



圖例
NOTATION

ZONES

綜合發展區
CDA

住宅(甲類)
R(A)

住宅(乙類)
R(B)

住宅(戊類)
R(E)

鄉村式發展
V

露天貯物
OS

政府、機構或社區
GIC

休憩用地
O

康樂
REC

其他指定用途
OU

綠化地帶
GB

自然保育區
CA

地帶

綜合發展區

住宅(甲類)

住宅(乙類)

住宅(戊類)

鄉村式發展

露天貯物

政府、機構或社區

休憩用地

康樂

其他指定用途

綠化地帶

自然保育區

COMMUNICATIONS

RAILWAY AND STATION (ELEVATED)

LIGHT RAIL

MAJOR ROAD AND JUNCTION

ELEVATED ROAD

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME

交通

鐵路及車站(高架)

輕鐵

主要道路及路口

高架道路

其他

規劃範圍界線

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	20.22	5.68	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	34.46	9.68	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	5.43	1.53	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	5.54	1.56	住宅(戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	85.29	23.97	鄉村式發展
OPEN STORAGE	13.14	3.69	露天貯物
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	13.28	3.73	政府、機構或社區
OPEN SPACE	3.46	0.97	休憩用地
RECREATION	27.41	7.70	康樂
OTHER SPECIFIED USES	1.68	0.47	其他指定用途
GREEN BELT	50.49	14.19	綠化地帶
CONSERVATION AREA	70.23	19.74	自然保育區
DRAINAGE CHANNEL	0.48	0.13	排水道
RAILWAY	0.91	0.26	鐵路
MAJOR ROAD ETC.	23.80	6.70	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	355.82	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-PS/20 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL-PS/20

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

按圖城市規劃條例第5條
顯示的修訂

AMENDMENT ITEM A1

AMENDMENT ITEM A2

AMENDMENT ITEM B

AMENDMENT ITEM C

AMENDMENT ITEM D

AMENDMENT ITEM E

AMENDMENT ITEM F

AMENDMENT ITEM G

修訂項目A 1項

修訂項目A 2項

修訂項目B項

修訂項目C項

修訂項目D項

修訂項目E項

修訂項目F項

修訂項目G項

2025年9月26日 按照城市規劃條例第5條展示的
核准圖編號 S/YL-PS/20 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL-PS/20 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屏山分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
PING SHAN - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺

0 200 400 600 800 1000 METRES 米

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-PS/21

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20
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 - 把位於永寧村的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶。
- A 2 項 - 把位於永寧村的四幅用地由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並加入標號連接各用地。
- B 項 - 把沿着港鐵屯馬綫高架橋沿線的一幅用地由「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「屯馬綫緊急出入口」的地方改劃為顯示為「道路」的地方。
- C 項 - 把位於永寧村的兩幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- D 項 - 把位於青山公路－屏山段以北的一幅用地由「綜合發展區」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶。
- E 項 - 把位於塘坊村東南面及屏廈路與青山公路－屏山段交界處以西的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶。
- F 項 - 把位於屏廈路與青山公路－屏山段交界處東北面的一幅用地由「綜合發展區」地帶改為「住宅(乙類)2」地帶。
- G 項 - 修訂位於庸園路的「綜合發展區」地帶的邊界。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的規劃意向，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (b) 刪除「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」中的兩個地點及發展限制條款。
- (c) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的第一欄用途內修訂「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」的土地範圍內)」為「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)8」的土地範圍內)」。
- (d) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(甲類)7」、「住宅(甲類)8」及「住宅(甲類)9」支區的發展限制條款。
- (e) 修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(乙類)2」支區的發展限制條款。
- (f) 修訂「住宅(戊類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(戊類)1」支區的發展限制條款。
- (g) 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」。
- (h) 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」及「酒店(只限度假屋)」。

- (i) 修訂「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(戊類)」、「康樂」、「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」及「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶《註釋》的「備註」有關略為放寬的條款。
- (j) 修訂「住宅(戊類)」地帶《註釋》的「附表 II：適用於現有的工業樓宇」為「附表 II：適用於現有的工業發展」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (k) 修訂「綜合發展區」及「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」。

城市規劃委員會

2025 年 9 月 26 日

《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》
Draft Ping Shan Outline Zoning Plan No. S/YL-PS/21

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/YL-PS/21-R1	TPB/R/S/YL-PS/21-S2	Busy Firm Investment Limited
TPB/R/S/YL-PS/21-R2	TPB/R/S/YL-PS/21-S4	Li Suet Fong
TPB/R/S/YL-PS/21-R3	TPB/R/S/YL-PS/21-S3	Mary Mulvihill
TPB/R/S/YL-PS/21-R4	TPB/R/S/YL-PS/21-S1	MTR Corporation Limited

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-PS_21.html > 查閱就《屏山分區計劃大綱草圖
編號 S/YL-PS/21》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Ping Shan Outline Zoning Plan No. S/YL-PS/21 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-PS_21.html >.

屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生、張翠盈女士和招志揚先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西黃粵麟先生此時獲邀到席上。]

議程項目 52

[公開會議]

擬修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 10/25 號)

66. 秘書報告，對屏山分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)作出的擬議修訂涉及改劃位於永寧村的四幅用地，以便進行土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)之下的擬議公營及私營房屋發展(修訂項目 A1 至 C)。先導計劃之下的公營房屋發展會由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責進行發展。盛店投資有限公司是先導計劃發展的先導計劃申請人，該公司是新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是先導計劃申請人的其中一間顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------------|--|
| 周振邦先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分 | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 馬錦華先生 | — 為先導計劃顧問小組的成員； |
| 何鉅業先生 | — 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 潘樂祺先生 | — 為新世界公司的附屬公司的僱員；
以及 |
| 葉文祺先生 | — 為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世界集團的捐款。 |

67. 小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。根據城規會採用的辦事程序與方法，由於因應公營房屋發展所作的擬議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，周振邦先生就此議項申報與房委會有關的利益須記錄在案。小組委員會備悉，周振邦先生已離席。由於葉文祺先生並無參與由新世界集團贊助並與此議項相關的項目，他可留在席上。由於馬錦華先生及潘樂祺先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。

[馬錦華先生及潘樂祺先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

68. 除上文第66段前所列出的規劃署代表，下列政府的代表和先導計劃發展項目的顧問(下稱「顧問」)此時獲邀到席上：

發展局

周文康先生	—	土地共享辦事處總監
陳宗恩先生	—	高級城市規劃師(規劃及地政)
郭仲傑先生	—	城市規劃師(規劃及地政)

顧問

盧緯綸建築規劃有限公司

許澤鴻先生
何文彥先生
羅曉朗先生

譚希仲產業測計師有限公司

黃潤長先生

英環香港有限公司

余穎淇女士

弘達交通顧問有限公司

陳綺蓮女士
梅家輝先生

艾奕康公司
溫偉江先生
林卉芳女士

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介有關分區計劃大綱圖擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。項目A1至C關乎先導計劃發展項目，項目D則旨在落實城規會轄下小組委員會同意的一宗第12A條申請（編號Y/YL-PS/6）。項目E及F旨在反映兩幅「綜合發展區」用地的現有狀況及最新規劃情況，項目G則是因應項目A2而修訂「綜合發展區」地帶的邊界。擬議修訂包括：

- (a) 項目A1—把位於永寧村的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶，限定最大總樓面面積為82 560平方米及最高建築物高度為主水平基準上175米；
- (b) 項目A2—把位於永寧村的四幅用地由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，限定最大總樓面面積為210 143平方米及最高建築物高度為主水平基準上160米；
- (c) 項目B—把沿着港鐵屯馬綫高架橋沿線的一幅用地由「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「屯馬綫緊急出入口」的地方改劃為顯示為「道路」的地方；
- (d) 項目C—把位於永寧村的兩幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (e) 項目D—把位於青山公路—屏山段以北的一幅用地由「綜合發展區」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，限定最高住用地積比率為4.5倍，最高非住用地積比率為0.48倍，以及最高建築物高度為主水平基準上105米，並訂明在「住宅(甲類)9」地帶內，須有不少於5 400平方米的總

樓面面積作政府、機構及社區設施之用，並須計入地積比率內；

(f) 項目E—把位於塘坊村東南面及屏廈路與青山公路交界處以西的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，限定最高地積比率為1倍及最高建築物高度為5層(連停車場在內)；

(g) 項目F—把位於屏廈路與青山公路交界處東北面的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，限定最高地積比率為1倍及最高建築物高度為5層(連停車場在內)；以及

(h) 項目G—修訂「綜合發展區」地帶的邊界。

70. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而修訂，務求與最新的《法定圖則註釋總表》一致。

71. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

修訂項目A1至C

先導計劃發展的房屋組合

72. 一名委員留意到，先導計劃發展的準則之一是撥作公營及私人房屋發展的住用總樓面面積須按70:30的比例增加，遂詢問如何計算先導計劃發展內公營及私人房屋的總樓面面積。發展局土地共享辦事處總監周文康先生借助投影片作出回應時解釋，由可合理地獨立轉讓或發展的毗鄰政府土地及第三方土地所帶來的住用總樓面面積約為13 442平方米，在計算房屋組合時並不包括這些面積。根據申請人的私人土地所帶來的住用總樓面面積，並按公營及私人房屋的住用總樓面面積比例為70:30計算，公營房屋部分的住用總樓面面積約為192 641平方米，而私人房屋部分的住用總樓面面積約為82 560平方米。政府土地及第三方土地所帶來的住用總樓面面積約為13 442平方米，倘把這部分計入公營房屋部分，則如文件所載，公營房屋的住用總樓面面積為206 083平方米。

該區的房屋組合及建築物設計

73. 一名委員留意到，項目A1的私人房屋部分四周主要是公營房屋發展，遂詢問日後附近會否進行其他私人房屋發展。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片作出回應，表示先導計劃用地的西面及南面為毗鄰天朗路的三幅劃為「綜合發展區」地帶的用地。在這三幅「綜合發展區」用地中，位於西面的兩幅屬於就具潛力作公營房屋發展用地進行工程可行性研究的研究範圍，餘下的一幅用地位於東面，如土地擁有人或發展商提出任何發展建議，則可用作發展私人住宅。在項目D用地南面較遠處有些劃為「住宅(乙類)1」及「住宅(乙類)2」地帶的地方，亦可用作發展私人住宅。主席補充說，項目D旨在反映一宗獲同意的第12A條申請(編號Y/YL-PS/6)，該宗申請也是擬作私人住宅發展。

74. 另一名委員詢問，何以據文件繪圖11所顯示，項目A2下用地C2進行的公營房屋發展項目採用提高樓層高度的設計。顧問何文彥先生回應時解釋，部分建築大樓採用提高樓層高度的設計，是為了配合提供緊急車輛通道和改善空氣流通。同一名委員進一步詢問，毗連項目A2下用地C2的現有墳墓能否遷移。顧問何文彥先生回應說，在進行實地視察及諮詢屏山鄉鄉事委員會後，考慮到並不屬於先導計劃用地的現有墳墓規模頗大，且對區內村民十分重要，故建議原址保留。

交通、運輸和行人設施

75. 一些委員提出以下問題：

- (a) 按照現有港鐵屯馬綫高架橋的限制，有關道路和路口改善工程的詳情是什麼；
- (b) 先導計劃發展項目位於港鐵天水圍站和港鐵朗屏站之間，由先導計劃發展項目步行前往該兩個車站須時多久以及預計對不同交通模式的需求是多少；
- (c) 項目B位於港鐵屯馬綫之下的道路，以及文件繪圖1所顯示在用地C1和C2之間的道路，日後的維修保養和管理責任誰屬；

- (d) 位於項目A1私營房屋部分的公共交通總站是否政府、機構及社區設施，該公共交通總站會否讓公眾使用，而該公共交通總站的維修保養和管理安排如何；以及
- (e) 文件繪圖1所顯示的行人路闊度分別有3米和3.5米，何以有這個差別。

76. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生和顧問何文彥先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議的道路及路口改善工程有多項，其中包括把現有的單線通路優化為至少10.3米闊的雙線行車道，兩邊設3米闊的行人道，並設至少4米闊的單車徑，以改善該區的交通易達度和應付預計發展會產生的交通流量，以及改善朗屏路的路口並加設交通燈。擬議改善工程已考慮到與港鐵屯馬綫高架橋銜接的問題；
- (b) 先導計劃用地距離港鐵朗屏站約一公里(步行約需10至15分鐘)。項目A1的私營房屋部分已規劃闢設有巴士、綠色專線小巴和的士的公共交通總站，可以提供通往港鐵朗屏站和其他地點的公共交通服務，應對擬議發展所產生的乘客需求。除了已規劃的公共交通總站外，項目B的公共道路沿線亦有巴士站，可以加強前往先導計劃發展項目各用地的易達度。根據交通影響評估所假設的各類交通工具乘客率分析，先導計劃發展項目的公營和私人房屋預計產生的載客人次約有70%至80%會使用公共交通；
- (c) 擬議道路工程將會根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)刊憲，並且由先導計劃申請人負責進行，有關道路於工程完成後會交予政府負責日後的維修保養和管理；
- (d) 公共交通總站是供一般市民使用的公共設施，會由先導計劃申請人負責興建，建成後會交予政府負責維修保養和管理；以及

- (e) 考慮到附近的鄉村入口和墳墓等實地限制，行人路通常闊3米，但建議某些鄰近未來路旁巴士站／巴士停車處的行人路的路段將設為3.5米闊。

其他技術方面

77. 副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於從髻山(即觀景點5)所看的景觀可能受到「中度負面／極大負面」的影響，擬議發展會否影響望向擬議先導計劃發展項目南面山脊線的視野，以及文件繪圖17所示有關先導計劃發展項目建築物高度的詳情為何；
- (b) 有沒有建議任何緩解措施，以減輕先導計劃發展項目對緊接的順風地區在風的流動方面所造成的阻擋；以及
- (c) 鑑於先導計劃發展項目接近港鐵屯馬綫高架橋，先導計劃用地會否受鐵路噪音所影響。

78. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據視覺影響評估，觀景點5位於髻山的山徑，可看到橫洲地區的全景及元朗新市鎮，包括已規劃的公營房屋發展項目(例如橫洲第一期發展及朗邊公營房屋發展)和先導計劃發展項目。即使沒有先導計劃發展項目，觀景點5位置仍然可看到其他公營房屋發展項目。連同先導計劃發展項目，該區可視為元朗新市鎮的延伸。保護山脊線主要是指從主要的公眾觀景點望見的維多利亞港兩邊山脊線。在其他地區(包括新界)保護山脊線則會按個別情況評估。雖然先導計劃發展項目和其他已規劃的公營房屋發展項目會阻礙從觀景點5望向元朗新市鎮以南的部分山脊線，但髻山並不視為熱門／主要的公眾觀景點。考慮上述各項因素，先導計劃發展項目不會在視覺上造成重大的影響。文件繪圖17顯示先導計劃

發展項目的兩個建築物高度輪廓，虛線為擬議建築物高度限制，實線則為初步發展計劃所訂的建築物高度以及建築物高度差異；

- (b) 先導計劃用地並非位於通風廊。為減輕對緊接的順風地區(例如永寧村和蝦尾新村)在空氣流通方面所造成的影響，擬議先導計劃發展項目的概念設計已作謹慎考慮，加入了各項緩解措施，包括提供約15米的建築物間距、把私人及公營房屋用地的建築物從用地界線後移、提高樓層高度設計和處理休憩用地的布局；以及
- (c) 已進行的環境評估(包括鐵路噪音影響評估在內)，評估結果顯示，在落實初步發展計劃所載的環境緩解措施後(例如限制在直接面向鐵路的方向使用可開啟的窗)，預計不會造成鐵路噪音方面的負面影響。先導計劃申請人和房委會在詳細設計階段會分別為私人和公營發展項目進行進一步的噪音影響評估。

土地行政

79. 一名委員提出以下問題：

- (a) 政府或先導計劃申請人會否負責收回在先導計劃用地內的第三方土地；以及
- (b) 如何劃分先導計劃下作私人房屋和公營房屋的用地。

80. 發展局土地共享辦事處總監周文康先生和規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 項目A2下用地C2的第三方私人土地會由政府根據《收回土地條例》(第124章)收回作公營房屋發展，而根據先導計劃已獲核准的框架所訂，因第三方土地所得的總樓面面積，並不會納入公私營房屋發展組合比例(70:30)的計算；以及

- (b) 房委會會向地政總署申請歸屬令，以作公營房屋發展，而先導計劃申請人會根據擬議「住宅(甲類)7」地帶的發展限制，為先導計劃發展項目的私營房屋部分申請換地。如有需要，在諮詢相關政府部門後，會於詳細設計階段進一步調整公私營房屋用地的劃分。

修訂項目 E 及 F

發展參數

81. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 是否有任何關於項目E用地的發展建議以支持將其由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，而鑑於「住宅(戊類)2」地帶的最高地積比率為0.6倍，項目E的擬議「住宅(戊類)1」地帶的最高地積比率為何訂為1倍；以及
- (b) 項目F的擬議「住宅(乙類)2」地帶的最高地積比率訂為1倍，是否旨在反映該用地上現有住宅發展的地積比率。

82. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，要點如下：

- (a) 項目E用地位於「綜合發展區」地帶內，目前由工業發展佔用，而至今並未收到發展建議。鑑於項目D建議把同一「綜合發展區」地帶的另一部分改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以落實一宗獲同意的第12A條申請(編號Y/YL-PS/6)，而小組委員會在二零二五年五月二十三日考慮《二零二三／二零二五年度對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討》(下稱「二零二三／二五年度綜合發展區用地檢討」)時，亦同意把該「綜合發展區」地帶建有兩幢工業大廈的餘下部分改劃為適當的土地用途地帶，以便提早把用地轉型，因此建議把項目E用地改劃為「住宅(戊類)1」地帶，透過進行重建

計劃逐步淘汰現有的工業用途，以便改作住宅用途。這類計劃須取得規劃許可。項目E的擬議「住宅(戊類)1」地帶的地積比率限為1倍，是遵從原先的「綜合發展區」地帶的地積比率限制；以及

- (b) 項目F用地主要是作住宅用途，建有一幢私人住宅民居(即名為芙蓉園的低層住宅發展項目)及一些臨時構築物。雖然芙蓉園的地積比率已經是1倍，但該用地其餘部分仍有空間可按原先的「綜合發展區」地帶及擬議的「住宅(乙類)2」地帶所准許，進行地積比率達1倍的發展。

83. 主席表示，對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂主要旨在利便進行先導計劃發展項目，而為確認先導計劃發展項目是否可行，當局已進行技術評估並諮詢意見。此外，亦旨在反映一宗已獲同意的第12A條申請，以及遵循「二零二三／二五年度綜合發展區用地檢討」的建議。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會刊憲供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城市規劃委員會，以供考慮。

84. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《屏山分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PS/20》作出的擬議修訂，以及載於文件附件II的《屏山分區計劃大綱草圖編號S/YL-PS/20A》(展示時將重新編號為S/YL-PS/21)及文件附件III的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，供公眾查閱；以及
- (b) 採納載於文件附件IV的《屏山分區計劃大綱草圖編號S/YL-PS/20A》(展示時將重新編號為S/YL-PS/21)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

85. 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，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表及顧問出席會議。發展局的代表及顧問此時離席。]

[馬錦華先生及潘樂祺先生此時回到席上。]

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 [#]	158.93 公頃	29.15 公頃	201.40 公頃	42.47 公頃
	鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	158.93 公頃	117.21 公頃	229.63 公頃	70.7 公頃
體育中心		每50 000至 65 000人 設1個 [#] (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 [#] (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 [#] (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

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)	
裁判法院	每660 000人 設1間 (按區域估算)	2	0	1	-1
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	801個 課室	476個 課室	960個 課室	159個 課室
小學	每25.5名 屬於6-11歲年 齡組別的人士 設1個全日制 課室 (由教育局按 地區／學校網 估算)	1 909個 課室	1 276個 課室	2 494個 課室	585個 課室
中學	每40名 屬於12-17歲年 齡組別的人士 設1個 全日制課室 (由教育局按 全港估算)	1 256個 課室	1 153個 課室	1 663個 課室	407個 課室

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)	
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)	8 901張 病床	1 122張 病床	6 422張 病床	-2 479張 病床 [^]
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 [#] (由社署按社區 估算)	6 357個 名額	528個 名額	2 678個 名額	-3 679個 名額 [~]
綜合青少年服 務中心	每12 000名 屬於6-24歲年 齡組別的人士 設1間 [#] (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 [#] (由社署按服務 範圍估算)	10	6	10	0

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)	
長者地區中心	每個人口約170 000人或以上的新發展區設1間# (由社署估算)	不適用	2	5	不適用
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# (由社署估算)	不適用	7	26	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** (由社署按地區估算)	7 025個名額	719個名額	2 449個名額	-4 576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# (由社署按聯網估算)	8 699個床位	2 093個床位	6 915個床位	-1 784個床位~

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)	
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 [#] (由社署按地區 估算)	1 308個 名額	280個 名額	820個 名額	-488個 名額~
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 [#] (由社署按地區 估算)	3 181個 名額	898個 名額	1 568個 名額	-1 613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 [#] (由社署按聯網 估算)	4 979個 名額	818個 名額	3 438個 名額	-1 541個 名額~
日間社區康復 中心	每420 000人 設1間 [#] (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 [#] (由社署按地區 估算)	5	2	3	-2~

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)	
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準規模中心 [#] (由社署按地區估算)	4.8	1.7	2.7	-2.1~

註：

規劃居住人口約為 1 589 300 人。如包括流動人口，總規劃人口約為 1 618 400 人。所有人口數字均已調整至最接近的百位數字。

備註：

有關要求不包括規劃流動人口。

& 根據 2025 年 12 月 30 日頒布的《香港規劃標準與準則》第 4 章最新休憩用地供應標準及可計算準則的修訂內容，目前尚未反映在本表中，因相關數據仍在更新中。休憩用地的供應標準或可計算準則的變更，不會影響市民大眾對現有休憩用地的使用及享用。

^ 設施的供應短缺是根據區議會的規劃人口計算得出，而醫院管理局則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。第一及第二期醫院發展計劃中已規劃多項醫院重建工程，將提供額外病床以服務人口及應對新界西聯網預期的服務需求。鑑於香港規劃及發展的變化，以及全港及地區規劃和發展策略的最新調整、最新人口推算變化及政府的人口政策等因素，醫務衛生局與醫管局現正檢討第二期醫院發展計劃，並採用至 2041 年及以後的規劃時間框架，以預測醫療服務需求，並考慮土地供應及相關條件（包括在有關選址興建醫院及附屬設施的可行性），以優化第二期醫院發展計劃。其他因素如個別醫院的發展需要及其成本效益，以及在不同主要交通基建發展計劃下，市民使用醫療服務的便捷程度等，亦會一併考慮，以決定第二期醫院發展計劃下各項醫院發展項目的分佈、規模及優先次序等。

~ 設施的供應短缺是根據區議會的規劃人口計算得出，而社會福利署(下稱「社署」)在估算該設施的供應時則根據更廣泛的地域/分區作出評估。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。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，在規劃和發展過程中，實際的供應量將視乎社會福利署

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，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

* 由 40% 中心為本的社區照顧服務設施及 60% 家居為本的社區照顧服務設施組成。

2026 年 2 月