

圖例
NOTATION

ZONES	地帶
RESIDENTIAL (GROUP C)	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	鄉村式發展
INDUSTRIAL (GROUP D)	工業 (丁類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	政府、機構或社區
OPEN SPACE	休憩用地
AGRICULTURE	農業
CONSERVATION AREA	自然保育區
COMMUNICATIONS	交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路
MISCELLANEOUS	其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
DRAINAGE RESERVE	排水專用範圍

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	
RESIDENTIAL (GROUP C)	8.13	1.44	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	27.18	4.82	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	121.01	21.45	鄉村式發展
INDUSTRIAL (GROUP D)	39.94	7.08	工業 (丁類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	21.94	3.89	政府、機構或社區
OPEN SPACE	0.63	0.11	休憩用地
AGRICULTURE	119.16	21.12	農業
CONSERVATION AREA	220.43	39.07	自然保育區
DRAINAGE CHANNEL	1.88	0.33	排水道
MAJOR ROAD ETC.	3.86	0.69	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	564.16	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-SK/9 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/YL-SK/9

AMENDMENT 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

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)



2025年10月17日 按照城市規劃條例第 5 條展示的
核准圖編號 S/YL-SK/9 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/YL-SK/9 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
17 OCTOBER 2025

Signed Ms Donna Tam 譚燕萍 簽署
SECRETARY 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石崗分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
SHEK KONG - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺
* 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-SK/10

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9
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 - 把位於錦上路以南及黎屋村以西的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。

圖則顯示行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的廣深港高速鐵路香港段鐵路方案的走線，以供參考。經批准的鐵路方案須當作為根據《城市規劃條例》第 13A 條獲得核准。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「住宅(丙類)」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款。
- (b) 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」。
- (c) 刪除「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄用途內的「街市」，並修訂「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)」。
- (d) 在「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「酒店(只限度假屋)」。

- (e) 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」。
- (f) 修訂「自然保育區」地帶《註釋》的規劃意向及「備註」內有關填土／填塘或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (g) 修訂「住宅（丁類）」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率時有關管理員宿舍和康樂設施的豁免條文。
- (h) 修訂「住宅（丁類）」地帶、「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」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》。
- (i) 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」，以符合《法定圖則註釋總表》。

2025 年 10 月 17 日

城市規劃委員會

《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10》
Draft Shek Kong Outline Zoning Plan No. S/YL-SK/10

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-SK/10-R1	TPB/R/S/YL-SK/10-S120	Tenox Development Limited
TPB/R/S/YL-SK/10-R2	TPB/R/S/YL-SK/10-S119	陳淑梅
TPB/R/S/YL-SK/10-R3	TPB/R/S/YL-SK/10-S1	梁業鵬議員
TPB/R/S/YL-SK/10-R4	TPB/R/S/YL-SK/10-S33	鄧志光
	TPB/R/S/YL-SK/10-S32	
	TPB/R/S/YL-SK/10-S29	
	TPB/R/S/YL-SK/10-S35	
TPB/R/S/YL-SK/10-R5	TPB/R/S/YL-SK/10-S33	張運球
	TPB/R/S/YL-SK/10-S30	
	TPB/R/S/YL-SK/10-S36	
TPB/R/S/YL-SK/10-R6	TPB/R/S/YL-SK/10-S33	黎永添
	TPB/R/S/YL-SK/10-S23	
	TPB/R/S/YL-SK/10-S59	
TPB/R/S/YL-SK/10-R7	TPB/R/S/YL-SK/10-S173	Ng Ka Yiu
TPB/R/S/YL-SK/10-R8	TPB/R/S/YL-SK/10-S121	Mary Mulvihill
TPB/R/S/YL-SK/10-R9	TPB/R/S/YL-SK/10-S4	王翠琼
	TPB/R/S/YL-SK/10-S40	
TPB/R/S/YL-SK/10-R10	TPB/R/S/YL-SK/10-S5	黎桂興
	TPB/R/S/YL-SK/10-S41	
TPB/R/S/YL-SK/10-R11	TPB/R/S/YL-SK/10-S7	杜文傑
	TPB/R/S/YL-SK/10-S43	
TPB/R/S/YL-SK/10-R12	TPB/R/S/YL-SK/10-S8	張國樑
	TPB/R/S/YL-SK/10-S44	
TPB/R/S/YL-SK/10-R13	TPB/R/S/YL-SK/10-S10	黎偉光
	TPB/R/S/YL-SK/10-S46	
TPB/R/S/YL-SK/10-R14	TPB/R/S/YL-SK/10-S11	陳子康
	TPB/R/S/YL-SK/10-S47	
TPB/R/S/YL-SK/10-R15	TPB/R/S/YL-SK/10-S12	黎對鳳
	TPB/R/S/YL-SK/10-S48	
TPB/R/S/YL-SK/10-R16	TPB/R/S/YL-SK/10-S14	曾聚燐
	TPB/R/S/YL-SK/10-S50	

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/YL-SK/10-R17	TPB/R/S/YL-SK/10-S15	曾秀福
	TPB/R/S/YL-SK/10-S51	
TPB/R/S/YL-SK/10-R18	TPB/R/S/YL-SK/10-S16	郭淑珍
	TPB/R/S/YL-SK/10-S52	
TPB/R/S/YL-SK/10-R19	TPB/R/S/YL-SK/10-S17	曾文靖
	TPB/R/S/YL-SK/10-S53	
TPB/R/S/YL-SK/10-R20	TPB/R/S/YL-SK/10-S18	Tsang Ho Ying
	TPB/R/S/YL-SK/10-S54	
TPB/R/S/YL-SK/10-R21	TPB/R/S/YL-SK/10-S20	曾三妹
	TPB/R/S/YL-SK/10-S56	
TPB/R/S/YL-SK/10-R22	TPB/R/S/YL-SK/10-S21	Tsang Tin Wo
	TPB/R/S/YL-SK/10-S57	
TPB/R/S/YL-SK/10-R23	TPB/R/S/YL-SK/10-S22	Ho Man Kiu
	TPB/R/S/YL-SK/10-S58	
TPB/R/S/YL-SK/10-R24	TPB/R/S/YL-SK/10-S24	吳偉燕
	TPB/R/S/YL-SK/10-S60	
TPB/R/S/YL-SK/10-R25	TPB/R/S/YL-SK/10-S28	Lo Ho Chung
	TPB/R/S/YL-SK/10-S34	
TPB/R/S/YL-SK/10-R26	TPB/R/S/YL-SK/10-S31	張日華
	TPB/R/S/YL-SK/10-S37	
TPB/R/S/YL-SK/10-R27	TPB/R/S/YL-SK/10-S69	黎添棠
	TPB/R/S/YL-SK/10-S163	
TPB/R/S/YL-SK/10-R28	TPB/R/S/YL-SK/10-S70	Tsang Fan Heung
	TPB/R/S/YL-SK/10-S164	
TPB/R/S/YL-SK/10-R29	TPB/R/S/YL-SK/10-S71	Lai Yin Mei
	TPB/R/S/YL-SK/10-S165	
TPB/R/S/YL-SK/10-R30	TPB/R/S/YL-SK/10-S72	王毓亮
	TPB/R/S/YL-SK/10-S166	
TPB/R/S/YL-SK/10-R31	TPB/R/S/YL-SK/10-S76	黎桂康
	TPB/R/S/YL-SK/10-S170	
TPB/R/S/YL-SK/10-R32	TPB/R/S/YL-SK/10-S77	蔡寶珠
	TPB/R/S/YL-SK/10-S171	
TPB/R/S/YL-SK/10-R33	TPB/R/S/YL-SK/10-S78	胡毓才
	TPB/R/S/YL-SK/10-S122	
TPB/R/S/YL-SK/10-R34	TPB/R/S/YL-SK/10-S79	鄧少榮
	TPB/R/S/YL-SK/10-S123	

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/YL-SK/10-R35	TPB/R/S/YL-SK/10-S80	鄧偉雄
	TPB/R/S/YL-SK/10-S124	
TPB/R/S/YL-SK/10-R36	TPB/R/S/YL-SK/10-S81	羅啟洪
	TPB/R/S/YL-SK/10-S125	
TPB/R/S/YL-SK/10-R37	TPB/R/S/YL-SK/10-S82	鄭偉康
	TPB/R/S/YL-SK/10-S126	
TPB/R/S/YL-SK/10-R38	TPB/R/S/YL-SK/10-S83	曾嘉耀
	TPB/R/S/YL-SK/10-S127	
TPB/R/S/YL-SK/10-R39	TPB/R/S/YL-SK/10-S84	彭柏盛
	TPB/R/S/YL-SK/10-S128	
TPB/R/S/YL-SK/10-R40	TPB/R/S/YL-SK/10-S85	宋瑞其
	TPB/R/S/YL-SK/10-S129	
TPB/R/S/YL-SK/10-R41	TPB/R/S/YL-SK/10-S86	張少堅
	TPB/R/S/YL-SK/10-S130	
TPB/R/S/YL-SK/10-R42	TPB/R/S/YL-SK/10-S87	郭晉希
	TPB/R/S/YL-SK/10-S131	
TPB/R/S/YL-SK/10-R43	TPB/R/S/YL-SK/10-S88	郭耀忠
	TPB/R/S/YL-SK/10-S132	
TPB/R/S/YL-SK/10-R44	TPB/R/S/YL-SK/10-S89	郭志威
	TPB/R/S/YL-SK/10-S133	
TPB/R/S/YL-SK/10-R45	TPB/R/S/YL-SK/10-S90	郭瑞豐
	TPB/R/S/YL-SK/10-S134	
TPB/R/S/YL-SK/10-R46	TPB/R/S/YL-SK/10-S91	郭瑞謙
	TPB/R/S/YL-SK/10-S135	
TPB/R/S/YL-SK/10-R47	TPB/R/S/YL-SK/10-S92	郭永祥
	TPB/R/S/YL-SK/10-S136	
TPB/R/S/YL-SK/10-R48	TPB/R/S/YL-SK/10-S93	郭義華
	TPB/R/S/YL-SK/10-S137	
TPB/R/S/YL-SK/10-R49	TPB/R/S/YL-SK/10-S96	鄧美英
	TPB/R/S/YL-SK/10-S140	
TPB/R/S/YL-SK/10-R50	TPB/R/S/YL-SK/10-S97	郭永年
	TPB/R/S/YL-SK/10-S141	
TPB/R/S/YL-SK/10-R51	TPB/R/S/YL-SK/10-S98	郭庭璋
	TPB/R/S/YL-SK/10-S142	
TPB/R/S/YL-SK/10-R52	TPB/R/S/YL-SK/10-S99	郭家樑
	TPB/R/S/YL-SK/10-S143	

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/YL-SK/10-R53	TPB/R/S/YL-SK/10-S100	郭榮光
	TPB/R/S/YL-SK/10-S144	
TPB/R/S/YL-SK/10-R54	TPB/R/S/YL-SK/10-S101	郭裕斌
	TPB/R/S/YL-SK/10-S145	
TPB/R/S/YL-SK/10-R55	TPB/R/S/YL-SK/10-S102	郭偉文
	TPB/R/S/YL-SK/10-S146	
TPB/R/S/YL-SK/10-R56	TPB/R/S/YL-SK/10-S103	馮偉葉
	TPB/R/S/YL-SK/10-S147	
TPB/R/S/YL-SK/10-R57	TPB/R/S/YL-SK/10-S104	郭志文
	TPB/R/S/YL-SK/10-S148	
TPB/R/S/YL-SK/10-R58	TPB/R/S/YL-SK/10-S105	郭志田
	TPB/R/S/YL-SK/10-S149	
TPB/R/S/YL-SK/10-R59	TPB/R/S/YL-SK/10-S106	郭永源
	TPB/R/S/YL-SK/10-S150	
TPB/R/S/YL-SK/10-R60	TPB/R/S/YL-SK/10-S107	郭錦榮
	TPB/R/S/YL-SK/10-S151	
TPB/R/S/YL-SK/10-R61	TPB/R/S/YL-SK/10-S109	郭衍彤
	TPB/R/S/YL-SK/10-S153	
TPB/R/S/YL-SK/10-R62	TPB/R/S/YL-SK/10-S110	郭惠新
	TPB/R/S/YL-SK/10-S154	
TPB/R/S/YL-SK/10-R63	TPB/R/S/YL-SK/10-S111	馮精能
	TPB/R/S/YL-SK/10-S155	
TPB/R/S/YL-SK/10-R64	TPB/R/S/YL-SK/10-S112	郭松輝
	TPB/R/S/YL-SK/10-S156	
TPB/R/S/YL-SK/10-R65	TPB/R/S/YL-SK/10-S113	郭錦明
	TPB/R/S/YL-SK/10-S157	
TPB/R/S/YL-SK/10-R66	TPB/R/S/YL-SK/10-S117	江元嬌
	TPB/R/S/YL-SK/10-S172	
TPB/R/S/YL-SK/10-R67	TPB/R/S/YL-SK/10-S118	Chan Mo Ching Alice

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-SK_10.html 查閱就《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Shek Kong Outline Zoning Plan No. S/YL-SK/10 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-SK_10.html.

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-SK/1 申請修訂《石崗分區計劃大綱核准圖
編號Y/YL-SK/9》，把位於元朗石崗錦上路
第112約地段第246號、第247號(部分)、
第251號(部分)、第253號(部分)、第254號、
第255號(部分)、第256號、第257號、
第258號(部分)、第260號、第263號A分段、
第263號餘段、第273號餘段、第274號、
第275號、第277號、第278號B分段、第279號、
第280號、第284號、第294號餘段、第295號、
第849號、第850號、第851號(部分)、第853號、
第856號(部分)、第859號(部分)、第861號(部分)
及第862號和毗連政府土地的申請地點
由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，
以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/YL-SK/1A號)

簡介和提問部分

9. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 盧玉敏女士 | — | 粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 趙柏謙先生 | — | 高級城市規劃師／粉嶺、上水
及元朗東 |
| 張浩榮先生 | — | 城市規劃師／粉嶺、上水及元
朗東 |

申請人的代表

KTA 規劃顧問有限公司

林寶燕女士

林芷筠女士

陳峻熙先生

莫特麥克唐納香港有限公司

謝美蓮女士

周曉婷女士

康冠偉顧問有限公司

黃潔雅女士

中港生態顧問公司

余書生博士

志達顧問有限公司

梁志偉先生

10. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

11. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶以便進行擬議低密度私營住宅發展的建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

12. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表林寶燕女士借助投影片作出陳述，要點如下：

申請地點的歷史和背景

- (a) 根據於一九九四年刊憲的石崗分區計劃大綱圖，申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶，其規劃意向主要是透過把現有的構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。自此「住宅(丁類)」

地帶一直保持原狀。劃設「住宅(丁類)」地帶旨在配合政府於一九八零年代為解決鄉郊地區遍布密集臨時構築物的問題而劃設鄉郊改善區的政策。申請地點北部有一小部分作露天貯物用途，南部約 80% 空置，雜草叢生；

是否適合改劃土地用途地帶

- (b) 根據就新界「住宅(丁類)」地帶所進行的分析，在二零二五年三月，「住宅(丁類)」地帶內約 432 公頃土地的地盤狀況保持不變。自二零零七年一月起計，涉及「住宅(丁類)」地帶的 1 430 份規劃申請當中，只有小部分(即 4.7%)是有關小型住宅發展，例如新界豁免管制屋宇、「分層樓宇」或「屋宇」用途，而大部分規劃申請(即約 95.3%)涉及作露天貯物用途，並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。就此而言，「住宅(丁類)」地帶為住宅發展所訂立的規劃意向並未實現；
- (c) 為鄉郊地區劃設「住宅(丁類)」地帶主要是基於各種發展限制，包括業權分散、基礎設施容量有限和地盤限制。個別地段擁有人會以相對較低的地積比率在其地塊上進行住宅用途發展。然而，申請地點並不受上述限制所限，因為該處的土地擁有權已整合，面積大而且十分方便易達，有利進行較高發展密度的住宅發展；
- (d) 在區域層面，申請地點位於北部都會區的西南部，而北部都會區是香港未來發展的新引擎，亦是未來 20 年房屋土地供應的主要來源。擬議發展有助於短至中期的房屋供應。擬議發展亦符合二零二一年公布的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》所載的建議，因為錦田南及八鄉區已被選定為供應土地作房屋發展的主要地區。當局在二零一四年曾進行「錦田南及八鄉區土地用途檢討」(下稱「有關檢討」)結果顯示有關地區適合發展成近郊市鎮。擬議發展距離錦田南及八鄉發展範圍東面外圍約 700 米，有助發展近郊市鎮；

- (e) 就區內環境而言，申請地點的所在地主要為低密度住宅發展(華苑和黎屋村及蓮花地鄉村羣)，夾雜露天貯物用途、休耕農地和荒廢土地。擬議發展與周邊地區現時的低密度發展相協調；
- (f) 按照申請地點現時的規劃情況和土地用途，把申請地點保留為「住宅(丁類)」地帶的做法並不恰當。「住宅(丁類)」地帶現時的發展限制會削弱申請地點的發展潛力，導致土地資源未盡其用。參考其他「住宅(丙類)」地帶，有關的發展參數與目前這宗改劃申請相若，因此，申請地點的擬議發展參數(最高地積比率為 0.8 倍和最高建築物高度為 6 層)實屬恰當；

規劃增益

- (g) 根據申請人所提交的技術評估，擬議發展不會造成負面影響，相關政府部門亦沒有提出反對／負面意見。根據所提交的申請書，申請人亦建議採取排水和交通改善措施；
- (h) 鑑於一段位於申請地點及附近一帶的北人工渠道現時淤塞，建議設置新排水系統，以令目前流經申請地點的現有渠道重新與上游及下游連接。建議建造共五組新渠道及相關管道，以收集周邊地區的地面徑流，再導引至北面的公共渠道；以及
- (i) 申請人提出多項交通改善工程建議，包括擴闊申請地點對開一段錦上路的現有行人路和行人過路處，以及在錦上路與錦田公路交界處進行改善工程。

13. 由於規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

用地形狀及申請地點與外圍私人土地的鄰接問題

14. 副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於申請地點呈不規則形狀，倘小組委員會同意這宗改劃申請，申請地點周邊剩餘土地的發展潛力會否受到限制；以及
- (b) 他們注意到申請地點不包括位於申請地點南部的四個私人地段，倘最終把該四個私人地段納入擬議計劃，所須的規劃程序如何。

15. 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) 倘小組委員會同意這宗改劃申請，規劃署在諮詢相關政府部門後，會視乎申請地點周邊剩餘土地的情況建議為「住宅(丙類)」地帶訂定較合理的界線，或檢討可否把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。規劃署會視乎目前這宗改劃申請的情況及檢討的結果，在較後階段把對分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提交小組委員會，以供考慮；以及
- (b) 規劃署的檢討會涵蓋申請地點周邊現時劃為「住宅(丁類)」地帶的剩餘土地，當中包括被申請地點包圍的四個私人地段。

16. 兩名委員問及收購申請地點外圍「住宅(丁類)」地帶內餘下私人地段以納入擬議發展的進度，以及申請人如何在私人土地被擬議發展包圍或圍封的情況下進行綜合發展。申請人的代表林寶燕女士回應時表示，申請地點有 99% 屬於私人土地，只有 1% 屬於政府土地。申請人會繼續研究如何併合「住宅(丁類)」地帶內的其他周邊私人地段，在目前階段沒有新資料。初步計劃的總綱發展藍圖已充分顧及如何處理申請地點與附近未被收購的私人土地之間的鄰接問題，並建議在申請地點外圍闢設泊車位和園景美化區作為緩衝，有關範圍也可能成為日後連接未被收購私人土地的通道。

17. 主席詢問申請人會否關設通道連接被申請地點包圍的四個私人地段。申請人的代表林寶燕女士回應時表示，申請地點內擬關設行人路，讓公眾可經由周邊地區的現有區內通道自由出入這些私人地段，在緊急情況時亦會容許緊急車輛通過擬議發展。

排污影響

18. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人會在申請地點落實的擬議排水改善工程的詳情，以及會否考慮採用有水體的明渠設計；
- (b) 他們注意到，如文件的繪圖 Z-6 所示，南人工渠道比北人工渠道更為寬闊，負荷能力可能更大，遂詢問擬議排水系統可否連接南人工渠道而不是按建議連接北人工渠道；
- (c) 為何建議關設的箱形暗渠走線迂迴曲折，以及會否對周邊地區造成任何排水方面的影響；
- (d) 擬議排水改善工程的設計和規劃採用甚麼防洪標準；
- (e) 鑑於元朗區議會議員、八鄉鄉事委員會委員及當區村民因排污／排水方面的憂慮而就這宗改劃申請提出大量表示反對的公眾意見，申請人曾否盡力與八鄉鄉事委員會及當區居民協商，以釋除疑慮；以及
- (f) 申請地點內外的擬議排水改善工程的保養及管理責任誰屬。

19. 申請人的代表林寶燕女士和謝美蓮女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 華苑附近的現有水道及北人工渠道均流經申請地點。由於北人工渠道出現淤塞，因此申請人建議建造新的排水系統，包括一條 3 米(闊)乘 2.5 米(高)

的地下箱形暗渠，以重新接駁現有渠道的上下游，並在申請地點內近華苑的位置提供五組新渠道及相關管道，以便截流後導引至擬議箱形暗渠。此外，申請人建議在申請地點範圍外西南面的蓮花地新建一條設有防洪牆及箱形暗渠的混凝土渠道，以重新接駁現有北人工渠道的上下游(文件繪圖 Z-6)。小組委員會建議的其他方案亦會轉達申請人，以便在詳細設計階段作出考慮；

- (b) 雖然南北人工渠道的闊度各異，但兩者在防洪方面的負荷能力相若。南人工渠道所處位置的地勢較申請地點及周邊地區為高，倘若擬議排水系統須連接至南人工渠道，則須進行更多工程以克服高度差距及技術問題；
- (c) 在制訂擬議排水改善工程計劃時，擬議箱形暗渠的走線已顧及土地業權、地形、地盤狀況及周邊排水系統。申請人建議鋪設五組新渠道，以收集來自周邊地區(即華苑)的地面徑流，再引流至北人工渠道的下游。箱形暗渠的大小經審視後，證實足以應付來自周邊集水區的額外地面徑流；
- (d) 根據已提交的排水影響評估，擬議排水改善工程可應付極端天氣情況，達到應付 10 年一遇、50 年一遇，甚至 200 年一遇暴雨的防洪標準；
- (e) 擬議排水改善工程能夠處理從周邊地區(例如華苑)收集的地面徑流。規劃署已把有關目前這宗改劃土地用途地帶申請(包括擬議排水改善工程)的資料送交民政事務總署，以徵詢相關區議會及鄉事委員會的意見；以及
- (f) 申請人會設計和進行擬議排水改善工程，包括流經申請地點的渠道部分，以及申請地點範圍外介乎申請地點西南端與蓮花地之間的另一部分。申請地點內渠道部分的保養及管理責任由日後的業主承擔，而申請地點以外的部分則由申請人承擔。

20. 一名委員備悉擬議排水系統位於申請地點內，亦會為公眾提供服務，遂詢問擬議排水系統對周邊地區的渠務會否有影響。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，擬議排水系統會接駁至公共渠道，有關事宜會在提交建築圖則階段處理，並會如申請人所建議，由日後的業主／申請人負責保養(如上文第 19(f)段所述)。

交通改善工程

21. 主席及一名委員留意到錦上路和錦田公路的擬議路口改善工程位於申請地點的範圍外，遂詢問如何適時進行上述路口改善工程，配合擬議發展入伙。申請人的代表林寶燕女士和梁志偉先生回應表示，擬議交通改善工程(包括把現有行人路由 1 米擴闊至 2 米、在申請地點範圍外的一段錦上路闢設一個行人過路處，以及在錦上路和錦田公路的交界進行改善工程)大部分位於政府土地內。將由申請人進行的上述工程會進一步改善將由路政署進行的擬議改善工程。倘將由政府進行的擬議工程未能及時在擬議發展入伙前落實，申請人承諾自費先進行其建議的改善工程。

22. 一名委員作出跟進，問及倘擬議路口改善工程由申請人負責進行，須通過什麼程序，以及倘在根據相關條例進行刊憲的過程中收到反對意見，對擬議發展的潛在影響為何。申請人的代表林寶燕女士和梁志偉先生回應時表示，私人發展項目的路口改善工程將根據土地行政機制下的既定程序處理。倘擬議路口改善工程被視為大型工程，須根據相關條例刊憲，有關程序需時約 9 至 15 個月。倘擬議路口改善工程被歸類為小型工程，則無須刊憲。當局已諮詢相關政府部門(包括運輸署及路政署)，他們對所提交的交通影響評估沒有負面意見。當局亦可在土地契約中加入相關條款，要求申請人在擬議發展入伙前進行擬議路口改善工程。

23. 一名委員得悉申請地點以北的錦上路行人路按建議擴闊後會達到 A 等服務水平，遂詢問其意思為何。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，根據運輸署出版的《運輸策劃及設計手冊》，「服務水平」分為 A 至 F 等，以顯示行人流通方面的滿意程度。「A 等服務水平」指行人基本上

可隨意走動，無須因應其他行人而改變路線，並可自由揀選步速，不大可能會出現爭路的情況。

24. 一名委員留意到有關檢討所物色的 14 幅具發展潛力的用地在落實發展方面均受運輸基礎設施容量限制，遂詢問已規劃的運輸容量能否應付擬議發展。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，表示在 14 幅具發展潛力的用地中，用作發展公營房屋的三幅用地正進行地盤平整工程，而其他用地上已規劃的公營／私人發展項目目前並無落實時間表。鑑於有關檢討所物色的發展用地鄰近港鐵錦上路站，為充分利用土地資源，所採用的發展密度較高，對基礎設施容量的要求亦相應較高。相反，目前這宗改劃申請的擬議地積比率為 0.8 倍，提供約 850 個單位，其地積比率遠低於有關檢討所物色的發展用地的地積比率，因此對配套基礎設施的要求相對較低。技術評估證明，採取擬議緩解措施後，預計擬議發展不會造成負面影響。

建築物高度

25. 主席留意到申請地點位於受石崗機場高度限制影響的地區內，遂詢問石崗機場高度限制如何，以及有關限制對擬議發展的影響。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，表示擬議發展的建築物高度不會超過石崗機場高度限制就涵蓋申請地點的地區所訂明的高度限制(即主水平基準上 69 米)。

政府、機構及社區設施的供應

26. 副主席詢問有否按地區評估政府、機構及社區設施的供應，以及擬議發展有否提供政府、機構及社區設施，以解決潛在的短缺問題。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，雖然申請地點位於元朗區，不過區內現有和已規劃的政府、機構及社區設施主要集中在港鐵錦上路站附近。鑑於申請地點富鄉郊特色，而且不接近港鐵錦上路站等運輸樞紐，因此區內並無大型政府、機構及社區設施供應，申請人亦沒有建議在申請地點的發展項目內闢設任何政府、機構及社區設施。

27. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

28. 主席表示，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。「住宅(丁類)」地帶內的發展以獨立屋宇為主。目前這宗申請提出把申請地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，其地積比率及建築物高度均超過「住宅(丁類)」地帶內准許的地積比率及建築物高度。有關申請應根據相關規劃考慮因素予以評估，包括土地用途是否協調，以及技術上是否可行。申請人於二零二二年提交目前這宗申請連同支持申請的技術評估，而經諮詢的相關政府部門對所提交的技術評估及申請不表反對或沒有負面意見。申請人將會闢設行人路連接申請地點所包圍的四個私人地段，並容許緊急車輛經由擬議發展進入該等地段。規劃署在諮詢相關政府部門後，會就位於「住宅(丁類)」地帶內但不位於申請地點的餘下範圍進行檢討。倘小組委員會同意這宗改劃土地用途地帶申請，規劃署會將因應檢討結果提出的擬議修訂一次過提交小組委員會考慮。

29. 委員原則上不反對這宗改劃土地用途地帶申請，並認同申請人已盡力採取緩解措施，解決擬議發展所引起的各種技術問題。一名委員認為，申請人承諾進行交通及排水改善工程，值得讚賞。申請地點位於北部都會區，其策略位置適合進行擬議發展，以應付房屋需求。批准這宗改劃土地用途地帶申請，或可鼓勵申請人探討如何併合毗鄰的私人地段，以進行更全面的綜合發展。

30. 副主席及兩名委員有以下觀察：

- (a) 擬議道路改善工程的詳細落實時間表及程序目前尚未確定，可能會影響落實擬議發展。擬議路口改善工程很可能須根據相關條例在憲報刊登，而調解所收到的反對意見需時，可能會延誤落實擬議改善工

程。如此一來，擬議發展的落實時間會推遲，要不然，在改善工程未完成的情況下進行發展則可能會出現交通擠塞問題；

(b) 應該設立機制，確保申請人會落實擬議交通及排水改善工程；以及

(c) 申請地點呈不規則形狀，限制了申請地點及周邊土地的發展，並且與不包括在申請地點內的毗鄰私人地段產生鄰接問題。

31. 主席表示，規劃署在諮詢相關政府部門後，將會就「住宅(丁類)」地帶進行檢討，以探討可否把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，或者理順擬議「住宅(丙類)」地帶的界線。倘小組委員會同意這宗改劃土地用途地帶申請，規劃署會將因應檢討結果而對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂提交小組委員會考慮。落實擬議交通及排水改善工程的事宜可加入土地契約內。一名委員關注落實擬議路口改善工程與入伙之間可能相隔一段時間，總工程師／交通工程(新界東)王國良先生就此表示，除土地契約外，倘擬議交通改善工程未有落實，運輸署可反對簽發佔用許可證。

32. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。對石崗分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂，連同經修訂的《註釋》及《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

[會議小休 5 分鐘。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東羅玉鈴女士、麥榮業先生及杜元鈞先生，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃熙麗女士此時獲邀到席上。]

議程項目 30

[公開會議]

擬修訂《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 11/25 號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東羅玉鈴女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》(下稱「分區計劃大綱圖」)作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。修訂項目 A 旨在落實小組委員會於二零二五年三月十四日同意的一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-SK/1)的決定，以便把申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，同時落實規劃署的建議，一次過把有關「住宅(丁類)」地帶的餘下部分改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 0.8 倍，最高建築物高度為 6 層及主水平基準上 45 米。有關「住宅(丁類)」地帶包括位於錦上路以南和黎屋村以西的地方(下稱「該範圍」)。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，以及加入技術修訂。

60. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂邀請委員提問。

61. 兩名委員詢問該範圍的用地水平為何，以及把擬議建築物高度限制訂為 6 層及主水平基準上 45 米的理據何在。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，根據第 12A 條申請，申請地點的擬議地盤平整水平由主水平基準上 24 米至主水平基準上 26 米不等，而該範圍內餘下土地的現有用地水平則約為主水平基準上 22 米至主水平基準上 24 米。根據該分區計劃大綱圖，低層住宅區的建築物高度限制通常以樓層數目訂明。考慮到周邊低層民居／村落的現有建築物高度輪廓(即普遍為 3 層高)，以及該範圍的石崗機場高度限制為主水平基準上 69 米，採用訂明樓層數目及主水平基準以上高度的雙重建築物高度限制，是確保與周邊地區在視覺上協調的適當做法。

62. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應一名委員的詢問時表示，區內有水浸記錄。由於周邊地區主要為低層民居／村落，預期不會進行大規模的地盤平整工程。該範圍的準發展商可在詳細設計階段採用適當的地盤平整水平，以切合其發展需要。雖然第 12A 條申請的初步發展計劃建議把地盤平整水平訂為主水平基準上 26 米，較現有用地水平為高，但預期不會對排水造成負面影響，因該範圍日後的發展須符合相關排水要求及規例。

63. 主席扼要重述，對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，主要為落實小組委員會同意一宗第 12A 條申請的決定，以及按委員所建議，檢視把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶的可行性，而該建議是基於第 12A 條申請地點的形狀不規則。

64. 委員普遍支持擬議修訂。一名委員認為，6 層及主水平基準上 45 米的建築物高度限制屬合理，因其符合第 12A 條申請的初步發展計劃，該計劃假設層與層之間的高度通常約為 3 米。主席指出，地盤平整水平可在詳細設計階段因應各項設計方面的考慮因素而調整，而擬議的「住宅(丙類)」地帶訂有略為放寬建築物高度限制的條文，為有關調整提供彈性。

65. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/9A》(展示時將重新編號為 S/YL-SK/10)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) 採納載於文件附件 IV 的《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/9A》(展示時將重新編號為 S/YL-SK/10)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。」

66. 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。

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 [#]	160.99 公頃	29.15 公頃	201.42 公頃	+40.43 公頃
	鄰舍休憩 用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	160.99 公頃	117.21 公頃	236.88 公頃	+75.89 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
裁判法院		每 660 000 人 設 1 間 (按區域估算)	2	0	1	-1

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	811 個 課室	476 個 課室	946 個 課室	+135 個 課室
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲兒童 設 1 個全日制課室 (由教育局按 地區／學校網 估算)	1 934 個 課室	1 276 個 課室	2 554 個 課室	+620 個 課室
中學	每 40 名 12 至 17 歲 青少年設 1 個 全日制課室 (由教育局按 全港估算)	1 273 個 課室	1 153 個 課室	1 663 個 課室	+390 個 課室
醫院	每 1 000 人 設 5.5 張病床 (由醫院管理局 按區域／聯網估 算)	9 014 張 病床	1 122 張 病床	6 422 張 病床 [^]	-2 592 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

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)	
幼兒中心	每 25 000 人 設 100 個資助 服務名額# (由社會福利署 按社區估算)	6 439 個 名額	528 個 名額	3 037 個 名額	-3 402 個 名額~
綜合青少年服務中心	每 12 000 名 6 至 24 歲人士 設 1 間# (由社會福利署 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# (由社會福利署 按服務範圍 估算)	10	6	10	0
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# (由社會福利署 估算)	不適用	2	6	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# (由社會福利署 估算)	不適用	7	27	不適用

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 ^{**} (由社會福利署 按地區估算)	7 116 個 名額	719 個 名額	2 449 個 名額	-4 617 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 [#] (由社會福利署 按聯網估算)	8 812 個 床位	2 093 個 床位	6 562 個 床位	-2 250 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 [#] (由社會福利署 按地區估算)	1 325 個 名額	280 個 名額	910 個 名額	-415 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 [#] (由社會福利署 按地區估算)	3 222 個 名額	898 個 名額	1 898 個 名額	-1 324 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 [#] (由社會福利署 按聯網估算)	5 044 個 名額	818 個 名額	3 768 個 名額	-1 276 個 名額~
日間社區康復中心	每 420 000 人 設 1 間 [#] (由社會福利署 按地區估算)	3	0	3	0~

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)	
殘疾人士地區支援中心	每 280 000 人設 1 間 [#] (由社會福利署按地區估算)	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 [#] (由社會福利署按地區估算)	4.9	1.7	3.7	-1.2~

註：

規劃居住人口約為 1 609 900 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 1 639 000 人。所有人口數字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，而醫院管理局則根據醫院聯網規劃其服務，並會在規劃和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的居民提供服務。第一個及第二個醫院發展計劃已籌劃進行多項醫院重建項目，將提供額外病床，服務新界西聯網人口和應對聯網推算的服務需求。隨着本港規劃及發展情況轉變，考慮到全港及區域規劃發展策略、香港人口推算的最新變化及政府的人口政策等因素，醫務衛生局和醫院管理局現正重新檢視第二個醫院發展計劃的規劃，年期包括至 2041 及以後，就着推算醫療服務需求的結果，去考慮所需土地供應及狀況(包括以有關土地興建醫院及相關配套設施的可行性)，從而調整第二個醫院發展計劃。同時，亦會考慮其他因素，例如個別醫院的發展需要和成本效益，以及各主要運輸基建發展規劃下市民就醫的方便程度等，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。

- ~ 欠缺的設施數目是根據區議會的規劃人口計算得出，而社會福利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，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際供應作出適當考慮。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。
- * 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3月

已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 的

初步發展計劃的主要發展參數

申請人在第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 中擬議初步發展計劃的主要發展參數如下：

	初步發展計劃參數
用地面積	41 290 平方米 (包括約 415 平方米政府土地)
最高地積比率	約 0.8 倍
最大整體住用總樓面面積	約 33 032 平方米*
建築物高度	
住宅樓宇	6 層(主水平基準上約 44.2 米)
會所	1 層(主水平基準上約 30.6 米)
停車場大樓	3 層(主水平基準上約 37.5 米)
上蓋面積	約 30%
樓宇幢數	
住宅樓宇	19 幢
會所	2 幢
停車場大樓	2 幢
住宅單位數目	850 個
平均單位面積	約 38.9 平方米
預計人口	2 380 人
提供泊車位	
住客私家車	216 個
訪客私家車	38 個
電單車	11 個
重型貨車上落客貨車位	21 個
單車泊車位	51 個
私人休憩用地	不少於 2 380 平方米
暫定竣工年份	2031 年

* 不包括會所及停車場大樓的總樓面面積；申請人建議有關設施可獲豁免計入總樓面面積內，但須由相關當局審議。

就位於石崗的擬議住宅發展進行的視覺評核
(地點：北面毗連錦上路的擬議「住宅(丙類)」地帶)

1. 背景

- 1.1 這項視覺評核旨在檢視把《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》上位於石崗錦上路以南的一個範圍(下稱「該用地」)由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶(圖 VA-1 至 VA-2)，並把最高地積比率由 0.2 倍修訂為 0.8 倍，最高建築物高度由兩層(6 米)修訂為 6 層(主水平基準上 45 米)(下稱「改劃建議」)，在視覺方面可能造成的影響。有關改劃建議是基於城市規劃委員會(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」)在 2025 年 3 月同意的一宗涵蓋該用地一部分的擬議低密度私人住宅發展的第 12A 條申請(申請編號 Y/YL-SK/1)(下稱「第 12A 條申請」)。
- 1.2 這項為改劃建議進行的視覺評核是參照有關就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 41)所訂的原則而擬備，以便透過比較現有情況(即現有發展)與擬議情況(即按改劃建議在該用地進行的發展，包括擬議發展及第 12A 條申請未有涵蓋的該用地餘下部分所劃「住宅(丙類)」地帶的發展限制的初步發展；在下文統稱為「日後發展」)，從主要公眾觀景點(下稱「觀景點」)評估視覺協調性和預期的視覺影響程度。

2. 有關用地及周邊地方(圖 VA-2 及 VA-3)

該用地面積約為 81 250 平方米，北連錦上路，西接蓮花地，東鄰黎屋村。用地主要建有不超過 3 層的低層、低密度的住宅發展(包括位於該用地東北部的住宅發展華苑)、露天存放場／貯物場、鄉郊式工場、植物苗圃、休耕農地及荒地。該用地的周邊地區主要為「鄉村式發展」地帶內的低層、低密度 3 層村屋，包括東面地黎屋村和西面的海棠花園及蓮花地。用地的南面緊鄰主要為空置土地，南面較遠處則為草木茂盛的圓丘及山巒，包括麻包嶺。北面越過錦上路則主要為露天存放場／貯物場、植物苗圃、常耕農地、休耕農地及空置土地。

3. 改劃建議

3.1 2025年3月14日，小組委員會審議一宗涵蓋上述「住宅(丁類)」地帶一部分的擬議低密度私人住宅發展的第12A條申請。小組委員會原則上不反對該宗申請，但認為申請地點的不規則形狀可能會限制其發展和周邊土地的發展，並會與不包括在申請地點內的毗鄰私人地段產生鄰接問題。在這方面，小組委員會備悉規劃署在諮詢相關政府部門後，會就「住宅(丁類)」地帶進行整體檢討，以探討可否把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，或理順第12A條申請擬議「住宅(丙類)」地帶的界線。為落實小組委員會就該宗已同意的第12A條申請所作的決定，以及規劃署經諮詢相關政府部門就整個「住宅(丁類)」地帶進行檢討後提出的建議，故建議把整個「住宅(丁類)」地帶(即該用地)改劃為「住宅(丙類)」地帶，並採用第12A條申請所擬相同的發展限制，以避免發展分散，並讓該用地的日後發展在設計上能有最大的彈性。

3.2 鑑於以上所述，該宗已獲同意的第12A條申請的初步發展計劃經修訂以涵蓋整個「住宅(丁類)」地帶，以便透過合成照片(圖VA-4至VA-8)顯示在劃為「住宅(丙類)」地帶的日後發展與其周邊地區在空間上的關係。合成照片中所示的初步發展平面圖及建築物體積僅為進行這項視覺評核而擬備，該用地日後發展的實際地盤面積和地形、布局、設計及建築物體積將由日後的發展商在落實期間釐定。以下是制訂初步發展計劃時採用的主要發展參數：

主要發展參數	初步發展計劃
擬議改劃的用途地帶	「住宅(丙類)」地帶
改劃面積	約 81 250 平方米
最高地積比率(只作住用)	0.8倍
最高建築物高度	6層及主水平基準上45米
最大總樓面面積	約 65 000 平方米
樓宇幢數 ⁽ⁱ⁾	37幢
住宅樓宇	33幢
會所	2幢
停車場大樓	2幢

備註：

- (i) 為改劃建議制訂初步發展計劃時，假定平均單位面積為 38.9 平方米(在已獲同意的第 12 A 條申請的初步發展計劃中採用)。

4. 視覺評核

- 4.1 第 12 A 條申請中的視覺影響評估已就擬議發展可能造成的視覺影響進行評估，當中選定了四個公眾觀景點，有關視覺影響屬極微或輕微負面。這項視覺評核是以該視覺影響評估為基礎，選定了共 5 個受歡迎而公眾可達的近至中距離觀景點(圖 VA-2)，其中觀景點 1 至觀景點 4 的視覺影響與視覺影響評估中的相同，以便透過比較現有情況與擬議情況，顯示在劃為「住宅(丙類)」地帶的該用地進行的日後發展可能造成的視覺影響(如有的話)(圖 VA-4 至 VA-8)：

觀景點	位置	圖
1	西面沿錦上路的蓮花地巴士站(西行)	VA-4
2	東北面沿錦上路的黎屋村巴士站(東行)	VA-5
3	東面植桂書室前門	VA-6
4	東南面近石崗燒烤區的遠足徑	VA-7
5	西南面近清潭水塘的遠足徑	VA-8

觀景點 1 – 西面沿錦上路的蓮花地巴士站(西行)(圖 VA-4)

- 4.2 觀景點 1 位於蓮花地的牌樓，在該用地以西約 200 米(圖 VA-2)。該處設有巴士站，供當地居民及上班人士乘車往返港鐵錦上路站與元朗市中心。這個觀景點所代表的是沿錦上路的行人及車輛駕駛者所見的景觀。該景觀屬瞬態景觀，因為巴士站是日常出行的其中一個過渡點。觀景點 1 的視覺敏感度為中等，理由是錦上路兩旁住宅羣(例如錦上華巒及蓮花地村屋)的居民易於前往該處。
- 4.3 合成圖片顯示，從觀景點 1 望向日後發展，景觀大部分會被牌樓和錦上路沿路的現有村屋遮擋，在觀景點 1 僅看見日後發展的一小部分。此外，遙望翠綠背景的景觀並無受阻。因此，

日後發展對觀景點1的視覺影響極微，與視覺影響評估中所錄相同。

觀景點 2 – 東北面沿錦上路的黎屋村巴士站(東行)(圖 VA-5)

- 4.4 觀景點2位於與該用地相距約190米的另一個巴士站(圖 VA-2)，該巴士站主要供錦上路兩旁的當地居民乘車往返大埔墟。這個觀景點所代表的是沿錦上路的行人及車輛駕駛者所見的景觀。該景觀屬瞬態景觀，因為巴士站是日常出行的其中一個過渡點。觀景點2的視覺敏感度為中等，理由是錦上路兩旁住宅羣(例如金爵花園及南慶里村屋)的居民較容易前往該處。
- 4.5 合成圖片顯示，從觀景點2望向日後發展，景觀大部分會被現有的路旁樹木及錦上路沿路的臨時構築物遮擋。此外，望向天空的景觀並無受阻。因此，日後發展對觀景點2的視覺影響極微，與視覺影響評估中所錄相同。

觀景點 3 – 東面植桂書室前門(圖 VA-6)

- 4.6 觀景點3位於植桂書室的行人及車輛入口。該書室是向公眾開放的法定古蹟，距離該用地約140米(圖 VA-2)。這個觀景點所代表的是當地居民及到訪該法定古蹟的遊人所見的景觀。與其他觀景點相比，觀景點3的觀景者較屬消閒性質，而觀景點3的視覺敏感度為中等。
- 4.7 合成圖片顯示，從觀景點3望向日後發展，景觀會局部被現有村屋及黎氏大屋遮擋。雖然天空景觀會稍微受阻，但仍屬可以容忍，因為現時黎氏大屋和周圍鄉村環境的低矮景觀特色不會受到重大影響。日後發展的規模與前景的3層村屋在視覺上相若。因此，日後發展對觀景點3的視覺影響屬極微至輕微負面，與視覺影響評估中所錄相同。
- 4.8 日後發展所引致的極微至輕微負面視覺影響，可透過設計措施來減輕，例如劃設建築物間距和建築物後移範圍、進行園境美化／種樹以作緩衝，以及美化外牆等。日後的發展商可於詳細設計階段研究有關措施。

觀景點 4 – 東南面近石崗燒烤區的遠足徑(圖 VA-7)

- 4.9 觀景點4位於石崗燒烤區附近一條區內遠足徑的熱門休息點，距離該用地約500米(圖VA-2)。這個觀景點的景觀特色在於雞公嶺的山巒背景和遠眺錦上路南面低層發展(包括蓮花地和黎屋村)的景觀。觀景點4主要代表沿該遠足徑進行遠足活動的公眾所見的景觀，而這個觀景點的視覺敏感度為高等，理由是遠足人士傾向於在這個地點休息和欣賞風景。
- 4.10 合成圖片顯示，從觀景點4將可清楚看到日後發展。日後發展會令觀景點4的景觀開揚度稍減，但大致而言，日後發展6層高的建築物體積與鄰近現時3層高的低層發展在視覺上不會嚴重不協調。從這個觀景點望向日後發展的景觀，亦會因現有的自然景觀而柔化。望向天空或雞公嶺山脊線的景觀並無受阻。因此，日後發展對觀景點4的視覺影響極微，與視覺影響評估中所錄相同。

觀景點 5 – 西南面近清潭水塘的遠足徑(圖 VA-8)

- 4.11 觀景點5位於另一個在區內遠足徑的熱門休息點，距離該用地約800米(圖VA-2)。遠足人士可於該處欣賞雞公嶺山脈的開揚景致和遠眺石崗及八鄉地區的發展。這個觀景點的景觀特色在於前望蒼翠草木和低層發展，背景為山脊線和天空景觀。觀景點5在視覺影響評估中未有涵蓋，該處所代表的主要是沿該遠足徑進行遠足活動的公眾所見的景觀，而這個觀景點的視覺敏感度為高等。
- 4.12 合成圖片顯示，從觀景點5將可清楚看到日後發展。雖然如此，日後發展與周邊地區在視覺上並非不協調，因為日後發展仍能與附近現有的低層發展和蒼翠草木相融合。望向天空或雞公嶺山脊線的景觀並無受阻。因此，日後發展對觀景點5的視覺影響極微。

5. 結論

從以上評估可見，在改劃建議所涉的該用地進行的日後發展對5個選定觀景點造成的景觀影響屬極微至輕微負面。有關觀景點1至觀

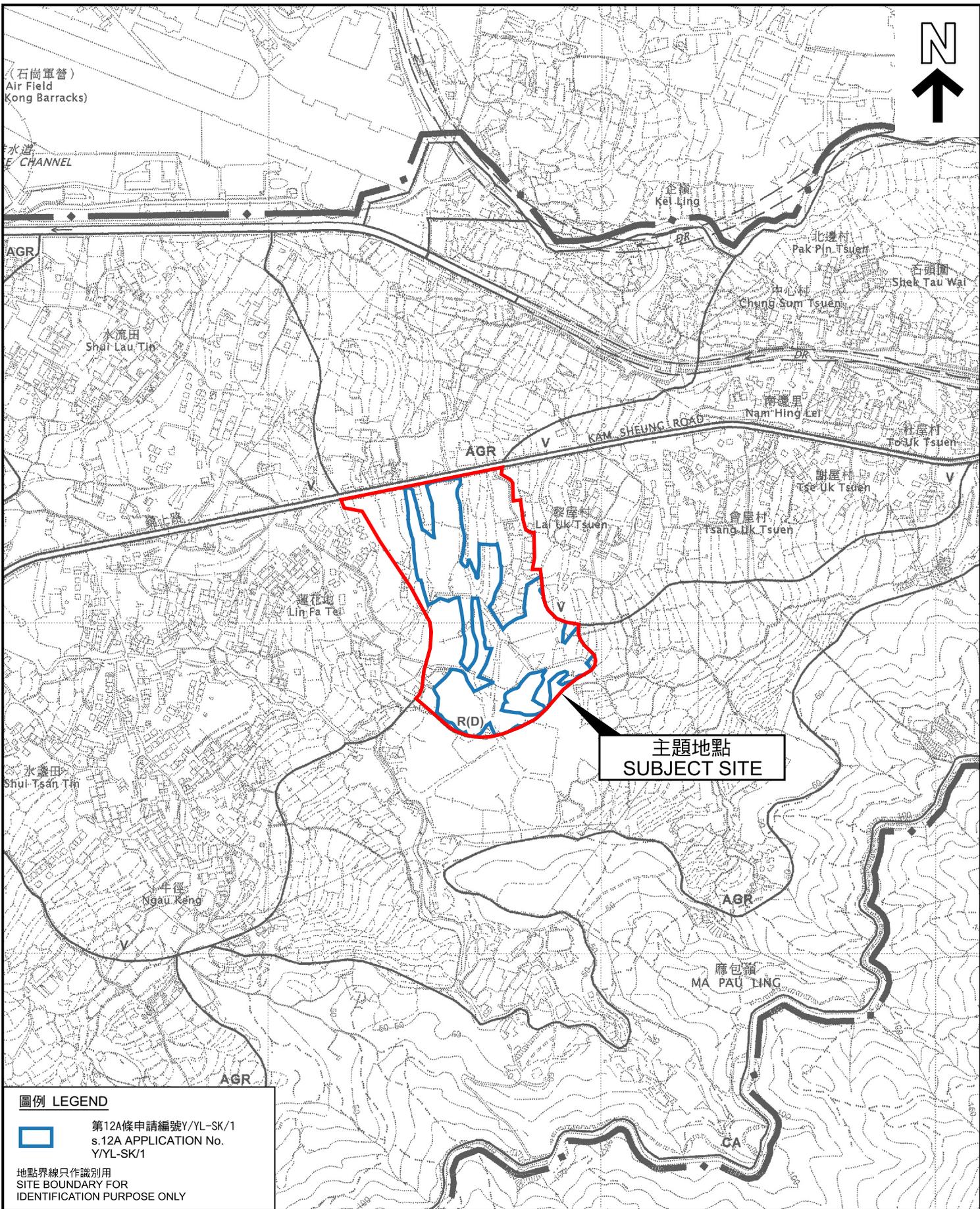
景點4的評核結果與為已獲同意的第12A條申請進行的視覺影響評估所得的結果相若。改劃建議把地積比率由0.2倍增至0.8倍，建築物高度由兩層增至6層，現有視覺效果難免會有些變化。然而，該用地的日後發展仍屬低層、低密度發展，如合成圖片所示，日後發展能與周邊地區的現有低層發展及自然景觀相融合。此外，視覺影響可透過設計措施來減輕，例如劃設建築物間距和建築物後移範圍、進行園境美化／種樹以作緩衝，以及美化外牆等。日後的發展商可於詳細設計階段和落實階段研究有關措施。總括而言，在擬議劃作「住宅(丙類)」地帶的該用地進行的日後發展不大可能造成不可接受的視覺不協調問題或對周邊地區造成極大的負面視覺影響。因此，改劃建議可以接受。

附件

- | | |
|------------|---------|
| 圖VA-1 | 平面圖 |
| 圖VA-2 | 合成照片觀景點 |
| 圖VA-3 | 航攝照片 |
| 圖VA-4至VA-8 | 合成照片 |

規劃署

2025年9月



圖例 LEGEND

 第12A條申請編號Y/YL-SK/1
s.12A APPLICATION No.
Y/YL-SK/1

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

位置圖 LOCATION PLAN

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED
SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A

SCALE 1 : 7 500 比例尺

米 100 0 100 200 300 米
METRES

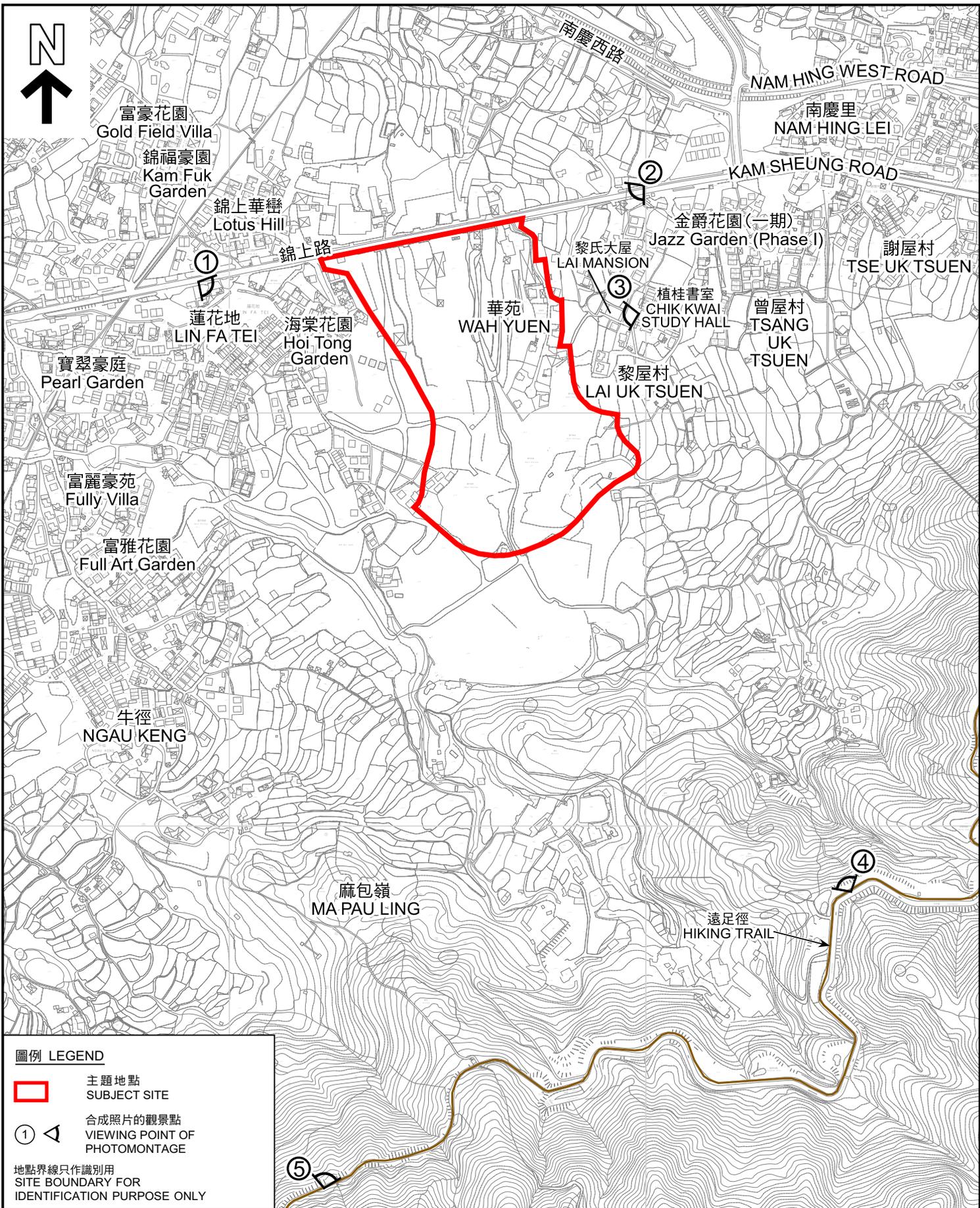


規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-1

本摘要圖於2025年9月12日擬備，
所根據的資料為於2006年10月17日
核准的分區計劃大綱圖編號S/YL-SK/9
EXTRACT PLAN PREPARED ON 12.9.2025
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL-SK/9 APPROVED ON 17.10.2006



圖例 LEGEND

- 主題地點
SUBJECT SITE
- ◀ 合成照片的觀景點
VIEWING POINT OF PHOTOMONTAGE

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

本摘要圖於2025年9月15日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
6-NE-13D、14C、14D、18B、18D、
19A、19B、19C 及 19D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON SURVEY SHEET No.
6-NE-13D, 14C, 14D, 18B, 18D,
19A, 19B, 19C & 19D

合成照片的觀景點
VIEWPOINTS OF PHOTOMONTAGE
石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED
SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A

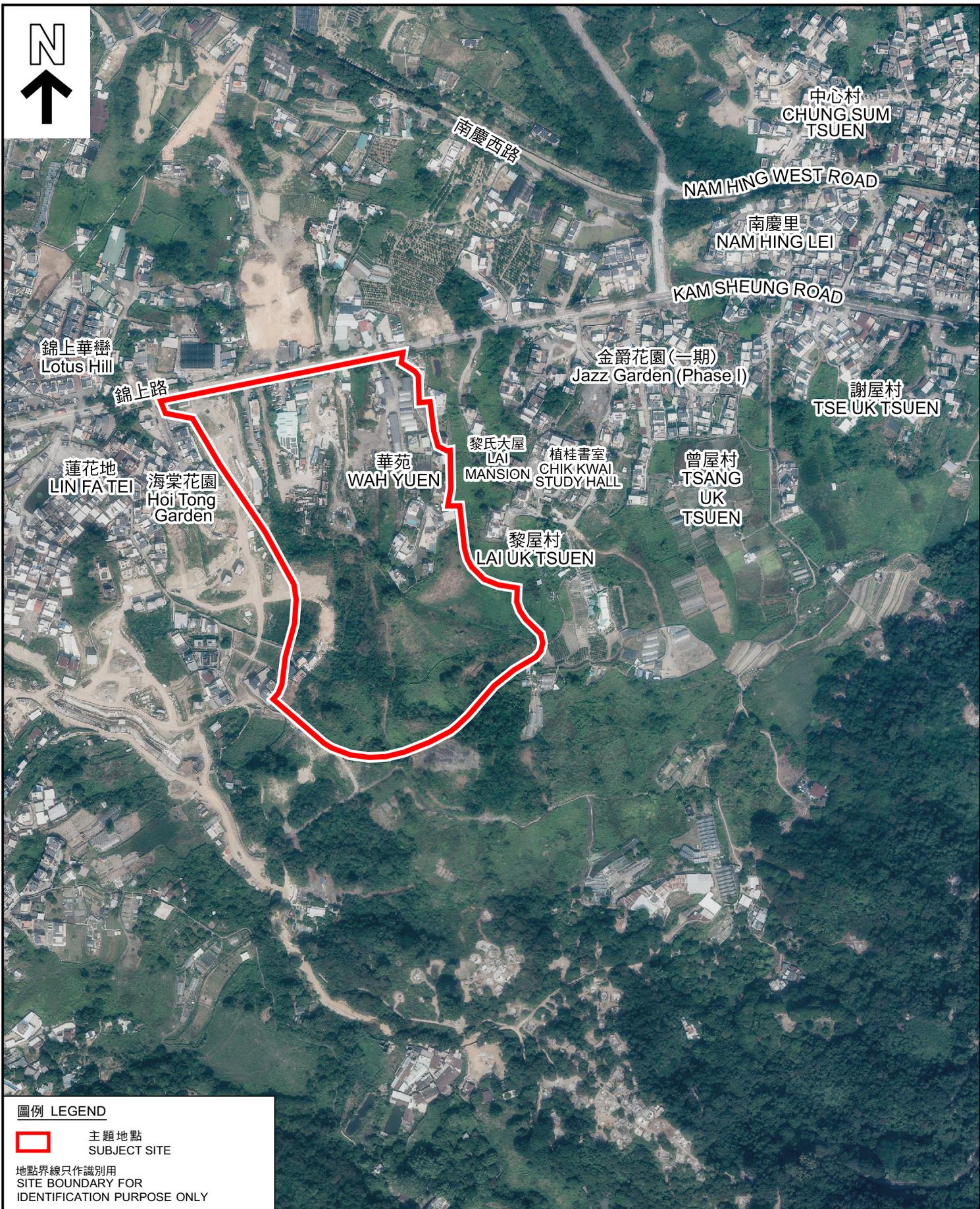
SCALE 1: 6 000 比例尺
米 120 0 120 240 米
METRES METRES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-2



圖例 LEGEND

 主題地點
SUBJECT SITE

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

航攝照片 AERIAL PHOTO

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED
SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-3

本摘要圖於2025年9月15日擬備，所根據的資料為地政總署於2024年10月23日拍得的航攝照片編號 E234904C、E234906C、E235252C及E235254C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON AERIAL PHOTO No. E234904C,
E234906C, E235252C & E235254C
TAKEN ON 23.10.2024
BY LANDS DEPARTMENT

觀景點
VIEWING POINT

1



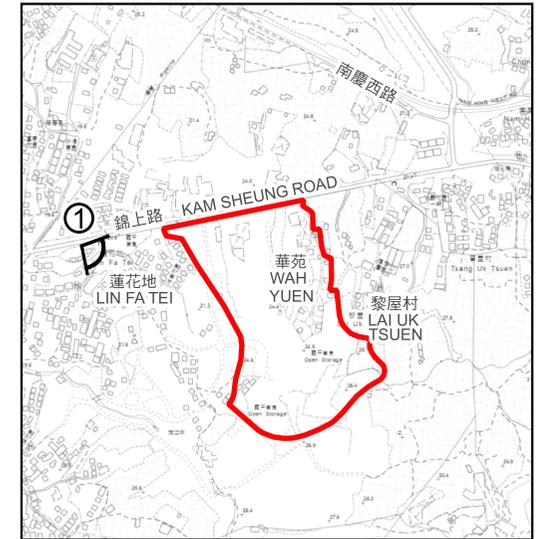
蓮花地
LIN FA TEI

現有景觀
EXISTING VIEW



蓮花地
LIN FA TEI

未來發展
FUTURE DEVELOPMENT



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

- 第12A條申請編號Y/YL-SK/1的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
PROPOSED DEVELOPMENT UNDER
s.12A APPLICATION No. Y/YL-SK/1
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)
- 地盤內剩餘地塊上的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
INDICATIVE DEVELOPMENT ON THE
REMAINING PORTION OF THE SITE
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)

本圖於2025年9月15日擬備，所根據的資料為攝於2025年8月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 8.8.2025

合成照片 PHOTOMONTAGE
錦上路近蓮花地巴士站(西行)的觀景點
LIN FA TEI BUS STOP (WESTBOUND) ALONG KAM SHEUNG ROAD

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-4

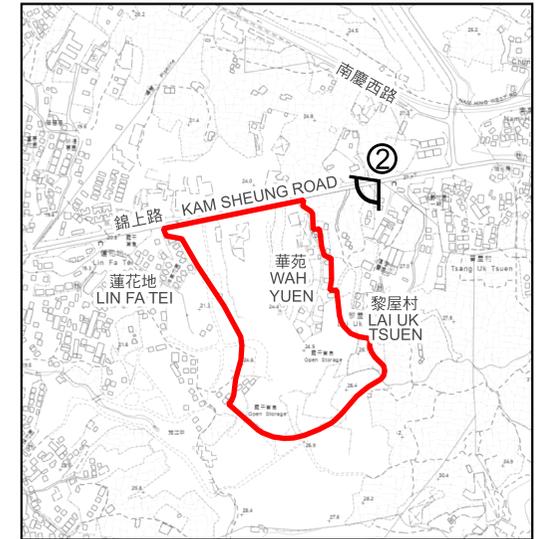
觀景點
VIEWING POINT ②



現有景觀
EXISTING VIEW



未來發展
FUTURE DEVELOPMENT



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

- 第12A條申請編號Y/YL-SK/1的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
PROPOSED DEVELOPMENT UNDER
s.12A APPLICATION No. Y/YL-SK/1
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)
- 地盤內剩餘地塊上的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
INDICATIVE DEVELOPMENT ON THE
REMAINING PORTION OF THE SITE
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)

本圖於2025年9月15日擬備，所根據的資料為攝於2025年8月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 8.8.2025

合成照片 PHOTOMONTAGE
錦上路近黎屋村巴士站(東行)的觀景點
LAI UK TSUEN BUS STOP (EASTBOUND) ALONG KAM SHEUNG ROAD

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-5

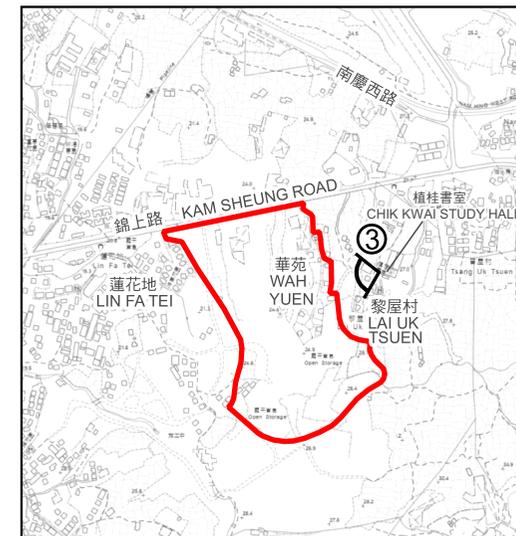
觀景點
VIEWING POINT ③



現有景觀
EXISTING VIEW



未來發展
FUTURE DEVELOPMENT



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

- 第12A條申請編號Y/YL-SK/1的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
PROPOSED DEVELOPMENT UNDER
s.12A APPLICATION No. Y/YL-SK/1
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)
- 地盤內剩餘地塊上的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
INDICATIVE DEVELOPMENT ON THE
REMAINING PORTION OF THE SITE
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)

本圖於2025年9月15日擬備，所根據的資料為攝於2025年8月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 8.8.2025

合成照片 PHOTOMONTAGE

植桂書室前門的觀景點
FRONT ENTRANCE OF CHIK KWAI STUDY HALL

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-6

觀景點
VIEWING POINT

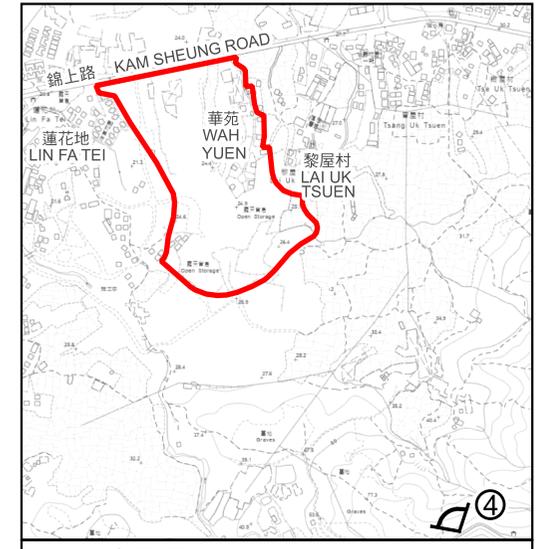
4



現有景觀
EXISTING VIEW



未來發展
FUTURE DEVELOPMENT



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

-  第12A條申請編號Y/YL-SK/1的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
PROPOSED DEVELOPMENT UNDER
s.12A APPLICATION No. Y/YL-SK/1
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)
-  地盤內剩餘地塊上的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
INDICATIVE DEVELOPMENT ON THE
REMAINING PORTION OF THE SITE
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)

合成照片 PHOTOMONTAGE

沿遠足徑近石崗燒烤場的觀景點
HIKING TRAIL NEAR SHEK KONG BARBEQUE SITE

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A

PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-7

本圖於2025年9月15日擬備，所根據的
資料為攝於2025年8月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 8.8.2025



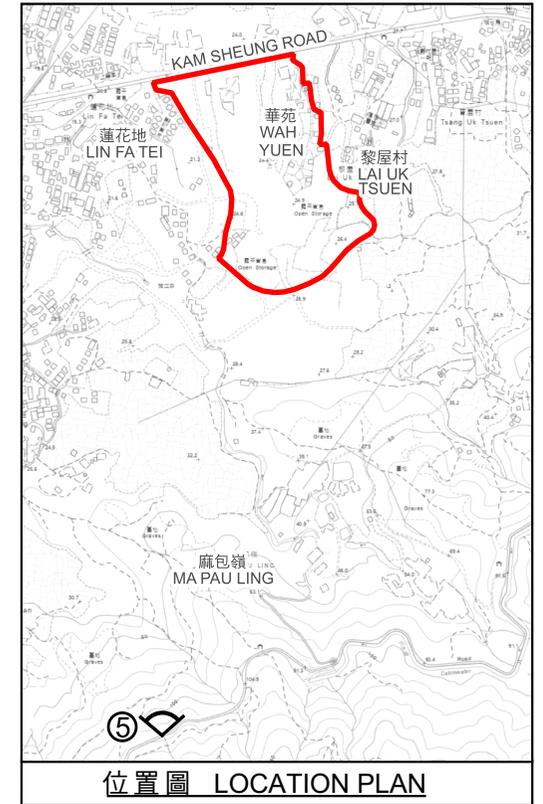
雞公嶺
KAI KUNG LENG

現有景觀
EXISTING VIEW



雞公嶺
KAI KUNG LENG 未來發展
FUTURE DEVELOPMENT

未來發展
FUTURE DEVELOPMENT



圖例 LEGEND

- 第12A條申請編號Y/YL-SK/1的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
PROPOSED DEVELOPMENT UNDER
s.12A APPLICATION No. Y/YL-SK/1
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)
- 地盤內剩餘地塊上的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
INDICATIVE DEVELOPMENT ON THE
REMAINING PORTION OF THE SITE
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)

本圖於2025年9月15日擬備，所根據的資料為攝於2025年8月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 8.8.2025

合成照片 PHOTOMONTAGE

沿遠足徑近清潭水塘的觀景點
HIKING TRAIL NEAR TSING TAM RESERVOIR

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A

PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-8