

《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11》
考慮申述編號 TPB/R/S/YL-NSW/11-R1 至 R4

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-NSW/11-)
<p><u>就圖則作出的修訂項目</u></p> <p><u>項目 A1</u> 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。</p> <p><u>項目 A2</u> 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。</p> <p><u>項目 A3</u> 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。</p> <p><u>項目 B1</u> 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。</p>	<p><u>總數：4</u></p> <p><u>支持項目 A1 及 B1</u> R1：輝強有限公司／京嘉有限公司，由盧緯綸建築規劃有限公司代表</p> <p><u>支持項目 A1 至 A3</u> R2 及 R3：個別人士</p> <p><u>支持項目 A2、A3、B1 及 B2，並反對項目 A1</u> R4：個別人士</p>

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-NSW/11-)
項目 B2 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。	

註：所有申述人的名單載於**附件 III**。申述的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會（下稱「城規會」）委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-NSW_11.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2025 年 9 月 12 日，《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11》（**附件 I**）連同《註釋》（下稱「大綱圖」）和《說明書》¹ 根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示，以供公眾查閱。對大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到共 4 份有效的申述。2025 年 12 月 12 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3) 條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

- 2.1 2025 年 2 月 28 日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）局部同意兩宗第 12A 條申請（編號 Y/YL-NSW/8 及 9）（下稱「該兩宗第 12A 條申請」）。該兩

¹ 有關的《註釋》和《說明書》載於城規會網站：https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-NSW_11.html。

宗第 12A 條申請擬在兩幅毗連用地進行綜合住宅發展，並於其發展內闢設濕地修復區、一個私營有蓋公共交通總站，興建政府、機構及社區設施和其他配套設施連一間學校，以及重置和重建一所豉油廠²（繪圖 H-1a）。

- 2.2 在商議該兩宗第 12A 條申請時，小組委員會認為必須劃定適當的土地用途地帶，以便以互相協調的方式全面規劃和發展兩幅毗連用地，並施加適當的規劃管制，令擬議配套設施（例如私營有蓋公共交通總站）及相關道路改善工程（繪圖 H-3）和重置豉油廠的計劃得以適時落實，配合人口遷入。小組委員會亦備悉，在劃設涵蓋兩幅毗連用地的單一土地用途地帶時，可考慮劃分兩個支區，以分別反映兩幅毗連用地的不同規劃意向。此外，亦須加入提交涵蓋單一土地用途地帶內兩個支區的平面圖的規定。為兩幅用地劃設單一土地用途地帶可能有助應付住宅發展與重置後的豉油廠為鄰而產生的鄰接問題，使擬議發展得以有效落實。此外，申請人其後須就擬議綜合住宅發展和重置豉油廠提交第 16 條申請，相關政府決策局／部門和城規會將會審視有關的詳細設計及技術評估，例如濕地修復區的設計和重置後的豉油廠所產生的氣味影響。考慮到上文特別提及的小組委員會意見，以下修訂項目 A1 至 A3、B1 及 B2 已納入《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11》：

項目 A1—改劃位於青山公路－潭尾段以西的一幅用地（項目 A1 用地）作綜合住宅發展計劃，並將濕地修復區、公共交通總站、政府、機構及社區設施和其他配套設施納入計劃之內（圖 H-1）

- 2.3 項目 A1 用地已改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶（即新的「其他指定用途」支區）³，以便進行綜合住宅發展，並將濕地修復區，公共交通總站，政府、機構及社區設施和其他配套設施納入計劃之內。當局已劃定兩個支區（圖 H-1），以反映相關的規劃意向，以及兩宗第 12A 條申請中已獲同意的擬議綜合發展計劃（繪圖

² 指載於圖 H-2 的現有冠珍興記醬園。

³ 這個新的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶，有助當局因應生態、環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對綜合發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

H-1a)，當中包括區(a)⁴，該區旨在透過進行綜合住宅發展計劃，將濕地修復區納入計劃之內，以鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；以及區(b)⁵，該區旨在進行綜合住宅發展計劃，以促使現有的工業、露天貯物及港口後勤用途（圖 H-2 至 H-4e）逐步遷離或重置。在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內的任何新發展或重建計劃須遵照相關的發展限制，包括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，並須撥出不少於 6 400 平方米的總樓面面積用於設置公共交通總站）⁶、最高建築物高度限為主水平基準上 115 米、須在區(a)北部設置不少於 28 000 平方米的濕地修復區，以及按政府規定設置政府、機構及社區設施。

項目 A2 及 A3 一改劃位於項目 A1 用地以北的一塊狹長土地(項目 A2 用地)以及項目 A1 用地以西南的一幅用地(項目 A3 用地)以理順土地用途地帶的界線 (圖 H-1 及 H-2)

2.4 在按改劃項目 A1 用地後，為理順土地用途地帶的界線，項目 A2 用地已改劃為「自然保育區」地帶，以反映該用地作為現有池塘及其塘壚一部分的現況和配合緊鄰「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶北面的「自然保育區」地帶（圖 H-4a 及 H-4f），而緊鄰在「休憩用地」地帶內的錦田河舊河曲東面的項目 A3 用地⁷亦已改劃為「休憩用地」地帶，成為相連「休憩用地」地帶的一部份以作長遠發展（圖 H-1 至 H-3 及 H-4f）。

⁴ 該區涵蓋過去曾在當時的《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/10》劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的地方。

⁵ 該區涵蓋過去曾在當時的《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/10》劃為「工業(丁類)」地帶及「露天貯物」地帶的地方。

⁶ 該兩宗第 12A 條申請初步發展計劃的主要發展參數概述於附件 VI。

⁷ 政府土地的餘下部分(約 0.14 公頃)亦納入申請地點範圍內，但不屬於申請編號 Y/YL-NSW/9(繪圖 H-1a 及 H-1c)的擬議綜合發展計劃的發展用地範圍。有關土地因而沒有被納入未來位於項目 A1 用地的綜合住宅發展計劃（圖 H-1）。

項目 B1—改劃鄰近青山公路—潭尾段及壘圍南路交界處的一幅用地(項目 B1 用地)以重置豉油廠 (圖 H-1)

2.5 項目 B1 用地 (圖 H-4g 及 H-4h) 已改劃為「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶，此土地用途地帶是為配合特定需要而設，其規劃意向主要是重置和重建一所目前於項目 A1 用地內營運的豉油廠，以及用作與豉油廠營運相關及／或附屬的用途(圖 H-2、H-4c 及 H-4d)。任何新發展或重建計劃，最大非住用總樓面面積限為 13 700 平方米，而最高建築物高度則限為主水平基準上 15 米。

項目 B2—改劃沿項目 B1 用地西南面界線餘下的一塊狹長土地(項目 B2 用地)以理順土地用途地帶的界線 (圖 H-1)

2.6 在按上文第 2.5 段所述改劃項目 B1 用地後，為理順土地用途地帶的界線，項目 B2 用地(圖 H-1 至 H-3、H-4g 及 H-4h) 已改劃為「休憩用地」地帶，以配合西面相連的「休憩用地」地帶。

就大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂項目

2.7 已就大綱圖《註釋》作出的修訂如下：

「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶

- (i) 因應項目 A1，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》，當中包括對總樓面面積和建築物高度所施加的限制，以及相關要求，包括在區(a)北部設置濕地修復區、闢設公共交通總站和按政府規定設置政府、機構及社區設施，以及相應修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的《註釋》。在該地帶內，任何以綜合發展計劃形式進行的發展或重建計劃(第一欄用途的一些用途除外)，均須根據第 16 條提出申請予城規會審批，並須一併提交一份發展藍圖(第二欄用途註有#號的一些用途除外)；

「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶

- (ii) 因應項目 **B1**，已加入新的「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的《註釋》，當中包括對總樓面面積和建築物高度所施加的限制。在該地帶內進行任何發展或重建計劃(第一欄用途的一些用途除外)均須根據第 16 條提出申請予城規會審批；

「工業(丁類)」地帶

- (iii) 因應項目 **A1** 及 **A3**，已刪除「工業(丁類)」地帶的《註釋》；以及

技術修訂

- (iv) 當局已藉此機會因應適當情況修訂「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」內，關乎計算地積比率／總樓面面積時有關管理員宿舍的豁免條文；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」；根據最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的規劃意向；修訂「分層樓宇」及「研究所、設計及發展中心」的用途名稱的中譯本；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」中譯本；以及根據最新的《註釋總表》修訂《註釋》說明頁第 9 段的中譯本。

2.8 大綱圖的《說明書》已因應上述修訂作出適當修改，並一併更新各土地用途地帶的一般資料，以反映南生圍規劃區的最新狀況及規劃情況，以及加入某些技術修訂。具體而言，鑑於項目 **A1** 及 **B1** 的兩項毗連發展毗鄰而立，加上須確保適當

的環境緩解措施可納入兩項發展的設計中，因此已在《說明書》訂明，凡在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶及「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶進行任何綜合發展或重建計劃(建議《註釋》的「備註」所列的一些指定用途除外)，均須以互相協調的方式設計及興建，並由城規會根據條例第 16 條考慮。

大綱草圖

2.9 2025 年 8 月 15 日，小組委員會同意《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/10》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/25 號載於城規會網頁⁸，而上述的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於附件 IV。《南生圍分區計劃大綱草圖 S/YL-NSW/11》於 2025 年 9 月 12 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

3.1 城規會在處理與項目 A1、A3 及 B1 有關的兩宗第 12A 條申請時，已根據原有條例⁹的規定公布申請，讓公眾提出意見。小組委員會在 2025 年 2 月 28 日考慮該兩宗第 12A 條申請時，已考慮在相關公布期內所收到的公眾意見。

大綱圖在憲報刊登後的情況

3.2 在大綱圖於 2025 年 9 月 12 日在憲報刊登後，元朗區議會議員、十八鄉鄉事委員會委員及新田鄉鄉事委員會委員於同日獲告知，公眾人士可在大綱圖的法定展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由元朗區議會議員、十八鄉鄉事委員會委員及新田鄉鄉事委員會委員提交的申述。

⁸ 小組委員會文件第 8/25 號載於城規會網頁，網址為：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/771_rnt_agenda.html。

⁹ 原有條例指在 2023 年 9 月 1 日之前有效的《城市規劃條例》。

4. 申述用地及其周邊地區 (圖 H-1 至 H-4h)

4.1 申述用地及其周邊地區具有以下特色：

項目 A1 的申述用地 (圖 H-2 至 H-4e)

4.1.1 **項目 A1** 用地(約 16.76 公頃)位於青山公路－潭尾段以西，現時可經上述道路進入 (圖 H-2)。**項目 A1** 用地的區(a)現時主要是輸入勞工的臨時中央宿舍，該宿舍領有有效的規劃許可(申請編號 A/YL-NSW/354，有效期至 2027 年 10 月 31 日止)。區(a)另有小部分範圍有露天貯物場、明渠及已荒廢的池塘 (圖 H-3 及 H-4a 至 H-4c)。**項目 A1** 用地的區(a)位於后海灣地區的濕地緩衝區內(其中極小部分(約 370 平方米)位於濕地保育區內) (圖 H-2)。**項目 A1** 用地的區(b)現時為豉油廠(即「冠珍興記醬園」)、草地、現有貨櫃存放場的一部分範圍及露天建築設備與材料貯物場，貨櫃存放場及露天建築設備與材料貯物場均領有有效的規劃許可(申請編號分別為 A/YL-NSW/356 及 359，有效期分別至 2028 年 11 月 7 日及 2029 年 1 月 9 日止) (圖 H-2、H-3、H-4a、H-4d 及 H-4e)。**項目 A1** 用地劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶，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，並須撥出不少於 6 400 平方米的總樓面面積用於設置公共交通總站)，最高建築物高度限為主水平基準上 115 米，並須在區(a)北部提供不少於 28 000 平方米的濕地修復區，以及須按政府規定設置政府、機構及社區設施。

4.1.2 周邊地方饒具鄉郊特色，夾雜民居／構築物、露天貯物場、空地及濕地／池塘。毗連**項目 A1** 用地北面界線及用地西面較遠處越過錦田河，為南生圍現有的濕地／池塘。用地北面較遠處是壘圍及榮基村的鄉村屋宇，以及在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶內的擬議綜合住宅發展 (圖 H-1 及 H-2)。緊鄰用地南面是「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶 (即**項目 B1** 用地) 內現有貨櫃存放場的一部

分，如上文第 4.1.1 段所述，該存放場領有有效的規劃許可。緊鄰用地西南面是「休憩用地」地帶內的錦田河舊河曲（圖 H-2 及 H-3）。用地東面較遠處越過青山公路－潭尾段、新田公路及新潭路的地方現時為住宅發展項目，並夾雜模範鄉及沙埔的零散露天貯物用途，該處在《錦田北分區計劃大綱核准圖》上劃為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶，有關地帶的規劃意向是作已規劃的高層及高密度公營房屋發展，地積比率為 6.7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 185 米，以及興建日後的北環線凹頭站（圖 H-1 至 H-3）。

- 4.1.3 根據申請人就該兩宗第 12A 條申請提交的初步發展計劃（繪圖 H-1a 至 H-1c），擬議綜合住宅發展包括 35 幢樓高 15 至 29 層的住宅樓宇（主水平基準上 61.5 米至主水平基準上 115 米），當中部分樓宇設有平台，用作闢設政府、機構及社區設施、一個私營有蓋公共交通總站，以及會所和零售設施；一幢兩層的政府、機構及社區大樓（主水平基準上 14.7 米）；以及兩幢樓高三層的會所大樓（主水平基準上 18.5 米）和一所擬議學校（繪圖 H-1a 至 H-3）。申請人亦建議在有關發展的北部（即項目 A1 用地的區(a)北部）（繪圖 H-1a、H-1b 及 H-4a）提供不少於 28 000 平方米的濕地修復區，並會進行相關的道路改善工程，包括擴闊青山公路－潭尾段連行人路及闢設連接擬議發展與日後港鐵北環線凹頭站的擬議行人隧道（繪圖 H-3）。該兩宗第 12A 條申請初步發展計劃的主要發展參數撮述於附件 VI。

項目 A2 及 A3 的申述用地(圖 H-2 及 H-4f)

- 4.1.4 項目 A2 用地(約 0.07 公頃)屬現有池塘及其塘壚的一部分，旁邊是緊鄰項目 A1 用地北面的「自然保育區」地帶。有關用地劃為「自然保育區」地帶，以反映其現時的情況（圖 H-2 及 H-4f）。

- 4.1.5 項目 A3 用地(約 0.14 公頃)是一幅政府土地，位處緊鄰其西面的「自然保育區」地帶內的錦田河舊河曲與緊鄰其東面的項目 A1 用地中間。該用地現時已被平整，並已鋪築地面，用地上的臨時構築物內有一個陶瓷工場(圖 H-2 及 H-4f)。有關用地劃為「休憩用地」地帶，成為相連「休憩用地」地帶的一部份以作長遠發展(圖 H-1 及 H-2)。

項目 B1 的申述用地

- 4.1.6 項目 B1 用地(約 2.96 公頃)鄰近青山公路－潭尾段及壘圍南路交界處，並可經由通往青山公路－潭尾段的車輛通道前往(繪圖 H-3 及圖 H-2)。按上文第 4.1.1 段所述，有關用地現時為現有貨櫃存放場的一部分，另為一個存放建築器材和物料的露天貯物場的一部分(圖 H-4g 及 H-4h)。項目 B1 用地鄰接項目 A1 用地的南面界線，發展環境與上文第 4.1.2 段所述項目 A1 用地較寬廣的發展環境相同(圖 H-1 至 H-3)。有關用地劃為「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶，最大非住用總樓面面積限為 13 700 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 15 米，以重置和重建現時位於項目 A1 用地南部的豉油廠(圖 H-2、H-3、H-4c 及 H-4d)。

項目 B2 的申述用地

- 4.1.7 項目 B2 用地(約 0.03 公頃)是一幅沿項目 B1 用地西南面邊界的狹長的剩餘土地(圖 H-2、H-4g 及 H-4h)。有關用地劃為「休憩用地」地帶，以配合西面相連的「休憩用地」地帶(圖 H-1 及 H-2)。

規劃意向

- 4.2 上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 A1 的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可在區(a)進行綜合住宅發展計劃，並將濕地修復區納

入計劃之內，以及在區(b)進行綜合住宅發展計劃，以促使現有的工業、露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，並提供公共車輛總站及政府、機構及社區和其他配套設施。服務當地社區及／或更廣大地區的商業用途，亦可能獲得批准。任何新建築物，均應盡量遠離后海灣；

- (b) **項目 A2** 的「自然保育區」地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣濕地生態系統不可或缺的部分。對於在此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展；
- (c) **項目 A3 及 B2** 的「休憩用地」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；以及
- (d) **項目 B1** 的「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的規劃意向，主要是重置和重建豉油廠，以及用作與豉油廠營運相關及／或附屬的用途。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 4 份有效的申述。在收到的 4 份申述當中，一份(**R1**)由該兩宗第 12A 條申請的申請人代表提交，表示支持**項目 A1 及 B1**；兩份(**R2 及 R3**)由個別人士提交，表示支持**項目 A1 至 A3**；以及一份(**R4**)由個別人士提交，表示支持**項目 A2、A3、B1 及 B2**，但反對**項目 A1**。
- 5.1.2 申述提出的主要理由及意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 至 5.3 段。

5.2 表示支持的申述

項目 A1 至 A3、B1 及 B2

主要理由／意見	申述編號
(1) 支持項目 A1 及 B1，因為有關的修訂符合小組委員會在 2025 年 2 月 28 日的會議上就兩宗第 12A 條申請所作的決定。	R 1
(2) 項目 A1 的擬議發展可使現有工業、露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，並在已規劃的港鐵凹頭站附近打造一個綜合住宅發展項目。此外，擬議的綜合住宅發展連公共交通總站和政府、機構及社區設施將在已規劃的港鐵凹頭站附近建設一個充滿活力、多元共融的社區，符合政府發展凹頭區的願景。	
(3) 項目 B1 把現有的冠珍興記醬園重置，可釋出寶貴的土地用於項目 A1 的綜合住宅發展，同時可確保與環境相容，並讓豉油廠有機會為這座歷史悠久的傳統工廠和一個體現「香港製造」精神的知名品牌進行重建和現代化。	
(4) 項目 A1 及 B1 的「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」地帶要求項目倡議人根據第 16 條申請提出發展建議供城規會作考慮，可確保這兩個地帶內的擬議發展項目以互相協調的方式落實。	
(5) 支持項目 A1 至 A3 ¹⁰ 。	R 2 及 R 3
(6) 支持項目 A2、A3、B1 及 B2。	R 4
回應	
備悉表示支持的意見。	

¹⁰ R 2 和 R 3 表示支持「項目 A」，但支持理由與紅磡底利街的一項發展有關，與南生圍分區計劃大綱草圖的項目 A1 至 A3 無關。

5.3 提出反對意見的申述 (R4)

項目 A1

主要理由／意見
(1) 把該兩宗第 12A 條申請的住宅發展部分合併作單一綜合住宅發展，無可避免會使地積比率和建築物高度增加，進一步遮擋多個位置看到的山景。布局有相當大的變動，但這些變動並非為了改善社區。
(2) 進行單一綜合住宅發展，會使人工建設增加而樹木減少，並削弱濕地元素。擬議的濕地修復區會遭封閉和私有化，無法供公眾享用。
(3) 該兩宗第 12A 條申請的小組委員會文件(2025 年 2 月 28 日)所夾附的一些電腦合成照片並未載於有關《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/10》的修訂建議(下稱「建議修訂」)的小組委員會文件(2025 年 8 月 15 日)第 8/25 號。
回應
<p data-bbox="357 1131 710 1176">(a) 關於(1)及(2)：</p> <p data-bbox="440 1209 1426 1344">項目 A1 旨在落實該兩宗於 2025 年 2 月 28 日獲小組委員會局部同意作擬議綜合住宅發展的第 12A 條申請，當中已顧及載於上文第 2.2 段委員所作的考慮。</p> <p data-bbox="440 1384 1426 1998">該兩宗第 12A 條申請獲得局部同意，當中主要考慮到擬議發展項目可以在保育和發展之間取得平衡；擬議的發展參數(最大總樓面面積為 392 300 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 115 米)和技術事宜可以接受，同時有助把醬油廠重置至項目 B1 用地；以及濕地修復區的擬議管理和維修保養安排可以接受。該兩宗第 12A 條申請亦有相關的技術評估支持，包括交通影響評估、生態影響評估(包括濕地修復及闢設計劃)、環境評估、空氣流通評估、視覺影響評估、景觀設計建議連樹木評估、排水影響評估、污水影響評估和供水影響評估。這些評估證明，擬議發展項目不會對周邊地區造成無法克服的技術問題或重大的負面影響。從包括交通、自然保護、生態、環境、空氣流通、視覺、景觀、排水和污</p>

水、供水等的技術角度而言，相關決策局／部門對該宗申請不表反對或沒有負面意見。此外，**項目 A1** 所在的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的擬議綜合住宅發展將提供濕地修復區、公共交通總站和政府、機構及社區設施（繪圖 **H-1a** 及 **H-3**）。這些設施不僅服務日後居民，還可供區內一帶使用。

此外，考慮到載於上文第 2.2 段有關委員所作的考慮，為了能以互相協調的方式對兩幅毗連用地的綜合規劃及發展作出適當的規劃管制，建議把涵蓋兩宗第 12A 條申請的住宅發展部分劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」的單一用途地帶（繪圖 **H-1a** 及圖 **H-2**），以方便當局因應生態、環境、交通和基礎設施等各種限制和其他規定，對綜合發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。此外，如「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，**項目 A1** 規定的發展密度反映該兩宗第 12A 條申請獲同意的發展參數。即使綜合住宅發展現劃設單一用途地帶，發展密度也沒有增加（即最大總樓面面積為 392 300 平方米和最高建築物高度為主水平基準上 115 米）。

根據「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》，須為擬議綜合住宅發展提交第 16 條申請。第 16 條申請應按「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」所訂明，以綜合發展計劃形式提出，並須附連一份發展藍圖和支持有關發展的文件。相關政府決策局／部門和城規會將會審視有關的詳細設計及技術評估，例如濕地修復區的設計、管理及維修保養建議、美化環境建議、視覺影響評估，以及綜合住宅發展的發展布局和建築物高度，並評估該兩宗第 12A 條申請的住宅發展部分的綜合效應。

此外，如「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的《說明書》所訂明，此地帶內的綜合住宅發展應按適當情況採納和加入不同的設計考慮因素，包括梯級式建築物高度輪廓、建築物高度變化、易

受影響用途的外牆處理、合理的建築物布局及適當的建築物間距等，從而使綜合住宅發展可與已規劃的高密度住宅發展、新田公路東面推展中的港鐵北環線凹頭站及周邊地區的自然和鄉郊特色在城市設計、視覺、景觀及空氣流通方面互相協調配合。

如大綱圖《註釋》所規定，「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶北面部分須闢設總面積不少於 2.8 公頃的濕地修復區（繪圖 H-1a 及 H-4a）。由於項目 A1 用地大部分範圍在首份《南生圍中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NSW/1》於 1990 年在憲報刊登前已進行填土，待闢設約 2.8 公頃的濕地修復區後，將會有約 2.48 公頃濕地淨增長（在減去項目 A1 用地現時 0.32 公頃的荒棄池塘面積後），生態功能亦會有整體增益。濕地修復區連園境美化種植亦可作為住宅部分與緊鄰申述用地北面「自然保育區」地帶內魚塘之間的緩衝（繪圖 H-4a），以及加強附近河曲及沼澤與后海灣濕地之間的連接（圖 H-3 及 H-4a）。鑑於闢設濕地修復區所預計會出現的生態價值及功能，申請人已建議興建一個平台（繪圖 H-4a）讓參加導賞團的訪客可在指定地點觀賞濕地和水鳥，但不會對濕地修復區內的水鳥造成干擾。

(b) 關於(3)：

申請人已提交初步發展計劃和相關圖則、繪圖及電腦合成照片，以支持該兩宗第 12A 條申請，這些文件旨在用作加以說明。縱使更多詳細資料（包括更多電腦合成照片）已納入兩份涉及該兩宗第 12A 條申請的小組委員會文件內，只有重要及相關的內容方會夾附於修訂項目文件，以有效地說明修訂項目（繪圖 H-1a 至 H-5c）。兩份文件亦已上載到城規會網頁，以供公眾查閱¹¹。

¹¹ 2025 年 2 月 28 日的小組委員會文件第 Y/YL-NSW/8A 及 9A 號載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/760_rnt_agenda.html。2025 年 8 月 15 日的小組委員會文件第 8/25 號載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/771_rnt_agenda.html。

政府、機構及社區設施供應

主要理由／意見／建議	
(4)	「綜合發展區」 ¹² 地帶的規劃意向，旨在採取綜合設計和布局，提供一定數目的政府、機構及社區設施以應付地區需要，但此意向幾乎被兩宗第 12A 條申請的住宅發展部分所抹殺，因為 項目 A1 用地涵蓋近 40 000 平方米政府土地，公眾會期望當局在該處打造政府、機構及社區設施樞紐，提供如殘疾兒童宿舍等設施，方便這些兒童往返教育設施。由於 項目 A1 內的地段由同一發展商擁有，訂出最理想解決方案的機會相當大。
(5)	然而，在接近 40 000 平方米的政府土地內，兩宗第 12A 條申請所建議闢設的政府、機構及社區設施僅包括一間非常小型的安老院舍和一間長者鄰舍中心。委員應質疑，為何在足以容納 26 000 人口的發展項目中，僅撥出相等於整體總樓面面積 1.4% 的地方用作闢設政府、機構及社區設施，以應付社區需要。
(6)	對於當局所作陳述，即「根據《香港規劃標準與準則》，現有及已規劃的主要政府、機構及社區設施和休憩用地的供應大致上足以應付需求」，以及每當提及明顯短缺的服務，均以類似「《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的標準乃長遠目標」的說法作為解釋，城規會委員從未表示質疑。
(7)	新區將面臨與天水圍情況相若的社會福利和社區服務短缺問題。城規會委員應提出質疑，而非繼續批准那些並無措施可確保提供必要服務以應付新增人口所需的圖則，因為這樣反而會對現有社區和醫療服務造成影響。
回應	
(c)	關於(4)至(7)： 按照《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門的評估 ¹³ ，除醫院病床、診所／健康中心、社

¹² **R4** 所述的「綜合發展區」地帶應指「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶。

¹³ 在評估政府、機構及社區設施和休憩用地的供應時，未有考慮私人發展的現有及已規劃的供應、無具體落實計劃但已規劃的政府、機構及社區設施和休憩用地，以及位於元朗

會福利設施、體育設施、分區警署及裁判法院外，元朗區議會地區內現有及已規劃的主要政府、機構及社區設施大致上足以應付區內已規劃人口的需求（附件 V）。

至於元朗區議會地區內部分社會福利設施、醫院病床及診所／健康中心出現短缺的情況，須留意《香港規劃標準與準則》就這些服務／設施所訂定的標準屬長遠目標¹⁴，以應付最終已規劃人口所需，實際供應將視乎相關政府決策局／部門（包括醫務衛生局及／或社會福利署（下稱「社署」））在規劃和發展過程中適當考慮而定。

根據醫療制度，同一地理區域的醫院及診所設施會組成一個綜合的服務網。此舉的目的在於確保政府醫院病床或政府資助醫院病床可以更平均地使用，並且能夠因應病人的臨床狀況提供最適當水平的治療人手與設施。因此，按照《香港規劃標準與準則》的醫院床位及診所／健康中心規定只是根據元朗區議會地區內的已規劃人口作出推算，但醫務衛生局／醫院管理局（下稱「醫管局」）則需以涵蓋更廣泛的區域作出評估，並以聯網為基礎規劃轄下服務，同時考慮多項有關規劃和發展各項公營醫療服務方面的因素。元朗區屬新界西聯網的服務範圍。在實行中的「第一個醫院發展計劃」和規劃中的「第二個醫院發展計劃」下，政府及醫管局會進行多項醫院發展工程項目，增加病床及其他醫療設施以應付預計的服務需求。至於「第一個醫院發展計劃」下新界西聯網的醫院發展項目，屯門醫院手術室大樓擴建工程已於 2022 年大致完成。

政府於 2018 年宣布已邀請醫管局籌備「第二個醫院發展計劃」，以應付直至 2036 年的服務需求。鑑於本港規劃及發展情況有所轉變，並考慮到全港及區域規劃發展策略、香港人口推算最新的相應變化，以及政府的人口政策等，醫務衛生局和醫管局現正重新檢視「第二個

區議會地區（例如洪水橋、新田科技城及元朗新市鎮）的公營房屋發展項目中已預留約 5% 的住用總樓面面積作提供社會福利設施之用。

¹⁴ 《香港規劃標準與準則》在 2018 年至 2022 年期間重新加入了以人口為基礎的幼兒照顧、康復／院舍照顧服務規劃標準，有關標準反映了逐步調整這些設施的長遠目標。

醫院發展計劃」，透過採用遠至 2041 年及以後的規劃年期推算醫療服務需求，並因應有關結果考慮所需土地供應及狀況(包括在有關用地興建醫院及相關配套設施的可行性)，從而加強「第二個醫院發展計劃」。政府亦會考慮多項因素，例如個別醫院的發展需要和成本效益，以及在各主要運輸基建發展計劃下市民可更方便前往就醫，以釐定「第二個醫院發展計劃」下各個醫院發展項目的分布、規模及優次等。政府在完成檢視「第二個醫院發展計劃」後，會適時公布各個醫院發展項目的詳情，包括新界西聯網的項目。

至於社會福利服務／設施供應，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變化所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。社署一直採取多管齊下的方式，物色合適的地方闢設福利設施，以應付各區持續的福利服務需要。一般來說，社署除了考慮《香港規劃標準與準則》所載的福利設施規劃標準與準則之外，還會考慮多項因素，包括區內社區的需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、用地的位置及交通便利程度、資源可用性，以及就用地限制及發展潛質和局限，以訂定合適的福利設施計劃，從而配合因發展而帶來的服務需求，並照顧社會整體的需要。此外，如有機會，可根據現行政策及做法¹⁵，在已規劃的公營房屋發展中加入社會福利設施，以協助解決部分設施短缺的問題。除了政府根據《香港規劃標準與準則》提供的服務／設施外，私營市場亦有提供相關服務／設施，有助應付需求。

有關對於**項目 A1** 用地內社會福利及社區設施供應的關注，在已獲批准的第 12A 條申請編號 Y/YL-NSW/8 的初步發展計劃中，有一間由相關政府決策局／部門建議設立的長者鄰舍中心，以及一間由申請人承諾闢設的私營安老院舍。雖然大綱圖上「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》以概

¹⁵ 根據現行政策及做法，預計已規劃公營房屋發展有約 5% 的整體可發展住用總樓面面積會撥作供應社會福利設施之用(視乎詳細設計及相關政府決策局／部門評估而定)。

括方式訂明須提供政府、機構及社區設施的規定，讓申請人可彈性與相關政府決策局／部門作進一步商討，但有關詳情會以綜合發展計劃形式納入申請當中，而且申請人在日後就「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內的發展提出第 16 條申請時，須提交發展藍圖。大綱圖的《說明書》亦提及，「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內的綜合發展須提供一間長者鄰舍中心及一間私營安老院舍，但確實的設施類型及規模則有待與相關政府決策局／部門進一步商討。有見及此，相關政府決策局／部門對項目 A1 的修訂沒有負面意見。

有關體育設施、分區警署及裁判法院供應不足的情況，將由相關政府部門／機關按較大區域或地區監察及處理。如有關政府決策局／部門提出闢設該等設施，並得到政策上的支持，規劃署將協助選址，以物色合適用地興建這些設施。無論如何，規劃署會繼續與相關政府決策局／部門聯繫，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內闢設政府、機構及社區設施。

6. 諮詢政府決策局／部門

規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當收錄在上文：

- (a) 醫務衛生局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 地政總署元朗地政專員；
- (d) 漁農自然護理署署長；
- (e) 社會福利署署長；
- (f) 環境保護署署長；
- (g) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (h) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (i) 運輸署署長；
- (j) 路政署總工程師／新界西；
- (k) 路政署總工程師／鐵路拓展 1-1；
- (l) 路政署主要工程管理處處長；

- (m) 渠務署總工程師／新界北；
- (n) 水務署總工程師／建設；
- (o) 土木工程拓展署西拓展處處長；
- (p) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (q) 消防處處長；
- (r) 警務處處長；
- (s) 食物環境衛生署署長；
- (t) 康樂及文化事務署署長；
- (u) 機電工程署署長；
- (v) 民政事務總署元朗民政事務專員；以及
- (w) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 規劃署的意見

- 7.1 備悉 **R1 至 R3 對項目 A1 至 A3、B1 和 B2**，以及 **R4(部分)** 對項目 **A2、A3、B1 和 B2** 表示支持的意見。
- 7.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 R4(部分)，並認為不應順應這些申述而修訂大綱圖，理由如下：

項目 A1

- (a) **項目 A1** 旨在落實該兩宗獲城規會局部同意的第 12A 條申請，當中主要考慮到該兩宗第 12A 條申請下的擬議發展能在保育與發展之間取得平衡，而有關發展與周邊環境並非不相協調；擬議發展參數屬可接受，申請人亦已進行相關技術評估，證明擬議發展預計不會對周邊地區造成無法克服的影響；以及有關政府決策局／部門對各用地的擬議發展和**項目 A1** 的相應修訂不表反對或沒有負面意見。基於以上所述，當局認為擬議修訂實屬恰當；
- (b) 根據「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》，須就擬議綜合住宅發展提出第 16 條申請，並須按大綱圖的「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」所訂明，以綜合發展計劃形式提出申請，並須附連一份發展藍圖連支持有關發展的文件。相關政府決

策局／部門和城規會將會審視有關的詳細設計及技術評估，例如濕地修復區的設計、管理及維修保養建議、美化環境建議，以及綜合住宅發展的發展布局和建築物高度；以及

提供政府、機構及社區設施

- (c) 大綱圖的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶《註釋》及《說明書》已訂明，須在**項目 A1** 用地的擬議綜合住宅發展內提供政府、機構及社區設施。此外，根據《香港規劃標準與準則》，現有和已規劃的政府、機構及社區設施，大致上足以應付元朗區議會地區內已規劃人口的需求，但醫院病床、診所／健康中心、部分社會福利設施、體育設施、分區警署及裁判法院除外(附件 V)。相關的政府決策局／部門會審慎監察和規劃／檢視這些服務／設施的供應，而規劃署亦會與相關的政府決策局／部門緊密合作，以期在有機會時，在日後公私營機構擬在元朗區議會地區內進行的發展／重建項目加入以處所為單位的政府、機構及社區設施。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂大綱草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂大綱草圖，請委員同意，該圖連同其《註釋》及《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議。

9. 附件

- | | |
|--------|------------------------------------|
| 附件 I | 《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11》(縮圖) |
| 附件 II | 《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11》的修訂項目附表 |
| 附件 III | 申述人名單 |

附件 IV	2025 年 8 月 15 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 V	元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應
附件 VI	獲局部同意的兩宗第 12A 條申請編號 Y/YL-NSW/8 及 9 的初步發展計劃內的主要發展參數
繪圖 H-1a 至 H-1c	項目 A1 及 B1 申述用地擬議發展的初步總綱發展示意圖
繪圖 H-2a 至 H-2d	項目 A1 申述用地擬議發展的示意截視圖
繪圖 H-3	項目 A1 及 B1 申述用地擬議發展的擬議交通改善計劃
繪圖 H-4a 及 H-4b	項目 A1 申述用地擬議發展的園境設計總圖
繪圖 H-5a 至 H-5c	項目 A1 申述用地擬議發展的合成照片
圖 H-1	項目 A1 至 A3、B1 及 B2 申述用地的位置圖
圖 H-2	項目 A1 至 A3、B1 及 B2 申述用地的平面圖
圖 H-3	項目 A1 至 A3、B1 及 B2 申述用地的航攝照片
圖 H-4a 至 H-4h	項目 A1 至 A3、B1 及 B2 申述用地的實地照片

規劃署

2026 年 1 月