

城市規劃條例(第 131 章)

洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖

編號 S/HSK/2 的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於 2026 年 2 月 10 日將《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》，會根據條例第 5 條，由 2026 年 3 月 20 日至 2026 年 5 月 20 日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱—

- (i) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓規劃資料查詢處；
- (iv) 新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓屯門及元朗西規劃處；
- (v) 新界元朗青山公路(元朗段)269 號元朗民政事務處大廈元朗民政事務處；
- (vi) 新界屯門屯喜路 1 號屯門政府合署 2 樓屯門民政事務處；
- (vii) 新界元朗厦村厦尾路 60 號厦村鄉鄉事委員會；及
- (viii) 新界元朗元朗安寧路 139 至 147 號屏山鄉鄉事委員會。

按照條例第 6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於 2026 年 5 月 20 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第 6(2)條，申述須示明—

- (a) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第 6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》的複本，現於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 6 樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》可供查閱的地點及時間，以及《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_HSK_3.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 - 把現時屬「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的用地改劃為「其他指定用途」註明「產業園」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 1 項 - 把位於規劃區第 4B 區的三幅用地由「住宅（乙類）3」地帶改劃為「住宅（甲類）6」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 2 項 - 把位於規劃區第 4B 區的現有道路及擬議加寬的道路及行人路由「住宅（乙類）3」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- C 項 - 把位於規劃區第 34E 區南面的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區（1）」地帶，並訂明建築物高度限制。
- D 項 - 把位於沙洲里東面的一幅「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制，由 3 層修訂為主水平基準上 50 米。
- E 項 - 把位於屯馬線天水圍站南面的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（甲類）7」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 對《註釋》的說明頁第(7)(b)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外的經常准許的用途或發展，以加入綠色集體運輸系統車站或路旁停車處及小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。
- (b) 刪除「綜合發展區」及「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶《註釋》。
- (c) 修訂「住宅（甲類）」地帶有關在建築物的最低兩層或特別設計的獨立非住用建築物的經常准許的用途的《註釋》，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (d) 對「住宅（甲類）」地帶《註釋》的「備註」有關發展限制條款作出編輯修訂。
- (e) 修訂「住宅（甲類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅（甲類）6」及「住宅（甲類）7」支區的發展限制及要求。
- (f) 加入新的「其他指定用途」註明「產業園」地帶的《註釋》及其發展限制。
- (g) 對「住宅（丙類）」地帶《註釋》的「備註」第(a)段有關發展限制條款作出編輯修訂。
- (h) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」以符合《法定圖則註釋總表》。
- (i) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」以符合《法定圖則註釋總表》。

- (j) 刪除「鄉村式發展」地帶《註釋》的「備註」內有關填土、填塘和挖土工程的條款。
- (k) 刪除「商業」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶《註釋》第一欄用途內的「街市」以符合《法定圖則註釋總表》。
- (l) 刪除「住宅（乙類）」地帶及「鄉村式發展」地帶第二欄用途內的「街市」以符合《法定圖則註釋總表》。
- (m) 修訂「住宅（甲類）」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業(未另有列明者)」以符合《法定圖則註釋總表》。
- (n) 修訂「工業」地帶的規劃意向以符合《法定圖則註釋總表》。
- (o) 修訂「工業」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶及「其他指定用途」註明「物流設施」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」以符合《法定圖則註釋總表》。
- (p) 修訂「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的「創意工業」為「創意產業」。

城市規劃委員會

2026年3月20日