

2026年2月27日小組委員會有關擬議修訂的會議記錄的摘錄

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／屯門及元朗西張翠盈女士、廖美芳女士和招志揚先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西江敏華女士、林焯盈女士和朱家慶先生此時獲邀到席上。]

議程項目48

[公開會議]

擬修訂《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/26 號)

簡介和提問部分

69. 除了以上所列的規劃署代表外，下列的政府代表(包括修訂項目 A、B1、B2 及 C 的顧問(下稱「顧問」))此時亦獲邀到席上：

發展局

莊欣怡女士 — 首席助理秘書長
關嘉佩女士 — 助理秘書長

土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

葉鴻平先生 — 拓展處副處長
鍾樂展先生 — 總工程師
李志灝先生 — 總工程師
梁德志先生 — 高級工程師
鄺肇婷女士 — 高級工程師
關晉昌先生 — 工程師
鍾晨女士 — 工程師

顧問

奧雅納工程顧問

梁錦誠先生
鄺翰翎先生
羅祖妍女士
徐啟熙先生

70. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》(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。擬議修訂主要包括：

- (a) 修訂項目 A—把現時屬「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的用地改劃為「其他指定用途」註明「產業園」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米；
- (b) 修訂項目 B1—把位於規劃區第 4B 區的三幅用地由「住宅(乙類)3」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，最高地積比率限為 5.2 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米；
- (c) 修訂項目 B2—把位於規劃區第 4B 區的現有道路及擬議加寬的道路及行人路由「住宅(乙類)3」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；
- (d) 修訂項目 C—把位於規劃區第 34E 區南面的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米；
- (e) 修訂項目 D—把位於沙洲里東面的一幅「政府、機構或社區」地帶用地的最高建築物高度由 3 層修訂為主水平基準上 50 米；以及
- (f) 修訂項目 E—把位於屏欣苑的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，最大總樓面面積限為 128 350 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。

71. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應上述改劃作出修訂，以及作出其他修訂，包括對《註釋》的說明頁作出的修訂，以

及為與最新的《法定圖則註釋總表》保持一致而作出的其他技術修訂。

72. 主席表示，洪水橋及厦村新發展區(下稱「洪水橋／厦村新發展區」)位於北部都會區(下稱「北都」)內，定位為高端專業服務及物流樞紐。分區計劃大綱圖的擬議修訂項目涵蓋數個主要發展項目，包括洪水橋產業園(下稱「產業園」)、屬「片區開發」試點的洪水橋「片區」及洪水橋和元朗南的智慧綠色集體運輸系統(下稱「智慧綠色集體運輸系統」)，全部均受相關政府政策措施所規限。為支持擬議修訂項目，當局亦已進行技術評估及地區諮詢。由於規劃署的代表已完成陳述，主席請委員提問。

修訂項目 A

規劃彈性

73. 一名委員備悉，擬議「其他指定用途」註明「產業園」地帶的《註釋》第一欄內容許作多類型的用途，預留最大的規劃彈性，利便產業園發展，遂詢問有何機制確保城市規劃委員會(下稱「城規會」)對產業園的日後發展作出充分的規劃管制。

74. 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) 「其他指定用途」註明「產業園」地帶涵蓋的土地面積約 23 公頃，已由政府收回，現時全屬政府土地；
- (b) 政府在二零二六年一月初成立由其全資擁有的洪水橋產業園有限公司(下稱「產業園公司」)，以推展並落實產業園發展。產業園公司須向政府提交發展計劃，以確保有關發展符合政府的產業政策。產業園的落實及營運基本上等同於一項政府行為；
- (c) 為了就產業園日後發展的土地用途、發展密度及詳細設計預留最大的彈性，當局為產業園劃設特定的

「其他指定用途」註明「產業園」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 110 米(與現時「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的限制相同)，並載列多類型的准許用途，以容納預期會設於產業園的各種產業及配套設施。儘管「其他指定用途」註明「產業園」地帶未有訂明地積比率限制，但考慮到基礎設施的承載力，建議在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明「洪水橋／厦村新發展區規劃及工程研究」所採用的整體總樓面面積。這個假設的整體總樓面面積時，是根據產業園的發展用地總面積，以及現時就分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶所訂的 7 倍地積比率而計算；以及

- (d) 為確保作出充分管制，當局會按情況在相關土地契約中加入整體總樓面面積及相關政府決策局／部門的不同規定，尤其是有關交通及環境方面的規定。

75. 主席補充，儘管建議對「其他指定用途」註明「產業園」地帶施加的發展限制屬最低限度，但政府仍能有效監察產業園的發展，確保產業園的規劃及發展符合相關政府規例及法定要求。

76. 一名委員詢問「其他指定用途」註明「產業園」地帶是否應提供更大彈性，以容納人才公寓等更廣泛的配套用途。該名委員表示，「其他指定用途」註明「產業園」地帶所准許的「分層住宅(只限員工宿舍)」用途，以住宿種類而言或許過於嚴格。此外，當局應預留更大彈性以配合區內文化及旅遊產業的潛在發展，該名委員並認為，「其他指定用途」註明「產業園」地帶亦應容納更廣泛的配套活動，而不應僅限於食肆。

77. 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時解釋說，當局參照新田科技城、牛潭尾新發展區及河套區發展，已在「其他指定用途」註明「產業園」地帶建議多類型與產業發展相關的准許用途，包括「瀝青廠／混凝土配料廠」、「水泥製造」、「創意產業」、「工業用途」及「資訊科技及電訊業」，以容納生產鏈中不同階段的各類合適產業。在擬議「其他指定用途」註明「產業園」地帶內，「分

層住宅(只限員工宿舍)」、「酒店」及「住宿機構」用途將准許闢設人才公寓等配套設施，以盡量減少通勤需求和可能造成的交通影響。此外，為促進產業園發展成自給自足的社區，擬議「其他指定用途」註明「產業園」地帶經常准許闢設「食肆」、「娛樂場所」、「康體文娛場所」以及「商店及服務行業」等各類配套設施。

78. 副主席備悉當局旨在為產業園提供最大彈性。他詢問當局會否制訂總綱計劃或策略性框架，以有效指導和監督產業園的發展。他進一步詢問，當局會否制訂一套準則，以指導各個關鍵方面，包括撥地的最小面積、考慮有條理地批地，把相容相配的使用者凝聚成群，以達致協同效應，以及有效設計區內道路布局，以加強與外部網絡的連接。發展局首席助理秘書長莊欣怡女士作出回應，要點如下：

- (a) 產業園公司是一間由財政司司長法團全資擁有的公司，其董事局由官方董事組成，其中包括與產業園公司發展相關的政策局局長。這個管治及企業架構讓政府能直接參與並主導產業的發展及營運，並確保發展符合政府的產業政策；
- (b) 產業園公司於二零二六年年中投入運作時，須制訂發展計劃以提交政府考慮，並須定期向政府匯報最新情況。為確保透明度，產業園公司須就其營運及財務狀況，向立法會提交年度報告。因此，政府在指導和監督產業園的發展方面擔當重要的角色；以及
- (c) 產業園獨特的定位，使其在北都其他產業用地中脫穎而出。產業園與深圳前海連接便利，憑藉其區位優勢及完善的交通網絡，因此產業園被定位為發展一系列具競爭優勢並獲政府支持的產業，例如高增值或智慧製造產業，包括製藥產業。在制訂發展計劃時，產業園公司會仔細考慮詳細的用地規劃，以期發揮最大的協同效應。此外，產業園內的發展須符合相關政府規定及規例。

79. 主席補充說，產業園公司須向政府提交發展計劃，以供檢視和考慮。有關計劃不僅會提供一個策略性框架，還會涵蓋土地用途分布及發展布局等細節。

80. 一名委員表示支持為產業園發展預留最大的規劃彈性，並認為其日後發展應有總綱圖作指引，按序進行。參考為新田科技城制訂的同類指引，如有一套規劃指引，或有助為日後發展提供協調的設計，在詳細設計階段為產業園營造氛圍，儘管該區未必有顯著的生態問題。

洪水橋產業園可能進行的擴建

81. 一名委員留意到運輸及物流局先前公布，在洪水橋／厦村新發展區內有其他預留作物流發展的用地，遂詢問該等用地是否包括在現時的擬議修訂中，還是日後要另行提出分區計劃大綱圖修訂建議，以便進行有關發展。發展局首席助理秘書長莊欣怡女士回應說，在洪水橋／厦村新發展區內有其他工業用地，例如在附近有一個運輸及物流局正在檢視的現代物流圈(下稱「物流圈」)。視乎本年稍後進行的邀請提交意向書的結果，以及倘運輸及物流局認為產業園公司適合一次過發展該等物流用地中的任何地塊，發展局會就長遠發展與運輸及物流局聯絡。如有必要，會展開相關的法定規劃程序。

82. 主席澄清說，現時的擬議修訂僅與佔地約 23 公頃的產業園有關。擬議物流圈佔地約 32 公頃，並非有關擬議修訂的一部分。雖然政府不排除日後或會擴建產業園，但任何這類擴建均須經過法定規劃程序。在此期間，運輸及物流局正根據其現行政策框架審視物流圈發展。主席回應一名委員的詢問時表示，產業園和物流圈彼此為鄰，兩者均位於洪水橋及厦村分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍。

83. 一名委員留意到，與「其他指定用途」註明「產業園」地帶的建議准許土地用途相比，「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶所准許的土地用途彈性相對較小，遂詢問物流圈以南的企業及科技園日後是否亦由產業園公司負責管理。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，表示已規劃的企業及科技園所涉的三幅用地已包括在根據「片區開發」模式進行招標的洪水橋片區內。當局會進一步審

視增加其土地用途靈活性的空間，考慮因素包括招標結果、現行政府政策和政府決策局／部門的意見。任何對企業及科技園規劃的擬議改動會在適當時提交城規會考慮。主席補充說，相關投標邀請書內採用的發展參數，所根據的是《註釋》和分區計劃大綱圖對「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶所訂定而目前有效的限制，有機會時可研究提供進一步的規劃彈性。

修訂項目 B1 及 B2

智慧綠色集體運輸系統的運作和路線

84. 一些委員詢問智慧綠色集體運輸系統的運作和設計詳情，包括擬議路線和運作模式、從修訂項目 B1 的擬議發展到距離最近的規劃中智慧綠色集體運輸系統／鐵路站有多遠、與屯馬線洪水橋站的轉乘安排，以及預留土地為發展智慧綠色集體運輸系統提供資金支援的理據。

85. 土拓署拓展處副處長葉鴻平先生借助一些投影片回應委員的問題，要點如下：

- (a) 整個系統全長約 16 公里。現時，政府正全力推進第一階段的智慧綠色集體運輸系統，此階段的系統長約 4.5 公里，擬設七個車站(A1 站至 A7 站)，以配合洪水橋／厦村新發展區的發展時間表。第一階段會於毗鄰現時輕鐵泥圍站的 A1 站開始，經 A2 站及 A3 站(靠近興建中的屯馬線洪水橋站)穿過洪水橋／厦村新發展區未來的市中心和住宅區，並經 A4 站至 A7 站繼續伸延至洪水橋／厦村新發展區的物流、企業和科技區。所涉住宅發展用地將位於已規劃的屯馬線洪水橋站和智慧綠色集體運輸系統 A2 站約 500 米範圍內，十分方便；
- (b) 參考內地所採用的智能軌道快運系統，智慧綠色集體運輸系統會採用環保路面模式，無需使用傳統的實體鐵路路軌。有關系統旨在提供中等運量服務，切合洪水橋／厦村新發展區的交通需求，在運作上亦可有彈性；

- (c) 透過向日後的專營者批出修訂項目 B1 用地的發展權利，為智慧綠色集體運輸系統提供資金資助，實至關重要。有關專營者在 20 年專營期間，將負責採購、設計、營運和維修智慧綠色集體運輸系統，包括智慧綠色集體運輸系統車輛和維修車廠，而政府則負責興建與智慧綠色集體運輸系統有關的相關道路基礎設施。發展模式會與香港鐵路發展項目一般採用的「鐵路加物業」發展模式大致相似；
- (d) 智慧綠色集體運輸系統大部分行車路段均設於專用道路，並會在主要交界處與其他路面交通採用分層分隔，例如透過闢設架空路段。已盡量減少與其他路面交通共用的交界處數目(即只有三個交界處)；以及
- (e) 系統(A2 站)可經園景平台及／或行人天橋方便地連接已規劃的屯馬線洪水橋站。擬議的港深西部鐵路(洪水橋至前海)位於智慧綠色集體運輸系統與屯馬線之間，洪水橋／廈村新發展區的地理位置十分優越，是三個集體運輸匯集之地。

零售及社區設施的供應

86. 副主席詢問規劃在街角用地興建兩幢零售大樓的理由為何，以及其位置是只供參考或是根據具體的規劃考慮因素而定。他進一步詢問會否在修訂項目 B1 用地闢設任何社區設施。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投應片作出回應，指出兩幢相關的單層零售大樓是特別建議設於 4B-2 用地北部，以營造低矮建築帶，使周邊環境空氣更為流通和視野更為開揚。這是以人為本的設計，旨在減少對現有鄉村(包括田心)的影響，以便更有效地達致城鄉共融。此外，「住宅(甲類)6」地帶的日後發展會考慮多項設計措施，例如高低有致的建築物高度、低矮建築帶、建築物後移和建築物間距，以營造高度變化，以及使周邊地區空氣更為流通和視野更為開揚。至於社區設施供應方面，雖然並無計劃在修訂項目 B1 用地的私人住宅發展內闢設政府、機構及社區設施，但日後的居民仍可便捷地通往在洪水橋／廈村新發展區未來市中心的各項政府、機構及社區設施，包括區域政府綜合大樓(內設街市、裁判法院

及其他公共服務)。此外，原本規劃在規劃區第 34E 區(即修訂項目 C 用地)南面用地設置的社區會堂和圖書館，將會遷往相關「住宅(甲類)6」地帶北面緊鄰的規劃區第 6A 區的「政府、機構或社區」用地，為日後的居民提供服務。

道路擴闊建議

87. 一名委員詢問修訂項目 B1 和 B2 用地的擬議住宅發展是否需要在周邊地區進行道路擴闊或改善工程。顧問鄺翰翎先生借助投影片回應時表示，當局已進行交通影響評估，以修訂項目 B1 和 B2 所涉擬議發展的發展參數為基礎，評估擬議發展可能在交通方面造成的影響。交通影響評估結果顯示，整體道路網能夠應付擬議發展所產生的額外交通量。然而，土拓署審視有關用地附近主要路口的表現後，已承諾在四個路口進行路口改善工程，包括(i)在洪天路北行方向增設左轉行車線，並更新洪志路沿路的道路標記；(ii)提升田廈路／L16 道路／洪亮路路口的設計，改以交通燈控制；(iii)重置 L15 道路東行的行車線；以及(iv)改善青山公路西行路段，以鋪設四條行車線。此外，當局建議在修訂項目 B2 下將洪亮路擴闊至約 7.3 米，並將行人路擴闊至最少闊 3.25 米。

行人連接

88. 主席和一名委員備悉擬議住宅發展將提供約 3 000 個單位，預計人口接近 10 000 人，考慮到附近路口繁忙，遂詢問將擬議住宅發展用地連接至未來市中心的整體行人連接計劃為何，並問及會否關設行人天橋連接，以確保通行環境安全便利。顧問鄺翰翎先生借助投影片回應時表示，從發展用地步行至最近的運輸樞紐屯馬線洪水橋站距離僅約 400 米，約七分鐘步行路程，而行人路會充分擴闊至 3.25 米，方便通往未來市中心。雖然關設行人天橋連接並非必要，但日後如有需要可再研究此建議。

89. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)岑蕙琳女士補充說，從住宅發展用地步行至屯馬線洪水橋站距離約 400 米。毗鄰車站的南面用地上將會興建公共運輸交匯處，有關用地可能會建有購物商場等商業發展。因此，無須穿過空置土地之餘，亦可改善行人連接，營造更舒適的步行環境。

90. 副主席建議研究提供行人連接設施，以貫通三幅發展用地。主席回應時表示，可以考慮建立綜合行人天橋網絡，將三幅用地連接起來，亦可能與日後的商業發展相結合。提供此等設施不會與擬議修訂項目相左，可在稍後階段加以研究。

修訂項目 C

洪水橋／厦村新發展區市中心的規劃及城市設計

91. 一名委員備悉修訂項目 C 下的改劃用地位於日後洪水橋／厦村新發展區市中心附近，遂詢問該市中心的規劃和城市設計概念為何。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回應時表示，洪水橋／厦村新發展區佔地約 707 公頃，其未來的市中心位於距離日後屯馬線洪水橋站 500 米至 1 000 米的範圍內，四通八達。位於已規劃的屯馬線洪水橋站東面的兩幅發展用地(即規劃區第 28A 和 28B 區)計劃作混合用途發展，包括住宅和商業用途，而主要商業活動將集中在已規劃的屯馬線洪水橋站西面的發展用地(即規劃區第 32A、32B、32C 和 32D 區)。修訂項目 C 下的規劃區第 34E 區位於住宅區北面，鄰近已規劃的屯馬線洪水橋站。

92. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片回應主席的提問，澄清北部都會區大學城的主用地規劃於洪水橋／厦村新發展區市中心南面。

[黃煜新先生在討論期間離席。]

總結

93. 由於委員沒有進一步提問，主席作出總結，表示委員支持擬議修訂，有關修訂不僅對洪水橋／厦村新發展區至關重要，對整個北都的發展亦然。主席亦表示，對於多個主要方面，包括給予工業園最大彈性，以及擬增加住宅發展密度，以協助必要的基礎設施籌措資金，委員的反應均為正面。主席強調，政府項目團隊在制訂工業園的發展計劃圖時，應考慮委員提出的各項考慮因素和意見，包括但不限於整體發展布局、土地用途建議、相關政府決策局／部門的規定、人才公寓的供應，以及加入良好城市設計原則。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。

94. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/2A(展示時會重新編號為 S/HSK/3)及載於文件附件 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《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/2A》(展示時會重新編號為 S/HSK/3)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標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

95. 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。

[主席多謝政府的代表(包括顧問)出席會議。發展局及土拓署的代表和顧問此時離席。]