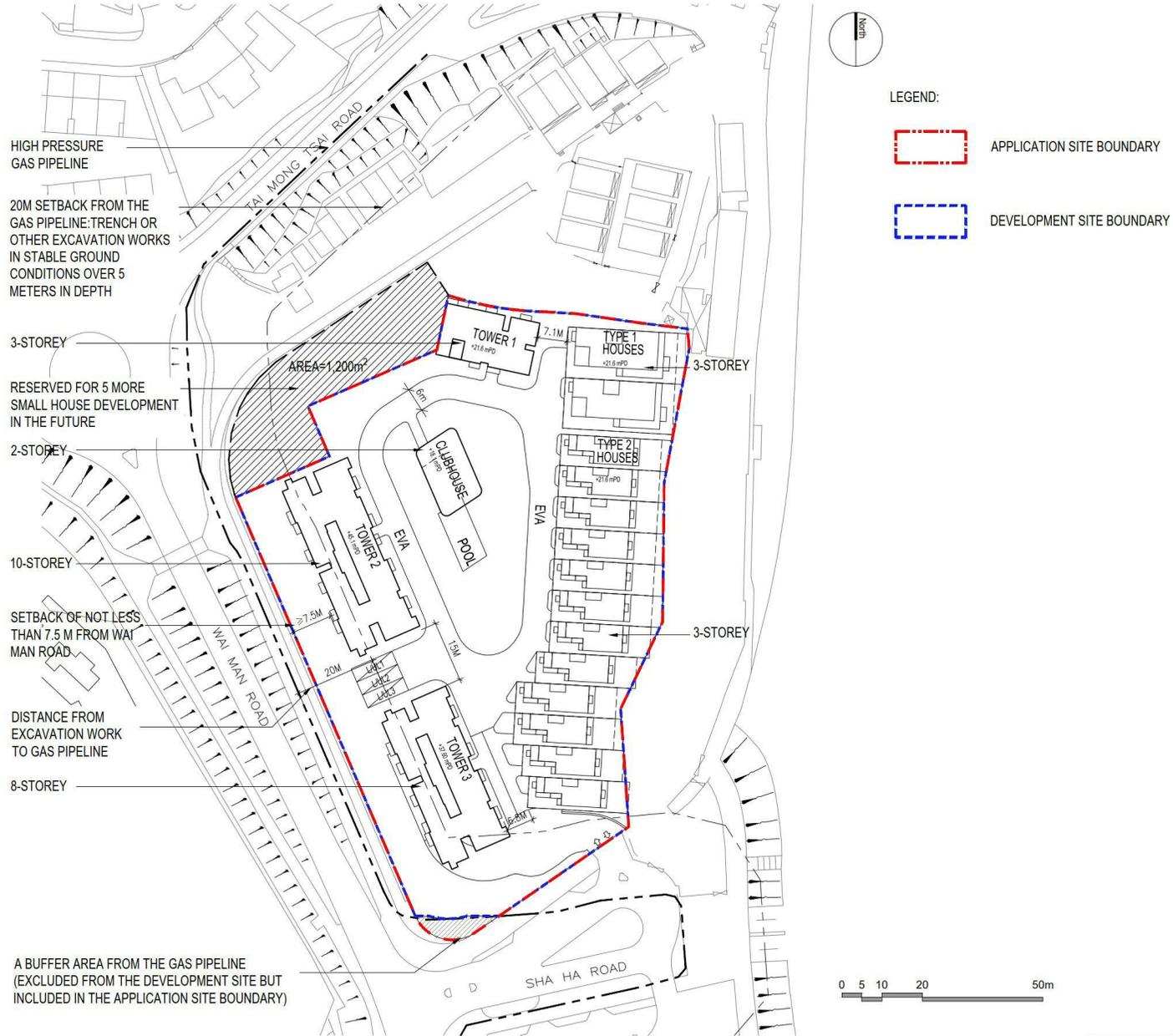
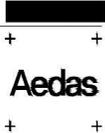


Master Layout Plan

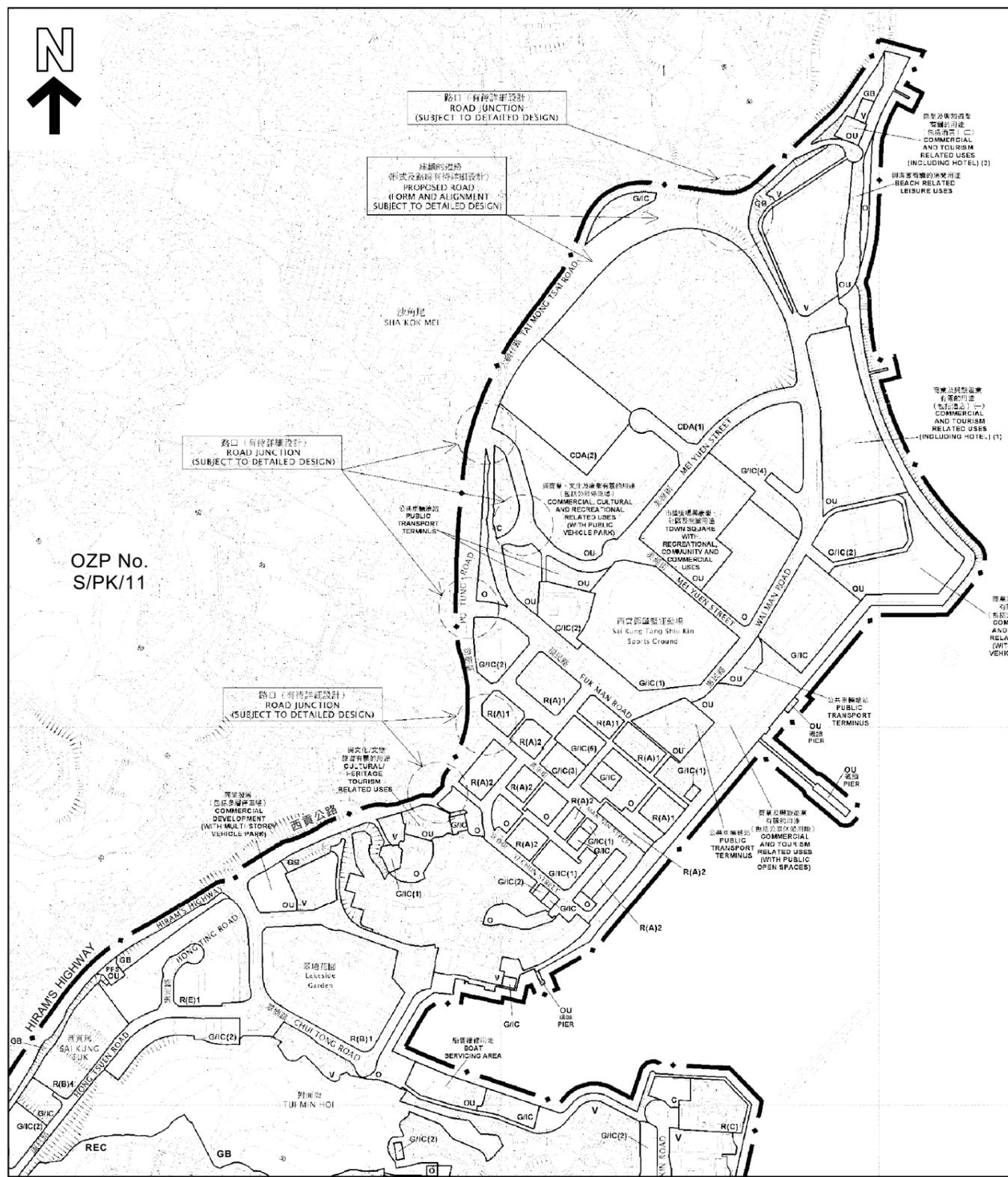


Application for Amendment of Plan Under Section 12A of the Town Planning Ordinance (Cap. 131) for Proposed Residential Development at Various Lots in D.D. 221 and Adjoining Government Land, Sha Ha, Sai Kung, New Territories

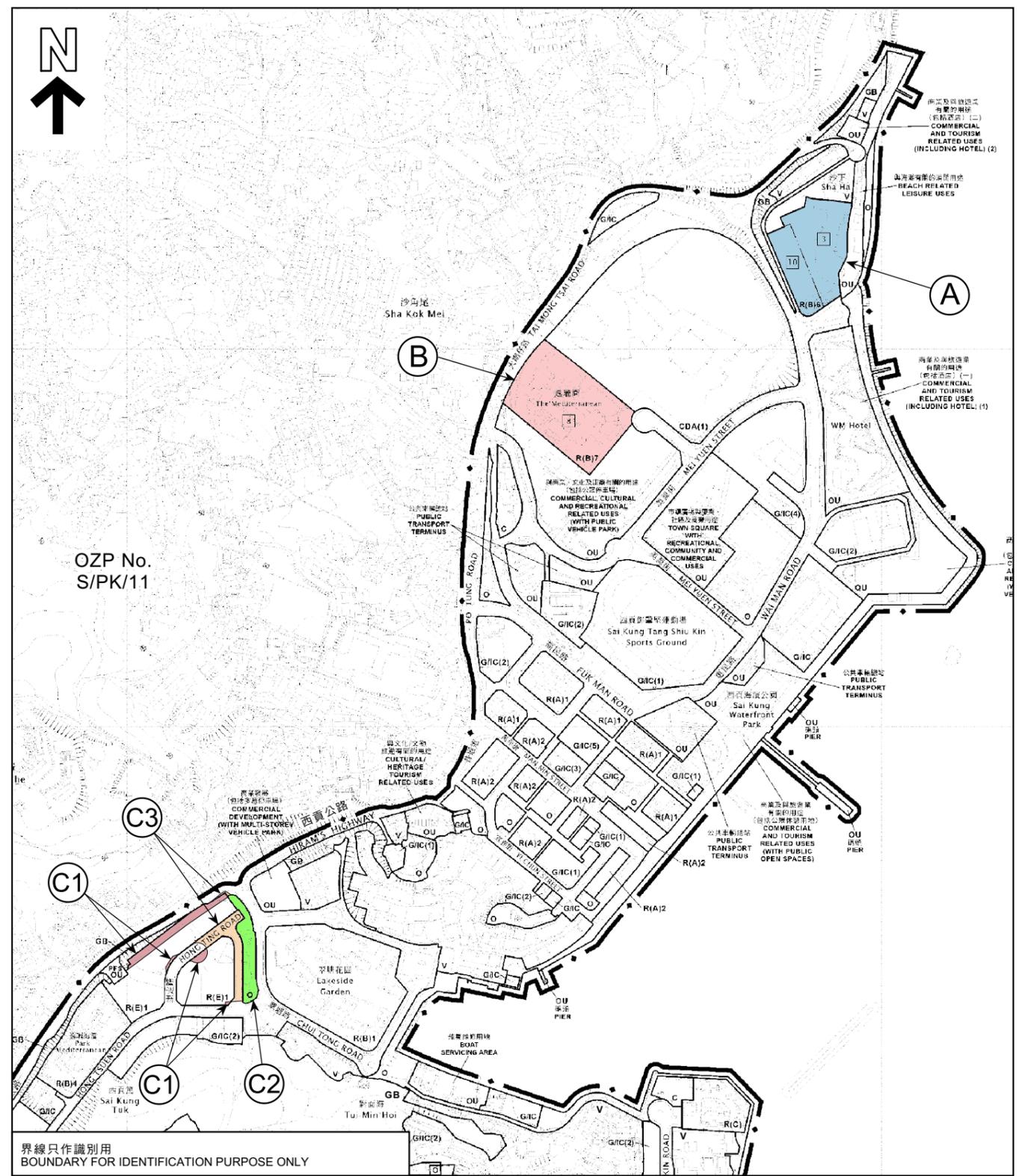


(資料來源：申請人於 15.09.2025 呈交的資料)
 (Source : Applicant's Submission of 15.09.2025)

參考編號 REFERENCE No. M/SK/26/03	繪圖 DRAWING 1
--	--------------------



西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SPK/11
THE APPROVED SAI KUNG TOWN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SPK/11



西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SPK/11的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SPK/11

位置圖 LOCATION PLAN

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SPK/11的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SPK/11

SCALE 1:7 000 比例尺



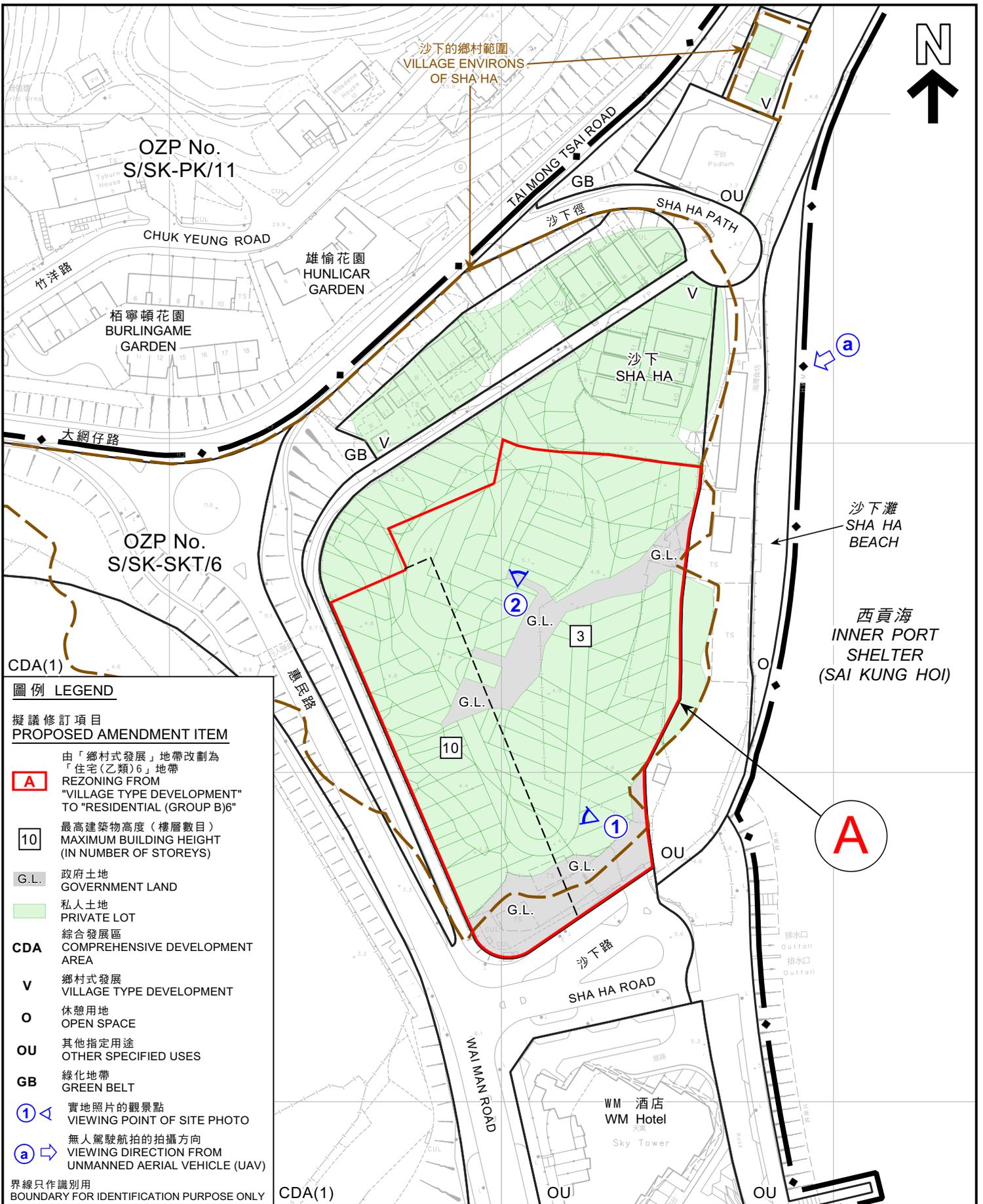
本摘要圖於2026年3月12日擬備，
所根據的資料為於2013年6月4日
核准的分區計劃大綱圖編號S/SPK/11

EXTRACT PLAN PREPARED ON 12.3.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/SPK/11
APPROVED ON 4.6.2013



參考編號
REFERENCE No.
M/SPK/26/03

圖 PLAN
1



圖例 LEGEND

**擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT ITEM**

A 由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶
REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT" TO "RESIDENTIAL (GROUP B)6"

10 最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)

G.L. 政府土地
GOVERNMENT LAND

私人土地
PRIVATE LOT

CDA 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA

V 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT

O 休憩用地
OPEN SPACE

OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES

GB 綠化地帶
GREEN BELT

1 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO

a 無人駕駛航拍的拍攝方向
VIEWING DIRECTION FROM UNMANNED AERIAL VEHICLE (UAV)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2026年3月5日擬備，所根據的資料為測量圖編號 8-SW-6D及11B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.3.2026 BASED ON SURVEY SHEET No. 8-SW-6D & 11B

平面圖 SITE PLAN

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6

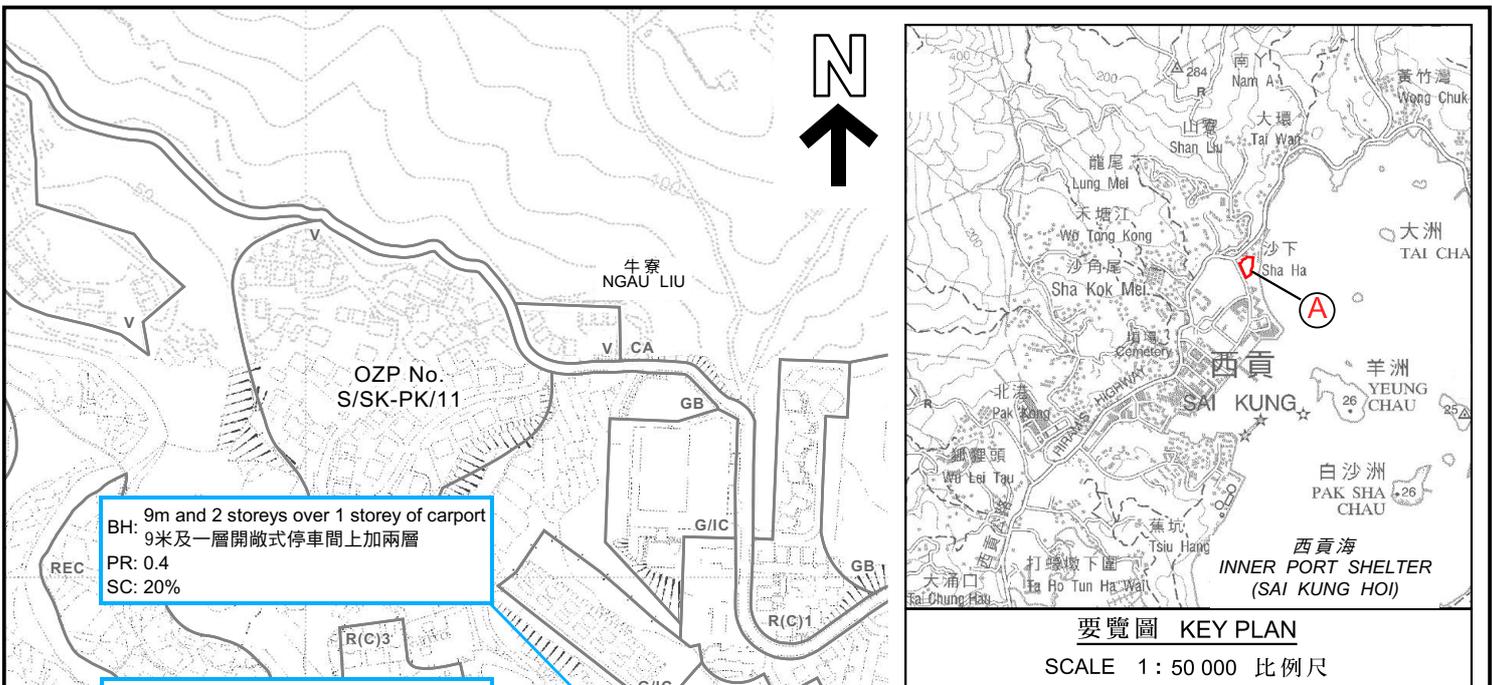
SCALE 1 : 1 500 比例尺

米 20 0 20 40 60 米
METRES

**規劃署
Planning Department**

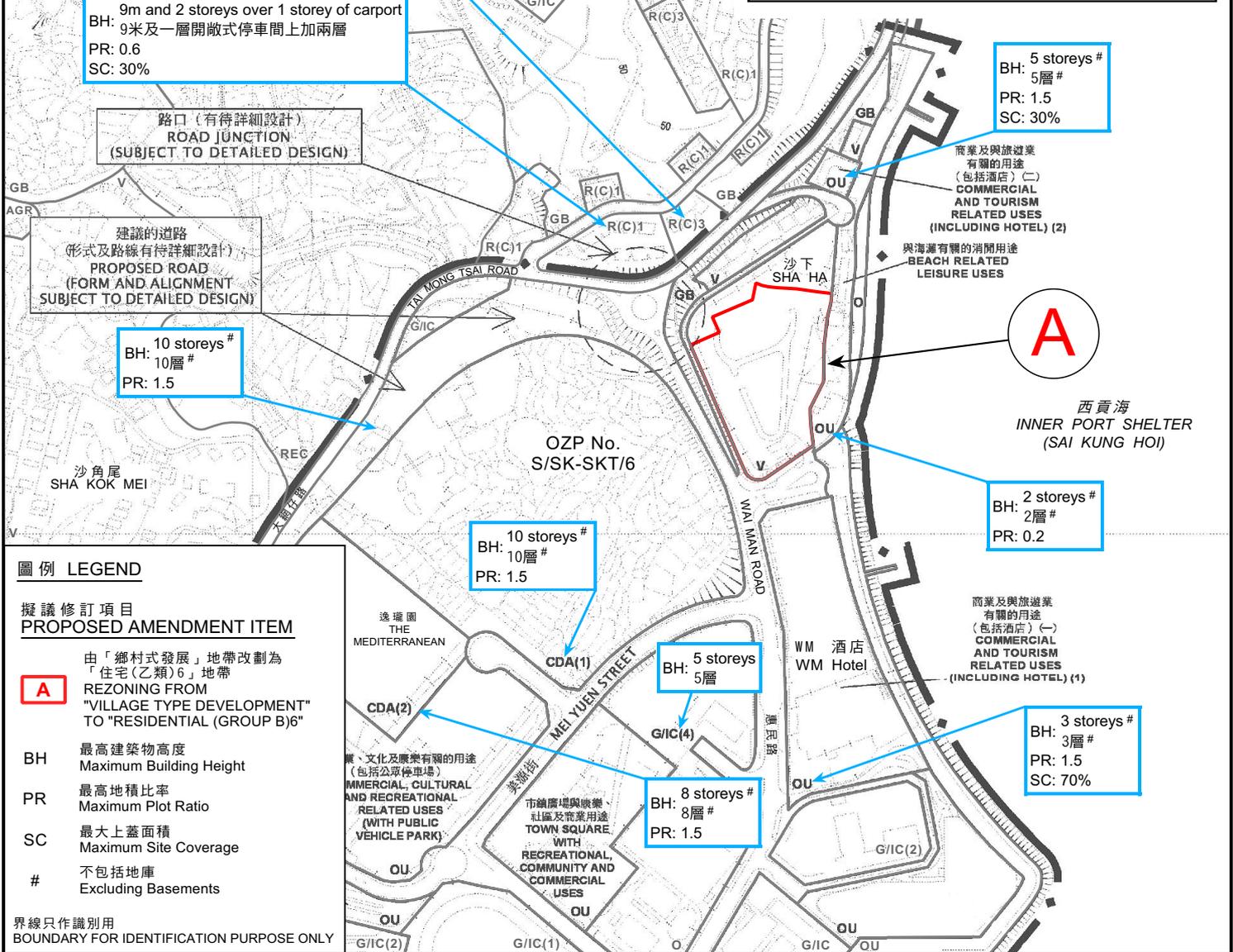
參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
2a



要覽圖 KEY PLAN

SCALE 1 : 50 000 比例尺



圖例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEM

A 由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶
 REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT" TO "RESIDENTIAL (GROUP B)6"

BH 最高建築物高度
 Maximum Building Height

PR 最高地積比率
 Maximum Plot Ratio

SC 最大上蓋面積
 Maximum Site Coverage

不包括地庫
 Excluding Basements

界線只作識別用
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

周邊地區的發展密度 DEVELOPMENT INTENSITY OF SURROUNDING AREAS

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
 PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6

SCALE 1 : 5 000 比例尺



規劃署

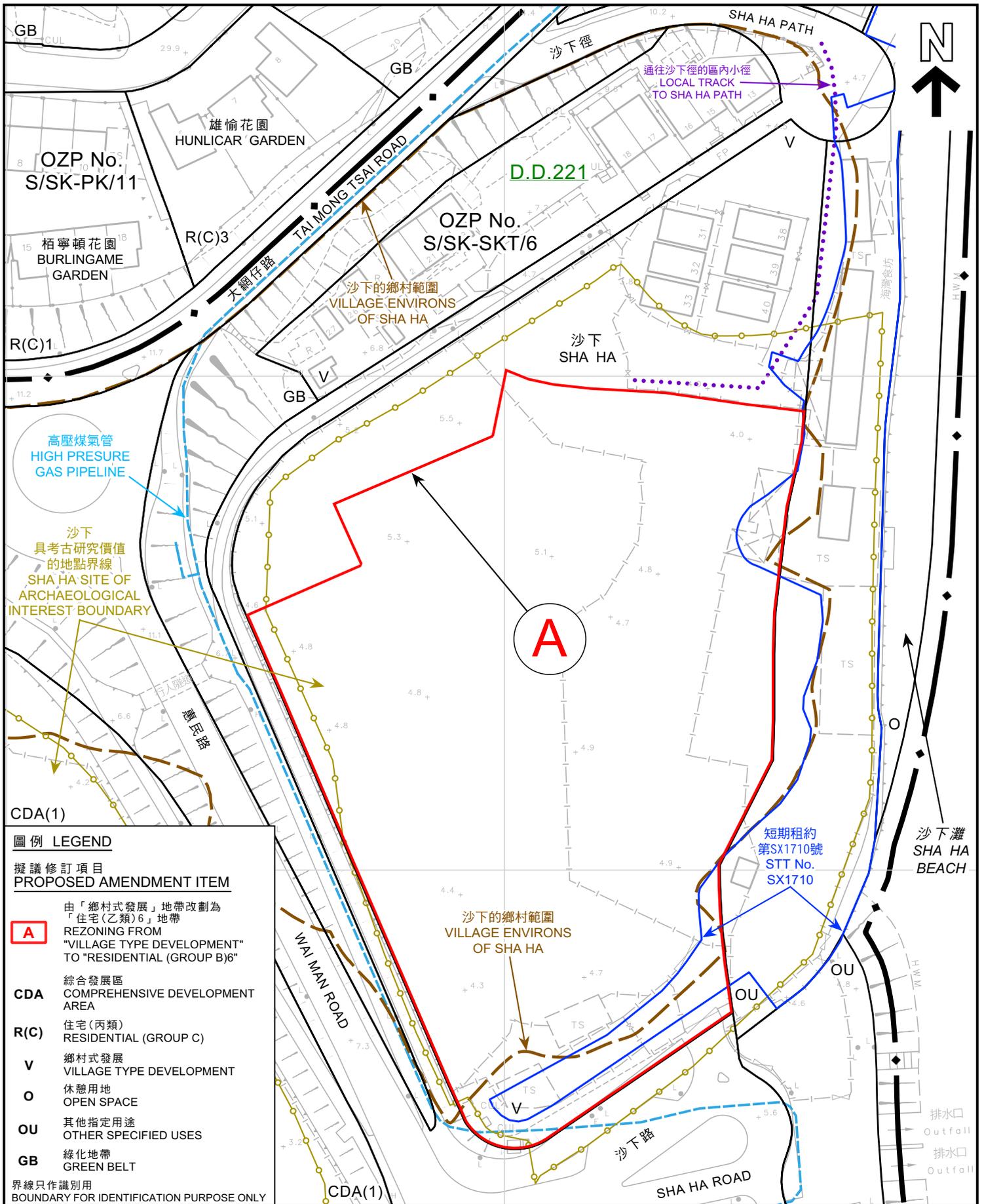
Planning Department

參考編號 REFERENCE No.

M/SK/26/03

圖 PLAN

2b



圖例 LEGEND

**擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT ITEM**

A	由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶 REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT" TO "RESIDENTIAL (GROUP B)6"
CDA	綜合發展區 COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
R(C)	住宅(丙類) RESIDENTIAL (GROUP C)
V	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
O	休憩用地 OPEN SPACE
OU	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
GB	綠化地帶 GREEN BELT

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2026年3月4日擬備，所根據的資料為測量圖編號8-SW-6D和11B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.3.2026 BASED ON SURVEY SHEETS No. 8-SW-6D & 11B

平面圖 SITE PLAN

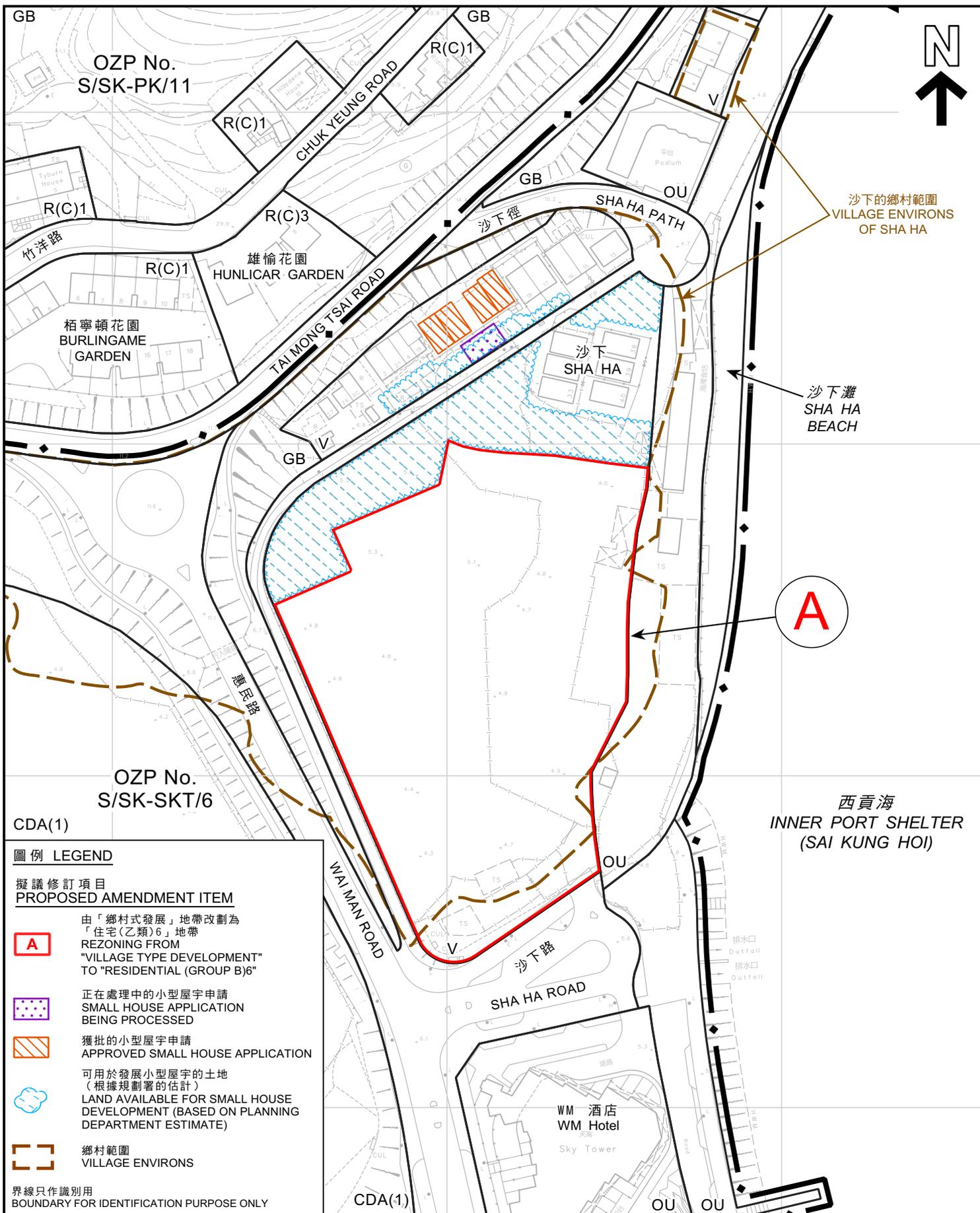
西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6

SCALE 1:1 000 比例尺

米 METRES 20 0 20 40 米 METRES

 **規劃署
Planning Department**

參考編號 REFERENCE No. M/SK/26/03	圖 PLAN 2c
--	---------------------



沙下的鄉村範圍
VILLAGE ENVIRONS
OF SHA HA

沙下灘
SHA HA
BEACH

西貢海
INNER PORT SHELTER
(SAI KUNG HOI)

A

圖例 LEGEND

**擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT ITEM**

- A 由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶
REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT" TO "RESIDENTIAL (GROUP B)6"
- 正在處理中的小型屋宇申請
SMALL HOUSE APPLICATION BEING PROCESSED
- 獲批的小型屋宇申請
APPROVED SMALL HOUSE APPLICATION
- 可用於發展小型屋宇的土地 (根據規劃署的估計)
LAND AVAILABLE FOR SMALL HOUSE DEVELOPMENT (BASED ON PLANNING DEPARTMENT ESTIMATE)
- 鄉村範圍
VILLAGE ENVIRONS

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

在「鄉村式發展」地帶內預計可供發展小型屋宇的土地數量
ESTIMATED AMOUNT OF LAND AVAILABLE FOR SMALL HOUSE DEVELOPMENT WITHIN THE "V" ZONE

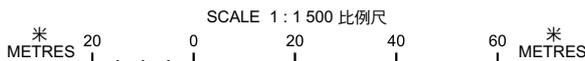
西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 **PLAN**
2d



本摘要圖於2026年3月5日擬備，
所根據的資料為測量圖編號8-SW-6D
及11B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.3.2026
BASED ON SURVEY SHEETS No.
8-SW-6D & 11B



圖例 LEGEND

**擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT ITEM**

A 由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶
REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT" TO "RESIDENTIAL (GROUP B)6"

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2026年3月4日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.3.2026

航攝照片 AERIAL PHOTO

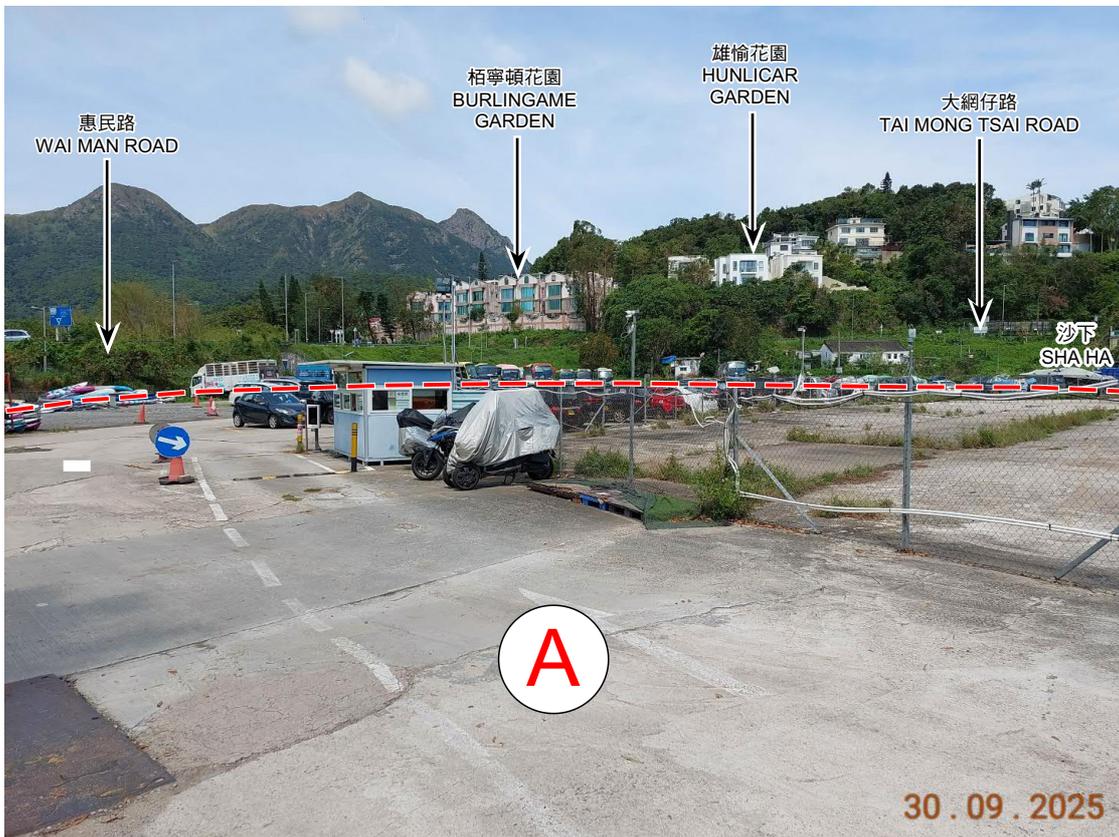
西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6

 **規劃署
Planning Department**

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 **PLAN
2e**

1



2



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2026年3月4日擬備，所根據的資料
為攝於2025年9月30日的實地照片
PLAN PREPARED ON 4.3.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 30.9.2025

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
2f

a

WM 酒店
WM HOTEL

香港學堂
Hong Kong Academy

已獲批准的綜合住宅發展
Approved Comprehensive
Residential Development

逸瓏園
The Mediterranean

沙角尾
SHA KOK MEI



A

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2026年3月4日擬備，所根據的資料為攝於2025年9月30日的無人駕駛航拍照片
PLAN PREPARED ON 4.3.2026 BASED ON UNMANNED AERIAL VEHICLE (UAV) PHOTO TAKEN ON 30.9.2025

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

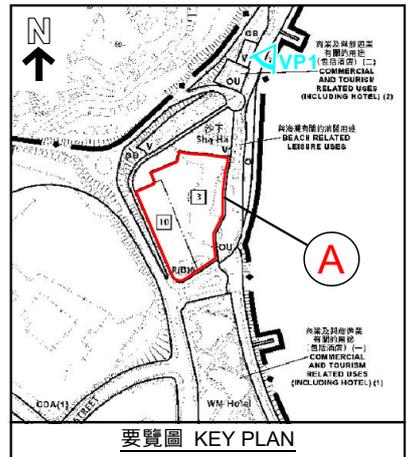
圖 PLAN
2g



現時環境 EXISTING CONDITION



示意計劃 INDICATIVE SCHEME



要覽圖 KEY PLAN

圖例 LEGEND

- 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

示意計劃合成照片
PHOTOMONTAGE OF INDICATIVE SCHEME

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
2h

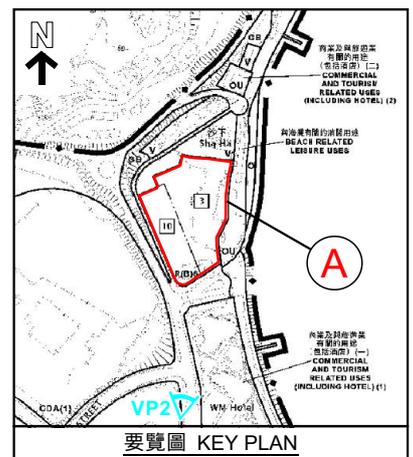
本圖於2026年3月13日擬備，所根據的資料
為攝於2026年2月26日的實地照片
PLAN PREPARED ON 13.3.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 26.2.2026



現時環境 EXISTING CONDITION



示意計劃 INDICATIVE SCHEME



要覽圖 KEY PLAN

圖例 LEGEND

- 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

示意計劃合成照片
PHOTOMONTAGE OF INDICATIVE SCHEME

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6

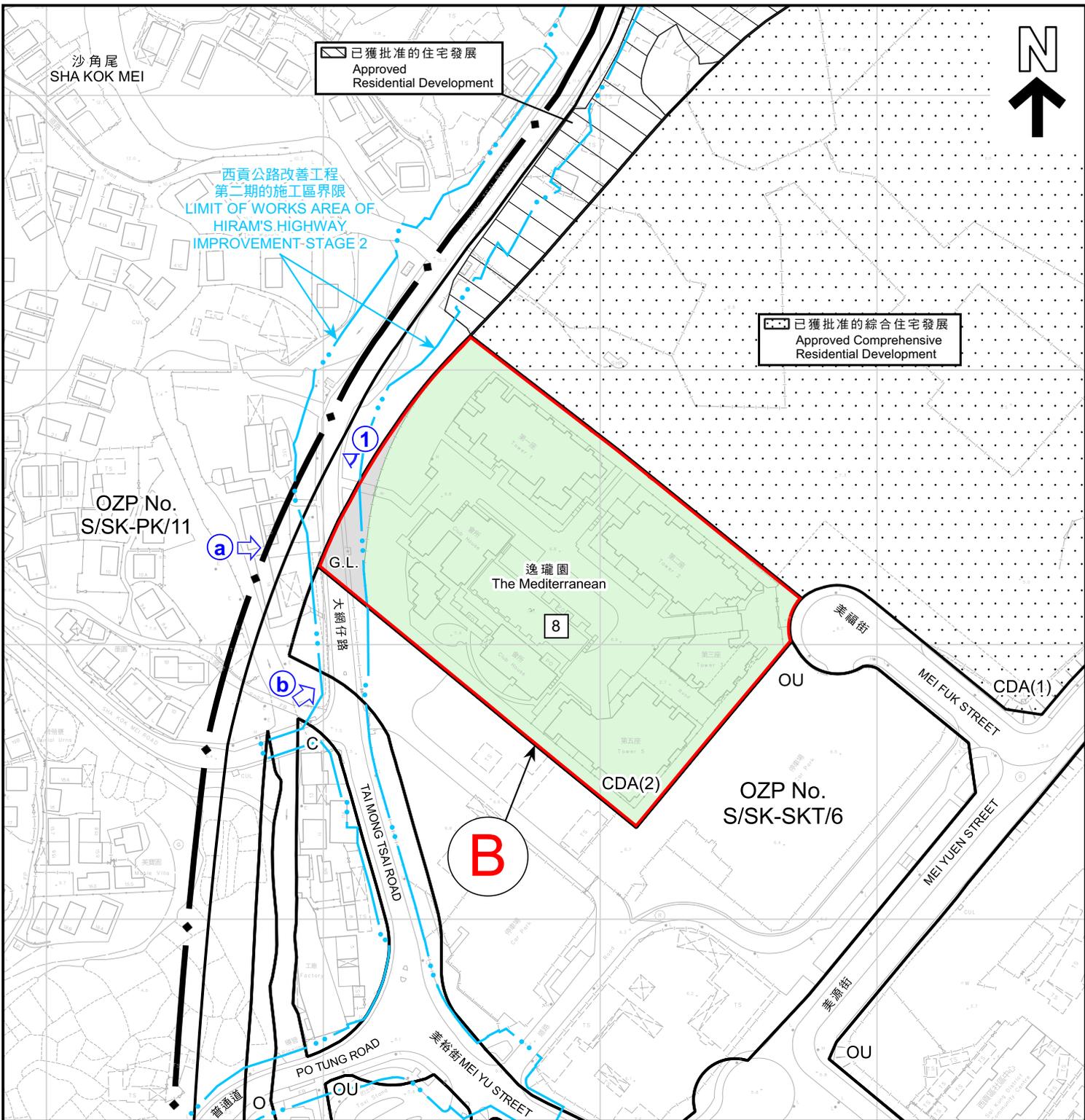
本圖於2026年3月13日擬備，所根據的資料
為攝於2026年2月26日的實地照片
PLAN PREPARED ON 13.3.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 26.2.2026



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
2i



圖例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEM

B 由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「住宅(乙類)7」地帶
 REZONING FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (2)"
 TO "RESIDENTIAL (GROUP B)7"

8 最高建築物高度 (樓層數目)
 MAXIMUM BUILDING HEIGHT
 (IN NUMBER OF STOREYS)

界線只作識別用
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

CDA 綜合發展區
 COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA

C 商業
 COMMERCIAL

O 休憩用地
 OPEN SPACE

OU 其他指定用途
 OTHER SPECIFIED USES

G.L. 政府土地
 GOVERNMENT LAND

私人土地
 PRIVATE LOT

① 實地照片的觀景點
 VIEWING POINT OF SITE PHOTO

a 無人駕駛航拍的拍攝方向
 VIEWING DIRECTION FROM
 UNMANNED AERIAL VEHICLE (UAV)

平面圖 SITE PLAN

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
 PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN
 OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6

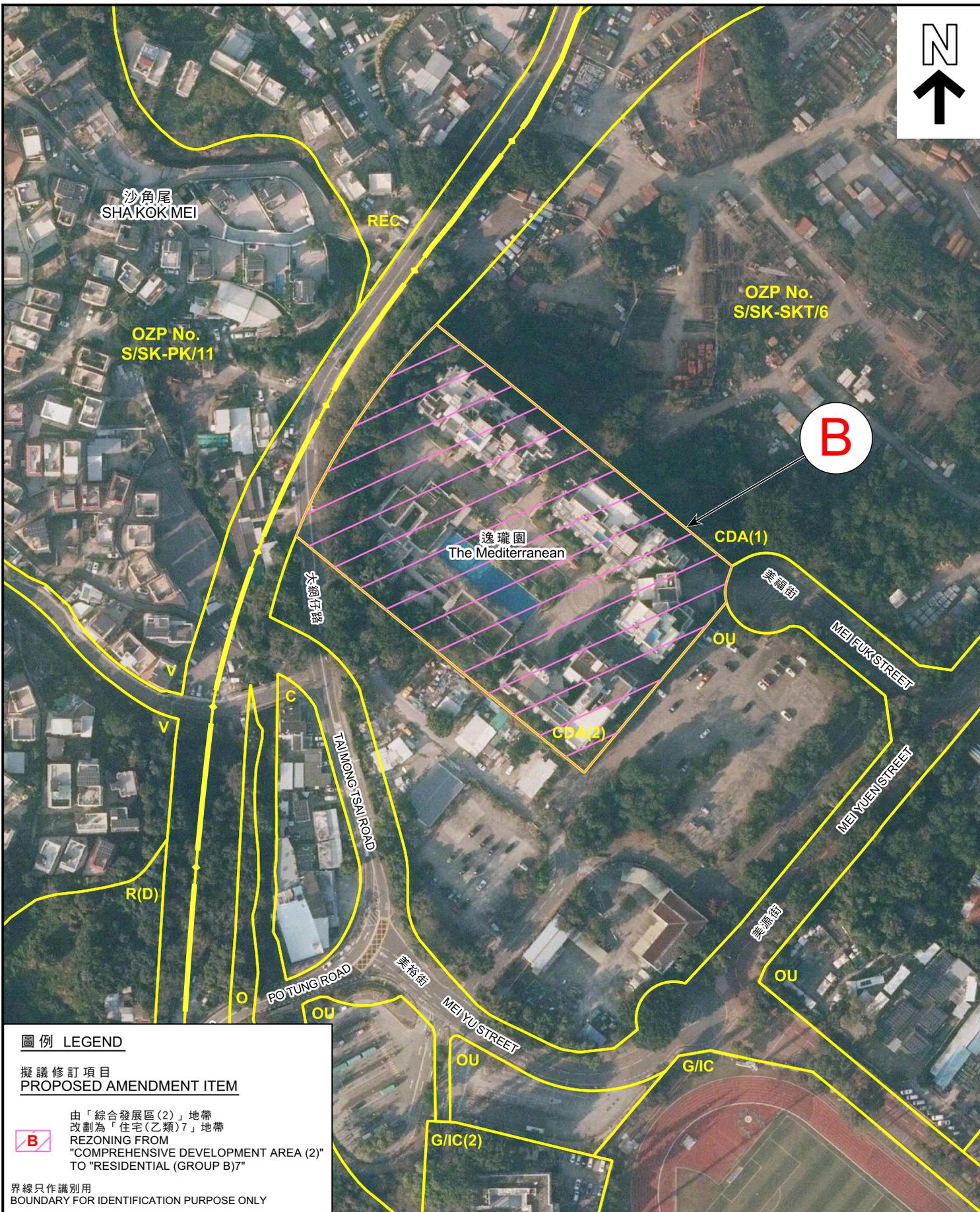


規劃署
 Planning Department

參考編號
 REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
3a

本摘要圖於2026年3月5日擬備，
 所根據的資料為測量圖編號
 8-SW-11B 和 8-SW-6D
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.3.2026
 BASED ON SURVEY SHEETS No.
 8-SW-11B and 8-SW-6D



圖例 LEGEND

**擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT ITEM**



由「綜合發展區(2)」地帶
改劃為「住宅(乙類)7」地帶
REZONING FROM
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (2)"
TO "RESIDENTIAL (GROUP B)7"

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO



**規劃署
Planning Department**

本摘要圖於2026年2月11日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.2.2025

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
3b

1



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2026年2月5日擬備，所根據的資料
為攝於2026年2月4日的實地照片
PLAN PREPARED ON 5.2.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 4.2.2026

實地照片 SITE PHOTO

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
3c

a



b



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2026年2月5日擬備，所根據的資料
為攝於2026年2月4日的實地照片
PLAN PREPARED ON 5.2.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 4.2.2026

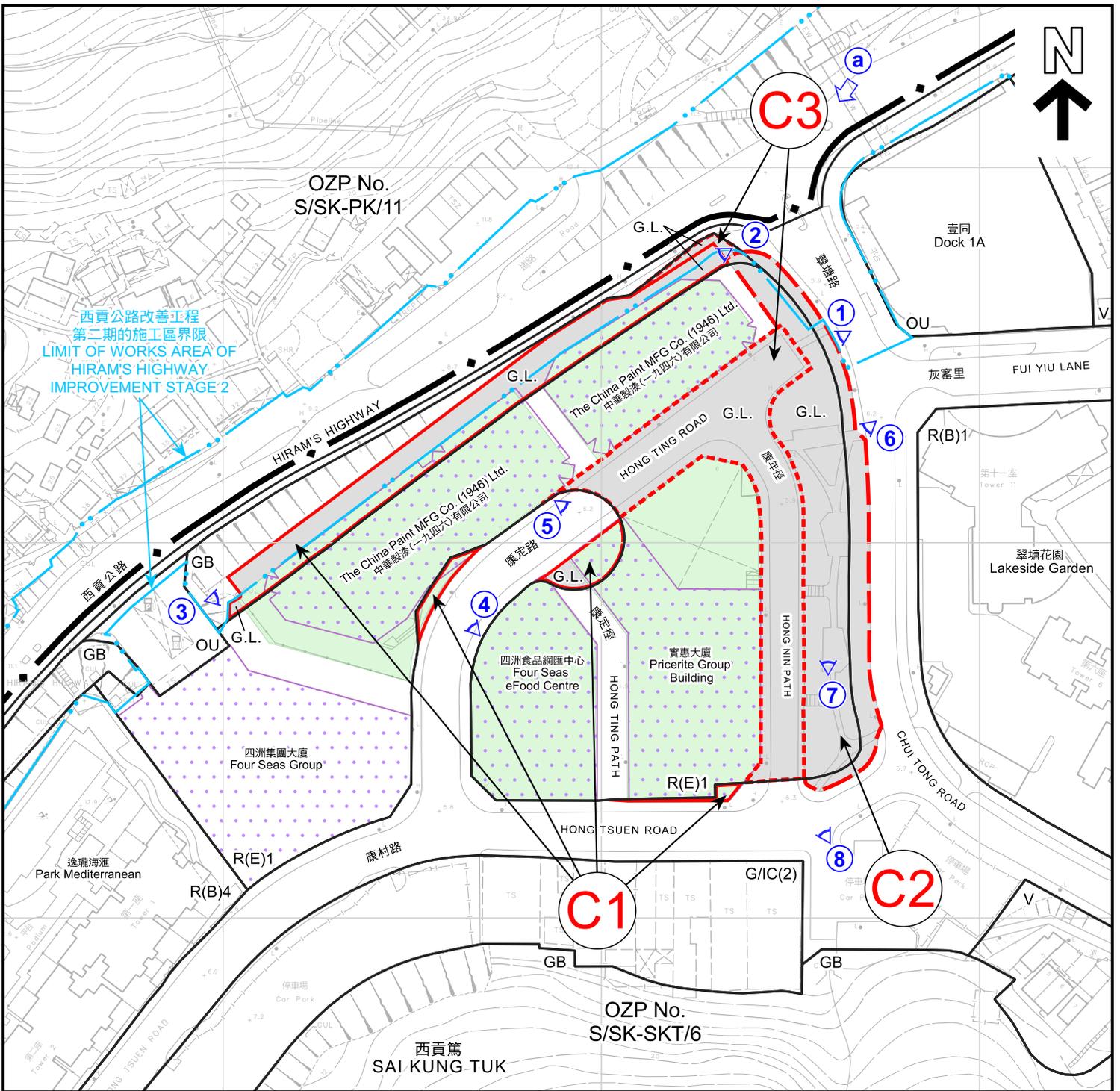
西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
3d



擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEMS

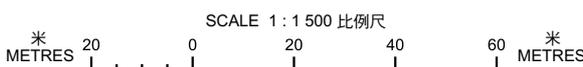
- C1** 由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)1」地帶
REZONING FROM "GREEN BELT" AND AREAS SHOWN AS "ROAD" TO "RESIDENTIAL (GROUP E)1"
- C2** 由「綠化地帶」、「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶
REZONING FROM "GREEN BELT", "RESIDENTIAL (GROUP E)1" AND AREA SHOWN AS "ROAD" TO "OPEN SPACE"
- C3** 由「住宅(戊類)1」地帶及「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方
REZONING FROM "RESIDENTIAL (GROUP E)1" AND "GREEN BELT" TO AREAS SHOWN AS "ROAD"

圖例 LEGEND

- 毗連建築物 ADJOINING BUILDING
- 政府土地 GOVERNMENT LAND
- 私人土地 PRIVATE LOT
- 實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 無人駕駛航拍的拍攝方向 VIEWING DIRECTION FROM UNMANNED AERIAL VEHICLE (UAV)
- 界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY
- G/I/C** 政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- GB** 綠化地帶 GREEN BELT
- V** 鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- R(B)** 住宅(乙類) RESIDENTIAL (GROUP B)
- R(E)** 住宅(戊類) RESIDENTIAL (GROUP E)
- OU** 其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES

平面圖 SITE PLAN

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
4a

本摘要圖於2026年3月17日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
8-SW-11C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.3.2026
BASED ON SURVEY SHEET No.
8-SW-11C



圖例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEMS



由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)1」地帶
 REZONING FROM "GREEN BELT" AND AREAS SHOWN AS "ROAD" TO "RESIDENTIAL (GROUP E)1"



由「綠化地帶」、「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶
 REZONING FROM "GREEN BELT", "RESIDENTIAL (GROUP E)1" AND AREA SHOWN AS "ROAD" TO "OPEN SPACE"



由「住宅(戊類)1」地帶及「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方
 REZONING FROM "RESIDENTIAL (GROUP E)1" AND "GREEN BELT" TO AREAS SHOWN AS "ROAD"

界線只作識別用
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2026年3月17日擬備
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.3.2026

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
 PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6



規劃署
 Planning Department

參考編號
 REFERENCE No.
 M/SK/26/03

圖 PLAN
 4b

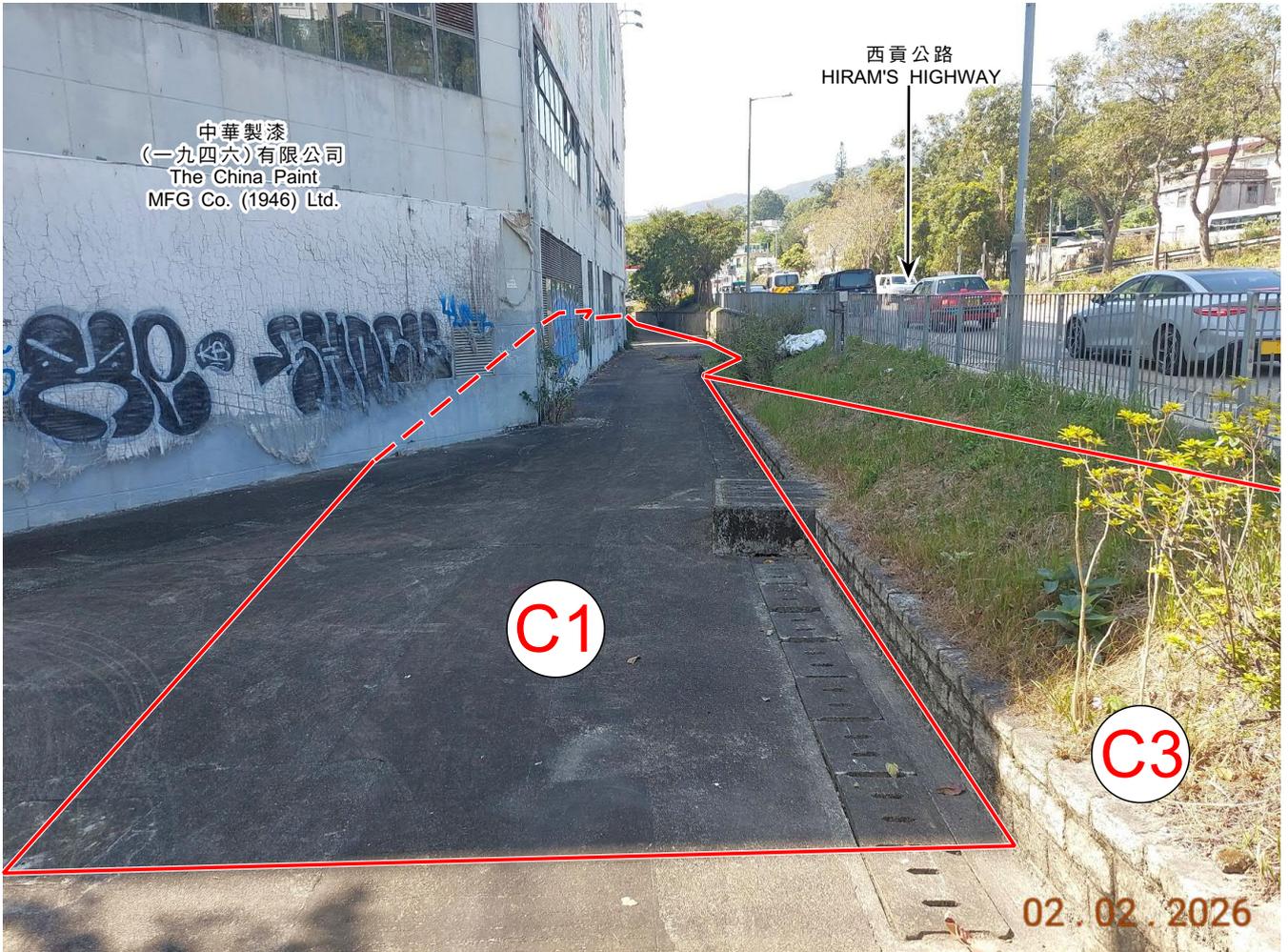
中華製漆
(一九四六)有限公司
The China Paint
MFG Co. (1946) Ltd.

康年徑
HONG NIN PATH

1



2



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2026年2月26日擬備，所根據的資料
為攝於2026年2月2日的實地照片
PLAN PREPARED ON 26.2.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 2.2.2026

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6



規劃署
Planning Department

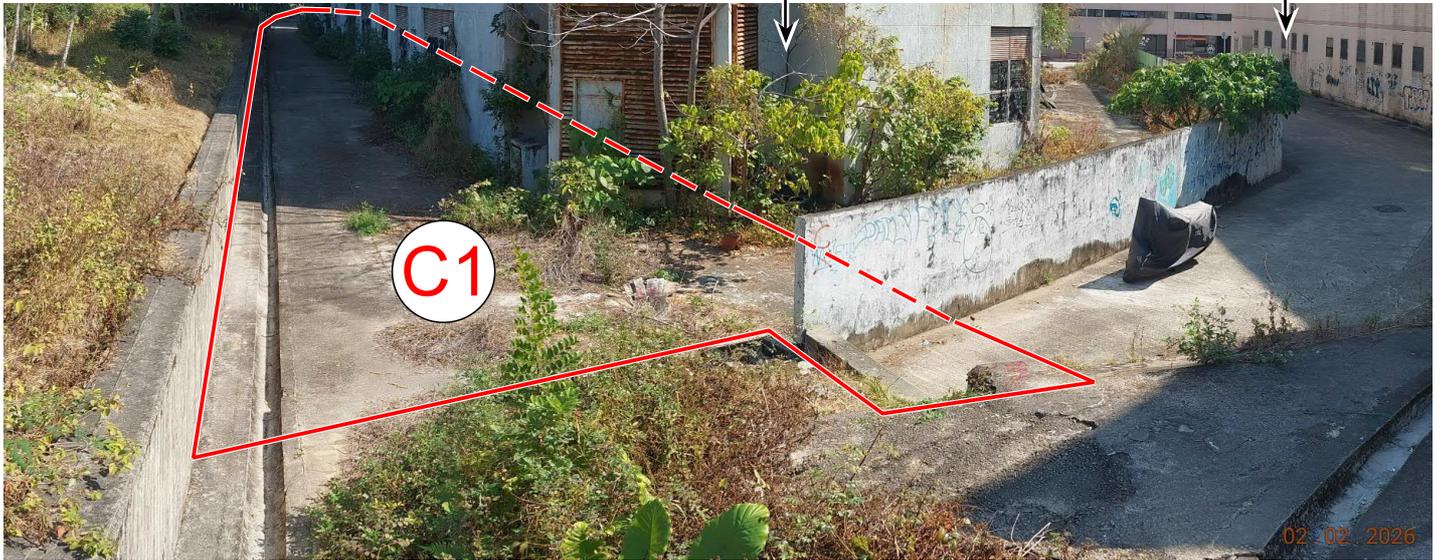
參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
4c

3

中華製漆
(一九四六)有限公司
The China Paint
MFG Co. (1946) Ltd.

四洲集團大廈
Four Seas Group



4

四洲集團大廈
Four Seas Group

中華製漆
(一九四六)有限公司
The China Paint
MFG Co. (1946) Ltd.



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2026年2月26日擬備，所根據的資料
為攝於2026年2月2日的實地照片
PLAN PREPARED ON 26.2.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 2.2.2026

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
4d

中華製漆
(一九四六)有限公司
The China Paint
MFG Co. (1946) Ltd.

壹同
Dock 1A

實惠大廈
Pricerite Group
Building

康定徑
HONG TING
PATH

四洲食品網匯中心
Four Seas
eFood Centre

5



C1

6

康年徑
HONG NIN PATH



C2

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2026年2月26日擬備，所根據的資料
為攝於2026年2月2日的實地照片
PLAN PREPARED ON 26.2.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 2.2.2026

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6



規劃署
Planning Department

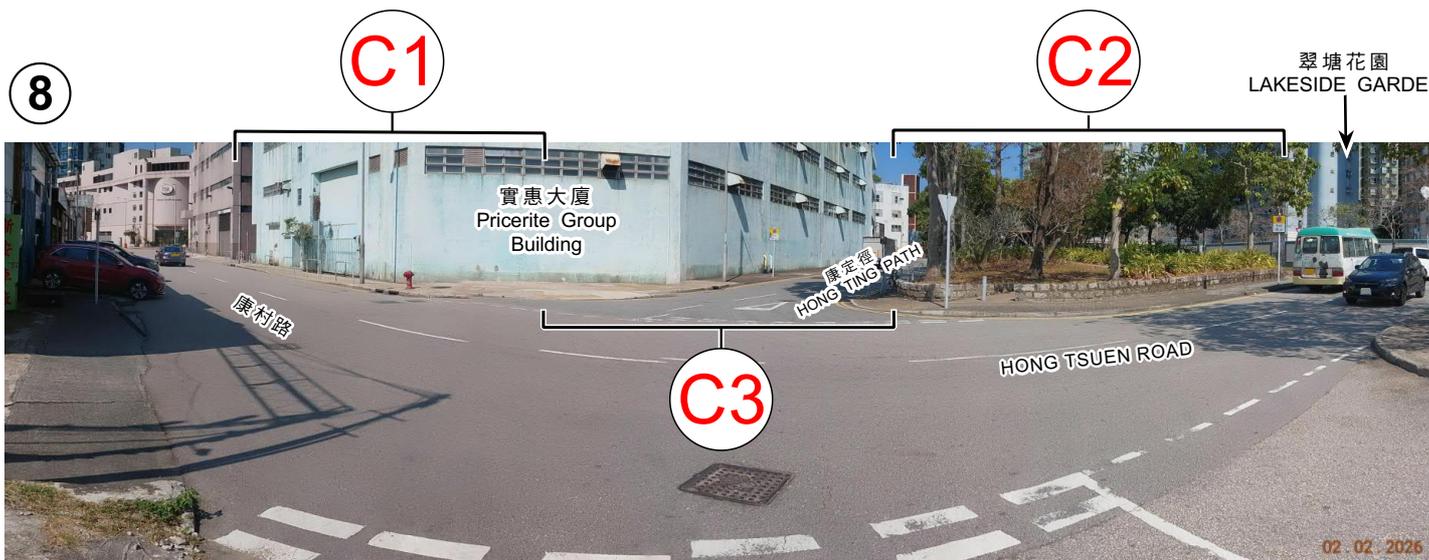
參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
4e

7



8



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2026年3月4日擬備，所根據的資料
為攝於2026年2月2日的實地照片
PLAN PREPARED ON 4.3.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 2.2.2026

西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED SAI KUNG TOWN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/6



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/26/03

圖 PLAN
4f

