



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	COA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GRC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	CPA	海岸保護區
COUNTRY PARK	CP	郊野公園
COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約累積百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	0.27	0.05	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	7.55	1.58	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP B)	8.68	1.34	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	37.26	7.49	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	39.62	7.94	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	70.41	14.15	政府、機構或社區
OPEN SPACE	1.53	0.31	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	0.16	0.03	其他指定用途
GREEN BELT	33.29	6.69	綠化地帶
CONSERVATION AREA	215.30	43.28	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	22.43	4.51	海岸保護區
COUNTRY PARK	45.33	9.11	郊野公園
MAJOR ROAD ETC.	17.60	3.52	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	437.72	100.00	規劃範圍面積

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 / S K - C W B N / 6 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/SK-CWBN/6

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 A		修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B1		修訂項目 B 1 項
AMENDMENT ITEM B2		修訂項目 B 2 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2025年9月26日 按照城市規劃條例第5條展示
核准圖編號 S / S K - C W B N / 6 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/SK-CWBN/6 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
26 SEPTEMBER 2025

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

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的清水灣半島北分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
CLEAR WATER BAY PENINSULA NORTH - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:6000 比例尺
METRES 100 0 200 400 600 METRES M

規劃署遵照城市規劃委員會指示編備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/SK-CWBN/7

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6
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 — 把位於清水灣道及銀影路交界的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」註明「區(d)」地帶。
- B1 項 — 把位於大埔仔以東的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)」地帶。
- B2 項 — 把四幅位於大埔仔以東的狹長土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)7」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」，以納入「政府、機構或社區(1)」註明「區(d)」地帶及其發展限制。
- (b) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」，以刪除「綜合發展區(1)」支區。
- (c) 納入「住宅(乙類)」地帶的新《註釋》及其發展限制。
- (d) 刪除「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄用途內的「街市」。
- (e) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》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)」。
- (f) 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」。

- (g) 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」。
- (h) 修訂「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶《註釋》的「備註」有關填土／填塘或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2025 年 9 月 26 日

《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/7》
Draft Clear Water Bay Peninsula North Outline Zoning Plan No. S/SK-CWBN/7

申述人名單
Index of Representations

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/SK-CWBN/7-R1	TPB/R/S/SK-CWBN/7-S2	香港科技大學 (下稱「科大」) 校園拓展處 Campus Development Office of The Hong Kong University of Science and Technology (HKUST)
TPB/R/S/SK-CWBN/7-R2	TPB/R/S/SK-CWBN/7-S3	張松江 (科大校園管理處處長) Cheung Tsung Kong Alex (Director of Campus Management, Campus Management Office of HKUST)
TPB/R/S/SK-CWBN/7-R3	TPB/R/S/SK-CWBN/7-S9	何詠旋 (科大校園拓展處副處長) Ho Wing Suen Christine (Associate Director of Campus Development, Campus Development Office of HKUST)
TPB/R/S/SK-CWBN/7-R4	TPB/R/S/SK-CWBN/7-S5	林樑旭 (科大副學務長) Lam Leung Yuk Frank (Associate Dean of Students' Office of HKUST)
TPB/R/S/SK-CWBN/7-R5	TPB/R/S/SK-CWBN/7-S4	郭毅可 (科大首席副校長) Guo Yike (Provost of HKUST)
TPB/R/S/SK-CWBN/7-R6	TPB/R/S/SK-CWBN/7-S6	譚嘉因 (科大副校長(行政)) Tam Kar Yan (Vice-President for Administration & Business of HKUST)
TPB/R/S/SK-CWBN/7-R7	TPB/R/S/SK-CWBN/7-S10	鄭家陞 (科大副校長(發展)) Kwong Ka Sing John (Vice- President for Development of HKUST)
TPB/R/S/SK-CWBN/7-R8	TPB/R/S/SK-CWBN/7-S7	Tsang Kin Chung Terry
TPB/R/S/SK-CWBN/7-R9	TPB/R/S/SK-CWBN/7-S8	Yung Wing Ki Samuel
TPB/R/S/SK-CWBN/7-R10	TPB/R/S/SK-CWBN/7-S1	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_SK-CWBN_7.html > 查閱就《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/7》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Clear Water Bay Peninsula North Outline Zoning Plan No. S/SK-CWBN/7 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_SK-CWBN_7.html>.

二零二五年九月五日舉行的
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄

議程項目 3

[公開會議]

擬議修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第9/25號)

9. 秘書報告，修訂項目 A(下稱「項目 A」)涉及改劃位於清水灣道及銀影路交界的一幅用地(下稱「項目 A 用地」)，以供香港科技大學(下稱「科大」)校園擴展之用。倫婉霞博士已就此議項申報利益，表示她為一間由科大及另外兩所大學經營的研發中心的特殊項目總監。小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

10. 下列規劃署、教育局和科大的代表此時獲邀到席上：

規劃署

鄺弘毅先生	—	西貢及離島規劃專員
江詩雅女士	—	高級城市規劃師／西貢及離島
林樂欣女士	—	城市規劃師／西貢及離島

教育局

鄭柏倫先生	—	高級行政主任(高等教育)
-------	---	--------------

科大

鄭家陞先生]	
梁英傑先生]	
雷冠源先生]	校園拓展處
謝耀允先生]	

11. 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對清水灣半島北分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。項目 A 與科大的校園擴展有關，而項目 B1 及 B2 分別旨在反映已落成的住宅發展項目和發展完成後的情況。擬議修訂主要包括：

- (a) 項目 A—把位於清水灣道及銀影路交界的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」註明「區(d)」地帶，最高建築物高度限為 8 層；
- (b) 項目 B1—把位於大埔仔以東的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)」地帶，最大住用總樓面面積限為 98 200 平方米，最大非住用總樓面面積限為 2 000 平方米，以及區(a)的最高建築物高度限為 24 米，而區(b)的最高建築物高度限為 18 米(兩者均不包括地庫)；以及
- (c) 項目 B2—把四幅位於大埔仔以東的狹長土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)7」地帶。

12. 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，務求與最新的《法定圖則註釋總表》一致。

13. 科大的代表鄭家陞先生借助投影片向委員作出簡介，要點如下：

- (a) 因應發展香港成為國際專上教育樞紐和推廣「留學香港」品牌的政策措施，去年科大的非本地學生收生比例已達 40%，預計未來非本地學生人數將進一步增加；
- (b) 科大現時缺乏教學空間應付不斷增長的學生人數。由於科大獲邵氏基金會捐贈私人土地(即項目 A 用地)，擬議校園擴展工程可在較短時間內為科大日後的發展提供更多教學空間、研究及配套設施；以及
- (c) 倘若有關建議獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)支持，科大會盡快落實建議。

14. 由於規劃署的代表及科大的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

收生及學生宿舍

15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 非本地學生的增長見於學士學位抑或研究院程度，以及本地學生的入學機會會否受到影響；
- (b) 因應非本地學生限額增加，有關學生宿舍的安排為何；以及
- (c) 有否考慮在擬議校園擴展部分中增設學生宿舍。

16. 科大的代表鄭家陞先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 非本地學生的學額並不計入本地學生學額，因此不會影響本地學生升學的機會。為培養富活力和多元化的學術羣體，科大自行制訂收生政策，非本地學生學額有 50% 會分配予來自內地、台灣及澳門的學

生。非本地學生對科大學士學位及研究院課程的需求一直持續上升。為應付不斷增長的學生人數及相應增加的教學及支援人員，有迫切需要擴展基礎設施，以闢設更多教學及研究設施，從而提供良好的學習環境；

(b) 現時約有 4 000 個學生宿位。此外，今年內將提供約 1 500 個新增學生宿位。在中長期而言，科大會繼續物色合適地點，以提供更多校內及校外學生宿舍；以及

(c) 雖然教學設施和學生宿舍均是應付學生人數不斷增長的必要設施，但校園擴展項目更適合用作前者，因為科大急需教學設施應付需求。

17. 主席補充說，《行政長官二零二三年施政報告》宣布，為發展香港成為國際專上教育樞紐，政府資助的專上院校學士學位課程的非本地學生限額將提升至本地學生學額的 40%。教育局高級行政主任(高等教育)鄭柏倫先生補充說，八間獲大學教育資助委員會資助的大學可以超額收生方式取錄非本地學生，而此類非本地學生人數會與本地學生學額分開計算，以確保本地學生的升學機會不受影響。

18. 主席表示，為配合政策措施，城規會於二零二五年六月二十七日同意擴闊法定圖則詞彙釋義對「酒店」的定義，以涵蓋政府政策支持下的學生宿舍，包括獲准參與發展局和教育局聯合推出的先導計劃的學生宿舍(即合資格的自資私營學生宿舍)，鼓勵把現有酒店及／或商業／辦公樓宇(例如位於「商業」地帶的酒店及樓宇)改裝為學生宿舍，而無須申請規劃許可。此政策有助應付對大學學生宿舍的殷切需求。

交通及連接

19. 一名委員詢問，擬議校園擴展項目對附近已規劃／已承諾發展項目的交通影響，尤其是前邵氏片場重建項目將與擬議校園擴展項目共用同一條行車線。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助投影片作出回應，表示前邵氏片場在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(2)」地帶，並已取得規劃許可進行

重建，現正處於換地及提交建築圖則階段，預計稍後將展開建築工程。由科大進行的交通影響評估，已考慮到前邵氏片場重建項目與其他已規劃／已承諾的發展項目、將由前邵氏片場重建項目的項目倡議人於清水灣道／銀影路交界處進行的已規劃改善工程，以及附近其他道路改善工程。交通影響評估的結果顯示，擬議校園擴展項目不會對周邊道路網的交通造成負面影響。

20. 另一名委員詢問有關現有主要校園與擬議校園擴展項目之間的行人及交通連接的詳情。科大的代表雷冠源先生借助投影片作出回應，表示擬議校園擴展項目的位置方便，可經項目 A 用地東北面的現有南門巴士站(在科大南閘旁邊)前往，亦可經清水灣道前往，該處有公共交通服務，包括巴士及小巴。為改善連接主要校園的行人接駁通道，校方將會興建一條有蓋行人天橋連接擬議校園擴建項目與南門巴士站。至於車輛通道安排方面，校方已建議為校園擴展項目在清水灣道闢設車輛入口，經擬議校園擴展項目的內部道路可通往主要校園(包括南門巴士站)。

環境及污水處理方面

21. 一名委員提出以下問題：

- (a) 項目 A 用地劃為「綠化地帶」，並長有樹木，有否就生態影響進行任何評估；以及
- (b) 擬議場內污水處理系統會否進行三級處理程序，以及會否重用再造水。

22. 科大的代表雷冠源先生作出回應，要點如下：

- (a) 為支持擬議發展，校方已進行相關技術評估(包括環境評估及樹木調查)，並無發現稀有品種。用地北面界線的大部分樹木均會原地保留；而砍伐樹木後會補種，補種的數目比例約為 1:0.66；以及

- (b) 有關擬議場內地下污水處理系統的處理級別，可待詳細設計階段探討，至於再造水則可用作其他用途，例如灌溉。

布局設計及落實時間表

23. 一名委員留意到初步發展計劃內所有樓宇均樓高 8 層，遂詢問能否採用不同的建築物高度，以增添擬議發展的視覺趣味。科大的代表雷冠源先生回應時表示，由於受到地盤限制，擬議發展的建築物高度上限為 8 層。倘採用不同的建築物高度，便須降低建築物高度，可供作教學用途的樓面面積便會減少。為增添擬議發展的視覺趣味，將在詳細設計階段進一步改善建築物布局及排列。

24. 副主席詢問，項目 A 用地北鄰的部分土地是否屬其他土地業權人擁有的私人土地，故未能納入為項目 A 用地以理順用地界線及更有效善用土地。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助投影片作出解釋，指有關土地屬私人擁有，至於有關土地屬項目 A 用地的捐贈者，抑或其他土地業權人擁有，則手上沒有資料可提供。從實地視察所見，項目 A 用地北面的植物苗圃仍在運作。

25. 一名委員查詢有關校園擴展項目的落實時間表。科大的代表鄭家陞先生回應時表示，倘有關項目獲城規會同意，科大便會處理土地行政工作，目標是在二零二七年展開建築工程，並約於三至四年內完成。

其他事項

26. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 知悉擬議項目會保留三個現有墳墓，科大曾否與該三個墳墓涉及的後人聯絡；
- (b) 擬議校園擴展項目會否對社區有任何規劃增益：以及
- (c) 校園擴展項目的財政安排。

27. 科大代表鄭家陞先生和雷冠源先生作出回應，要點如下：

- (a) 校方已就擬議校園擴展項目(包括保留項目 A 用地的三個墳墓)的事宜諮詢相關的區議會和鄉事委員會。科大目前尚未與涉及的後人聯絡，但在項目較後階段會就現有墳墓的安排與他們聯絡；
- (b) 至於對社區的規劃增益，學生人數上升加上校園擴展項目可吸引頂尖教授／教員，可令當區的經濟活動更蓬勃，例如飲食業和零售業，租住需求亦會增加。由於科大校園向公眾開放，校園擴展項目可以提供公用空間讓公眾享用及進行社區活動；以及
- (c) 有關項目將會由科大自資及捐款資助。

28. 主席表示，擬議校園擴展項目旨在配合政府把香港發展成國際專上教育樞紐的政策，並已獲教育局給予政策上的支持。所提交的相關技術評估顯示，有關項目不會造成無法克服的問題，相關的政府部門沒有提出反對或負面意見。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。

29. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/6A》(展示時將重新編號為 S/SK-CWBN/7)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 條公開以供查閱；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/6A》(展示時將重新編號為 S/SK-CWBN/7)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。」

30. 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。

[主席多謝政府代表和科大代表出席會議。他們此時離席。]