

洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

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

洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前亦是在厦村中期發展審批地區、流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區(下統稱「中期發展審批地區」)、屏山發展審批地區以及藍地及亦園發展審批地區(下統稱「發展審批地區」)的圖則涵蓋的範圍內(不論是何者)，則—
 - (a) 如該土地或建築物的用途在緊接涵蓋該土地或建築物的厦村中期發展審批地區圖、流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖、屏山發展審批地區草圖及／或藍地及亦園發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該土地或建築物的用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合這份圖則的規定，也無須更正。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容；
 - (b) 凡較早時公布的草圖或核准圖(包括厦村中期發展審批地區圖、流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖、屏山發展審批地區草圖及／或藍地及亦園發展審批地區草圖(不論是何者))准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，都是這份圖則所經常准許的。或者，與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的，亦是這份圖則所經常准許的。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容；

- (c) 除上文(a)或(b)分段適用的情況外，任何用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在廈村中期發展審批地區圖、流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖、屏山發展審批地區草圖及／或藍地及亦園發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後(不論是何者)，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (4) 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前不是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，則－
- (a) 該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止；
- (b) 就上文(a)分段而言，如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容；
- (c) 就上文(a)分段而言，「該土地或建築物的現有用途」指－
- (i) 在首份涵蓋該土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；或
 - 現有建築物的用途或用途更改，而就該用途或用途更改而進行的相關建築工程已根據《建築物條例(新界適用)條例》獲發豁免證明書，而且該用途或用途更改在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；

- (d) 除上文(a)或(b)分段適用的情況外，該土地或建築物的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在該土地或建築物首次包括在已在憲報公布的天水圍分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內該日或以後(不論是何者)，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (5) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (6) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
- (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士／輕便鐵路／綠色運輸系統車站或路旁停車處、單車徑、輕便鐵路路軌、鐵路車站入口、鐵路地下結構、的士站、小型無人機起降設施、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
- (c) 道路、鐵路路軌、水道、大溝渠、污水渠、排水渠和墳墓的保養或修葺工程；
- (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程和水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
- (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
- (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，即在涵蓋該建築物的圖則的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物，而所指圖則包括廈村中期發展審批地區圖、流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖、屏山發展審批地區圖及／或藍地及亦園發展審批地區圖(不論是何者)；以及
- (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。

- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)(a)至(7)(d)和(7)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

- (9) (a) 任何土地的臨時用途或發展，或現有建築物的臨時用途或發展，如為期不超過兩個月，而又無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

- (b) 除(a)分段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期限最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。

- (c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

- (10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

- (11) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第1A條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)第III部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/H S K/3

土地用途表

	頁次
商業	1
住宅(甲類)	3
住宅(乙類)	6
住宅(丙類)	8
鄉村式發展	10
工業	12
政府、機構或社區	15
休憩用地	17
其他指定用途	18
綠化地帶	31

商業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 加油站 住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是主要的就業中心。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 在指定為「商業(1)」至「商業(5)」的土地範圍內，任何新發展或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過下列指定的最高地積比率，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>
商業(1)	9.5 倍
商業(2)	8 倍
商業(3)	5 倍
商業(4)	3 倍
商業(5)	1.5 倍

- (b) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)段而計算相關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低兩層(不包括地庫);或(b)不高於五層的特別設計的獨立非住用建築物，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及/或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於五層的特別設計的獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。

備註

- (a) 除非另有訂明，在指定為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)7」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過下列指定的最高地積比率或最大總樓面面積，或現有建築物的地積比率或總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率／最大總樓面面積</u>
住宅(甲類)1	最高地積比率為 6.5 倍
住宅(甲類)2	最高地積比率為 6 倍
住宅(甲類)3	最高地積比率為 5.5 倍
住宅(甲類)4	最高地積比率為 5 倍
住宅(甲類)5	最高地積比率為 3.8 倍
住宅(甲類)6	最高地積比率為 5.2 倍
住宅(甲類)7	最大總樓面面積為 128 350 平方米

- (b) 除非另有訂明，在指定為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)7」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過圖則所訂明的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- (c) 在位於規劃區第 1 和 2 區指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5 倍、最大上蓋面積超過 42%，以及最高建築物高度超過 12 層(包括停車場)，或現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。最低兩層可用作商業及停車場用途，其最大上蓋面積可達 100%。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (d) 為施行上文(a)及(c)段而計算最高地積比率、最大總樓面面積及最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。
- (e) 在位於規劃區第 18 區指定為「住宅(甲類)7」的土地範圍內，政府規定的鐵路站發展及相關的公共交通設施應獲豁免計入總樓面面積。
- (f) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)至(c)段所述的地積比率、總樓面面積、上蓋面積及／或建築物高度限制。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，在(a)在建築物的最低兩層(不包括地庫);或(b)不高於五層的特別設計的獨立非住用建築物，經常准許的用途亦包括：

食肆
學校(只限幼稚園)
商店及服務行業

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，可能會獲得批准，又或需要向城市規劃委員會提出申請才獲得批准。

備註

- (a) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3.5 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 2.5 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(乙類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.26 倍、最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過單層停車場之上六層，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(a)至(c)段而計算最高地積比率及最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)至(c)段所述的地積比率、上蓋面積及／或建築物高度限制。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過0.4倍，以及最高建築物高度超過三層(包括停車場)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

鄉村式發展

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府垃圾收集站 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地 食肆 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。至於指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則是提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

工業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外) 巴士廠 貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者) 食肆(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 資訊科技及電訊業 辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室) 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 可循環再造物料回收中心 研究、設計及發展中心 商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業) 私人發展計劃的公用設施裝置 汽車修理工場 貨倉(危險品倉庫除外)	瀝青廠／混凝土配料廠 播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心) 貨櫃車停車場／貨櫃車修理場 危險品倉庫 食肆(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 展覽或會議廳 工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷電路板製造廠、金屬鑄造及處理廠／工場) 機構用途(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 場外投注站 厭惡性行業 辦公室(未另有列明者) 露天貯物 加油站 娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 康體文娛場所(未另有列明者) 私人會所 政府診所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 垃圾處理裝置 宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 商店及服務行業(未另有列明者) (只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限) 訓練中心(只限設於經大規模改建的現有建築物) 拆車場 批發行業

(請看下頁)

工業(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：	除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業、與工業用途有關的辦公室，以及與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途，亦屬經常准許的用途。

(請看下頁)

工業(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過3倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅(只限在指定為 「政府、機構或社區(1)」 的土地範圍的政府員工宿舍) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究、設計及發展中心 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 巴士廠 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 練靶場 分層住宅(未另有列明者) 殯儀設施 直升機升降坪 直升機加油站 度假營 酒店 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界 豁免管制屋宇或以新界豁免管制 屋宇取代現有住用建築物者除外) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 公用事業設施裝置(只限蓄洪設施) 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置(未另有列明者) 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，休憩用地會設計成區域廣場的模式。為配合社區的需要，並增添區域廣場的活力，鐵路站附近的地方會闢設商業用途，例如商店及服務行業和食肆，但必須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，並獲城規會批准。

備註

- (a) 在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內進行的發展，其最大非住用總樓面面積為 2 350 平方米，最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)則為圖則所訂明的限制。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的總樓面面積及／或建築物高度限制。

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「混合用途」

附表 I：適用於發展／重建／改建後的非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院 (只限設於非住宅樓宇)	商營浴室／按摩院 (未另有列明者)
食肆	分層住宅
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	醫院
政府用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
酒店	加油站
資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者)	住宿機構
圖書館	社會福利設施(未另有列明者)
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究、設計及發展中心	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「混合用途」(續)

附表 II：適用於發展／重建／改建後的住宅樓宇或樓宇的住宅部分

分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
社會福利設施(只限住宿照顧設施)	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施(未另有列明者)
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是在鐵路站附近一帶作高密度住宅發展及商業發展。地帶內的發展力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建樓宇內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的合計最高地積比率超過 7 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 4.5 倍)，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (e) 建築物發展／重建／改建為混合用途發展後，須透過適當的建築物設計，把建築物內的住宅及非住宅部分實際分隔，但不得在同一樓層上作住宅及非住宅用途。城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮放寬實際分隔及同一樓層不得作混合用途的規定。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「企業及科技園」

救護站	商營浴室／按摩院
播音室、電視製作室及／或電影 製作室	酒店
創意產業	場外投注站
食肆	工業用途(未另有列明者)
教育機構	加油站
展覽或會議廳	住宿機構
政府用途(未另有列明者)	批發行業
政府垃圾收集站	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品的工業經營)	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究、設計及發展中心	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「企業及科技園」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供發展空間，以容納各式各樣的創新及科技用途，包括研究中心、檢測認證、數據中心、現代化工業和其他相關商業及非污染工業用途。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過5倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「物流設施」

貨物裝卸及貨運設施	救護站
貨櫃存放／修理場	巴士廠
貨櫃車停車場／貨櫃車修理場	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆(只限食堂、熟食中心)	創意產業
政府垃圾收集站	危險品倉庫
政府用途(未另有列明者)	食肆(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	展覽或會議廳
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品的工業經營)	工業用途(未另有列明者)
辦公室	露天存放水泥／沙
露天貯物(未另有列明者)	露天存放化學品／危險品
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	康體文娛場所
公用事業設施裝置	政府診所
公眾停車場	研究、設計及發展中心
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	垃圾處理裝置
鐵路車廠／車庫(只限設於指定為 「其他指定用途」註明「物流 設施(1)」的土地範圍內)；	鄉郊工場
商店及服務行業(只限服務行業)	商店及服務行業(未另有列明者)
訓練中心	社會福利設施
私人發展計劃的公用設施裝置	汽車修理工場
貨倉(危險品倉庫除外)	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展現代化物流設施，以配合香港發展成為區域分銷中心及物流樞紐。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「物流設施」(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過5倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「產業園」

瀝青廠／混凝土配料廠	巴士廠
播音室、電視製作室及／或電影製作室	危險品倉庫
貨物裝卸及貨運設施	分層住宅(未另有列明者)
水泥製造	直升機升降坪
貨櫃存放／修理場	露天存放水泥／沙
貨櫃車停車場／貨櫃車修理場	露天存放化學品／危險品
創意產業	
食肆	
教育機構	
展覽或會議廳	
分層住宅(只限員工宿舍)	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
酒店	
工業用途	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
辦公室	
露天貯物(未另有列明者)	
加油站	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
公眾停車場	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
垃圾處理裝置	
研究、設計及發展中心	
住宿機構	
資源回收場	
鄉郊工場	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
汽車修理工場	
車輛等候區	
拆車場	
貨倉(危險品倉庫除外)	
批發行業	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「產業園」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地以建立產業園，以推動發展政府着力培育的優勢產業，並提供配套設施和增值服務，從而支援企業發展，構建蓬勃產業生態圈。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「環保運輸服務停泊及營運設施」

圖上指定的用途

政府用途
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為服務該區的環保運輸服務提供停泊及營運設施(包括附屬辦公室)。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過3倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「污水處理廠」

政府用途 污水處理廠／隔篩廠	垃圾處理裝置 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-------------------	---------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供污水處理廠／隔篩廠。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「垃圾轉運站」

政府用途 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)	垃圾處理裝置(未另有列明者) 污水處理／隔篩廠 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-------------------------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供垃圾轉運站。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

適用於以上所列者以外的所有其他用地

圖上指定的用途

政府用途(未另有列明者)
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

備註

- (a) 就先前位於《厦村分區計劃大綱圖編號 S/YL-HT/10》的「綠化地帶」內的土地，在厦村中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (b) 就先前位於《屏山分區計劃大綱圖編號 S/YL-PS/16》的「綠化地帶」內的土地：
- (i) 在屏山發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (ii) 在《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (c) 就先前並不位於《厦村分區計劃大綱圖編號 S/YL-HT/10》或《屏山分區計劃大綱圖編號 S/YL-PS/16》的「綠化地帶」內的土地(如上文(a)及(b)段所列)，在《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3

說明書

洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/H SK/3

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	3
6. 策略性規劃環境	3
7. 房屋組合	4
8. 人口	4
9. 發展機會及限制	4
10. 規劃主題及城市設計與園景設計大綱	7
11. 土地用途地帶	
11.1 商業	14
11.2 住宅(甲類)	17
11.3 住宅(乙類)	20
11.4 住宅(丙類)	21
11.5 鄉村式發展	22
11.6 工業	23
11.7 政府、機構或社區	23
11.8 休憩用地	26
11.9 其他指定用途	27
11.10 綠化地帶	31
11.11 放寬／略為放寬限制的條款	32
12. 交通	32
13. 公用設施	36
14. 岩土工程限制	38
15. 文化遺產	39
16. 規劃管制	39
17. 規劃的實施	41

洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖包括《流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-LFS/1》、《厦村中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-HT/1》、《屏山發展審批地區圖編號 DPA/YL-PS/1》、《藍地及亦園發展審批地區圖編號 DPA/TM-LTY Y/1》和天水圍分區計劃大綱圖編號 S/TSW/1 先前涵蓋的地方(圖 1)。

2.2 分區計劃大綱圖納入從《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》、《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》、《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》、《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/8》及《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》所剔出的地方(圖 2)。

2.3 二零一七年五月二十六日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》，以供公眾查閱。二零一八年十月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖，其後該圖重新編號為 S/HSK/2。

2.4 二零二六年二月十日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii)條把《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》發還城規會以作修訂。二零二六年二月二十日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。

2.5 二零二六年三月二十日，城規會根據條例第 5 條，展示《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖的主要修訂包括(i)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；(ii)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；(iii)把位於規劃區第34E區的南面用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶；(iv)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，由三層修訂為主水平基準上50米；以及(v)把屯馬線天水圍站南面一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示洪水橋／厦村新發展區概括的土地用途地帶和主要的道路網(圖2)，以便把規劃區(下稱「該區」)土地的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約並無賦予發展權的細小狹長土地，例如限作花園、斜坡維修及通道用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在這些地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存該區的特色和景致，並避免該區道路網不勝負荷。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第16條有關申請規劃許可的規定，令規劃土地用途及管制發展更具彈性，以配合不斷轉變的需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為<http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

該圖所涵蓋的洪水橋及厦村分區計劃大綱圖規劃區佔地約 707 公頃。該區東至天水圍新市鎮、南接青山公路，西臨圓頭山小圓丘，北達流浮山道／深灣路沿路的山坡。該區的邊界在該圖上以粗的虛線顯示。為方便進行規劃和參考，該區如該圖所示細分成多個較小的規劃區（圖 3）。

6. 策略性規劃環境

6.1 根據二零二零年公布的《香港 2030+: 跨越香港 2030 年的規劃遠景與策略》（下稱《香港 2030+》）的「概念性空間框架」，洪水橋／厦村新發展區坐落在西部經濟走廊的範圍。透過善用現有及擬議的跨境運輸基建設施，以及擴展前海深港現代服務業合作區，洪水橋／厦村新發展區有潛力發展成區域經濟中心，以及物流、企業和科技區。

6.2 根據二零二三年公布的《北部都會區行動綱領》¹，洪水橋／厦村新發展區、興建中的元朗南新發展區、規劃中的流浮山／尖鼻咀／白泥地區，以及現有元朗和天水圍新市鎮，均位於高端專業服務和物流樞紐內。該樞紐可與深圳前海合作區和南山區在金融、專業服務、物流服務等領域推動和深化高端經濟合作。洪水橋／厦村新發展區位處新界西北策略性位置，並妥善連接深圳現有的策略性道路網絡和規劃中的港深西部鐵路（香港至前海）（下稱「港深西部鐵路」），可為新界西北提供發展空間，以應付社會對不同商業及經濟土地用途日益增加的需求，而該區將會成為整個新界西北區的區域經濟樞紐。洪水橋／厦村新發展區亦會轉型，內有「現代服務業中心」、現代物流圈²，以及方便人才頻繁來往香港和深圳的樞紐，為整個粵港澳大灣區（下稱「大灣區」）提供服務。

6.3 北部都會區（下稱「北都」）是香港經濟發展的新引擎，有龐大潛力。政府會繼續採取多元的發展模式，以結合政府及市場的資源，加快北都發展。除了通過傳統賣地、片區開發及原址換

¹ 政府在二零二三年公布《北都行動綱領》。因應不同地區的特色和優勢，北都可分為四大區域，各有不同的策略定位和產業主題。四大區域由西至東分別為高端專業服務和物流樞紐、創新科技地帶、口岸商貿及產業區，以及藍綠康樂旅遊生態圈。

² 運輸及物流局在二零二五年年底完成一項關於在洪水橋／厦村新發展區發展現代物流圈的規劃研究。該項研究提出洪水橋物流圈概念規劃，其中包括五個區域，即高價值貨物物流區、電商物流區、貨運代理及低空經濟區、智慧綠色集體運輸系統車廠區，以及未來拓展區，總面積合共約 32 公頃。政府計劃在二零二六年邀請業界就洪水橋物流圈的首幅用地提交意向書。

地外，政府在二零二六年年初成立由其全資擁有的洪水橋產業園有限公司(下稱「產業園公司」)，以發展和營運位於洪水橋／厦村新發展區面積約 23 公頃的洪水橋產業園。

7. 房屋組合

- 7.1 為使該區的人口結構達致平衡，區內已撥出多類型的房屋用地，分配作公營和資助房屋及各類私人房屋，務求為社會不同階層人士提供多種房屋選擇。洪水橋／厦村新發展區的公營和私人房屋發展項目新屋單位的最新比例約為 50 比 50，有助在新界西北達致更適當的平衡。
- 7.2 洪水橋／厦村新發展區內有些用地已預留作租住公屋(下稱「公屋」)或資助出售房屋用途，或兩者混合的項目，以應付將來對資助房屋的需求。這樣的安排預留彈性，以便在個別用地提供公屋和資助出售房屋單位。在落實有關發展時會再作考慮，並會在有需要時再作技術評估。該區內亦已興建專用安置屋邨，為受政府發展項目影響的合資格住戶提供安置居所。
- 7.3 為配合不斷變化的規劃情況、社會訴求及發展需要，當局或會視乎技術可行性評估的結果，進一步探討洪水橋／厦村新發展區的發展密度及公私營房屋組合。

8. 人口

根據二零二一年人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 44 600 人。預計該區的總規劃人口約為 252 400 人。

9. 發展機會及限制

9.1 發展機會

交通四通八達

- 9.1.1 該區連接南面和東南面的青山公路及元朗公路；另經策略性道路網絡連接西面的港深西部公路及深圳灣公路大橋。透過擬議十一號幹線(元朗至北大嶼山段)及勘查中的屯門繞道，公路網絡可進一步連接屯門－赤鱗角連接路及其他新建的策略性公路，令來往該區更為便捷，並提供額外連接通道通往市區。
- 9.1.2 通往深圳的跨境鐵路(即港深西部鐵路)會經深圳灣口岸把洪水橋／厦村新發展區與前海連接。興建中的屯馬線

洪水橋站及現有的屯馬線和輕鐵天水圍站會產生重要作用，可讓該區與屯門、天水圍、元朗新市鎮及市區連接起來。這些車站亦整合整體土地用途框架。擬議的智慧綠色集體運輸系統³連同鐵路站及土地用途的整合將有助提高公共運輸的使用量，從而減低車輛交通，減少碳排放。

地理位置優越

- 9.1.3 洪水橋／厦村新發展區鄰近深圳灣口岸、前海合作區和南山區，屬規劃中的港深西部鐵路的服務範圍。此外，考慮到「東進東出、西進西出」的跨境貨運布局，加上洪水橋／厦村新發展區鄰近香港國際機場，位置良好，具備條件成為現代物流中心。這個優越的地理位置有助該區發展多元化的經濟活動和提供就業機會。

大量自然環境及景觀

- 9.1.4 該區及周邊地區有不少生態環境及景觀，倘加以善用，可營造綠化生活環境，當中包括高地和低地、小圓丘、圓頭山山脊線／山景、林地、在規劃區第4A區與第1區之間沿洪水橋明渠的洪水橋鷺鳥林、東頭村附近林地內具保育價值的花卉品種(例如土沉香)，以及后海灣幹線工程項目的緩解池塘。妥善的規劃和土地用途地帶的劃定，可有助保育這些環境的生態價值，並為該區建立一個整合的綠化網絡。在進行活化後，貫穿該區的排水渠道會為該區提供良機，塑造鮮明的地區特色，並可沿河畔長廊提供靜態康樂活動空間。

文化遺產豐富

- 9.1.5 該區蘊藏豐富的文化遺產資源，包括兩個法定古蹟，即厦村鄧氏宗祠和楊侯宮，以及多幢已評級歷史建築，即厦村市門樓(二級)、厦村市關帝廟(二級)、新圍圍門(二級)、新圍124號士宏書室(三級)、東頭村1號舊鄉村學校(三級)、田心村神廳(三級)以及石步圍圍門(三級)，均具保育價值。因此，任何影響有關文化遺產及其周圍環境的發展均應盡量避免。五個具考古研究價值的地點，即鰲磳石、坑口村、沙江廟(北)、東頭村及祥降圍亦位於該區。四個具考古潛力的地區，分別位於流浮山、橋頭圍、洪屋村(北)及洪屋村(南)。通過恰當的規

³ 智慧綠色集體運輸系統(前稱環保運輸服務)為二零二三年十二月公布的《香港主要運輸基建發展藍圖》內所採用的名稱。

劃及劃定合適的土地用途地帶，有助把這些寶貴資源融入該區的規劃中。該區可闢設一條文物徑，作教育用途。

9.2 限制

環境方面的限制

- 9.2.1 在規劃該區時須審慎考慮現有基礎設施承受能力所造成的多項限制。屯馬線由西南至東跨越該區，把大部分土地分成多段，預計會對附近發展的項目帶來環境及景觀方面的限制。
- 9.2.2 該區現有的主要幹路(包括港深西部公路、青山公路及洪天路)是潛在的空氣污染和噪音來源，對其鄰近擬議發展可能會造成環境影響。至於詳細的環境緩解措施和環境問題諮詢委員會通過的條件及建議，請參閱洪水橋／厦村新發展區項目的環境影響評估(下稱「環評」)報告。

基建方面的限制

- 9.2.3 該區的西南面有多條 400 千伏特架空電纜(連電塔)，由龍鼓灘延伸至沙田。根據《香港規劃標準與準則》，日後的發展項目如在 400 千伏特架空電纜的 50 米闊通行權地帶範圍內或附近，必須遵守相關規定(如有)。
- 9.2.4 該區坐落於后海灣集水區，須受規限，不得因任何新擬議發展而把額外污染物排入后海灣。至於該區的新發展項目，必須闢設適當的污水處理設施，以確保不會令易受影響的后海灣區的污染物增加。

保留鄉村和認可墓地

- 9.2.5 就該區內現有的認可鄉村及遷置鄉村而言，已在各地點預留土地作鄉村發展。鄉村與擬議發展的潛在鄰接問題應審慎處理。例如，擬議發展的地盤平整水平可能會較將予保留的現有鄉村地面的水平為高，因此擬議發展對現有鄉村帶來的排水影響和水浸風險必須妥為考慮，並落實適當的排水措施(例如鄉村防洪計劃)，以緩減有關影響和風險。位於該區東南面、西南面及西北面毗鄰山坡／小圓丘上的認可墓地應盡量予以保留，除非該區必須進行基建發展，則作別論。

保育自然生境及生態資源

9.2.6 當局應作出充分考慮，以免／減少日後發展對自然生境及生態資源，包括但不限於后海灣一帶的海岸範圍、圓頭山草木茂盛的小圓丘、洪水橋鷺鳥林及鷺鳥的相關飛行路線，以及東頭村附近林地內具保育價值的花卉品種（例如土沉香）造成負面影響。

水浸風險

9.2.7 毗連天水圍新市鎮沿屏廈路的地區位處洪氾平原區，容易發生水浸情況。地盤平整工程及排水系統的設計務須盡量減低水浸風險。

10. 規劃主題及城市設計與園景設計大綱

10.1 規劃署聯同土木工程拓展署（下稱「土拓署」）於二零一一年八月委聘顧問進行「洪水橋新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」），為發展新發展區訂立可行的土地用途框架。新發展區研究分三個階段進行了公眾參與活動，並於二零一六年就日後的土地用途制訂經修訂的建議發展大綱圖。洪水橋新發展區其後易名為洪水橋／廈村新發展區，以便更清楚反映其地理覆蓋範圍。洪水橋／廈村新發展區已規劃的土地用途是依據經修訂的建議發展大綱圖來釐定，其後就二零二三年公布的《北部都會區行動綱領》再作進一步適當修訂。新發展區的最新規劃主題、設計概念及特色撮述如下：

洪水橋／廈村新發展區的定位

10.1.1 洪水橋／廈村新發展區會成為香港下一代的新市鎮，是居住、工作、玩樂及營商的理想之所。新發展區位處新界西北策略性位置，鄰近深圳，尤其是前海和南山，位處北都的高端專業服務和物流樞紐，將會成為新界西北的區域經濟樞紐，其中包括現代服務業中心、現代物流圈及產業園，提供專業服務，發揮現代物流優勢，促進整個大灣區的發展。中長期而言，新發展區亦會是建屋土地的主要供應來源。發展洪水橋／廈村新發展區有助改善全港的人口和職位的不均分布、增添當地社區的活力、為新界西北提供新的就業機會，並與毗鄰地區有效共享基建和政府、機構或社區設施。

建立獨特的樞紐(圖 4)

10.1.2 為營造鮮明的城市結構和增添洪水橋／厦村新發展區的生氣，在新發展區建立強大的樞紐至為重要。日後的屯馬線洪水橋站周邊將規劃為市中心，包括辦公室、商業設施、各類政府、機構或社區設施、公共運輸交匯處和區域廣場，形成區域經濟及文娛樞紐。圍繞現有屯馬線天水圍站的地區商業中心，將會成為新發展區的第二個樞紐。洪水橋新發展區北面將塑造為本區服務中心，為天水圍北就近人口提供當地支援。洪水橋／厦村新發展區北陞已規劃為當地商業中心，內有泊車設施，以配合流浮山的旅遊活動，並服務鄰近地區。流浮山／尖鼻咀／白泥地區涵蓋洪水橋／厦村新發展區北部，並涉及一項正在進行中的研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。洪水橋／厦村新發展區西北面的物流、企業和科技區構成整個新界西北部的重要經濟就業樞紐，主要作現代產業用途。

促進經濟蓬勃發展及就業

10.1.3 在日後的屯馬線洪水橋站和現有屯馬線天水圍站附近，擬提供發展密度較高的商住混合用地，以分別加強市中心和地區商業中心的功能。建於日後的屯馬線洪水橋站周邊的市中心將以重點商業發展項目為主，並輔以混合用途用地。圍繞現有屯馬線天水圍站的地區商業中心連同一間醫院，會成為新發展區的第二個樞紐，從而提供更高級的零售、服務及娛樂，並有助紓緩元朗及屯門新市鎮附近一帶市中心現時的擠塞情況。每個住宅區均會設有街鋪及／或當地零售服務，以滿足居民的日常所需，增添街道活力(圖 4 及 5)。

10.1.4 發展新發展區是振興北都經濟的其中一項主要措施。有見及此，新發展區西部近港深西部公路的地方會規劃為工業地帶及「物流、企業和科技區」，以容納各式各樣的工業／特別工業用途，包括現代產業及經營先進綠色智能業務的工業用途。洪水橋產業園位於新發展區的西北部，以推動發展政府着力培育的優勢產業。產業園公司將制訂洪水橋產業園的總體發展規劃，採取創新和多元的發展模式吸引企業，務求加快北都的產業發展。憑藉「東進東出、西進西出」的貨運布局，這部分的新發展區位置優越，與多條現有及已規劃的公路連接，接達香港國際機場、全港各區及深圳，可提供讓經濟發展的新平台。新發展區會作高增值的現代物流業、創新及科技用途，亦會包括高增值或智能製造用途，例如先進建

造業。新建道路會直接連接至港深西部公路，以減少重型車輛在洪水橋／厦村新發展區內行駛。

社會融和及社區配套設施

10.1.5 為了令洪水橋／厦村新發展區達致均衡的人口結構，當局已撥出不同類別的房屋用地，以作公營／資助房屋和各類私人房屋發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。洪水橋／厦村新發展區採用以人為本和均衡社區的規劃概念，提供各式各樣的社會及社區設施，包括醫院、診所、裁判法院、社區會堂、教育設施、街市、社會福利設施(包括安老院舍)、體育及康樂設施，以應付不同年齡和家庭的需要，服務對象不限於洪水橋／厦村新發展區內的人口，更包括鄰近地區的居民。

園景及休憩用地網絡(圖 5)

10.1.6 洪水橋／厦村新發展區擬採用一個貫連的綠化框架，提供不同等級的動態和靜態休憩用地，覆蓋河道、已規劃的休憩用地，以及天然小圓丘。洪水橋／厦村新發展區擬關設兩個綠化園景地帶，以作為一個貫穿洪水橋／厦村新發展區的園景走廊，並塑造一個綜合的園景及休憩用地網絡系統。

10.1.7 由於休憩用地網絡沿河道關設，位置優越，優質的河畔長廊可成為休憩用地框架的骨幹，以發展一系列的休憩用地。現有河道會進行活化，以關建連貫的河畔長廊。區域公園連同主要康樂設施會設於洪水橋／厦村新發展區的中心部分，以營造一個社交及康樂樞紐。由於區域公園連接由北至南的休憩用地廊及河畔長廊，一般市民及當地居民均易於到達。此外，為在日後的屯馬線洪水橋站與附近地區之間提供連貫的行人通道，鄰近洪水橋站的一段 D6 道路會採用低於地面的道路設計。日後的屯馬線洪水橋站位於區域廣場內，區域廣場是市中心的其中一個重要的「歇息和消閒」空間，不只提供具優質園景美化設施的休憩用地，連接鐵路站和四周商場及公共運輸交匯處，更提供消閒、零售及飲食設施。

全面連繫及改善步行環境(圖 6 至 8)

10.1.8 為使洪水橋／厦村新發展區得以持續發展，其中一個關鍵的規劃概念是把交通量減至最少。在洪水橋／厦村新發展區提供多元化的就業機會有助當地的就業，從而降低對對外交通的需求。洪水橋／厦村新發展區的設計包

括關設完善的道路網絡，把住宅用地、商業用地、產業用地及各項政府、機構或社區設施連接起來。洪水橋／厦村新發展區內會關設新的主要幹路及地區幹路，利便東西及南北向的交通流動，以加強洪水橋／厦村新發展區的內部連繫。另會關設公共運輸交匯處，使轉乘各種交通工具和往來區內各處更為方便。新發展區已計劃關設環保運輸走廊(包括路面的智慧綠色集體運輸系統、行人道及單車徑)，以便在區內提供快捷的運輸服務及環保交通模式，從而將車輛流量及碳排放減至最少。

10.1.9 沿河道規劃的河畔長廊、由北至南連接區域廣場的休憩用地及區域公園，三者形成主要的綠化廊，連接洪水橋／厦村新發展區的新舊社區和周邊地區。洪水橋／厦村新發展區會關設完善的行人道及單車網絡，以改善步行環境及加強單車的暢達度。

10.1.10 行人道會與休憩用地融合，以締造怡人的行人環境。沿河畔長廊興建的連貫行人道設於屯馬線高架段之下，會提供無車環境，把南北兩面連接起來。此外，沿河畔長廊及在環保運輸走廊內擬關設單車徑網絡，以提供更舒適的騎單車環境。當局已在洪水橋／厦村新發展區內規劃單車主幹道，以連接區內的主要發展項目、鐵路站和當地社區，並接駁天水圍新市鎮及現時連接新界東部和西部的單車徑網絡。

增添街道活力

10.1.11 為增添街道的活力及營造地區特色，主要會採用在地面設立臨街商店的概念。在洪水橋／厦村新發展區的市中心及主要休憩用地沿途計劃關設商店街(圖 7)。沿商店街關設相連的臨街商店和多種商業及消閒設施，有助增添有關地區的活力和生氣。一般來說，在擬議環保運輸走廊指定路段、區域廣場及／或日後的屯馬線洪水橋站的用地邊陲會專門用作地面「商店及服務行業」及「食肆」用途，提供例如茶座、食肆及零售商店等商業和消閒設施。就商業用地而言，臨街商店會設於發展項目的地面。至於住宅用地，這概念則進一步衍生為規定須提供台階，以及把平台第一層的建築物後移，從特定邊緣(即梯級式臨街商店)計須有關 10 米的後移距離，而建築物高度則限為 5 米。梯級式臨街商店會改善景觀、行人環境及街道水平的空氣流通。然而，就規劃、城市設計、工程及／或環境方面的詳細發展管制及指引，會以較為詳盡的發展大綱圖及相關政府部門的最新指引和標準為準。

與鄉村融合／城鄉共融

10.1.12 當局制訂新發展區建議時，現有鄉村民居會予以保留，並已預留合適的土地作小型屋宇發展。此外，當局在合適地點關設足夠的緩衝區，以解決村民擔心鄉村會被高樓發展包圍的關注。另外，建議在位於厦村的法定古蹟鄧氏宗祠前方及沿觀景廊（「風水帶」）關設休憩用地，以便與附近地區的文物建築產生協同效應，並容許在擬議休憩用地舉辦文化及相關活動。洪水橋／厦村新發展區已計劃關設完善的運輸、行人、單車徑及休憩用地網絡，並把網絡連接至現時全部村落。個別用地的後移規定詳載於政府的發展大綱圖。透過適當規劃和妥善劃定土地用途地帶，這些珍貴資源可融入未來發展，以保存地區歷史並促進城鄉共融。

建立一個智能、環保及具活力的城市

10.1.13 洪水橋／厦村新發展區將是一個智能、環保及具活力的城市，在城市規劃、城市設計、運輸及環保基建方面採用可持續的節能策略，以達致高效能、低碳排放及可持續的生活方式。主要的人口、經濟活動及社區設施會集中在集體運輸及公共運輸樞紐的步行距離內。新發展區透過引入環保運輸走廊和完善的行人道及單車網絡，提倡環保交通模式（圖 7 及 8）。

10.1.14 為推廣可持續使用食水，當局會研究在洪水橋／厦村新發展區內重用經處理的污水及收集所得的雨水作非飲用的用途，例如沖廁或灌溉。此外，當局亦會繼續探討可持續排水系統（例如生態草溝、多孔透水路面、雨水花園、綠化天台等元素）和藍綠建設等概念。

10.1.15 當局會積極推行一連串其他的環保措施，包括關設社區環保站作環保教育之用、從當地社區回收可再造的物件、活化現有河道系統，以及推廣節能的建築物和裝置等。當局亦會在各發展項目提供基建及設施，俾能進行廚餘源頭分類，並把廚餘分類收集和送往廚餘回收場，但須視乎獨立進行的研究的結果而定。此外，為提升城市管理及方便居民和商戶，當局亦會探討在非住宅發展項目採用地區供冷系統，並建立共用的空間數據基礎設施和一個資訊及電訊科技平台，協調不同的城市功能。

建築物高度輪廓

- 10.1.16 新發展區擬議的梯級式建築物高度及發展密度輪廓已適當考慮到現有和保留的土地用途的地形和環境布局。發展密度和建築物高度會朝北面外圍遞降，通過在沿流浮山道指定一些低層和低密度發展，以便在洪水橋／廈村新發展區與現有低層與低密度的流浮山地區之間提供視覺上的舒緩。整體發展密度和高度輪廓向北遞降，確保發展可與附近地區更為融合，並使新發展在高度和體積方面更多樣化(圖 9)。
- 10.1.17 為體現以鐵路為依據的規劃概念，當局採用漸進策略，在鐵路站服務範圍 500 米以內規劃作較高密度和建築物高度的發展項目，以減少對道路交通的需求。較高密度的發展項目會集中在日後的屯馬線洪水橋站(最高地積比率限為 9.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 200 米)及現有屯馬線天水圍站(最高地積比率限為 8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米)四周。發展密度朝北面遞降，本區服務中心四周擬設最高地積比率限為 6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。在新發展區北面較遠處近流浮山地區的擬議低層、低密度發展用地的最高地積比率限為 1.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 40 米。
- 10.1.18 建議把地標建築物設在新發展區入口，包括圍繞日後的屯馬線洪水橋站、現有屯馬線天水圍站，以及物流、企業和科技區的企業及科技園的地區，使建築羣及高度輪廓，以及在建築和綠化設計方面有更大變化。

通風廊及觀景廊(圖 5)

- 10.1.19 新發展區研究已就通風及視覺影響進行評估。洪水橋／廈村新發展區會引入一套綜合通風廊系統，以促進空氣流通和改善城市氣候。引入通風廊的目的是提供無阻擋的走廊或包含層數相對較少的發展項目的走廊，以促進已建設地區的空氣交流及讓氣流通過。該區的盛行風每年均從東北方吹來，夏季月份則吹東和南及西南風。主要的風道包括互相連接的區域、地區及鄰舍休憩用地，或涵蓋整個洪水橋／廈村新發展區的已規劃道路，當中包括(i)由北至南的區域廣場及毗連的休憩用地廊使風改經市中心吹向田心村、新李屋村及廈村各條鄉村；以及(ii)東北至西南走向的休憩用地和綠化地帶串連起來，讓風更容易從天水圍滲透至廈村和物流、企業和科技

區。這些無阻擋的風道容許盛行風滲進洪水橋／厦村新發展區的已建設地區和周邊的現有發展。

- 10.1.20 通風廊亦會設在主要道路、鐵路走廊、擬議的步行街、活化的河道及休憩用地沿途等地方。近天水圍的河道讓風可更容易由東面吹向區域公園及該區內陸部分。東北至西南走向的青山公路使風改為吹向沿途的發展項目。兩條觀景廊(「風水帶」)也可用作通風廊，利便風由東面和東北面吹向厦村的村落。對於個別的發展用地，建築物的分布及高度變化應顧及盛行風的整體風向，亦應符合《可持續建築設計指引》在建築物間距、建築物後移及提供綠化方面的要求。
- 10.1.21 為改善步行街水平的風滲透度，會採用梯級式臨街商店的設計(即透風的台階及把平台第一層後移，最高建築物高度限為 5 米，闊為 10 米)。建議在擬議商店街沿途，以及近天水圍擬再生的河道以西的河畔附近，設置梯級式臨街商店。

環境及保育

- 10.1.22 當局會透過妥善規劃，保育和保護后海灣幹線工程項目現有的緩解池塘及洪水橋明渠的活躍鷺鳥林，即洪水橋鷺鳥林。這個鷺鳥林對附近用地造成影響，因為若鄰近地區的人類活動頻繁，可能會對雀鳥窩巢、棲息及覓食造成負面影響。在周邊用地採取緩解措施，有助遏制對鷺鳥林造成的負面影響。
- 10.1.23 洪水橋／厦村新發展區及其周邊地區蘊藏豐富的歷史及文化遺產。洪水橋／厦村新發展區內的五個具考古研究價值的地點、兩項法定古蹟和多幢已評級歷史建築會加以保留及保護。建議在洪水橋／厦村新發展區闢設文物徑，把這些文物景致串連起來。新發展區內有兩條觀景廊(「風水帶」)(圖 5)，一條沿西南至東北方向在厦村市與天水圍新市鎮之間排成一線，另一條沿西北至東南方向由錫降圍鄉村延伸至屏山鄧氏宗祠(在該區之外)。在這些觀景廊沿途及／或範圍內的日後發展項目，須把觀景廊保留及納入其設計中。

詳細的城市設計研究

- 10.2 為制訂全面的設計方案及營造該區的特色，當局已就下述地點進行詳細的城市設計研究，包括位於日後屯馬線洪水橋站附近的市中心的規劃區第 25、26A、26B、27A 至 27C、28A、

28B、30、31A、31B、32A至32D、33、34B和34C區，以及位於現有水圍站附近的地區商業中心的規劃區第15、16A至16C、17A至17C、18、19A至19C、20和56區。有關研究已探討在研究範圍內創建地標式重點發展項目的可行性，並提出多項措施，以營造宜人的步行環境，將用地與周邊地區融合，同時提升市中心和地區商業中心的生氣和活力。

- 10.3 當局已制訂多項城市與綠色設計概念及措施，為研究範圍內的未來發展提供指引。有關概念及措施的詳情，應參閱土拓署於二零二四年公布的相關城市與綠色設計指引及要求。

11. 土地用途地帶

11.1 「商業」：總面積 24.12 公頃

11.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆及酒店，作為地域商貿／金融中心及區域或地區商業／購物中心。這些地區通常都是主要的就業樞紐。該區共有九塊用地劃為「商業(1)」、「商業(2)」、「商業(3)」、「商業(4)」及「商業(5)」地帶，包括四塊靠近日後的屯馬線洪水橋站的用地、三塊靠近現有屯馬線天水圍站的用地、一塊靠近該區以北的本區服務中心的用地，以及一塊靠近流浮山的用地。最後兩幅用地涉及正在進行中的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。

11.1.2 市中心內日後的屯馬線洪水橋站旁將有重點商業發展項目，並輔以混合用途用地。在規劃區第32A區的重點發展項目可發展作辦公室／酒店／零售用途。由於規劃區第32A至32D區緊鄰日後的屯馬線洪水橋站、規劃中的港深西部鐵路洪水橋站及規劃中的智慧綠色集體運輸系統第一階段，有關規劃區分別劃為「商業(1)」地帶及「商業(2)」地帶。

11.1.3 此地帶包括五個支區，各支區的發展須受下列限制：

「商業(1)」

- (a) 在規劃區第32A和32B區的兩塊「商業(1)」用地緊鄰屯馬線和港深西部鐵路日後的洪水橋站及智慧綠色集體運輸系統第一階段，其最高地積比率限為9.5倍，最高建築物高度限為主水平基準上200米。

- (b) 規劃區第 32A 區的用地屬擬議策略性運輸交匯樞紐的一部分，故在當中預留了一個總樓面面積約 10 000 平方米的公共運輸交匯處，以作為公共運輸服務的總站。除規劃發展項目所需數量外，還須提供不少於 50 個的公眾泊車位。為加強區域廣場、擬議公共運輸交匯處及其他周邊「商業」用地之間的連接，應在規劃區第 32A 區關設一條東西向的公共行人通道。鑑於毗連日後的屯馬線洪水橋站和區域廣場的策略性位置，規劃區第 32A 和 32B 區宜作全方位發展，並融合詳細城市設計研究所提出的建議。用地的地契須訂明項目倡議人要提交總綱發展藍圖，以此行政措施規管用地日後的發展，確保有關發展設計合宜。
- (c) 在規劃區第 32A 和 32B 區，應在用地的指定邊陲關設臨街商店，以便在地面營造生氣和地區特色(圖 7)。由於毗連北面的河畔長廊，規劃區第 32B 區日後進行發展時應顧及已規劃的河畔長廊，以融入整體設計。

「商業(2)」

- (d) 四塊緊鄰日後的屯馬線洪水橋站及現有屯馬線天水圍站的用地劃為「商業(2)」地帶，此地帶內的發展的最高地積比率限為 8 倍。
- (e) 在日後的洪水橋站西面，規劃區第 32C 和 32D 區的兩塊用地劃為「商業(2)」地帶，其最高建築物高度限為主水平基準上 200 米。鑑於其毗連日後的屯馬線洪水橋站和區域廣場的策略性位置，在規劃區第 32D 區的用地宜作全方位發展，並融合已進行的詳細城市設計研究提出的建議。用地的地契須訂明項目倡議人要提交總綱發展藍圖，以此行政措施規管用地日後的發展，確保有關發展設計合宜。規劃區第 32D 區東面界線沿途須關設臨街商店，以便在地面營造活力和地區特色。規劃區第 32C 區日後進行發展時應顧及已規劃的河畔長廊，以融入整體設計。
- (f) 由於緊鄰現有屯馬線天水圍站南面，附連商業發展、私人及公營住宅發展的地區商業中心將發展為新發展區的第二個樞紐，以作辦公室、零售和酒店用途。由於在規劃區第 17A 至 17C 區的用地緊鄰現有屯馬線天水圍站及擬議智慧綠色集體運輸系統，有關規劃區劃為「商業(2)」地帶，其最高建築物高度限為主水平基準上 135 米及 160 米。在規劃區第 16B 區的住宅發展與規劃區第 17A 區的西面用地之間，當局規劃了一條行人天橋或其

他行人過路設施，以連接現有屯馬線天水圍站和附近的擬議智慧綠色集體運輸系統車站，但須視乎詳細設計而定。此外，日後進行發展時，應探討是否可藉提供足夠的行人接駁措施(包括行人天橋)以連接現有屯馬線天水圍站、擬議智慧綠色集體運輸系統車站及周邊用地，以加強規劃區第 17A 至 17C 區的行人接達程度。

- (g) 規劃區第 17A 區毗連屯馬線天水圍站的一塊用地，獲城規會有條件批准作商業發展。其最高地積比率限為 8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 135 米。由於用地位處自屏山延伸的一條觀景廊(「風水帶」)之內。用地日後進行重建時，須把觀景廊(「風水帶」)保留及納入其設計中。

「商業(3)」

- (h) 規劃區第 16C 區的「商業(3)」用地位於現有屯馬線天水圍站以西較遠處，其最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。一個闊 7 米的公用設施預留區位處規劃區第 16C 區的東面。

「商業(4)」

- (i) 規劃區第 53A 區的「商業(4)」用地位於該區以北靠近本區服務中心，其最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 50 米。此用地包括一個總樓面面積約為 6 500 平方米的公共運輸交匯處，以提供公共運輸服務。除規劃發展項目所規定的數量外，還須提供不少於 50 個的公眾泊車位，從而推廣「泊車轉乘」，令市民多用公共運輸。「商業(4)」用地涉及正在進行中的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。

「商業(5)」

- (j) 規劃區第 69 區的用地位於流浮山及擬議智慧綠色集體運輸系統車站附近。該規劃區劃為「商業(5)」地帶以作商業發展，當中或包括商店、食肆及公眾停車場，並主要作為當地商業中心，為毗鄰的旅遊中心及近流浮山的鄰舍提供服務。此用地的發展項目，其最高地積比率限為 1.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 40 米。除規劃發展項目所規定數量外，用地內須提供不少於 50 個的公眾泊車位，從而推廣「泊車轉乘」，鼓勵市民使用擬議公共運輸設施和服務。用地緊連東面的智慧綠色集體

運輸系統車站。用地日後進行發展時，宜在適用的情況下顧及已規劃的智慧綠色集體運輸系統車站，以達致綜合設計。用地的契約應加入特別條件，以加強在用地及擬議智慧綠色集體運輸系統車站的綜合發展，但須視乎詳細設計而定。「商業(5)」用地涉及正在進行中的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。

11.2 「住宅(甲類)」：總面積 76.46 公頃

11.2.1 此地帶的規劃意向，是作高密度住宅發展。在建築物最低兩層(地庫除外)，或不高於五層的特別設計的獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。這或容許發展更靈活，提供更多樓面空間闢設商業及政府、機構或社區設施，配合特殊需要，同時可免設置體積龐大的平台構築物，以盡量減低對通風及視覺造成的負面影響。這些高密度發展旨在充分利用載客量高的公共運輸系統，並於車站四周建立興旺的活動樞紐。「住宅(甲類)」地帶包含公屋、資助出售房屋及私人住宅發展的用地。

11.2.2 此地帶包括七個支區，各支區的發展須受下列限制：

「住宅(甲類)1」

(a) 在規劃區第 34B 區的用地東面劃為「住宅(甲類)1」地帶，該區與日後的屯馬線洪水橋站西北面相距不足 500 米。這塊用地的發展，其最高地積比率限為 6.5 倍(當中住用地積比率不得超過 6 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 180 米。

「住宅(甲類)2」

(b) 在規劃區第 10、16B、25、27A、27B、34A、34B 和 52B 區有八塊用地劃為「住宅(甲類)2」地帶，其最高地積比率限為 6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米至 180 米，住用地積比率不得超過 5.5 倍。在規劃區第 16B、25、27A、34A 和 52B 區的用地用作公屋／資助出售房屋發展，而洪福邨附近的規劃區第 10 區的用地，是預留作專用安置屋邨。在規劃區第 27B 和 34B 區的用地用作私人房屋發展。規劃區第 52B 區的用地涉及正在進行中的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。

「住宅(甲類)3」

- (c) 在規劃區第 8、16A、27C、34D、52A、58A、59A、60、61、62A 和 62B 區的用地劃為「住宅(甲類)3」地帶。此地帶內的發展，最高地積比率限為 5.5 倍(當中住用地積比率不得超過 5 倍，但規劃區第 8 區的用地除外)，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米至 160 米。規劃區第 16A、27C、34D、52A 和 62A 區的五塊用地作發展資助出售房屋。規劃區第 8 區的用地預留作同區安置計劃，其最高住用地積比率限為 5.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。規劃區第 52A、58A、59A、60、61、62A 及 62B 區的用地涉及正在進行中的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。
- (d) 就規劃區第 60 區的用地而言，其與 D2 道路毗連的用地界線須有闊 5 米的建築物後移範圍(圖 9)，以便在擬議發展和現有鄉村之間維持寬闊的走廊。

「住宅(甲類)4」

- (e) 在規劃區第 12、58B、59B 和 59D 區有四塊用地劃為「住宅(甲類)4」地帶。此地帶的發展的最高地積比率限為 5 倍。
- (i) 規劃區第 58B、59B 和 59D 區的用地純粹作住宅發展，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米或 120 米。就規劃區第 59B 和 59D 區的用地而言，其與 D2 道路毗連的用地界線須有闊 5 米的建築物後移範圍(圖 9)，以便在擬議發展和現有鄉村之間維持寬闊的走廊。規劃區第 58B、59B 及 59D 區的用地涉及正在進行中的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。
- (ii) 規劃區第 12 區內的用地以綜合方式在地面闢設一些輕鐵設施。此用地的發展項目，最高地積比率限為 5 倍(當中的住用地積比率不應超過 4.5 倍)，以及最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。用地的地契須訂明項目倡議人要提交總綱發展藍圖，以此行政措施規管用地日後的發展，確保有關發展在開展前已設計合宜。

- (f) 除上述以外，在規劃區第 1 和 2 區有一些現有／已落實的發展項目位於「住宅(甲類)4」支區內，在規劃區第 1 和 2 區內的現有發展和重建項目，現時其最高地積比率限為 5 倍，最大上蓋面積限為 42%，而最高建築物高度限為 12 層(包括停車場)，或現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。最低兩層可作商業及泊車用途，最大上蓋面積可達 100%。這些用地包括規劃區第 1 區內的雅珊園、麗珊園、錦珊園及泉薈的現有發展，以及規劃區第 2 區已落實的商住發展項目。

「住宅(甲類)5」

- (g) 該區唯一的「住宅(甲類)5」用地位於規劃區第 13 區的洪福邨，是現有的中密度公屋，其最高地積比率限為 3.8 倍(當中住用地積比率不得超過 3.5 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 90 米。

「住宅(甲類)6」

- (h) 在規劃區第 4B 區有三幅用地劃為「住宅(甲類)6」地帶。此地帶內的發展，最高地積比率限為 5.2 倍(當中住用地積比率不得超過 5 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)6」支區的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」規定的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。
- (i) 「住宅(甲類)6」用地位於市中心邊，其西南面為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並混合「住宅(甲類)2」地帶及「住宅(甲類)3」地帶，其西北面和北面為現有的田心和新李屋村，而現有住宅發展項目(包括柏雨花園、金閣豪園、德興樓及德祥樓)則緊鄰其東南面和東面。為營造建築物高低錯落有致的環境，並使周邊地區空氣更為流通和視野更為開揚，「住宅(甲類)6」用地的項目倡議人或發展商須在詳細設計階段考慮於每塊用地採用相關設計及緩解措施，例如高低有致的建築物高度、低矮建築帶、樓宇後移和建築物間距。
- (j) 「住宅(甲類)6」用地亦鄰近洪水橋鷺鳥林，而鷺鳥的飛行路線主要沿青山公路及洪水橋明渠。為防止對洪水橋鷺鳥林可能造成的滋擾，應如相關的《環境監察及審核

手冊》所建議，在鷺鳥繁殖季節期間避免在距離洪水橋鷺鳥林界線 100 米範圍內進行地盤平整及建造工程。

「住宅(甲類)7」

- (k) 該區唯一的「住宅(甲類)7」用地位於規劃區第 18 區的屏欣苑，鄰近屯馬線天水圍站。屏欣苑是已發展的高密度資助出售房屋項目，最大總樓面面積限為 128 350 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。毗鄰屏欣苑的地方亦建有公共運輸交匯處，地盤面積約 7 000 平方米，另有一個街市。此外，亦設有一條 30 米闊的觀景廊(「風水帶」)，以確保厦村鄧氏宗祠與屏山愈喬二公祠之間景觀開揚。

11.2.3 為增添活力和生氣，河畔長廊、步行街及環保運輸走廊指定部分會闢設商店街。沿商店街會設置兩層高的梯級式臨街商店，以容納「商店及服務行業」及「食肆」用途。住宅用地(即「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」)內的梯級式臨街商店，其最高建築物高度限為 5 米，闊度為 10 米(圖 7)。闢設商業及文娛設施，例如茶座、食肆及零售店鋪可為該區增添活力和地區特色。此外，當局鼓勵日後在毗鄰河畔長廊的用地進行發展時應顧及已規劃的長廊，以融入整體設計。

11.2.4 在「住宅(甲類)」地帶的發展項目可包含各種教育及社區設施，當中包括在規劃區第 16B、25、34A 和 52B 區的每塊用地內闢設一間有六個課室的幼稚園；在規劃區第 27C 和 34A 區的每塊用地內闢設一間有七個課室的幼稚園，以及在規劃區第 52B 區闢設一個街市。當局會在公營房屋發展預留約相等於可發展住用總樓面面積的 5%，用作闢設社會福利設施。上述所有設施有待相關政府決策局及部門在詳細設計階段因應最新情況作進一步審視。

11.2.5 當局已經／將會擬備規劃大綱，列明個別公屋／資助出售房屋用地的規劃參數及設計要求，作為該等用地日後發展的指引。

11.3 「住宅(乙類)」：總面積 13.85 公頃

11.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，可能會獲得批准，又或需要向城市規劃委員會提出申請才獲得批准。

11.3.2 此地帶包括三個支區，各支區的發展須受下述限制：

「住宅(乙類)1」

- (a) 規劃區第 66A 區的用地的最高地積比率限為 3.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 90 米。日後的發展將會提供一間有六個課室的幼稚園。有關用地涉及正在進行中的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。

「住宅(乙類)2」

- (b) 規劃區第 66B 和 68 區的用地劃為「住宅(乙類)2」地帶。此地帶的發展項目的最高地積比率限為 2.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 60 米或 90 米。為融入整體設計，用地日後進行發展時，宜顧及已計劃興建的河畔長廊。該兩幅用地涉及正在進行中的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。

「住宅(乙類)3」

- (c) 規劃區第 3、4A、9 和 11 區三塊用地劃為「住宅(乙類)3」地帶，以反映現有／已落實的發展項目，其最高地積比率限為 1.26 倍，最大上蓋面積限為 40%，以及最高建築物高度限為單層停車場之上 6 層，或現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。這些「住宅(乙類)3」用地包括在規劃區第 3 區的德祥樓和德興樓的現有發展；規劃區第 4A 區的金閣豪園、田心居及柏雨花園；規劃區第 9 區的瑞豐華庭；以及規劃區第 11 區的已落實住宅發展，以反映現有／已落實發展的規模。

11.4 「住宅(丙類)」：總面積 0.40 公頃

- 11.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。規劃區第 6B 區的住宅發展頤景居劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映其現有的低密度發展。這用地內的發展或重建項目，最高地積比率限為 0.4 倍，最高建築物高度限為三層(包括停車場)，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

11.5 「鄉村式發展」：總面積 118.08 公頃

- 11.5.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。至於指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則是提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。為確保日後在「鄉村式發展」地帶內的任何發展或重建項目仍保留鄉村風貌，該地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)或現有建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- 11.5.2 在該圖上有 16 條認可鄉村劃定為「鄉村式發展」地帶，即李屋村(包括規劃區第 5 區的新李屋村及規劃區第 47 區的舊李屋村)、規劃區第 14 區的石埗村、規劃區第 22 區的洪屋村及橋頭圍、規劃區第 29 區的田心村、規劃區第 47 區的新生村、規劃區第 50 區的祥降圍、厦村市、新屋村、東頭村、巷尾村、新圍、羅屋村、錫降村及錫降圍，以及規劃區第 54 區的鳳降村。此外，規劃區第 68 區沿流浮山道有一小部分的「鄉村式發展」地帶，預留供該區以外的新慶村、鰲磡村和沙江圍小型屋宇的申建。「鄉村式發展」地帶界線的劃定已顧及鄉村範圍、當地的地形、地盤限制、已批准的小型屋宇發展、尚未批出的小型屋宇申請，以及預計的小型屋宇需求。地勢險峻、草木茂盛、有墓地及溪流的地區已盡可能避免納入界線範圍。
- 11.5.3 「鄉村式發展」地帶亦涵蓋規劃區第 49 區的沙洲里鄉村遷置區，以用作重置受先前的政府項目影響的村民。
- 11.5.4 規劃區第 24A 區的一塊約 1.31 公頃的用地及規劃區第 63 區兩塊約 1.21 公頃的用地劃為「鄉村式發展(1)」地帶，以預留土地，用作重置受新發展區影響而根據搬村條款重置的村屋。規劃區第 24A 區北面部分的土地位處闊 50 米的建築物後移範圍內(圖 9)，該後移範圍內不應有建築物，以預留土地作日後的策略性鐵路發展。
- 11.5.5 「鄉村式發展」地帶內的現有法定古蹟，包括厦村鄧氏宗祠及楊侯宮，受《古物及古蹟條例》的保護。在厦村市、厦村新圍、田心村及石埗村的「鄉村式發展」地帶

內的已評級歷史建築，包括厦村市門樓(二級)、厦村市關帝廟(二級)、新圍圍門(二級)、新圍 124 號士宏書室(三級)、東頭村 1 號舊鄉村學校(東頭村)(三級)、田心村神廳(三級)及石步圍圍門(三級)，不會受到新發展區工程項目影響。

11.6 「工業」：總面積 15.07 公頃

11.6.1 此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。此外，亦有助重新編配工業活動，以便在該區內較中央位置騰出土地。在港深西部公路以西規劃區第 35 和 36 區的用地劃為「工業」地帶，最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 80 米。

11.6.2 在規劃區第 35 區的用地，南部的「工業」用地劃設了闊 10 米的建築物後移範圍，以盡量減少「工業」用途與其他鄰近地方鄰接而可能產生的問題(如有)，尤其是其西南方的青磚圍「鄉村式發展」地帶(坐落在該區以外地方)(圖 9)。用地的南面部分架設了 400 千伏特架空電纜(連電塔)，因此須遵守《香港規劃標準與準則》的有關指引及相關當局所訂的規例。

11.7 「政府、機構或社區」：總面積 68.52 公頃

11.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。其他的土地用途地帶內亦會提供當地的社區設施。

11.7.2 主要的區域及地區政府、機構或社區設施包括在規劃區第 26A 區的區域政府綜合大樓、在規劃區第 62C 區的政府、機構或社區綜合大樓、在規劃區第 48 區的體育場地、在規劃區第 31B 區的青少年設施、在規劃區第 24B 區的政府設施及政府車輛聯用車庫，以及在規劃區第 20 區的醫院。當局已計劃在規劃區第 6A、8、21、26A、26B、34C、34E、38、41B、48、53B、53C、62C 及 68 區提供其他設施，包括警署及消防局、三個社區會堂、四間體育中心、一個圖書館、兩間安老院、兩間診所、四個電力分站、一座電話機樓，一個沖廁水配水庫，以及蓄洪設施，以服務不同的鄰舍範圍。規劃區第 53B、53C、62C 及 68 區的用地涉及正在進行的流浮

山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。

- 11.7.3 該區預留了共 15 塊小學和 8 塊中學用地，以應付該區的教育需求。在規劃區第 6B、21、26B、52C、53C、53D、58C、59C、62C、64 和 66C 區，學校羣分布其中。緊鄰住宅發展的用地預留作學校發展，以方便學生上學。這些地點亦策略性地劃設在體育設施和休憩用地附近。規劃區第 58C 區的學校用地位處自屏山延伸的一條觀景廊（「風水帶」）內。規劃區第 52C、53C、53D、58C、59C、62C、64 及 66C 區的用地涉及正在進行的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。
- 11.7.4 規劃區第 26A 區的用地位於市中心內，該區計劃闢設區域政府綜合大樓，內設政府辦公室、社區會堂、裁判法院、郵局及派遞郵局、體育中心及食物環境衛生署（下稱「食環署」）公眾街市。此用地的發展的最高建築物高度限為主水平基準上 130 米，讓該綜合大樓發展在建築設計上享有彈性。區域政府綜合大樓的建築物須採用綜合的設計及發展。為改善市中心的行人網絡，應避免阻礙連接四周地區的行人接駁通道。為鼓勵市民以單車代步，用地內須闢設單車徑，以便為該區提供連貫的單車徑網絡。用地南面架設了 400 千伏特架空電纜（連電塔），因此須遵守《香港規劃標準與準則》的有關指引及相關當局所訂的規例。
- 11.7.5 位於本區服務中心內的規劃區第 62C 區預留作政府、機構或社區綜合大樓，以供闢設社區會堂、診所、垃圾收集站及其他社會福利設施，服務該區北部及鄰近的天水圍新市鎮。此用地內的發展，其最高建築物高度限為主水平基準上 50 米。食環署一個已落實的垃圾收集站暨辦公室用途（六層）位於規劃區第 8 區，而規劃區第 36 區則預留作另一個已規劃的垃圾收集站。有關用地涉及正在進行的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。
- 11.7.6 規劃區第 20 區預留了一間擬議醫院（包括分科診所／專科診所）。此用地的發展，其最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，以便在設計醫院、診所及附屬用途時更為靈活。
- 11.7.7 兩幅用地目前預留作北都大學教育城（下稱「大學城」）發展，一幅位於屯馬線和港深西部鐵路日後的洪水橋站

西南面的規劃區第 31A 區，另一幅位於區域廣場北面的規劃區第 34C 區，主要供公帑資助或自資院校使用。該區或會包括學術設施、學生宿舍及／或其他相關附屬設施，但須視乎當時的需求及教育局的要求而定。在此等用地內進行發展，其最高建築物高度限為主水平基準上 80 米(規劃區第 31A 區)及 8 層(規劃區第 34C 區)。規劃區第 31A 區的用地被已規劃的河畔長廊由西至東分為兩半。為配合整體設計，日後的發展應顧及已規劃的河畔長廊。用地緊鄰 400 千伏特的架空電纜(連電塔)的北面，因此須遵守和參照《香港規劃標準與準則》的有關指引及相關當局所訂的規例。

- 11.7.8 規劃區第 26B 區的警區警署暨已婚警察宿舍及規劃區第 34E 區南面用地的分區消防總局及救護站暨員工宿舍指定為「政府、機構或社區(1)」地帶。此等用地的發展，其最高建築物高度分別限為主水平基準上 130 米及 160 米。規劃區第 26B 區用地的南面部分架設了 400 千伏特的架空電纜(連電塔)，因此須遵守和參照《香港規劃標準與準則》的有關指引及相關當局所訂的規例。
- 11.7.9 其他劃為「政府、機構或社區」地帶的用地，旨在反映現有的發展，包括在規劃區第 4A 區的耶穌基督後期聖徒教會(洪水橋)、規劃區第 27A 區的青山公路靈糧堂，以及規劃區第 49 區近沙洲里的博愛醫院楊晉培護理安老院及青松護理安老院。
- 11.7.10 八塊位於不同地點的用地指定為政府保留用地，以便日後有需要時應付無法預見的政府用途。根據當地特色和建築物高度輪廓，這些用地的建築物高度限為三層(鄉村附近)及八層。
- 11.7.11 當該區的詳細規劃及發展開展時，當局會根據《香港規劃標準與準則》，在適用的情況下，在公共屋邨及私人住宅發展內提供當區的社區設施，例如幼稚園和鄰里中心。
- 11.7.12 「政府、機構或社區」地帶的發展及重建，其建築物高度(以地庫除外的樓層數目或以米為單位從主水平基準上計算)不得超過該圖訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

11.8 「休憩用地」:總面積為 99.11 公頃

- 11.8.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。此地帶會提供一個休憩用地網絡，當中各休憩用地(包括區域休憩用地、地區休憩用地、鄰舍休憩用地及美化市容地帶)互相連接，面積及功能亦各異。
- 11.8.2 規劃區第 49 區會關設區域公園，以提供區域康樂及消閒空間。區域公園位於該區的中心，與南北向的休憩用地廊及河畔長廊連接。區域公園毗連規劃區第 48 區的河畔長廊、一個運動場及其他康樂設施，日後區域公園進行發展時，須顧及附近的河畔長廊、消閒及康樂設施的設計。區域公園會關設蓄洪湖泊，不僅可以防洪，還可優化進行近水活動的環境，以供市民享用。該處將會成為該區的區域地標，供居民和訪客享用。
- 11.8.3 地區休憩用地配合區內居民和其他市民的需要，地區休憩用地包括該區內由南至北和東南至東北延伸的河畔長廊。藉着把其他休憩用地互相連接，可形成一個包含主要綠化廊、通風廊和觀景廊的網絡，能更有效地融入該區各鄰近地區和毗鄰的天水圍新市鎮。規劃區第 33、51 和 57A 區為主要的地區休憩用地。途經規劃區第 52B 區的住宅用地並連接至已規劃的步行街的單車徑大道應予以保留。規劃區第 57A 區的用地涉及正在進行的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。
- 11.8.4 鄰舍休憩用地在緊接住宅區的地方關設，以供當區居民使用。一些鄰舍休憩用地會納入公屋／資助出售房屋發展項目內，以增加設計彈性及改善規劃設計。該區內個別私人住宅發展項目亦會提供鄰舍休憩用地供居民使用，以符合《香港規劃標準與準則》的規定。
- 11.8.5 鑑於公眾對耕作活動興趣漸濃，當局會鼓勵及容許在符合此地帶的規劃意向的用地內關設供進行耕作活動的社區園圃和農墟。
- 11.8.6 當局或會關設蓄洪設施，並與休憩用地(例如錫降圍以西的地方，以及規劃區第 33 和 51 區的用地)的設施結合，以成為整個可持續排水系統的一部分，但須視乎詳細設計而定。

11.8.7 規劃區第 30 區毗連洪水橋站的區域廣場劃為「休憩用地(1)」地帶。為配合社區的需要，並增添區域廣場的活力，鐵路站附近的地方會作商業用途，例如商店及服務行業和食肆，但必須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，並獲城規會批准。此地帶亦是預留供日後進行鐵路策略性發展之用的土地。

11.8.8 「休憩用地(1)」用地內的發展，其最大非住用總樓面面積限為 2 350 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 20 米。考慮到擬議策略性運輸交匯樞紐的不同元素，用地須採用綜合設計。為增添區域廣場的活力和生氣，如向城規會申請許可，或會獲准關設消閒、零售、飲食等配套設施。

11.9 「其他指定用途」：總面積 104.91 公頃

11.9.1 此地帶的規劃意向，是作特定的發展及／或用途。有關的發展及／或用途已於此地帶的附註中註明。

混合用途

11.9.2 兩組劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的用地(約 13.34 公頃)位於現有屯馬線天水圍站及日後的屯馬線和港深西部鐵路洪水橋站附近。此地帶的規劃意向，主要是在緊鄰鐵路站的位置作高密度的住宅發展和商業發展。此地帶內的發展，其最高地積比率限為 7 倍(當中住用地積比率不得超過 4.5 倍)。

11.9.3 規劃區第 28A 區的用地鄰近日後的屯馬線洪水橋站，會採用由東至西遞降的梯級式建築物高度輪廓。用地的東部的最高建築物高度限為主水平基準上 180 米。用地的西部會作非住宅發展，其最高建築物高度限為主水平基準上 60 米。此梯級式建築物高度輪廓可維持區域廣場及日後的屯馬線洪水橋站的開揚景致。此外，考慮到上述的城市設計考慮因素，以及礙於屯馬線高架段的潛在噪音影響，住宅發展須從用地西面界線後移 60 米，使住宅發展與鐵路路軌的距離會超過 90 米。梯級式臨街商店適用於步行街臨街面及／或區域廣場(圖 7)，其最高建築物高度限為 5 米，闊 10 米。這梯級式臨街商店指定作「商店及服務行業」及「食肆」用途，以增添地面的活力和地區特色。此用地屬策略性運輸交匯樞紐的一部分，亦計劃關設一個總樓面面積約為 10 000 平方米的公共運輸交匯處，內設公共運輸服務總站。該公共運輸交匯處亦擬供長途巴士服務之用，有關設施仍有待詳細

設計確認。除規劃發展項目所需數量外，還須提供不少於 50 個的公眾泊車位，以推廣「泊車轉乘」服務。此外，應在規劃區第 28A 和 28B 區適當增加公眾泊車位數目，以配合因應擬議港深西部鐵路而出現的跨境旅客「泊車轉乘」需求。

- 11.9.4 為加強與周邊用地的連繫，規劃區第 28A 區須提供東西向的公共行人通道。該公共通道應連接西面規劃區第 30 區的區域廣場及東面規劃區第 27A 區的公共運輸交匯處及「住宅(甲類)2」用地。規劃區第 28B 區內毗連區域廣場的用地的最高建築物高度限為主水平基準上 180 米，但政府內部的發展大綱圖劃定為梯級式臨街商店(最高建築物高度限為 5 米，闊 10 米)則不在此限。面向指定的步行街及／或區域廣場的梯級式臨街商店增添了地面的活力和地區特色。鑑於位處毗連日後的屯馬線洪水橋站及區域廣場的策略性位置，規劃區第 28A 和 28B 區宜以綜合的方式發展，並把詳細的城市設計研究的建議納入發展內。用地的契約須訂明項目倡議人要提交總綱發展藍圖，以此行政措施規管用地日後的發展，確保有關發展的設計合宜。
- 11.9.5 現有屯馬線天水圍站附近的規劃區第 19A 至 19C 區內三塊「其他指定用途」註明「混合用途」的用地，其最高建築物高度限為主水平基準上 160 米。規劃區第 19A 區西面用地已預留在日後發展提供一間有六個課室的幼稚園。沿規劃區第 19B 區南面劃設了闊 6 米的後移範圍(圖 9)，以擴大位於規劃區第 19B 區與規劃區第 22 區橋頭圍「鄉村式發展」地帶主村屋羣之間的池塘上方的現有緩衝區，令緩衝區約有 20 米闊。有關個別用地的後移限制細節載於政府內部的發展大綱圖。

企業及科技園

- 11.9.6 位於物流、企業和科技區南部的規劃區第 44A、44B 和 46 區約 9.97 公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶。此地帶的規劃意向，是提供發展空間以容納各式各樣的創新及科技用途，包括科研中心、檢測認證、數據中心、現代產業及其他相關商業及無污染工業用途。此地帶的發展項目的最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 90 米。

物流設施

- 11.9.7 位於港深西部公路以東及物流、企業和科技區以東的規劃區第 40C、42A、43A 和 43B 區約 33.34 公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的用地。此地帶的規劃意向，主要是發展作現代化物流設施，以配合香港發展成一個區域分發中心及物流樞紐。此地帶位於港深西部公路旁，交通四通八達，連接多條通往香港國際機場、深圳及全港其他地區的策略性公路。為容納附設貨車出入斜路的現代物流建築物，此地帶內已劃設這類用地，每塊用地至少 3.5 公頃。此地帶內的發展項目的最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。
- 11.9.8 位於物流、企業和科技區中央部分的規劃區第 41B 區約 4.42 公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「物流設施(1)」地帶。此地帶會在地面及／或地庫關設智慧綠色集體運輸系統車廠，車廠旁邊或上面的樓層則可容納物流設施。此地帶內的發展項目的最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。

產業園

- 11.9.9 位於洪水橋／厦村新發展區西北部及港深西部公路以東的規劃區第 39A 至 39C、40A(南部)和 40B 區有約 24.8 公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「產業園」地帶，涵蓋面積約 23 公頃專屬洪水橋產業園的發展範圍。此地帶的規劃意向，是在洪水橋／厦村新發展區提供土地建立產業園，以推動發展政府着力培育的優勢產業，並提供配套設施和增值服務，從而支援企業發展，構建蓬勃產業生態圈。在此地帶內進行發展，如該圖所訂明，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。
- 11.9.10 根據新發展區研究，考慮到基礎設施的承載力，洪水橋產業園可容納約 1 61 萬平方米的整體總樓面面積，而有關面積會在土地行政文件中適當訂明。如要進一步增加洪水橋產業園的發展密度，項目倡議人須確定有關建議合乎技術可行性和合理性，並符合相關政府決策局及部門的要求。
- 11.9.11 為使洪水橋產業園發展具有彈性，並構建蓬勃產業生態圈，洪水橋產業園可作多種用途，以涵蓋在生產鏈中各階段的各種合適產業，當中包括研究及開發、製造及物流管理等環節。在洪水橋產業園提供相關配套設施(包括

檢測認證、會議或展覽設施、人才公寓、培訓場地、餐飲設施等)是經常准許的，以營造有利工作的環境。

- 11.9.12 產業園公司會制訂洪水橋產業園的總體發展規劃。洪水橋產業園內每塊用地的產業類別和用途、建築物布局和設計、發展密度，以及將會關設的附屬及配套設施，將由產業園公司在詳細設計及落實階段決定，當中會充分考慮基礎設施承載力，以及不同產業之間的兼容性及群聚效應，從而建立蓬勃的產業生態圈。待產業園每塊用地的個別用途詳情落實後，項目倡議人將諮詢環境保護署，以確定從環境規劃角度可能造成的任何影響。
- 11.9.13 儘管先進建造業應較綠色和具智慧的性質，但按照《香港規劃標準與準則》，有關作業屬易產生塵埃的用途，其運作受相關環保法例規管和監察，項目倡議人須適切緩解並遏制在相關用地內任何可能出現的環境問題。此外，亦須恪守《香港規劃標準與準則》規定，在這類作業與任何現有及已規劃的住宿用途之間須關設 100 米的緩衝區，以盡量減低可能對附近地區造成的環境滋擾。其他工業程序也應按照《香港規劃標準與準則》規定進行規劃。
- 11.9.14 如擬提供任何人才公寓單位，其確實地點及規模會取決於擬發展產業的性質和規模，以及將設於洪水橋產業園的企業運作及商業需要。此外，在提供人才公寓時，如附近有環境友善度較低的生產程序，須留意可能因而構成的限制(如有的話)，並須遵照《香港規劃標準與準則》的規定，與附近其他現有及已規劃的用途之間關設緩衝區(如有需要)，以處理可能對環境造成的影響。

環保運輸服務泊車及營運設施

- 11.9.15 「其他指定用途」註明「環保運輸服務泊車及營運設施」地帶位於規劃區第 52C 區。此地帶的規劃意向，主要是為服務該區的智慧綠色集體運輸系統提供泊車及營運設施(包括附屬辦公室)。此地帶的發展項目的最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 60 米。

污水處理廠

- 11.9.16 規劃區第 41A 和 41C 區內兩塊用地劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，其規劃意向主要是設置污水處理廠。現有新圍污水處理廠及已規劃的洪水橋淨

水設施西部的用地位於規劃區第 41A 區。已規劃的洪水橋淨水設施東部的用地則位於規劃區第 41C 區。此地帶內的發展項目的最高建築物高度限為主水平基準上 50 米。

垃圾轉運站

- 11.9.17 規劃區第 41A 區計劃闢設一間垃圾轉運站，支援現有的新界西北廢物轉運站，並應付新增人口所產生的廢物。此地帶內的發展項目的最高建築物高度限為主水平基準上 50 米。

適用於以上所列者以外的所有其他用途

- 11.9.18 除上述用途外，此地帶亦註明已撥作或預留土地作指定用途，包括：
- (a) 規劃區第 25、36、46、51、56 和 68 區的污水抽水站。規劃區第 68 區的用地涉及正在進行的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動；
 - (b) 規劃區第 40B、42B 和 50 區的加油站；
 - (c) 規劃區第 31A 區的區域供冷系統；
 - (d) 規劃區第 30 區的鐵路車站；
 - (e) 規劃區第 15 和 49 區的現有屯馬線緊急出入口。

- 11.9.19 上述地帶內的發展或重建項目，須受該圖所訂明的建築物高度限制規限，或不得高於現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

11.10 「綠化地帶」：總面積 55.92 公頃

- 11.10.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供靜態康樂用地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- 11.10.2 「綠化地帶」涵蓋滿布成齡植坡、地形起伏的山地及現有墓地。在港深西部公路下面的現有緩解池塘會劃為「綠化地帶」加以保護和保育。

11.10.3 由於填土／填塘或挖土工程可能會對有關地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

11.11 放寬／略為放寬限制的條款

就可申請放寬／略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮放寬／略為放寬該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的發展限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

12. 交通

為支援洪水橋／厦村新發展區的發展，已把鐵路系統規劃為該區乘客運輸系統的主幹，並輔以其他公共運輸服務。現有道路網絡須進行多項改善工程。當局已評估已規劃發展的交通影響。當擬議改善工程落實後，預計不會有負面的交通影響。

12.1 策略性運輸交匯樞紐

12.1.1 為使公共交通服務更有效率、更方便和更舒適，以及提升市民出行的整體體驗，當局會在市中心關設策略性運輸交匯樞紐，涵蓋日後的屯馬線洪水橋站、規劃中的港深西部鐵路和毗鄰的發展用地。視乎詳細設計，策略性運輸交匯樞紐會設有典型的運輸設施(例如公共運輸交匯處和上落客點)、方便及舒適的行人連接，以及其他增值設施，例如泊車轉乘公共交通的設施、恆溫候車區、屬配套設施的商業及零售商店、實時數碼交通資訊收集及顯示設施、供電動車充電的設施、單車泊車位，以及可能會為電動可移動工具關設的貯物設施。

12.2 道路網絡(圖 6)

12.2.1 該區現時的主要通道包括元朗公路、青山公路及港深西部公路；次要通道則包括天華路、屏廈路、天影路及洪天路。該區會以跨境的策略性道路網絡及包括現有和已規劃道路在內的全面道路網絡，妥善連接香港不同地方和四周地區。當局已計劃關設全面的道路網絡，當中包括一條主要幹路、八條地區幹路及地方道路，以便為各發展區與活動中心之間提供便捷的連繫。

12.2.2 由於該區西面近港深西部公路的地區已劃作特別工業土地用途，特別工業所產生的重型車輛交通，可輕易地進出港深西部公路，而無需穿越住宅區。建議利用 P1 道

路，把港深西部公路的交通量分流至地區幹路又或相反。建議利用支路和天橋，從 P1 道路和 D3 道路接駁至港深西部公路。至於其他與住宅相關的交通，預期會使用其他通道，例如經元朗公路駛往洪天路或經青山公路駛往其他地區幹路。

- 12.2.3 除了把通道口分隔外，亦計劃關設內部道路網絡，以防止重型車輛從西邊工業區穿越該區，然後駛至東面的住宅羣。除位於該區最北端的 D1 道路外，藉着規劃非連續的東西向幹路，務求把東西向的交通流量減至最少。
- 12.2.4 洪水橋／厦村新發展區與元朗南新發展區的智慧綠色集體運輸系統可行性研究已檢視有關智慧綠色集體運輸系統與現有天影路的鄰接及該系統的安排事宜，並確定可達致協同效應。現有天影路會予以保留，以便可彈性配合日後發展的需要。
- 12.2.5 主要幹路 P1 道路會是一條主要設在港深西部公路下面的南北向、雙線雙程分隔車道，讓車輛往來港深西部公路與地區幹路。該道路設有迴旋處或燈號路口，連接地區幹路或青山公路。
- 12.2.6 區內會有八條地區幹路，即 D1 至 D8 道路。D1 道路是一條東西向的三線雙程／雙線雙程分隔車道，連接東面的天華路／流浮山道和西面的 P1 道路。
- 12.2.7 D2 道路現稱為屏廈路，並會升格為一條南北向的雙線雙程分隔車道。這條道路是為該區東北部的住宅發展和當地鄉村提供服務的其中一條主要道路。D2 道路北端連接流浮山道及 D1 道路。D2 道路的南段連接洪天路。
- 12.2.8 地區幹路 D3 至 D8 道路會是雙線雙程分隔車道。這些地區幹路會為該區主要的活動樞紐中心之間提供所需的連接，並作為對外通道。D6 及 D8 道路是通往日後的屯馬線洪水橋站及主要零售及商業區的主要通道。D1、D2 及 D4 道路是為該區東北面的住宅發展及當地鄉村提供服務的主要地區幹路。
- 12.2.9 該區的現有地方道路(如田廈路、洪水橋田心路及洪元路)會予以保留。所有地方道路均為雙線單程分隔車道，為當地的鄉村和活動中心(包括已規劃在現有屯馬線天水圍站附近興建的醫院)提供接駁通道。為改善該區北部的連接，以及考慮到擴闊流浮山道的實質限制，因此建議

新增一條平排的地方道路，連接深灣路，以分流來自流浮山道的交通。

- 12.2.10 當局應為現有鄉村和發展項目提供車輛通道及出入口，但仍有待進行詳細的設計。為把道路和行人／單車用途分隔，可考慮在地區幹路鋪築低於地面的路段。

12.3 鐵路

- 12.3.1 鐵路系統已規劃為新發展區乘客運輸系統的主幹，當中包括屯馬線、港深西部鐵路和輕鐵，並輔以其他公共運輸服務(圖 6)。屯馬線會提供服務，連接香港的都會區。現有屯馬線天水圍站位於該區的東面，日後的屯馬線洪水橋站則位於規劃區第 30 區。屯馬線洪水橋站預計會在二零二零年啟用，以配合洪水橋／厦村新發展區的交通需求。屯馬線走線沿線的地方屬鐵路保護界線範圍，因此須遵守有關指引及／或相關當局所訂的規例。

- 12.3.2 港深西部鐵路會經深圳灣口岸跨境連接位於前海的現代服務業中心。規劃區第 30 區內區域廣場的地底已預留空間，以容納港深西部鐵路的跨境鐵路站。此外，亦計劃在厦村和流浮山設立中途站。為配合港深西部鐵路的服務，亦會提供公共交通設施，以及全面的行人和單車網絡連配套設施。

- 12.3.3 輕鐵為當地提供服務，連接屯門、天水圍及元朗新市鎮。現時，輕鐵站主要位於該區南面的青山公路沿途及該區東面的橋洪路。

- 12.3.4 視乎情況，高架鐵路路軌下面的空間(如有的話)宜作消閒、康樂或其他相關用途，以供市民享用，但仍有待進行詳細的設計。

12.4 其他公共運輸設施

- 12.4.1 當局會考慮開設有效率的長途巴士服務，以連接外部地區。此外，會探討在鐵路站和鐵路站 500 米服務範圍以外的主要中心之間提供接駁服務。

- 12.4.2 智慧綠色集體運輸系統橫跨該區內的住宅、商業及其他主要活動中心的核心。智慧綠色集體運輸系統的建議模式是環保路面運輸模式，例子包括無軌電車。車站的分布會為來往活動中心的乘客提供有效率的服務。智慧綠色集體運輸系統沿途會關設單車徑和行人徑以組成環保

運輸走廊，容許和鼓勵市民在這走廊內步行及／或以單車代步。在環保運輸走廊沿途，會進行園景美化。規劃區第 41B 區劃作「其他指定用途」註明「物流設施(1)」地帶已預留用地作智慧綠色集體運輸系統車廠。智慧綠色集體運輸系統(包括可能延伸至元朗南新發展區及改善與毗鄰天水圍、屯門及元朗新市鎮(尤其是天水圍北部)的交通連繫)的設計和提供，仍有待土拓署進行獨立勘查及詳細設計研究，以及在落實新發展區項目時進行的詳細設計。

12.4.3 在靠近屯馬線未來的洪水橋站的規劃區第 28A 和 32A 區、靠近現有屯馬線天水圍站的規劃區第 18 區，以及規劃區第 53A 區，當局已計劃在該區上述的主要核心範圍內關設四個附連巴士、小巴及／或其他公共小型巴士總站的公共運輸交匯處(圖 6)。公共運輸交匯處的擬議規模和位置，應足以為不同的運輸模式(包括屯馬線、輕鐵、智慧綠色集體運輸系統、長途／接駁巴士服務、其他專利巴士服務、綠色小巴和的士)提供轉乘服務。就規劃區第 53A 區安排設置的公共運輸交匯處涉及正在進行的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。

12.4.4 為了在公共運輸交匯處／智慧綠色集體運輸系統推廣本地「泊車轉乘」，以鼓勵使用公共運輸，在規劃區第 28A、32A、53A 和 69 區每一區的用地內，均計劃提供最少 50 個公眾泊車位。此外，規劃區第 28A 和 28B 區內亦須提供適當數量的公眾泊車位，以配合因應擬議港深西部鐵路出現的跨境旅客「泊車轉乘」需求。就規劃區第 53A 和 69 區所作的安排涉及正在進行的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。

12.5 行人及單車徑的連繫(圖 7 和 8)

12.5.1 「方便步行」是規劃該區時的一個主要考慮因素。擬議行人徑和單車徑會把主要活動中心，包括現有及擬議的鐵路站、公共運輸交匯處、住宅及商業區、休憩用地及政府、機構或社區／康樂設施連接起來。一般而言，當局會依據《香港規劃標準與準則》及相關政府部門的最新指引和標準關設行人和單車設施。

12.5.2 大體而言，行人徑會設在具策略性位置的地區幹路兩旁、地方道路兩旁及發展用地之間。當局已劃設三條闊 15 米或 20 米的步行街，以加強與市中心、天水圍新市

鎮及該區北部的連接。此外，在環保運輸走廊沿途、以及在區域廣場及／或河畔長廊，亦計劃闢設商店街，當中有商業和消閒設施，如茶座、食肆和零售店。提供這些設施會增添和加強活動中心在地面的活力、生氣及特色。規劃區第 28A、30 和 32A 區內亦計劃闢設行人公共通道，以加強市中心行人網絡的接達程度和行人流動。在詳細設計階段，應進一步探討在該區不同位置加強行人接駁的其他措施。

- 12.5.3 為營造安全與便利的行人步行環境，會在切實可行的情況下盡量闢設與道路分隔的行人設施，如行人隧道或行人天橋，但仍有待詳細設計確認。闢設行人設施的目的，是推廣步行，特別是來往主要公共運輸樞紐與活動中心。
- 12.5.4 由於該區規劃了綜合單車網絡(圖 8)，騎單車將成為其中一種環保運輸模式。單車徑一般會設在地區幹路及部分地方道路的一旁。新的單車徑網絡會與該區不同位置的現有單車徑結合。當局已在洪水橋／厦村新發展區內規劃單車主幹道，以連接區內的主要發展項目、鐵路站及當地社區，並接駁天水圍新市鎮及現時連接新界東部和西部的單車徑網絡。在擬議智慧綠色集體運輸系統沿途或會考慮闢設一條闊 5 米的單車徑，以便市民可騎單車前往流浮山和天水圍新市鎮，但仍有待進行詳細的設計。依據《香港規劃標準與準則》及相關政府部門的最新指引和標準規定，當局會在切實可行的情況下盡量在鐵路車站、公共運輸交匯處、主要住宅發展及休憩用地範圍提供單車支援設施，如單車停泊處，但仍有待進行詳細的設計。

13. 公用設施

13.1 排水設施

該區內的排水設施會因應情況採用「藍綠建設」的意念設計，以提升發展區耐洪和應對氣候變化的能力。當局會建議闢設可融入環境及促進親水文化的蓄洪湖泊及其他防洪設施，以供市民享用。當局亦會探討可否為現有排水渠道進行河道活化工程，以便締造景致迷人、生物多樣化、交通便捷及多功能等優點。此外，還會研究鋪設可持續排水系統，包括生態草溝、多孔透水路面、雨水花園、綠化天台及雨水集蓄。

13.2 排污及污水處理

- 13.2.1 現有的新圍污水處理廠及已規劃的洪水橋淨水設施位處規劃區第 41A 及 41C 區，為元朗、天水圍及洪水橋／廈村新發展區現有及已規劃發展項目處理所產生的污水。
- 13.2.2 該區共有六個污水抽水站。現有的廈村污水抽水站位於規劃區第 56 區，另一個現有污水抽水站則座落規劃區第 68 區。規劃區第 25、36、46 和 51 區預留用地興建四個已規劃的污水抽水站，以便收集該區排放的污水，然後泵送至已規劃的污水處理廠。就規劃區第 68 區所作的安排涉及正在進行的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。
- 13.2.3 現時青山公路沿途設有公共污水渠，該區則只有部分地區設有公共污水收集系統。倘公共污水渠有足夠容量，鋪設完畢後，便應按環境保護署署長的規定接駁至公共污水渠。

13.3 供水

新界西北現有濾水廠的容量已達飽和。倘需要更大的濾水廠容量，待牛潭尾濾水廠日後進行擴建後，便可應付所需。

13.4 電力

- 13.4.1 該區早已有電力供應。規劃區第 21、24B、34C 和 41B 區所規劃的新電力支站會支援該區，預計在供電方面不會有任何問題。
- 13.4.2 該區西南面架設 400 千伏特的架空電纜(連電塔)。發展項目須遵守及參照《香港規劃標準與準則》的有關指引及相關當局所訂的規定。

13.5 煤氣

- 13.5.1 現時，洪天路及屏廈路沿途已鋪設煤氣輸氣管，這些輸氣管原本設計作高壓輸氣，但現時正以中壓輸氣。任何發展項目如令高壓輸氣管附近的人口大幅增加，項目倡議人須在顧及擬議發展下，進行定量風險評估，以評估與輸氣管相關的潛在風險。項目倡議人須與氣體服務供應商保持連繫／作出協調，以確定擬議工地附近現有和已規劃的輸氣管路線／氣體裝置的確實位置；以及倘在

發展設計及建造階段須進行任何挖掘工程，須與輸氣管／氣體裝置保持最少的後移距離。項目倡議人並須留意機電工程署有關《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

- 13.5.2 任何建議如令現有石油氣加油站的鄰近人口大幅增加，加油站現行的定量風險評估便告無效，並因此須進行另一項定量風險評估研究，以證明在進行擬議發展後仍可符合政府風險指引。至於新的石油氣加油站，則須進行定量風險評估。

13.6 電訊服務

- 13.6.1 透過規劃區第 68 區預留的電話機樓提供電話服務，為該區提供必需的服務。就規劃區第 68 區所作的安排涉及正在進行的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究，而概括土地用途概念圖已於二零二四年公布，以作公眾參與活動。

- 13.6.2 電訊電纜會沿擬議道路鋪設，再接駁到各發展用地。

14. 岩土工程限制

- 14.1 該區有部分地方位於附表所列地區的新界西北部地區(附表所列地區第 2 號地區)範圍內，其地底可能有具岩溶現象的大理石。在進行發展時，須充分考慮與建築物及結構地基工程相關的潛在問題。
- 14.2 在該區周邊範圍有多個現存和擬議岩土結構。如岩土結構會影響擬議發展或受擬議發展影響，又或這些結構如欠穩會影響發展區內外的生命和財產，便須就這些岩土結構展開研究，並進行必須的改善工程。此外，亦須採取必要的措施，以確保發展項目在整個設計使用年限，均不會承受或不會為公眾帶來不能接受的山泥傾瀉風險。
- 14.3 該區有部分地方位於陡峭的天然山坡之下，符合《天然山坡山泥傾瀉災害研究警報準則》所述的情況。這些地區日後進行發展時，項目倡議人或需進行天然山坡災害研究，以評估天然山坡發生山泥傾瀉的潛在風險；如有需要，便須制訂適當的災害緩減措施，以作為發展項目的一部分。

15. 文化遺產

- 15.1 該區的範圍內現時有五個具考古研究價值的地點，即鰲磳石、坑口村、沙江廟(北)、東頭村及祥降圍；四個位於流浮山、橋頭圍、洪屋村(北)及洪屋村(南)獲新發展區工程項目考古調查確定的具考古潛力地區；兩個法定古蹟，即厦村鄧氏宗祠及楊侯宮；以及由古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評級的歷史建築，即厦村市門樓(二級)、厦村市關帝廟(二級)、新圍圍門(二級)、新圍 124 號士宏書室(三級)、東頭村 1 號舊鄉村學校(三級)、田心村神廳(三級)及石步圍圍門(三級)。
- 15.2 載有法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築及地點、發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點和具考古研究價值的地點的名單已上載至古諮會的官方網站 (<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。這些名單會不時更新。
- 15.3 倘有任何工程、發展項目、重建項目或改劃用途地帶建議可能會影響法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築及地點、有待評級的新項目、由古蹟辦界定的政府文物地點、具考古研究價值地點或任何其他被界定為具文物價值的建築物／構築物(不論地面或地底)，以及上述項目的毗鄰環境，事前均須諮詢古蹟辦。
- 15.4 建議可關設一條文物徑(圖 7)，連接現有屯馬線天水圍站和日後的屯馬線洪水橋站，並貫穿現有休憩用地及美化市容地帶沿途的用地。擬議文物徑範圍集中在厦村，該處擁有豐富的文物建築。
- 15.5 該區內有兩條觀景廊(「風水帶」)。一條沿西南至東北方向在厦村市與天水圍新市鎮之間排成一線。另一條沿西北至東南方向由錫降圍鄉村延伸至屏山鄧氏宗祠(在該區之外)。為免這些觀景廊沿途的景觀受阻，位於這些觀景廊沿途及／或範圍內的日後發展項目，須在其設計內保留及納入觀景廊(「風水帶」)。

16. 規劃管制

- 16.1 該區准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

16.2 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前亦是在厦村中期發展審批地區、流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區(下統稱「中期發展審批地區」)、屏山發展審批地區及藍地及亦園發展審批地區(下統稱「發展審批地區」)的圖則涵蓋的範圍內(不論是何者)，則－

(a) 根據《註釋》說明頁(3)(a)及(3)(b)段所界定的土地或建築物的用途，不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管該用途不符合這份圖則的規定，也無須更正，如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮；

(b) 除上文提及的發展，或符合這份圖則規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在一九九零年八月十七日或以後在厦村中期發展審批地區或流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區的圖則涵蓋的土地，或在一九九三年六月十八日或以後在藍地及亦園發展審批地區或屏山發展審批地區的圖則涵蓋的土地進行或繼續進行的其他發展，均可能受當局引用條例規定的執行管制程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制程序處理。

16.3 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前不是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，則該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區及新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人如要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各用途地帶管制的工作，主要由屋宇署、地政總署及各個發牌機構負責。

- 16.4 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有相關的規劃因素，其中可能包括政府內部的發展大綱圖及發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會頒布的指引可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

17. 規劃的實施 (圖 10)

- 17.1 為能及早提供土地以應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口遷入，當局制訂了洪水橋／厦村新發展區的發展計劃，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行。洪水橋／厦村新發展區分三期推展。第一期發展的地盤平整和基礎工程的詳細設計已於二零一七年展開，而建造工程則已於二零二零年開始，首批居民已於二零二四年遷入。第二期發展的建造工程已於二零二四年展開，目標是讓居民在二零三零年起開始入伙，以配合將於同年啟用的屯馬線洪水橋站。餘下發展和整個洪水橋／厦村新發展區的落實時間表須視乎正在進行的流浮山／尖鼻咀／白泥地區研究而定。
- 17.2 政府已開始收回及清理規劃作公共工程項目和公共及私人發展項目的私人土地，以進行土地平整工程，並會闢設基礎設施，再撥出這些土地作各種用途，包括把規劃作私人發展項目的土地推出市場。土地平整及闢設基礎設施的工作會繼續根據土拓署擬備的發展時間表進行。休憩用地、學校、社會福利及其他社區設施會由相關的政府部門按基本工程項目、建校計劃及其他工務計劃興建。公屋及資助出售房屋連同配套設施會由房屋署根據公營房屋發展計劃及其他相關代理人興建。政府一直發揮創新思維，透過採取多元化的發展方式，包括原址換地、「片區開發」、成立產業園公司及分階段發展，加上靈活的地地安排和靈活的地價繳付安排，以加快北都發展。
- 17.3 洪水橋產業園將分階段發展。產業園公司須向政府提交發展計劃，以確保有關發展符合政府的產業政策。目標產業、各階段的詳細設計，以及發展和落實模式，均會以上述發展計劃為指引。
- 17.4 這份分區計劃大綱圖提供了一個概括的土地用途大綱，根據這個大綱，規劃署已與有關的政府部門協商，擬備出一份更詳細的發展大綱圖。這份發展大綱圖並非法定圖則，在規劃公共工

程及預留用地時會作為依據。發展大綱圖有各項資料，包括個別用地的詳細土地用途、發展參數及界線、綠化覆蓋率、水務及渠務專用範圍、地盤平整水平、道路的走線及尺寸、行人設施的位置、公用設施及其他建築及工程要求。土地買賣及撥地應大致參照這些資料。至於處理修訂契約的申請(包括原區換地的申請)時，以這份分區計劃大綱圖及發展大綱圖(如適用者)作為依據，惟也必須同時遵照政府所頒布的特定準則。

各圖索引(所有圖只作說明用途)

- 圖 1 – 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
- 圖 2 – 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖的規劃範圍
- 圖 3 – 規劃區
- 圖 4 – 規劃及城市設計概念
- 圖 5 – 景觀及休憩用地網絡概念
- 圖 6 – 交通網絡概念
- 圖 7 – 行人道網絡概念
- 圖 8 – 單車徑網絡概念
- 圖 9 – 建築物高度概念
- 圖 10 – 發展階段示意圖

城市規劃委員會

二零二六年三月



該區先期屬於由規劃署署長依據1990年城市規劃(修訂)條例草案第26條(其後已通過成為1991年城市規劃(修訂)條例的一部份)規定擬備,並在1990年8月17日公開展示的流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖編號IDPA/YL-LFS/1的範圍。
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE INTERIM DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN FOR LAU FAU SHAN & TSIM BEI TSUI No. IDPA/YL-LFS/1 PREPARED BY THE DIRECTOR OF PLANNING PURSUANT TO SECTION 26 OF THE TOWN PLANNING (AMENDMENT) BILL 1990 (SUBSEQUENTLY ENACTED AS PART OF THE TOWN PLANNING (AMENDMENT) ORDINANCE 1991) EXHIBITED ON 17.8.1990.

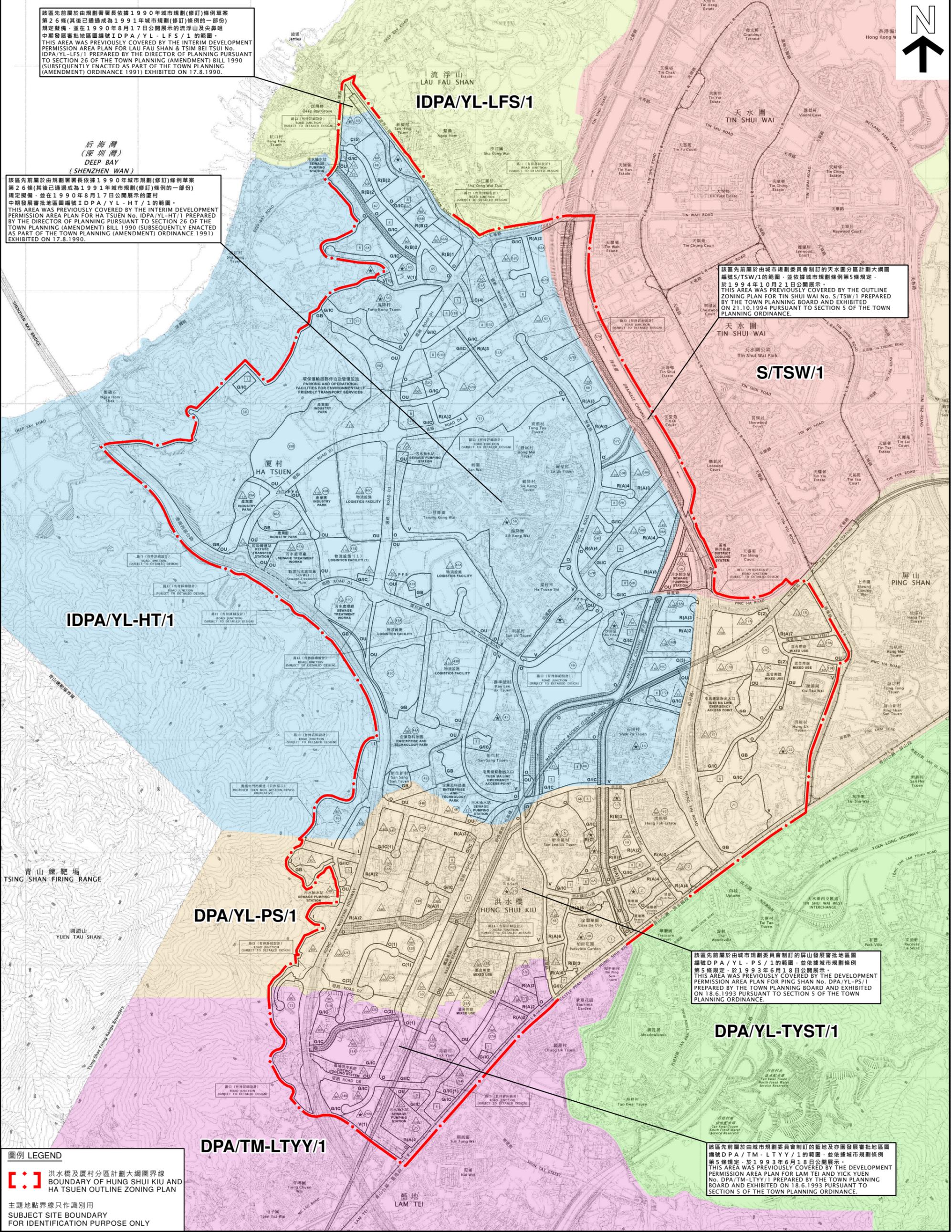
后海灣(深圳灣)
DEEP BAY (SHENZHEN WAN)

該區先期屬於由規劃署署長依據1990年城市規劃(修訂)條例草案第26條(其後已通過成為1991年城市規劃(修訂)條例的一部份)規定擬備,並在1990年8月17日公開展示的厦村中期發展審批地區圖編號IDPA/YL-HT/1的範圍。
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE INTERIM DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN FOR HA TSUEN No. IDPA/YL-HT/1 PREPARED BY THE DIRECTOR OF PLANNING PURSUANT TO SECTION 26 OF THE TOWN PLANNING (AMENDMENT) BILL 1990 (SUBSEQUENTLY ENACTED AS PART OF THE TOWN PLANNING (AMENDMENT) ORDINANCE 1991) EXHIBITED ON 17.8.1990.

該區先期屬於由城市規劃委員會制訂的天水圍分區計劃大綱圖編號S/TSW/1的範圍,並依據城市規劃條例第5條規定,於1994年10月21日公開展示。
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE OUTLINE ZONING PLAN FOR TIN SHUI WAI No. S/TSW/1 PREPARED BY THE TOWN PLANNING BOARD AND EXHIBITED ON 21.10.1994 PURSUANT TO SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE.

該區先期屬於由城市規劃委員會制訂的屏山發展審批地區圖編號DPA/YL-PS/1的範圍,並依據城市規劃條例第5條規定,於1993年6月18日公開展示。
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN FOR PING SHAN No. DPA/YL-PS/1 PREPARED BY THE TOWN PLANNING BOARD AND EXHIBITED ON 18.6.1993 PURSUANT TO SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE.

該區先期屬於由城市規劃委員會制訂的藍地及赤園發展審批地區圖編號DPA/TM-LTYT/1的範圍,並依據城市規劃條例第5條規定,於1993年6月18日公開展示。
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN FOR LAM TEI AND YICK YUEN No. DPA/TM-LTYT/1 PREPARED BY THE TOWN PLANNING BOARD AND EXHIBITED ON 18.6.1993 PURSUANT TO SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE.



圖例 LEGEND

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

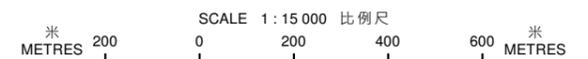
洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

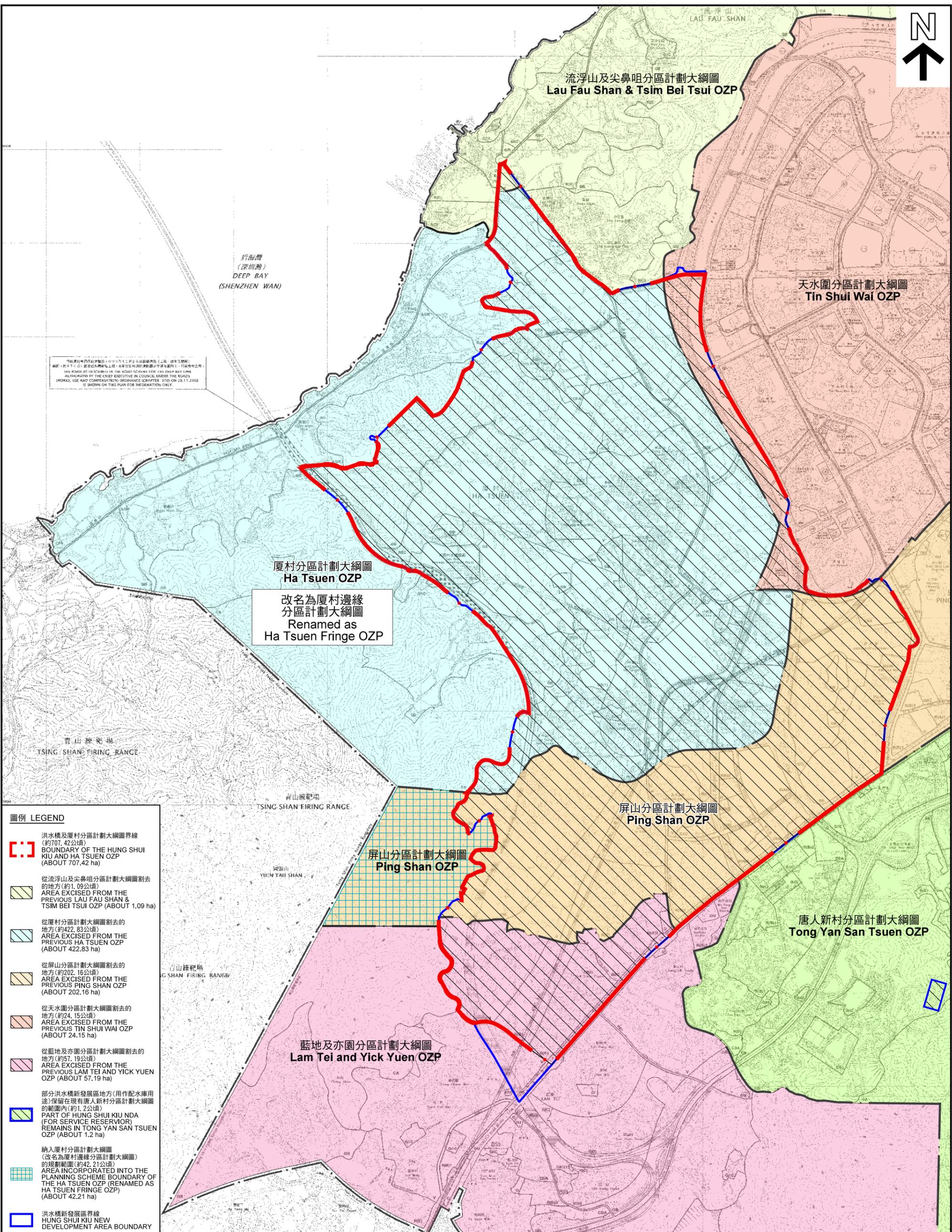
本摘要圖於2026年1月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No. M/YLW2/25/166

圖解
FIGURE 1





此圖是根據《香港規劃條例》(第161章)第16條及《土地用途管制條例》(第122章)第12條訂立的。
此圖是根據《香港規劃條例》(第161章)第16條及《土地用途管制條例》(第122章)第12條訂立的。
THIS ROAD IS DESCRIBED IN THE ROAD SCHEMATA FOR THE DEEP BAY LINK AUTHORIZED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE ROADS (WORKS, USE AND COMPENSATION) ORDINANCE (CAP. 370) ON 23.11.2002. IS SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.

厦村分區計劃大綱圖
Ha Tsuen OZP
改名為厦村邊緣分區計劃大綱圖
Renamed as
Ha Tsuen Fringe OZP

- 圖例 LEGEND**
- 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線 (約707.42公頃)
BOUNDARY OF THE HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OZP (ABOUT 707.42 ha)
 - 從流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖割去的地方 (約1.09公頃)
AREA EXCISED FROM THE PREVIOUS LAU FAU SHAN & TSIM BEI TSUI OZP (ABOUT 1.09 ha)
 - 從厦村分區計劃大綱圖割去的地方 (約422.83公頃)
AREA EXCISED FROM THE PREVIOUS HA TSUEN OZP (ABOUT 422.83 ha)
 - 從屏山分區計劃大綱圖割去的地方 (約202.16公頃)
AREA EXCISED FROM THE PREVIOUS PING SHAN OZP (ABOUT 202.16 ha)
 - 從天水圍分區計劃大綱圖割去的地方 (約24.15公頃)
AREA EXCISED FROM THE PREVIOUS TIN SHUI WAI OZP (ABOUT 24.15 ha)
 - 從藍地及亦園分區計劃大綱圖割去的地方 (約57.19公頃)
AREA EXCISED FROM THE PREVIOUS LAM TEI AND YICK YUEN OZP (ABOUT 57.19 ha)
 - 部分洪水橋新發展區地方 (用作配水庫用途) 保留在現有唐人新村分區計劃大綱圖的範圍內 (約1.2公頃)
PART OF HUNG SHUI KIU NDA (FOR SERVICE RESERVOR) REMAINS IN TONG YAN SAN TSUEN OZP (ABOUT 1.2 ha)
 - 納入厦村分區計劃大綱圖 (改名為厦村邊緣分區計劃大綱圖) 的規劃範圍 (約42.21公頃)
AREA INCORPORATED INTO THE PLANNING SCHEME BOUNDARY OF THE HA TSUEN OZP (RENAMED AS HA TSUEN FRINGE OZP) (ABOUT 42.21 ha)
 - 洪水橋新發展區界線
HUNG SHUI KIU NEW DEVELOPMENT AREA BOUNDARY

本摘要圖於2026年1月14日擬備，所根據的資料為：
於2005年2月1日核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-LFS/7，
於2006年2月7日核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-TYST/10，
於2008年7月15日核准的分區計劃大綱圖編號 S/TSW/12，
於2009年1月13日核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-HT/10，
於2015年6月2日核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-PS/16 及
於2015年9月8日核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM-LTY/8
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL-LFS/7 APPROVED ON 1.2.2005,
S/YL-TYST/10 APPROVED ON 7.2.2006,
S/TSW/12 APPROVED ON 15.7.2008,
S/YL-HT/10 APPROVED ON 13.1.2009,
S/YL-PS/16 APPROVED ON 2.6.2015 AND
S/TM-LTY/8 APPROVED ON 8.9.2015

位置圖 LOCATION PLAN

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖的規劃範圍
PLANNING SCHEME AREA OF
THE HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

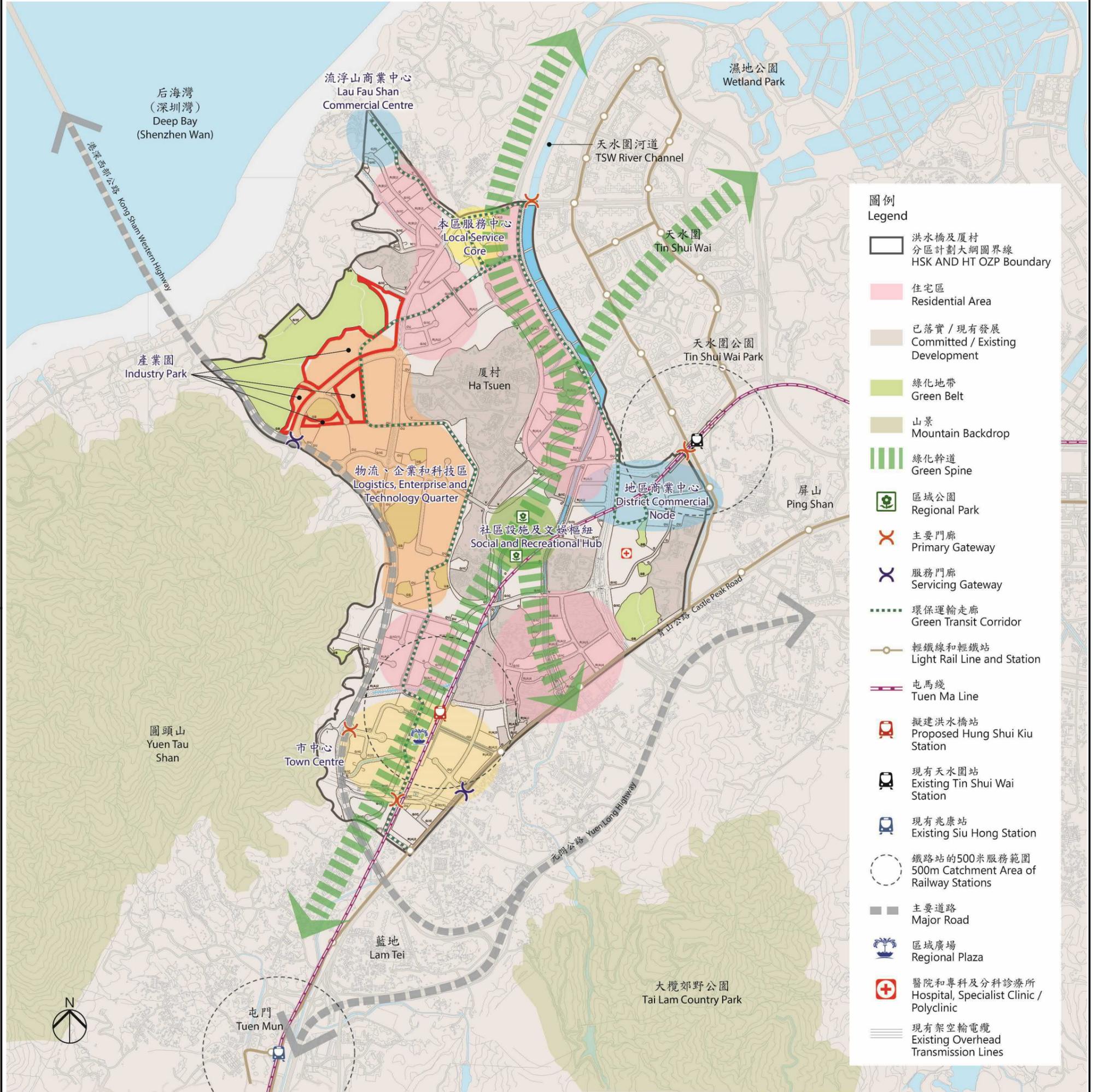
SCALE 1 : 18 000 比例尺

米 METRES 200 0 200 400 600 800 米 METRES

規畫署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW/25/166

圖解
FIGURE
2



- 圖例**
Legend
- 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
HSK AND HT OZP Boundary
 - 住宅區
Residential Area
 - 已落實 / 現有發展
Committed / Existing Development
 - 綠化地帶
Green Belt
 - 山景
Mountain Backdrop
 - 綠化幹道
Green Spine
 - 區域公園
Regional Park
 - 主要門廊
Primary Gateway
 - 服務門廊
Servicing Gateway
 - 環保運輸走廊
Green Transit Corridor
 - 輕鐵線和輕鐵站
Light Rail Line and Station
 - 屯馬綫
Tuen Ma Line
 - 擬建洪水橋站
Proposed Hung Shui Kiu Station
 - 現有天水圍站
Existing Tin Shui Wai Station
 - 現有兆康站
Existing Siu Hong Station
 - 鐵路站的500米服務範圍
500m Catchment Area of Railway Stations
 - 主要道路
Major Road
 - 區域廣場
Regional Plaza
 - 醫院和專科及分科診療所
Hospital, Specialist Clinic / Polyclinic
 - 現有架空輸電綫
Existing Overhead Transmission Lines

主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

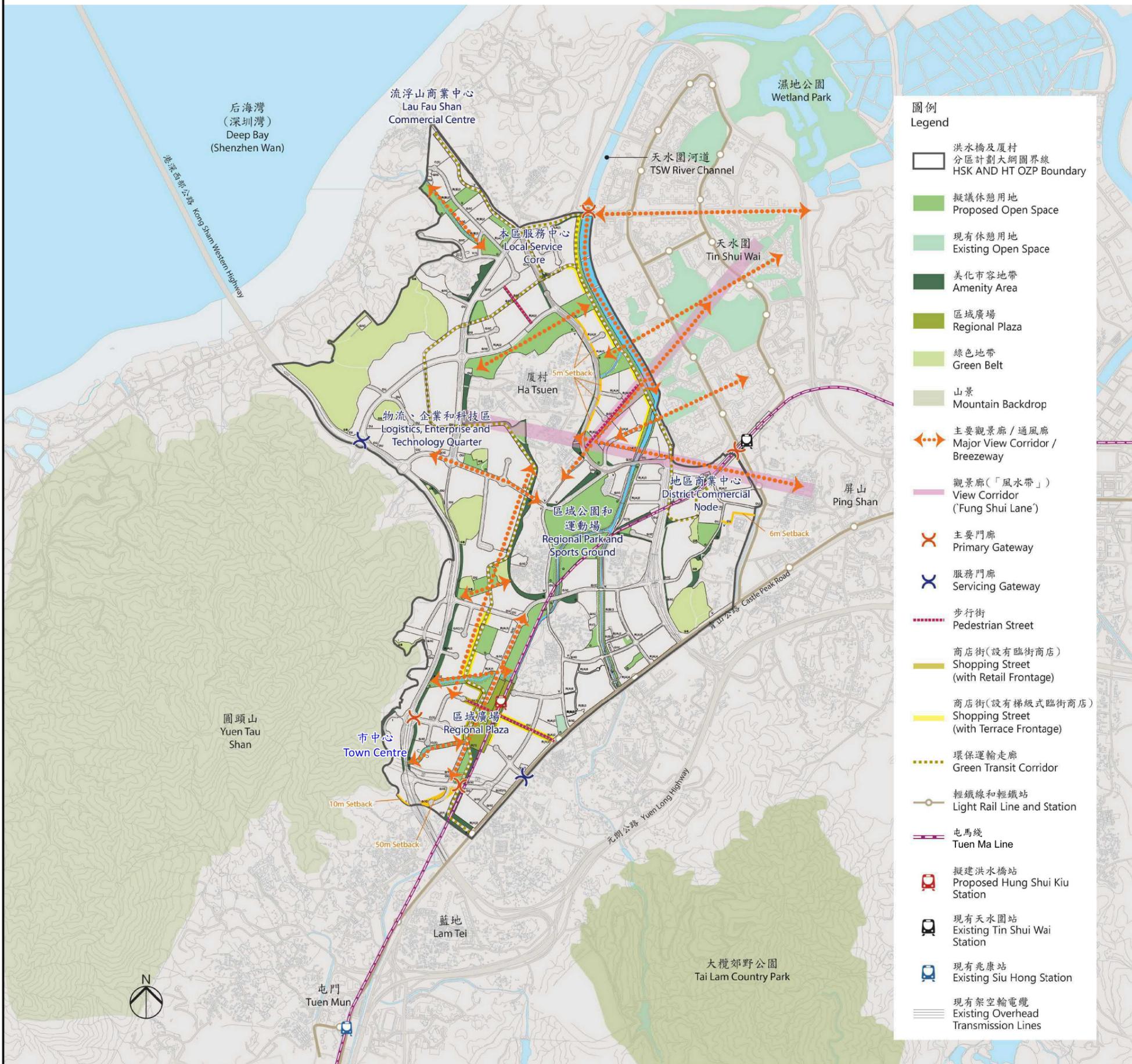
本摘要圖於2026年1月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

規劃及城市設計概念
PLANNING AND URBAN DESIGN CONCEPT

規劃署
Planning Department

參考編號 REFERENCE No. M/YLW2/25/166	圖解 FIGURE 4
--	-------------------



- 圖例 Legend**
- 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線 HSK AND HT OZP Boundary
 - 擬議休憩用地 Proposed Open Space
 - 現有休憩用地 Existing Open Space
 - 美化市容地帶 Amenity Area
 - 區域廣場 Regional Plaza
 - 綠色地帶 Green Belt
 - 山景 Mountain Backdrop
 - 主要觀景廊 / 通風廊 Major View Corridor / Breezeway
 - 觀景廊(「風水帶」) View Corridor ('Fung Shui Lane')
 - 主要門廊 Primary Gateway
 - 服務門廊 Servicing Gateway
 - 步行街 Pedestrian Street
 - 商店街(設有臨街商店) Shopping Street (with Retail Frontage)
 - 商店街(設有梯級式臨街商店) Shopping Street (with Terrace Frontage)
 - 環保運輸走廊 Green Transit Corridor
 - 輕鐵線和輕鐵站 Light Rail Line and Station
 - 屯馬綫 Tuen Ma Line
 - 擬建洪水橋站 Proposed Hung Shui Kiu Station
 - 現有天水圍站 Existing Tin Shui Wai Station
 - 現有兆康站 Existing Siu Hong Station
 - 現有架空輸電纜 Existing Overhead Transmission Lines

主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2026年1月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026

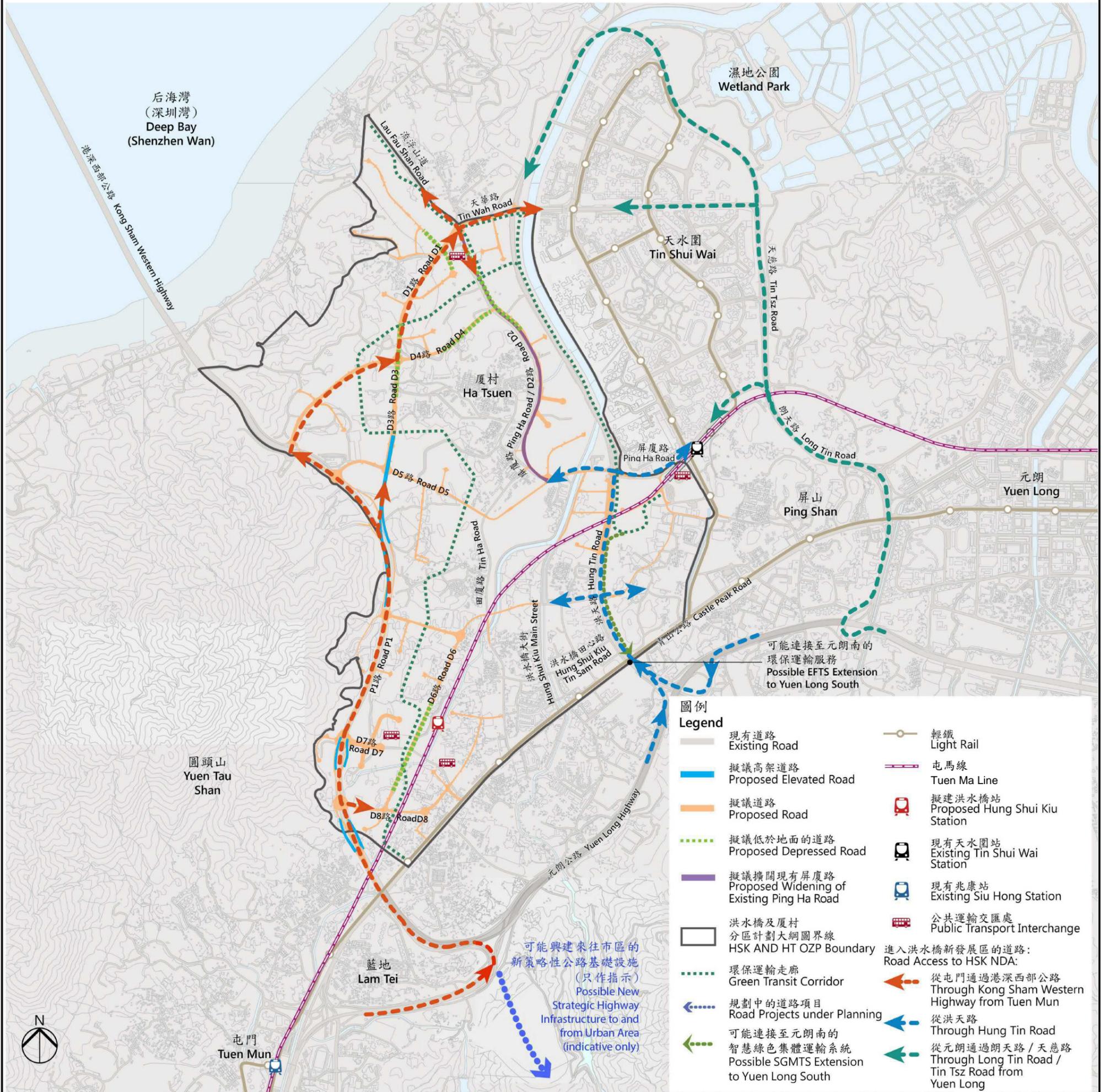
洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

景觀及休憩用地網絡概念
LANDSCAPE AND OPEN SPACE NETWORK CONCEPT

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/25/166

圖解
FIGURE
5



主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

本摘要圖於2026年1月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026

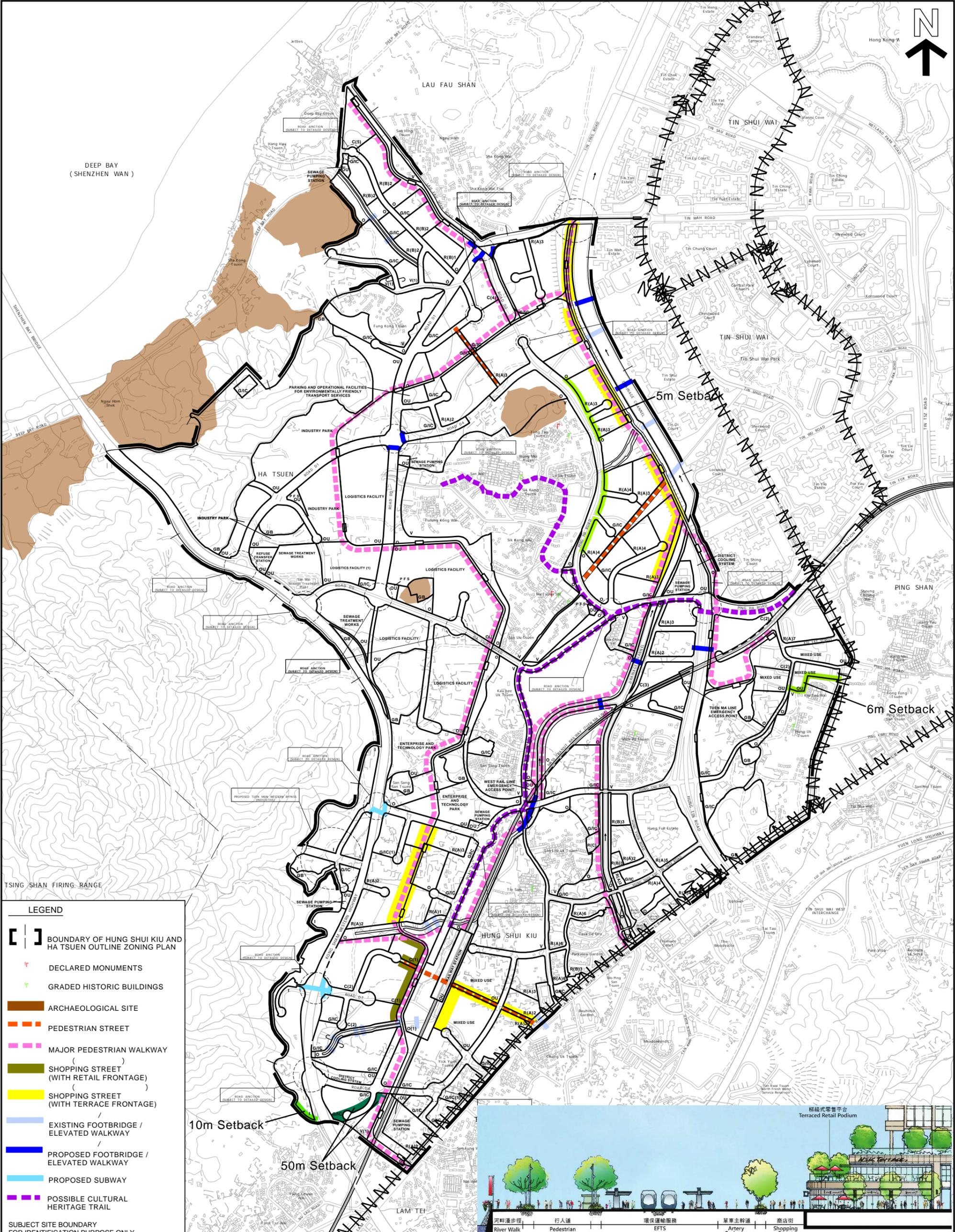
交通網絡概念

TRANSPORTATION NETWORK CONCEPT

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/25/166

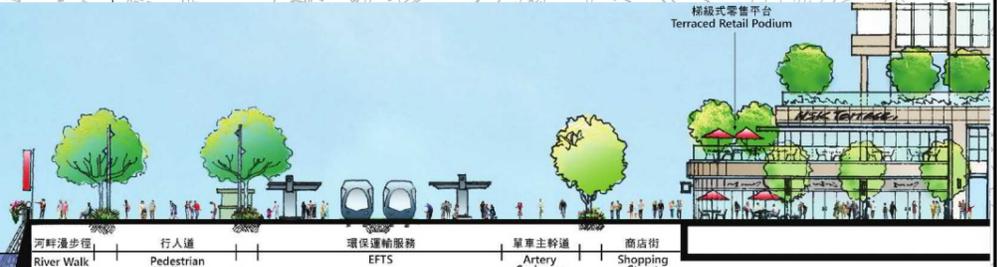
圖解
FIGURE
6

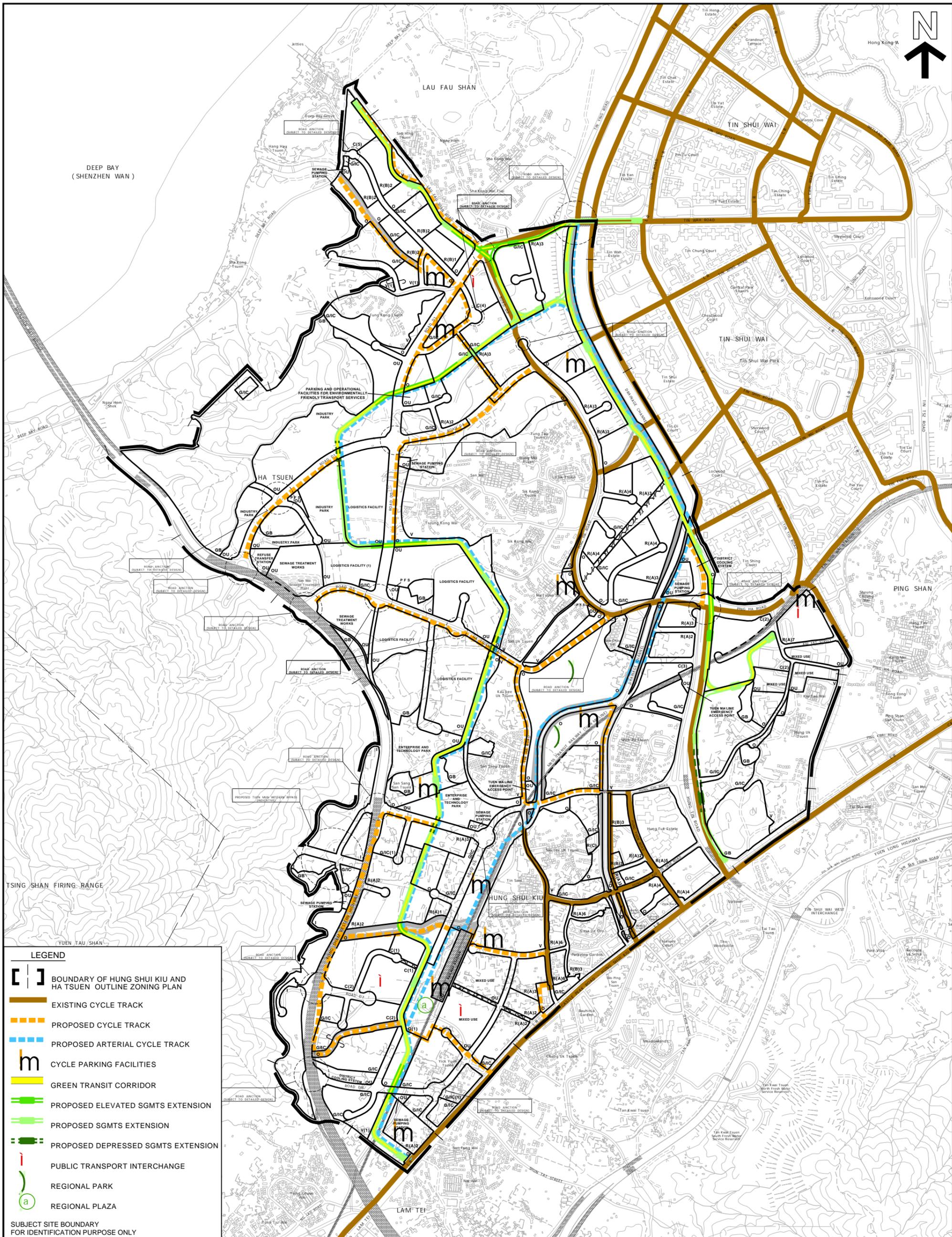


LEGEND

- BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN
- r DECLARED MONUMENTS
- r GRADED HISTORIC BUILDINGS
- ARCHAEOLOGICAL SITE
- PEDESTRIAN STREET
- MAJOR PEDESTRIAN WALKWAY
- SHOPPING STREET (WITH TERRACE FRONTAGE)
- EXISTING FOOTBRIDGE / ELEVATED WALKWAY
- PROPOSED FOOTBRIDGE / ELEVATED WALKWAY
- PROPOSED SUBWAY
- POSSIBLE CULTURAL HERITAGE TRAIL

SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY





LEGEND

- BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN
- EXISTING CYCLE TRACK
- PROPOSED CYCLE TRACK
- PROPOSED ARTERIAL CYCLE TRACK
- CYCLE PARKING FACILITIES
- GREEN TRANSIT CORRIDOR
- PROPOSED ELEVATED SGMTS EXTENSION
- PROPOSED SGMTS EXTENSION
- PROPOSED DEPRESSED SGMTS EXTENSION
- PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE
- REGIONAL PARK
- REGIONAL PLAZA

SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

CYCLING NETWORK CONCEPT



2026 1 14
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026

SCALE 1:15 000
METRES 200 0 200 400 600 METRES

REFERENCE No.
M/YLW2/25/166

FIGURE
8



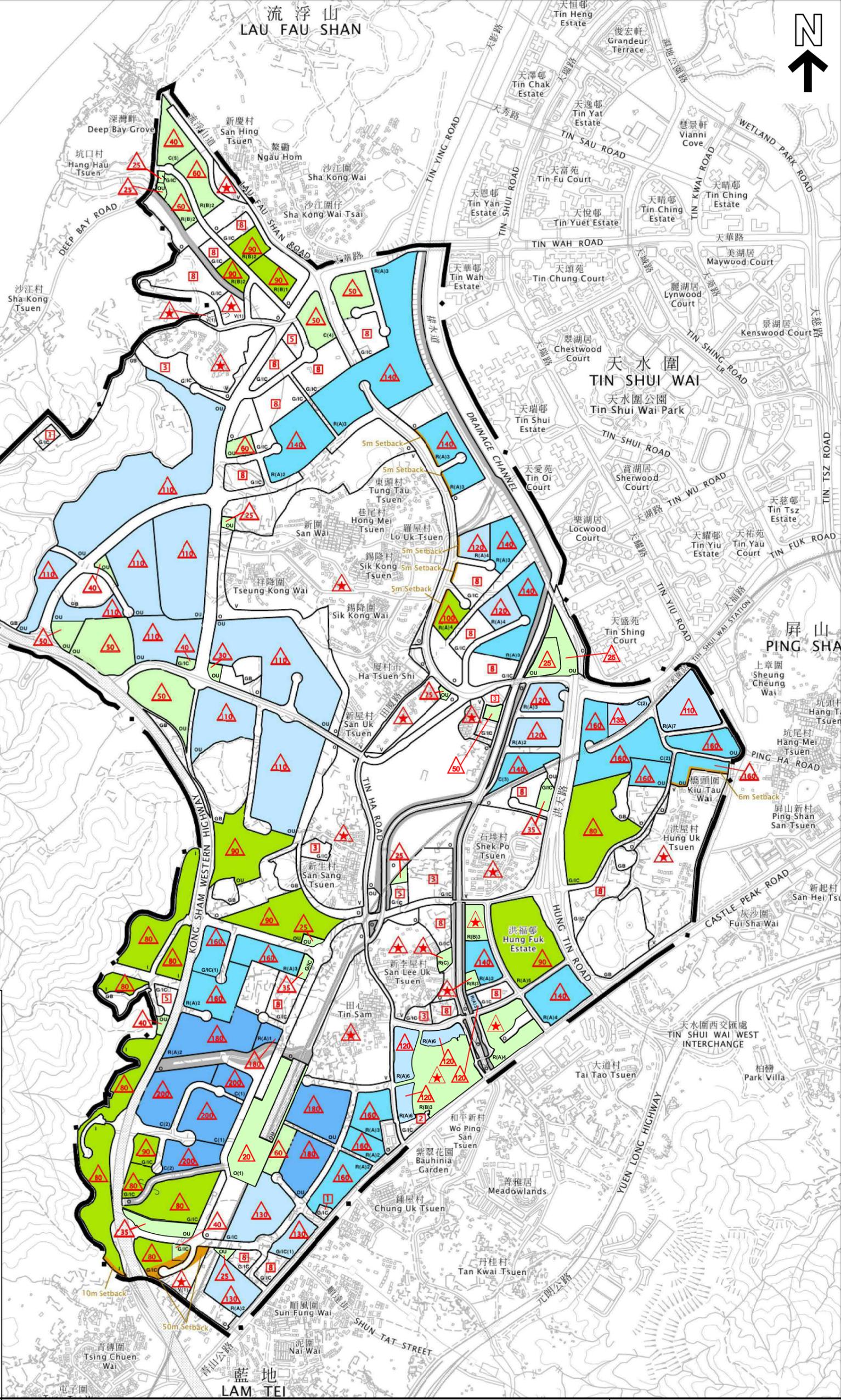
后海灣
(深圳灣)
DEEP BAY
(SHENZHEN WAN)

流浮山
LAU FAU SHAN

天水圍
TIN SHUI WAI

青山練靶場
TSING SHAN
FIRING RANGE

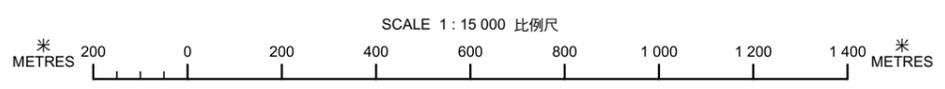
- 圖例 LEGEND**
- 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN
 - 用途地帶界線
ZONING BOUNDARY
 - 最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
 - 最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
 - 《註釋》內訂明最高建築物高度限制
RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES
 - 後移
SETBACK
 - 建築物高度(在主水平基準上若干米)
BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
 - 20 - 69
 - 70 - 109
 - 110 - 139
 - 140 - 179
 - 180 - 200
 - 主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN
建築物高度概念
BUILDING HEIGHT CONCEPT

規劃署
Planning Department

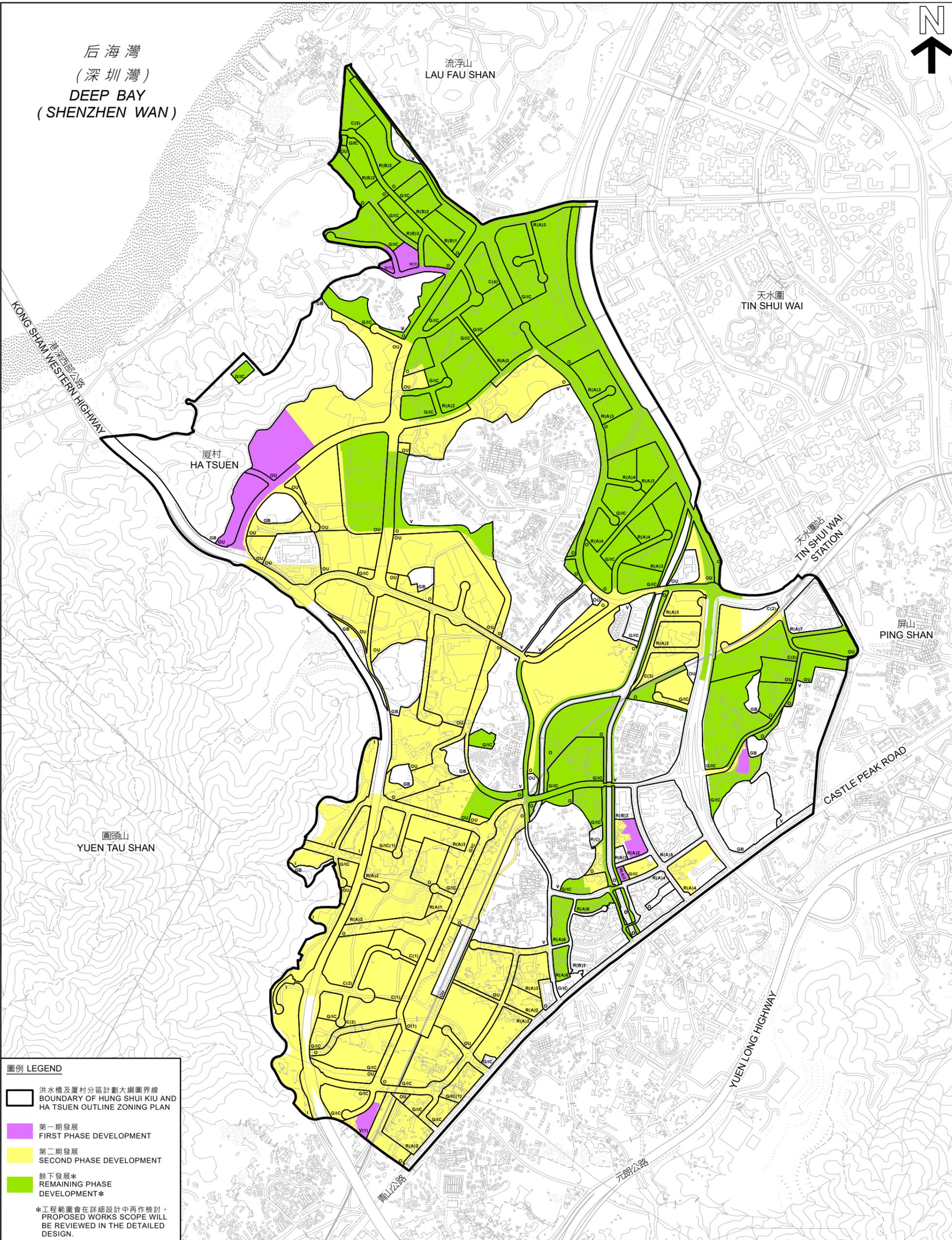
本摘要圖於2026年1月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026



參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/25/166

圖解
FIGURE
9

后海灣
(深圳灣)
DEEP BAY
(SHENZHEN WAN)



圖例 LEGEND

- 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN
- 第一期發展
FIRST PHASE DEVELOPMENT
- 第二期發展
SECOND PHASE DEVELOPMENT
- 餘下發展*
REMAINING PHASE DEVELOPMENT*

*工程範圍會在詳細設計中再作檢討。
PROPOSED WORKS SCOPE WILL BE REVIEWED IN THE DETAILED DESIGN.

本摘要圖於2026年1月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

發展階段示意圖
PHASING PLAN

Scale 1:15 000

METERS 0 200 400 600 800 METERS

規畫署
Planning Department

參考編號 REFERENCE No. M/YLW2/25/166	圖解 FIGURE 10
--	--------------------