

圖例  
NOTATION

地帶	
住宅 (甲類)	R(A)
住宅 (丁類)	R(D)
鄉村式發展	V
露天貯物	OS
政府、機構或社區	G/I/C
休憩用地	O
其他指定用途	OU
未決定用途	U
綠化地帶	GB
自然保育區	CA
交通	
鐵路及車站 (地下)	RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)
鐵路及車站 (高架)	RAILWAY AND STATION (ELEVATED)
主要道路及路口	MAJOR ROAD AND JUNCTION
高架道路	ELEVATED ROAD
其他	
規劃範圍界線	— — —
最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)	▲ 100

COMMUNICATIONS	
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	RAILWAY AND STATION (ELEVATED)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	MAJOR ROAD AND JUNCTION
ELEVATED ROAD	ELEVATED ROAD
MISCELLANEOUS	
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	— — —
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	▲ 100

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途 用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
RESIDENTIAL (GROUP A)	5.86	0.98	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	7.66	1.28	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	43.71	7.29	鄉村式發展
OPEN STORAGE	0.75	0.13	露天貯物
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	3.38	0.56	政府、機構或社區
OPEN SPACE	8.92	1.49	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	238.67	39.80	其他指定用途
UNDETERMINED	46.40	7.74	未決定用途
GREEN BELT	7.47	1.25	綠化地帶
CONSERVATION AREA	121.58	20.27	自然保育區
DRAINAGE CHANNEL	87.03	14.51	排水道
MAJOR ROAD ETC.	28.23	4.70	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	599.66	100.00	規劃範圍總面積

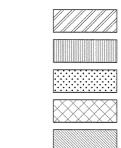
夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/YL-NSW/10 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL-NSW/10

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5  
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

按照城市規劃條例第 5 條  
展示的修訂

- AMENDMENT ITEM A1
- AMENDMENT ITEM A2
- AMENDMENT ITEM A3
- AMENDMENT ITEM B1
- AMENDMENT ITEM B2



(參看附表)  
(SEE ATTACHED SCHEDULE)



2025年9月12日 按照城市規劃條例第5條展示的  
核准圖編號 S/YL-NSW/10 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN NO. S/YL-NSW/10 EXHIBITED  
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON  
12 SEPTEMBER 2025

Ms Donna Tam  
SECRETARY  
TOWN PLANNING BOARD  
譚燕萍  
城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的南生圍分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
NAM SANG WAI - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺

米 METRES 200 0 200 400 600 800 1000 METRES \*

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER  
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD  
圖則編號  
PLAN No.  
**S/YL-NSW/11**



城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)  
對南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/10  
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 1 項 - 把位於青山公路 - 潭尾段以西的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶、「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶，並訂明區(a)和區(b)及建築物高度限制。
- A 2 項 - 把位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶以北的一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「自然保育區」地帶。
- A 3 項 - 把位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶以西南的一幅用地由「工業(丁類)」地帶及「露天貯物」地帶改劃為「休憩用地」地帶。
- B 1 項 - 把位於鄰近青山公路 - 潭尾段及壘圍南路交界處的一幅用地由「露天貯物」地帶改劃為「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 2 項 - 把位於鄰近青山公路 - 潭尾段及壘圍南路交界處的一塊狹長土地由「露天貯物」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

## II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款及要求，並相應修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶的《註釋》。
- (b) 加入新的「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款。
- (c) 刪除「工業(丁類)」地帶《註釋》。
- (d) 修訂「住宅（甲類）」地帶、「住宅（丁類）」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率／總樓面面積時有關管理員宿舍的豁免條文。
- (e) 修訂「其他指定用途」註明「抽水站」地帶《註釋》的第二欄用途內的「政府用途（未另有列明者）」為「政府用途」。
- (f) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的規劃意向，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (g) 修訂「住宅（甲類）」地帶、「住宅（丁類）」地帶、「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶及「綠化地帶」《註釋》的「分層樓宇」為「分層住宅」，以符合《法定圖則註釋總表》。

- (h) 修訂「政府、機構或社區」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」。
- (i) 修訂「住宅（甲類）」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶《註釋》的「備註」。
- (j) 修訂《註釋》說明頁第 9 段的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶，以符合《法定圖則註釋總表》。

2025 年 9 月 12 日

城市規劃委員會

《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11》

Draft Nam Sang Wai Outline Zoning Plan No. S/YL-NSW/11

申述人名單

Index of Representations

申述編號 <b>Representation No.</b>	提交編號 <b>Submission No.</b>	申述人名稱 <b>Name of Representer(s)</b>
TPB/R/S/YL-NSW/11-R1	TPB/R/S/YL-NSW/11-S3	輝強有限公司 京嘉有限公司
TPB/R/S/YL-NSW/11-R2	TPB/R/S/YL-NSW/11-S1	Tang Yee Ki
TPB/R/S/YL-NSW/11-R3	TPB/R/S/YL-NSW/11-S2	Chen Gui Lian
TPB/R/S/YL-NSW/11-R4	TPB/R/S/YL-NSW/11-S4	Mary Mulvihill

公眾可於規劃署的規劃資料查詢處及城市規劃委員會網頁

< [https://www\(tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_YL-NSW\\_11.html](https://www(tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-NSW_11.html) > 查閱就《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Nam Sang Wai Outline Zoning Plan No. S/YL-NSW/11 are available for public inspection at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department and on the Town Planning Board's website at < [https://www\(tpb.gov.hk/en/plan\\_making/S\\_YL-NSW\\_11.html](https://www(tpb.gov.hk/en/plan_making/S_YL-NSW_11.html) >.

城市規劃委員會文件  
第 11041 號 附件 IV

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二五年八月十五日下午二時三十分舉行的  
第 771 次會議記錄

出席者

規劃署署長 葉子季先生	主席
劉竟成先生	副主席
梁家永先生	
何鉅業先生	
馬錦華先生	
鄭楚明博士	
鍾錦華先生	
葉文祺先生	
潘樂祺先生	
鄧寶善教授	
運輸署總工程師／交通工程(新界西) 岑蕙琳女士	

環境保護署首席環境保護主任(總區北)  
余錦華女士

地政總署助理署長／區域 3  
陳承楸先生

規劃署副署長／地區  
譚燕萍女士

秘書

### 因事缺席

倫婉霞博士

黃煜新先生

民政事務總署總工程師(工程)  
周振邦先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧保君女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
易淑儀女士

## 議程項目24

[公開會議]

擬修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NSW/10》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第8/25號)

---

28. 秘書報告，擬議修訂旨在推展獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)局部同意的兩宗第12A條申請。編號Y/YL-NSW/8和編號Y/YL-NSW/9的申請分別由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司京嘉有限公司及輝強有限公司提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

何鉅業先生 — 其公司目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；以及

葉文祺先生 — 是團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，而該基金會曾接受新鴻基公司的捐款。

29. 由於何鉅業先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他暫時離席。由於葉文祺先生並無參與由新鴻基公司贊助並與此議項相關的項目，小組委員會同意他可留在席上。

[何鉅業先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對《南生圍分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NSW/10》所作擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括：

(a) 項目A1—把位於青山公路—潭尾段以西的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修

復區」地帶、「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶，並劃設區(a)和區(b)，最大總樓面面積限為 392 300 平方米(其中住用總樓面面積不得超過 371 650 平方米，而專門用作闢設公共車輛總站的總樓面面積不得少於 6 400 平方米)、最高建築物高度限為主水平基準上 115 米，在區(a)北部提供不少於 28 000 平方米的濕地修復區，以及按政府要求提供政府、機構及社區設施；

- (b) 項目 A2—把位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶以北的一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「自然保育區」地帶；
- (c) 項目 A3—把位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶以西南的一幅用地由「工業(丁類)」地帶及「露天貯物」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
- (d) 項目 B1—把位於鄰近青山公路—潭尾段及學園南路交界處的一幅用地由「露天貯物」地帶改劃為「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶，並訂明最大非住用總樓面面積限為 13 700 平方米及最高建築物高度限為主水平基準上 15 米；以及
- (e) 項目 B2—把位於鄰近青山公路—潭尾段及學園南路交界處的一塊狹長土地由「露天貯物」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

31. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而有所修改。

32. 由於規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

## 重置豉油廠及其鄰接問題

33. 部分委員提出以下問題：

- (a) 假如進行改劃後，豉油廠的擁有人決定不再推展重置建議，以及不會在「其他指定用途」註明「豉油廠」用地經營廠房，屆時「其他指定用途」註明「豉油廠」用地可否作其他替代用途；
- (b) 在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的綜合住宅發展計劃是否可分期施工，引致豉油廠會在目前的位置繼續經營，因而與緊連的住宅區產生鄰接問題；以及
- (c) 「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的《註釋》未有加入規定，把根據第 16 條提出的申請須提交發展藍圖列為法定要求，有何考慮因素。

34. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 劃設「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶，旨在推展一宗獲局部同意的第 12A 條申請（編號 Y/YL-NSW/9），此地帶的規劃意向，主要是重置和重建現有豉油廠（原本位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內），以及用作與豉油廠營運相關及／或附屬的用途。倘申請人選擇不繼續在「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶重置豉油廠，「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶《註釋》的第二欄用途內彈性容許進行其他用途，包括但不限於食肆、工業用途、商店及服務行業和批發行業，而這些用途須先向城規會申請，在獲准後才可進行；
- (b) 該兩宗第 12A 條申請的申請人（為同一間母公司的附屬公司），擁有兩個申請地點內大部分的私人土地（即擬議修訂項目 A1 及 B1 所涉的用地）。現有豉油廠由另一方（即冠珍興記醬園有限公司）擁有，位

置夾在北面的擬議住宅發展與南面的現有貨櫃場之間。為進行兩宗第 12A 條申請所涉地點的綜合住宅發展計劃，須先把現有豉油廠南移。為確保「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內的擬議綜合住宅發展計劃，能與在「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶重置的豉油廠以互相協調的方式設計及興建，以及為解決任何可能出現的鄰接問題，日後提交第 16 條申請時，申請人須按「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶《註釋》的「備註」所詳載的內容，擬備擬議綜合發展每一部分的分期施工安排和發展進度表，以及發展藍圖連輔助文件的資料。此外，申請人已表示有意在開展綜合住宅發展計劃前，先行重置現有豉油廠。當局將密切監察綜合住宅發展計劃的施工計劃及重置豉油廠的情況；以及

- (c) 關於在「其他指定用途」註明「豉油廠」用地重置現有豉油廠一事，根據「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的《註釋》，申請人須根據第 16 條提出重置申請。儘管「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的《註釋》未有訂明提交發展藍圖屬於法定要求，但提交第 16 條申請時，必須提供相關資料(包括但不限於重置豉油廠的發展藍圖及技術評估，以證明經重置的豉油廠與綜合住宅發展計劃不會產生鄰接問題)，作為進行規劃評估的依據。鑑於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內的土地具有生態價值，故已訂明必須提交發展藍圖，以及規定須在此地帶提供濕地修復區，情況不能與「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶相比。

#### 分區計劃大綱圖《說明書》所訂的規定

35. 副主席詢問，在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的《註釋》所訂關於總樓面面積的發展參數，是否只針對住用及非住用用途，而非政府、機構及社區設施。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應時表示，根據社會福利署的建議，綜合住宅發展計劃應闡設政府、

機構及社區設施，因此「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的《註釋》已訂明有關供應。為提供彈性，《註釋》沒有訂明政府、機構及社區設施的種類和大小，但有關資料會在《說明書》訂明，因為該些詳情須於詳細設計階段，由申請人與相關政府部門進一步商討後而定。

36. 有關副主席詢問，在上述兩個相關地帶的《說明書》中提及聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》(下稱「聯合作業備考第四號」)一事，粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士表示，聯合作業備考第四號是由地政總署、規劃署和屋宇署聯合頒布，載述有關為發展項目釐定最高地積比率／總樓面面積限制的精簡安排，而在更新分區計劃大綱圖的《說明書》時，為了統一和方便參考，一般會加入涉及聯合作業備考第四號的標準條款。

37. 主席表示，對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂旨在落實兩宗已獲小組委員會局部同意的第 12A 條申請。對「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶和「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的法定規劃管制，旨在確保兩幅用地均會採用全面規劃的方式，以回應對提供濕地修復區的保育關注，以及擬議綜合住宅發展計劃與重置的豉油廠之間可能出現的鄰接問題。申請人之後須就這兩個發展項目提交第 16 條申請，並需先確定在「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的豉油廠重置建議，然後再確定在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的綜合住宅發展計劃，從而確保如分區計劃大綱圖《說明書》所訂，發展建議都可平衡協調。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖會在憲報刊登，以供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

38. 經商議後，小組委員會決定：

(a) 同意對《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/10》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/10A》(展示時將重新編號為 S/YL-NSW/11) 及其載於文件附件 III 的《註

釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示；以及

- (b) 採納文件附件 IV 所載的《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/10A》(展示時將重新編號為 S/YL-NSW/11)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》將連同該分區計劃大綱圖一併公布。

39. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[何鉅業先生此時返回席上。]

元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類		《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
				現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
休憩用地& 地區休憩用地	每100 000人 10公頃 <sup>#</sup>	157.51 公頃	29.15 公頃	191.40 公頃	33.89 公頃	
	鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 <sup>#</sup>	157.51 公頃	110.72 公頃	221.26 公頃	63.75 公頃
體育中心		每50 000至 65 000人 設1個 <sup>#</sup> (按地區估算)	24	8	21	-3
運動場／運動場館		每200 000至 250 000人 設1個 <sup>#</sup> (按地區估算)	6	2	3	-3
游泳池場館－ 標準池		每287 000人 設1個場館 <sup>#</sup> (按地區估算)	5	2	3	-2
警區警署		每200 000至 500 000人 設1間 (按區域估算)	3	1	3	0
分區警署		每100 000至 200 000人 設1間 (按區域估算)	8	4	7	-1
裁判法院		每660 000人 設1間 (按區域估算)	2	0	1	-1

## 元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
社區會堂	沒有既定標準	不適用	8	13	不適用
圖書館	每200 000人設1間分區圖書館 (按地區估算)	8	3	8	0
幼稚園／幼兒園	每1 000名3至6歲幼童設34個課室	793個課室	476個課室	954個課室	161個課室
小學	每25.5名6至11歲兒童設1間全日制課室 (由教育局按地區／學校網估算)	1 892個課室	1 276個課室	2 494個課室	602個課室
中學	每40名12至17歲青少年設1間全日制課室 (由教育局按全港估算)	1 245個課室	1 153個課室	1 663個課室	418個課室
醫院	每1 000人設5.5張病床 (由醫院管理局(下稱「醫管局」)按區域／聯網估算)	8 823張病床	1 122張病床	6 422張病床	-2 401張病床^

## 元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
診所／健康中心	每100 000人設1間  (按地區估算)	16	5	14	-2
幼兒中心	每25 000人設100個資助服務名額 <sup>#</sup>  (由社署按社區估算)	6 300個名額	442個名額	2 592個名額	-3 708個名額~
綜合青少年服務中心	每12 000名6至24歲的人士設1間 <sup>#</sup>  (由社署按社區估算)	15	11	19	4
綜合家庭服務中心	每100 000至150 000人設1間 <sup>#</sup>  (由社署按服務範圍估算)	10	6	11	1
長者地區中心	每個人口約170 000人或以上的新發展區設1間 <sup>#</sup>  (由社署估算)	不適用	2	5	不適用

## 元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
長者鄰舍中心	每個人口為15 000至20 000人的新建和重建的住宅區(包括公營及私營房屋)設1間 <sup>#</sup> (由社署估算)	不適用	7	25	不適用
社區照顧服務設施	每1 000名65歲或以上的長者設17.2個資助服務名額 <sup>#</sup> (由社署按地區估算)	6 962個名額	648個名額	2 378個名額	-4 584個名額~
安老院舍	每1 000名65歲或以上的長者設21.3個資助床位 <sup>#</sup> (由社署按聯網估算)	8 622個床位	1 833個床位	5 687個床位	-2 935個床位~
學前康復服務	每1 000名0至6歲幼童設23個資助服務名額 <sup>#</sup> (由社署按地區估算)	1 296個名額	280個名額	820個名額	-476個名額~

## 元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
日間康復服務	每10 000名15歲或以上人士設23個資助服務名額 <sup>#</sup> (由社署按地區估算)	3 153個名額	898個名額	1 568個名額	-1 585個名額~
院舍照顧服務	每10 000名15歲或以上人士設36個資助服務名額 <sup>#</sup> (由社署按聯網估算)	4 935個名額	818個名額	3 438個名額	-1 497個名額~
日間社區康復中心	每420 000人設1間 <sup>#</sup> (由社署按地區估算)	3	0	2	-1~
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間 <sup>#</sup> (由社署按地區估算)	5	2	3	-2~
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心 <sup>#</sup> (由社署按地區估算)	4.8	1.7	2.7	-2.1~

註：

元朗區議會地區的規劃居住人口約為 1 575 100 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 1 604 300 人。所有人口數字都已調整至最接近的百位數字。

備註：

& 由於數據仍在更新，《香港規劃標準與準則》第四章於 2025 年 12 月 30 日公布的休憩用地新供應標準及修訂計算準則，尚未反映於本表中。關於休憩用地供應標準及計算準則的修改並不影響公眾使用和享用現有休憩空間。

# 有關要求不包括規劃流動人口。

^ 欠缺的設施數目是根據區議會的規劃人口計算得出，而醫院管理局根據醫院聯網規劃其服務，並會在規劃及發展各項公營醫療服務時考慮多項因素。新界西聯網為屯門及元朗區居民提供服務。第一及第二個 10 年醫院發展計劃已籌劃進行多項醫院重建項目，將為新界西聯網的人口提供額外病床。第一及第二個 10 年醫院發展計劃將顧及預計的服務需求。

~ 短缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而社署在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，實際供應將視乎社署在規劃和發展過程中的考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過短、中和長期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的社福服務。

\* 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

2026 年 1 月

兩宗獲局部同意的第 12A 條申請 (編號 Y/YL-NSW/8 及 Y/YL-NSW/9)  
初步發展方案的主要發展參數

	申請編號 Y/YL-NSW/8	申請編號 Y/YL-NSW/9
申請地點面積 (大約)	116 231 平方米 (包括約 23 864 平方米 的政府用地)	81 550 平方米 (包括約 15 714 平方米 的政府用地) <sup>(a)</sup>
發展用地面積 (大約)	116 231 平方米	80 160 平方米 <sup>(b)</sup>
用作綜合住宅發展的 總地積比率 (大約)	2.3 倍	2.73 倍
• 住用	• 2.2 倍	• 2.5 倍
• 非住用 (零售)	• 0.05 倍	• 0.09 倍
• 非住用 (安老院舍)	• 0.05 倍	• ---
• 非住用 (公共交通總站)	• ---	• 0.14 倍
用作綜合住宅發展的整體 總樓面面積 (大約)	266 058 平方米	126 242 平方米 <sup>(c)</sup>
• 住用	• 255 708 平方米	• 115 942 平方米
• 非住用 (零售)	• 4 950 平方米	• 3 900 平方米
• 非住用 (安老院舍)	• 5 400 平方米	• ---
• 非住用 (公共交通總站)	• ---	• 6 400 平方米
用作重置豉油廠的 總樓面面積 (大約)	---	13 700 平方米
樓宇幢數		
• 住宅樓宇 (底層設有零售商店／會 所／政府、機構及社區設 施／公共交通總站平台)	• 24 幢 (2 幢)	• 11 幢 (2 幢)
• 政府、機構及社區大樓	• 1 幢	• ---
• 會所樓宇	• 2 幢	• ---

	申請編號 Y/YL-NSW/8	申請編號 Y/YL-NSW/9
樓層數目 (以主水平基準上表示的建築物高度)		
• 住宅	• 15 至 29 層 (主水平基準上 61.5 米至主水平基準上 115 米)  (政府、機構及社區／公共交通總站平台)  (零售商店／會所平台)	• 15 至 29 層 (主水平基準上 61.5 米至主水平基準上 115 米)  (---)  (---)
	(3 層 (主水平基準上 17.5 米))  (1 層 (主水平基準上 15 米))  (---)	(1 層 (主水平基準上 12 米至主水平基準上 15 米))
• 政府、機構及社區大樓	• 2 層 (主水平基準上 14.7 米)	• ---
• 會所樓宇	• 3 層 (主水平基準上 18.5 米)	• ---
重置後的豉油廠的最高建築物高度 (主水平基準上)	---	主水平基準上 15 米
單位數目	6 825 個	3 115 個
預計人口	17 745 人	8 099 人
濕地修復區面積	28 000 平方米	---
私人休憩用地面積 (不少於)	17 745 平方米	8 099 平方米
政府、機構及社區設施	• 長者鄰舍中心 <sup>(d)</sup> • 設有 100 個宿位的安老院舍 (私營)	---
預計落成年份	2031 年	2031 年

備註：

- (a) 申請編號 Y/YL-NSW/9 的申請地點面積包括(i)住宅用地 46 501 平方米、(ii)學校用地 6 200 平方米(位於項目**A1**的區**(b)**內)，以及(iii)重置豉油廠的用地 27 459 平方米(即項目**B1**用地)。
- (b) 約 1 390 平方米的部分政府土地排除在發展用地面積外，並已在項目**A3** 下改劃為「休憩用地」地帶。
- (c) 在計算總樓面面積時，如擬議小學為政府規定設施，則可免計算在內，因此不包括該小學的總樓面面積。
- (d) 在計算總樓面面積時，由於擬議長者鄰舍中心(淨作業樓面面積約 328 平方米或總樓面面積約 722 平方米)為政府規定設施，因此其總樓面面積可免計算在內。