

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11064 號
供城市規劃委員於 2026 年 7 月 3 日考慮

《洪水橋分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》
考慮申述編號 TPB/R/S/HSK/3-R1 至 R4

《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》

考慮申述編號 TPB/R/S/HSK/3-R1 至 R4

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/HSK/3-)
<p>就圖則作出的修訂項目(圖 H-1)</p> <p>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，並訂明建築物高度限制。</p> <p>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，並訂明建築物高度限制。</p> <p>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。</p> <p>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，並訂明建築物高度限制。</p> <p>項目 D 把位於沙洲里東面的一幅「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制，由三層修訂為主水平基準上 50 米。</p>	<p>總數：4</p> <p>支持分區計劃大綱草圖 <u>元朗區議員¹</u> R1：黃穎灝議員</p> <p>只反對項目 E R2：個別人士</p> <p>支持項目 D，並反對項目 A、B1、C 及就《註釋》作出的修訂項目(a)、(c)、(h)、(i)及(j) R3：個別人士</p> <p>就分區計劃大綱草圖提出一般意見 R4：九龍綠色通道</p>

¹ **R1**表示大致上支持就《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號S/HSK/2》作出的修訂，但未有說明原因。

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/HSK/3-)
<p>項目 E</p> <p>把位於屯馬線天水圍站南面的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制。</p> <p>就《註釋》作出的修訂項目</p> <p>(a) 對《註釋》的說明頁第(7)(b)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外的經常准許的用途或發展，以加入綠色集體運輸系統車站或路旁停車處及小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。</p> <p>(c) 修訂「住宅(甲類)」地帶有關在建築物的最低兩層或特別設計的獨立非住用建築物的經常准許的用途的《註釋》，以符合《法定圖則註釋總表》。</p> <p>(h) 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」以符合《法定圖則註釋總表》。</p> <p>(i) 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」以符合《法定圖則註釋總表》。</p> <p>(j) 刪除「鄉村式發展」地帶《註釋》的「備註」內有關填土、填塘和挖土工程的條款。</p>	

註：申述人的名單載於**附件 III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_HSK_3.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2026年3月20日，《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/3》(下稱「該圖」或「分區計劃大綱圖」)(**附件 I**)連同《註釋》和《說明書》²根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。對該圖則及其《註釋》所作的各項修訂載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1**上顯示。

1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到4份有效的申述。2026年6月2日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。

1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A — 把用地由「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「產業園」地帶，以推進洪水橋產業園(下稱「產業園」)的發展

2.1 北部都會區(下稱「北都」)是香港經濟的新引擎，潛力龐大。北都發展會按產業帶動的原則推動，並將在未來20年陸續提供約800公頃的產業土地。根據《2025年施政報告》及隨後由發展局批准³的政策研究，將洪水橋及厦村新發展區(下稱「洪水橋／厦村新發展區」)內約23公頃的產業土地批撥予洪水橋產業園有限公司(下稱「產業園公司」)，一間由政

² 有關的《註釋》和《說明書》載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_HSK_3.html。

³ 於2025年12月經由財政司司長率領的「發展及營運模式設計組」批准。

府全資擁有且屬於非法定機構⁴，負責發展、管理及營運產業園。產業園位處洪水橋新發展區的西北部，直通港深西部公路，不論是北往深圳灣及深圳前海合作區，或南往香港國際機場及本港其他地區都十分便利。發展產業園有助加快北都產業導入，構建產業生態圈，並轉化為香港經濟新動能，促進香港實體經濟發展和經濟多元化。

- 2.2 有鑑於此，當局在現有分區計劃大綱圖劃定產業園專屬的「其他指定用途」註明「產業園」地帶，以反映產業園最新的規劃意向，並推動在產業園發展政府着力培育的優勢產業。產業園涵蓋約 24.8 公頃的政府土地⁵，這些土地先前在《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》內劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶。為支持產業園發展，在產業園內可進行各式各樣的准許用途，以涵蓋在生產鏈各階段的各種合適產業，並為「其他指定用途」註明「產業園」地帶提供配套設施，令土地配置真正圍繞產業需要，為產業園公司提供彈性以招商引資。

項目 B1 及 B2 – 改劃 3 幅位於規劃區第 4B 區的用地的土地用途地帶以進行更高密度的住宅用途，為智慧綠色集體運輸系統提供財務資助

- 2.3 行政長官在《2023 年施政報告》宣布在洪水橋／厦村和元朗南新發展區建造智慧綠色集體運輸系統，提供輕便和綠色的路面交通接駁服務至就近的鐵路站(即屯馬線天水圍站及洪水橋站)、主要的公共運輸交匯處，以及輕便鐵路站(下稱「輕鐵」)。為推行智慧綠色集體運輸系統項目，《2025 年施政報告》指出，政府會在 2026 年就上述項目進行招標。政府已物色三幅在洪水橋／厦村新發展區的規劃區第 4B 區內住宅用地作更高密度的住宅用途，把該發展權授予未來中標的專營公司，從而為向該項目提供所需的財務資助。

- 2.4 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)擬備的初步發展方案及相關技術評估已證明改劃這三幅私人住宅用地在技術上可行，

⁴ 產業園公司是由財政司司長法團全資擁有的私人有限公司，其董事會(由官方董事組成，成員包括與產業園公司發展有關的政策局局長)及行政總裁的任命須經行政長官批准委任。

⁵ 在扣除預留作進行新發展區內智慧綠色集體運輸系統第一階段道路工程及其他道路工程的所需面積後，可發展土地面積約為 23 公頃。

並已展示可能的設計方案。為協助落實有關建議，該三幅用地(總面積約為 3.38 公頃)已在分區計劃大綱圖上由「住宅(乙類)3」地帶(最高地積比率限為 1.26 倍、最大上蓋面積限為 40% 及最高建築物高度限為單層停車場之上六層)改劃為「住宅(甲類)6」地帶(最高總地積比率限為 5.2 倍及最高建築物高度限為主水平基準上 120 米)(項目 B1)。此外，有一幅面積約為 0.88 公頃的用地亦由「住宅(乙類)3」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(項目 B2)，以反映現有道路走線(即洪儒路、洪基路及洪亮路)及加寬毗鄰用地的道路及行人路建議。

項目 C – 改劃位於規劃區第 34E 區的土地用途地帶以重置分區消防總局及救護站暨員工宿舍

2.5 規劃區第 34E 區是在洪水橋／厦村新發展區內以「片區開發」(下稱「片區」)方式進行發展的試點一部分(下稱「洪水橋「片區」試點」)。為提高洪水橋「片區」試點發展的財務可行性，一幅位於規劃區第 34E 區北面原本規劃作興建分區消防總局及救護站暨員工宿舍的用地，其後建議作私人住宅用途，與此相關的第 16 條申請編號 A/HSK/585 於 2025 年 11 月 21 日獲城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准。

2.6 根據最新的計劃，受影響的分區消防總局及救護站暨員工宿舍會在規劃區第 34E 區南面用地重置。土拓署已擬備初步發展方案及相關技術評估，以證明把該用地改劃作擬議分區消防總局及救護站暨員工宿舍發展可行。為實行重置安排，該用地已改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，經修訂的建築物高度限為主水平基準上 160 米，當中「分層住宅(政府員工宿舍)」用途屬經常准許的用途。

項目 D – 修訂一幅用地的最高建築物高度限制，以重建博愛醫院楊晉培護理安老院

2.7 2025 年 1 月 24 日，小組委員會同意一宗第 12A 條申請編號 Y/HSK/1⁶，修訂一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地

⁶ 小組委員會文件編號 Y/HSK/1 及其附件載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/758_rnt_agenda.html。

的建築物高度限制，由三層改為主水平基準上 47.9 米，以進進擬議的博愛醫院楊晉培護理安老院重建項目。為落實小組委員會就該宗第 12A 條申請⁷所作的決定，該「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制已由三層修訂為主水平基準上 50 米⁸。獲批准的第 12A 條申請所涉申請地點的東面界線與沙洲里路之間一幅狹長的政府土地(面積約 0.02 公頃)亦已納入此地帶，以調整界線。

項目 E—改劃屏欣苑的土地用途地帶以反映已落成的住宅發展及已建成的狀況

2.8 為落實小組委員會於 2025 年 5 月 23 日就「2023／2025 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」所作的決定⁹，位於屯馬線天水圍站南面名為屏欣苑的公營房屋發展(資助出售單位)所在之處的用地已由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明最大總樓面面積限為 128 350 平方米及最高建築物高度限為主水平基準上 110 米，以反映已落成的住宅發展。

就分區發展大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.9 已就分區計劃大綱圖的《註釋》作出以下修訂：

《註釋》說明頁

(a) 對《註釋》的說明頁第(7)(b)段作出修訂，即在圖則

涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外的經常准許的用途或發展，以

⁷ 小組委員會會議的會議記錄載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m758rnt_c.pdf。

⁸ 建築物高度限制從三層修訂為主水平基準上 50 米而不是主水平基準上 47.9 米，是為了更清晰表達相關限制和在分區計劃大綱圖保持前後一致，從而在詳細設計階段為建築物高度的緩衝預留彈性。

⁹ 有關 2023／2025 年度「綜合發展區」用地檢討的小組委員會文件及附件載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/765_rnt_agenda.html。

加入綠色集體運輸系統車站或路旁停車處及小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程；

「住宅(甲類)」地帶

- (b) 因應項目 **B1** 及 **E**，「住宅(甲類)」地帶的「備註」亦已予修訂，加入「住宅(甲類)6」支區及「住宅(甲類)7」支區的發展限制。此外，「住宅(甲類)」地帶的《註釋》亦已予修訂，列明有關在建築物的最低兩層及不高於五層的特別設計獨立非住用建築物所准許的用途均不包括地庫和停車場，以反映最新的政策，並配合城規會頒布的最新版本註釋總表；

「其他指定用途」註明「產業園」地帶

- (c) 因應項目 **A**，加入新的「其他指定用途」註明「產業園」地帶的《註釋》，並訂明建築物高度限制；

「鄉村式發展」地帶

- (d) 修訂「鄉村式發展」地帶的「備註」，刪除有關填土、填塘和挖土工程的條款，令填土／填塘或挖土工程無須申請規劃許可；

「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及「綜合發展區」地帶

- (e) 因應項目 **A** 及 **E**，刪除「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」及「綜合發展區」地帶的《註釋》；以及

技術修訂

- (f) 為配合城規會頒布的最新版本註釋總表及納入其他技術和編輯修訂，「商業」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」、「鄉村式發展」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「混合用

途」、「其他指定用途」註明「企業及科技園」及「工業」地帶的《註釋》已予修訂。

- 2.10 分區計劃大綱圖的《說明書》已因應上述修訂作出修改，並一併更新各土地用途地帶的一般資料，以反映洪水橋／廈村新發展區的最新狀況及規劃情況，以及加入某些技術修訂。

分區計劃大綱草圖

- 2.11 城規會轄下小組委員會於 2026 年 2 月 27 日同意，對《洪水橋及廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 3/26 號載於城規會網頁¹⁰，而該小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於**附件 IV**。《洪水橋及廈村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》其後於 2026 年 3 月 20 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

- 3.1 當局分別於 2026 年 1 月 29 日、2 月 6 日和 2 月 12 日就分區計劃大綱圖的擬議修訂，諮詢廈村鄉鄉事委員會、屏山鄉鄉事委員會和元朗區議會城鄉規劃及發展委員會。廈村鄉鄉事委員會和屏山鄉鄉事委員會的委員均大致備悉擬議修訂並表示支持。然而，廈村鄉鄉事委員會的委員對**項目 B1 及 B2**表達關注，因為「住宅(甲類)6」地帶的未來發展可能會對附近鄉村造成視覺、通風和天然光方面的影響。他們亦建議把一些現有／已規劃設施，例如採污水抽水站、污水處理廠和垃圾轉運站，遷往**項目 A** 用地或「綠化地帶」，以盡量減少對村民的干擾。當局回應時已告知廈村鄉鄉事委員會的委員，按照分區計劃大綱圖的《說明書》所列明，會建議項目倡議人為「住宅(甲類)6」地帶內的未來發展採用適當的設計及緩解措施，以營造建築物高低錯落有致的環境，並使空氣更為流通和視野更為開揚。

¹⁰ 小組委員會文件第3/26號載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/783_rnt_agenda.html。

3.2 元朗區議會城鄉規劃及發展委員會的委員亦大致備悉並支持擬議修訂，但亦提出一些意見，主要關於**項目 A**不設地積比率限制、**項目 A**的產業園發展會縮減預留作安置受影響棕地作業者的土地、以及**項目 B1**的未來發展可能會造成視覺、排污、排水和交通方面的影響。規劃署就此作出回應，表示會對**項目 A**產業園內發展項目的發展密度和建築體積制訂足夠的管制，而政府亦採用了多管齊下的方式協助受影響的棕地作業經營者重置其業務。至於**項目 B1**，因已進行多項技術評估，確保在落實適當的緩解措施後，擬議的高密度住宅發展不會帶來無法克服的影響。他們的觀點和意見已納入小組委員會文件第 3/26 號，以及撮錄於**附件 V**所載的元朗區議會會議記錄摘要內。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的諮詢

3.3 分區計劃大綱草圖於 2026 年 3 月 20 日在憲報刊登後，元朗區議會議員、屯門區議會議員、厦村鄉鄉事委員會委員及屏山鄉鄉事委員會委員於同日獲告知，公眾人士可在法定展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會收到一份由一名元朗區議員提交的申述(**R1**)，表示支持擬議修訂，但並沒有收到由屯門區議員、厦村鄉鄉事委員會委員或屏山鄉鄉事委員會委員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地方

4.1 申述用地具有以下特色：

項目 A (圖 H-1 及 H-2a 至 2c)

4.1.1 **項目 A** 用地佔地約 24.8 公頃，屬政府土地，位於洪水橋／厦村新發展區的西北面，經現有 **D1** 道路直通港深西部公路，向北通往深圳灣，向南通往本港其他地區。有關用地東南方周圍是劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的用地，南面為新圍污水處理廠及擬建的廢物轉運站，北面為劃為「綠化地帶」的地方，而東北面較遠處則為鳳降村。有關用地目前有部分地方空置，有部分則有搭建臨時構築物，將予以清拆以進行長期發展(圖 **H-2a** 至 **2c**)。

- 4.1.2 從更廣泛的層面來看，**項目 A** 用地位於北都的「高端專業服務及物流樞紐」範圍內。**項目 A** 用地享有策略性位置和完善交通網絡的優勢，為香港經濟新動能。如上文第 2.1 及第 2.2 段所述，**項目 A** 的土地用途地帶已劃定為「其他指定用途」註明「產業園」地帶，所准許的用途範圍廣泛，以配合不同階段的各項合適產業，從而反映由產業園公司分階段發展產業園的最新規劃意向。
- 4.1.3 產業園旨在容納多種高增值或智能產業用途，以及其他配套用途及附屬設施。這些用途可能在建築形式上各有不同，而且對樓面空間的要求也各異。產業園內每塊用地的產業類別和用途、建築物布局和設計、發展密度，以及將會闢設的附屬及配套設施，將由產業園公司在詳細設計及落實階段決定，當中會充分考慮基礎設施的承載能力，以及將進駐產業園的不同產業之間的兼容性及羣聚效應。為使產業園的整體規劃具備最大彈性，當局在《註釋》中不設地積比率及／或總樓面面積的限制，而是根據《洪水橋新發展區規劃及工程研究》（下稱《本研究》）考慮到基礎設施承載力，在《說明書》中「其他指定用途」註明「產業園」地帶及土地行政文件中訂明整體總樓面面積上限約為 161 萬平方米¹¹。「其他指定用途」註明「產業園」地帶的建築高度限為主水平基準上 110 米，即與先前「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶相同。如要進一步增加發展密度，須由項目倡議人確定有關建議在技術上可行，並符合相關政府決策局及部門的要求。

項目 B1 及 B2 (圖 H-1 及 H-3a 至 3d)

- 4.1.4 **項目 B1** 下的三幅申述用地，總面積約為 3.38 公頃，外圍介乎洪水橋田心路、田廈路及青山公路－洪水橋段之間，並與洪儒路、洪基路及洪亮路相鄰。這些用地之上主要建有倉庫、貯物設施及一些屬寮屋區和臨

¹¹ 整體總樓面面積是以發展用地面積按地積比率為 7 倍計算所得(即與先前「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶相同)。

時構築物住宅民居，并且位於西南面劃為「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶且規劃作發展高層高密度公私營房屋(最高地積比率限為 5.5 至 6 倍及最高建築物高度限為主水平基準上 160 米)¹²的住宅社區內。項目 B1 的南面及東面為現有的中層住宅發展，包括位於「住宅(乙類)3」地帶內的金閣豪園及柏雨花園(最高地積比率限為 1.26 倍、最大上蓋面積限為 40% 及最高建築物高度限為單層停車場之上六層)，而位於北面及西北面的則是鄉村村落，包括田心村及新李屋村(圖 H-3a 至 3d)。

- 4.1.5 從更廣泛的地理角度來看，未來市中心有兩幅劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的用地，作屯馬線洪水橋車站「鐵路加物業」的發展(最高建築物高度限為主水平基準上 180 米)，以及夾雜「住宅(甲類)」地帶支區，作公私營房屋發展(分別位於西面和東北面，最高建築物高度分別為主水平基準上 175 米及主水平基準上 140 米)。三幅用地的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，將會形成一個由未來市中心向外圍延伸的梯級式建築物高度輪廓。因此，項目 B1 下的較高密度住宅發展，與洪水橋／厦村新發展區已規劃的更廣泛環境並非不相容。
- 4.1.6 項目 B1 下的三幅用地已劃為「住宅(甲類)6」地帶，最高總地積比率限為 5.2 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，為營造高度的變化，並使周邊地區空氣更流通和視野更開揚，「住宅(甲類)6」用地的項目倡議人或發展商須在詳細設計階段考慮在每幅用地採用相關設計及緩解措施，例如高低有致的建築物高度、低矮建築帶、樓宇後移和建築物間距(繪圖 H-5)。
- 4.1.7 與此同時，項目 B2 下用地的總面積為 0.88 公頃，已改劃為顯示為「道路」的地方，以反映現時的道路走

¹² 根據已獲批准的第 16 條申請編號 A/HSK/452，地積比率及建築物高度已分別增至 6.8 倍及主水平基準上 175 米。

線(即洪儒路、洪基路及洪亮路)，以及毗鄰三幅用地的擬議道路及行人路擴闊工程(圖 H-3a 至 3d)。

- 4.1.8 土拓署擬備的初步發展方案(載於繪圖 H-1 至 H-5)，及進行了相關技術評估(包括交通影響評估、環境評估、排水影響評估、污水影響評估、供水影響評估、公用設施影響評估、園境及樹木保護建議、視覺影響評估及空氣流通專家評估)，已證明三幅用地在技術上可行，並已展示可採用的設計概念。顯示根據交通影響評估所進行的道路／路口改善工程的繪圖、園境及樹木保護建議所提出的園境建議，以及按視覺影響評估所製作的電腦合成照片，載於繪圖 H-6 至 H-17。初步發展方案的主要發展參數概述如下：

主要發展參數	初步發展方案(項目B1)			
	4B-1用地	4B-2用地	4B-3用地	總數
用地面積(大約) (平方米)	9 062	16 089	8 616	33 767
總地積比率	5.2倍	5.2倍	5.2倍	5.2倍
- 住用地積比率	5.0倍	5.0倍	5.0倍	5.0倍
- 非住用地積比率	0.2倍	0.2倍	0.2倍	0.2倍
整體總樓面面積 (大約)(平方米) ^[1]	47 121	83 665	44 801	175 587
- 住用總樓面面積	45 308	80 447	43 078	168 833
- 非住用總樓面面積	1 812	3 218	1 723	6 753
建築物高度(主天台) (大約)	主水平 基準上 115.1米	大廈：主水平 基準上104.6至 117.2米； 作零售用途大 樓I及II：主水 平基準上16米	主水平基準 上98.3至 117.2米	不高於主 水平基準 上120米
樓宇數目	4幢	8幢 (包括兩幢作零 售用途大樓)	4幢	16幢
樓層數目	30層 (包括兩層 平台)	27至31層 (包括兩層 高平台)； 另有一層 作零售用途	25至31層 (包括兩層 高平台)	25至31層 (包括兩 層高平 台)
上蓋面積 ^[2]	不超過33.33%			
單位數目(大約) ^[3]	824個	1 463個	783個	3 070個
預計人口(大約) ^[4]	2 225人	3 950人	2 114人	8 289人
鄰舍休憩用地	不少於8 289平方米			

主要發展參數	初步發展方案(項目B1)			
	4B-1用地	4B-2用地	4B-3用地	總數
預計人口遷入年份	2035年			
泊車位及上落客貨車位	會按照《香港規劃標準與準則》提供內部泊車位及上落客貨車位			

^[1] 數字或因四捨五入而未必相加。

^[2] 根據《建築物(規劃)規例》所訂明的最大准許上蓋面積百分率。

^[3] 假定每個單位的平均面積約為55平方米。

^[4] 假定每個單位的人數比例為2.7。

項目 C (圖 H-1、H-4a 至 4c、H-7 及 H-8)

4.1.9 項目 C 的申述用地位於規劃區第 34E 區南面，面積為 0.83 公頃，用地東部為一幅發展用地(約 0.63 公頃)，西部則為美化市容地帶(約 0.19 公頃)(繪圖 H-18)。項目 C 用地可經毗鄰其東面界線的一條區內道路，通往日後的 D6 道路及港深西部公路。用地主要為空地或荒地，部分範圍用作貯物及農業用途，原先預留作興建體育中心、社區會堂及圖書館(圖 H-4a 至 4c)。項目 C 用地鄰近未來市中心，所在位置東面毗鄰已規劃的高密度住宅羣，該處劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率限為 6.5 倍至 6.8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米至 180 米，與此相關的第 16 條申請編號 A/HSK/452 已經獲批。用地北面(規劃區第 34E 區北面的用地)為「政府、機構或社區(1)」地帶的用地，已規劃作高密度住宅發展，與此相關的第 16 條申請編號 A/HSK/585 已經獲批，最高地積比率限為 6.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米(圖 H-7)。

4.1.10 如上文第 2.5 段所述，項目 C 用地已納入洪水橋「片區」試點。經考慮市場反應後，其後建議把規劃區第 34E 區北面的用地根據已獲批准的第 16 條規劃申請編號 A/HSK/585 作高密度私人住宅用途，而原先預留在該用地興建的分區消防總局及救護站暨員工宿舍，則會在項目 C 用地重置。原先在項目用地已規劃的體育中心、社區會堂及圖書館將遷往規劃區第 6A 區內的另一幅「政府、機構或社區」用地，該用地是洪水橋／厦村新發展區內的指定政府預留用地(圖 H-8)。

4.1.11 項目 C 用地劃為「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，用以重置分區消防總局及救護站暨員工宿舍。就此，土拓署已擬備初步發展方案(繪圖 H-19 至 H-28)，並進行了技術評估(包括交通影響評估、視覺影響評估、初步環境評估、污水影響評估、供水影響評估及排水影響評估)，以證明有關建議在技術上可行。根據初步發展方案，擬議的分區消防總局及救護站暨員工宿舍，包括一座建於五層高分區消防總局及救護站之上的 40 層員工宿舍，以及一座樓高八層的獨立消防操練塔，合共提供約 480 個員工宿舍單位。初步發展方案的主要發展參數概述如下：

主要發展參數	初步發展方案 ^[1]
改劃面積 ^[2]	約8 266平方米
發展用地面積 ^[2]	約6 348平方米
整體總樓面面積(平方米) ^[3] - 住用總樓面面積(員工宿舍) - 非住用總樓面面積(消防總局及救護站)	43 000 - 33 600 - 9 400
最高建築物高度	不高於主水平基準上160米
上蓋面積	不超過67%
樓宇數目	一幢設於6層高平台之上的住宅大樓，以及一座獨立的消防操練塔
樓層數目及主要樓層用途	45層 - 地下至4樓：分區消防總局及救護站、辦公室、機電設施及附屬房間 - 5樓：平台花園 - 6樓至44樓：員工宿舍 獨立的消防操練塔：8層
單位數目(大約) ^[4]	480個
平均單位面積	70平方米
預計人口 ^[5]	1 468人
鄰舍休憩用地	不少於1 468平方米
預計落成年份	不遲於2033年
提供泊車位^[6]	
消防車泊車位	5個
救護車泊車位	4個
私家車泊車位 - 機械式泊車 - 傳統泊車	68個 - 56個 - 12個
電單車泊車位	5個

輕型貨車泊車位	2個
重型貨車上落客貨車位	2個

- ^[1] 初步發展方案是根據發展用地面積擬定，以供技術評估之用。
- ^[2] 西部的美化市容地帶(約0.19公頃)不包括在發展用地內(繪圖H-18)。
- ^[3] 根據聯合作業備考第八號及《建築物條例》第42條，採用組裝合成建築法的樓層可獲得10%總樓面面積及上蓋面積寬免。有關數字並未計及這些寬免。然而，擬議的建築物高度及體積，已考慮到員工宿舍樓層因採用組裝合成建築法而導致總樓面面積及樓底高度有所增加。
- ^[4] 員工宿舍單位數目為估算數字，實際情況須視乎詳細設計而定。
- ^[5] 參考規劃區第34E區北面用地的原有方案，假定每個單位的人數比例為3.06。
- ^[6] 分區消防總局及救護站提供的泊車位，須符合消防處的詳細設計規定。員工宿舍提供的附屬泊車位數量，則根據《香港規劃標準與準則》估算。

項目 D (圖 H-1 及 H-5 a 至 5 d)

- 4.1.12 項目 D 的申述用地面積約 0.36 公頃，目前是博愛醫院楊晉培護理安老院的所在之處。該護理安老院樓高三層，主要為長者提供非牟利的護理安老院舍服務，所在位置毗鄰地區現時主要為低矮的村落、臨時構築物、露天貯物場和停車場。在更廣泛的已規劃環境來看，項目 D 用地以東、隔明渠相對的範圍是已規劃的高層高密度商業及住宅發展，其最高建築物高度限為主水平基準上 120 米至 140 米(圖 H-5 a 至 5 d)。
- 4.1.13 為落實小組委員會就第 12 A 條申請編號 Y/HSK/1 所作的決定，項目 D 用地的建築物高度限制已由三層修訂為主水平基準上 50 米，以便重建博愛醫院楊晉培護理安老院。介乎獲批准的第 12 A 條申請用地的東面邊界與沙洲里路之間一幅面積約 0.02 公頃的狹長政府土地，亦已按劃定土地用途地帶的大體原則納入這個地帶，以進行邊界調整(圖 H-5 a)。
- 4.1.14 根據申請人在第 12 A 條申請提出的初步發展方案(繪圖 H-29 至 H-31)，護理安老院重建後將成為一幢樓高 11 層的新大樓，當中護理安老院會繼續為長者提供照顧服務，服務名額將有所增加。大樓內新增的設施包括幼兒中心、展能中心、綜合職業康復服務中心、嚴重弱智人士宿舍、中度弱智人士宿舍、長者日間護理

中心及其他自負盈虧的福利相關附屬設施。社會福利設施的最終供應情況，須待相關政府決策局／部門在詳細設計階段予以審批。

項目 E (圖 H-1、H-6a 至 6c 及 H-9)

4.1.15 項目 E 用地面積約 3.65 公頃，現時建有名為屏欣苑的高密度公營房屋發展項目(資助出售房屋)。屏欣苑於 2018 年落成，並已改劃為「住宅(甲類)7」地帶，以反映已落成的發展項目(圖 H-6a 至 6c)。根據該已落成住宅發展項目的契約所准許的可發展總樓面面積，項目 E 用地的最大總樓面面積為 128 350 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。分區計劃大綱圖的《說明書》亦訂明，須保留自屏山延伸的一條闊 30 米觀景廊(圖 H-9)，並須在該用地設置一個地盤面積約 7 000 平方米的公共運輸交匯處及街市。

規劃意向

4.2 上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 A 所涉的「其他指定用途」註明「產業園」地帶的規劃意向，是提供土地以建立產業園，以推動發展政府着力培育的優勢產業，並提供配套設施和增值服務，從而支援企業發展，構建蓬勃產業生態圈；
- (b) 項目 B1 及 E 所涉的「住宅(甲類)6」及「住宅(甲類)7」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於五層的特別設計的獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。政府規定的鐵路站發展及相關的公共交通設施應獲豁免計入總樓面面積；以及
- (c) 項目 C 及 D 所涉的「政府、機構或社區(1)」及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政

府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 4 份有效申述，當中一份由元朗區議員(**R1**¹³)提交，表示支持分區計劃大綱草圖；一名個別人士(**R2**)反對項目 **E**；一名個別人士(**R3**)支持項目 **D**，但反對項目 **A**、**B1**、**C** 及就《註釋》作出的修訂項目(a)、(c)、(h)、(i)及(j)；另有一份申述由九龍綠色通道(**R4**)提交，就分區計劃大綱草圖提出意見。

5.1.2 申述提出的主要理由／意見／建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述

5.2.1 備悉 **R1** 大致上支持分區計劃大綱草圖的意見。

5.2.2 項目 **D**

主要理由／意見	申述編號
(1) 博愛醫院楊晉培護理安老院的重建項目將提供多項社會福利設施、醫療服務及其他自負盈虧的福利相關附屬設施。擬議設施將提供社區真正有需要的服務。	R3
(2) 重建項目可在密度較高的周邊地區締造建築物高度遞減的效果。	

¹³ 見註腳1。

回應
備悉表示支持的理由或意見。

5.3 表示反對的申述

5.3.1 項目 A

主要理由／意見	申述編號
(1) 缺乏可供查閱的文件，以評估產業園的擬議發展項目	R 3
(2) 沒有就以下事項作出評估 (i) 建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米會否對原有建築物且背靠低矮翠綠山丘的環境造成屏風效應及(ii)涉及大量斜坡進行相關填土及挖土工程的排水問題。	
回應	
<p><u>關於(1)及(2)：</u></p> <p>(a) 洪水橋產業園的主要規劃考慮因素、發展限制及落實框架已載於相關的小組委員會文件¹⁴。「其他指定用途」註明「產業園」地帶旨在反映產業園的最新規劃意向，以及為產業園的整體發展盡量發揮土地用途的彈性。</p> <p>(b) 產業園公司由政府擁有，屬非法定公司¹⁵，負責制訂洪水橋產業園的總體發展規劃，並向政府提交發展工作計劃(包括績效指標)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，爭取企業盡早落戶產業園區，為產業園建立發展動能。產業園內的產業類別和用途、建築物布局和設計、發展密度，以及將會闢設的附屬及配套設施，將由產業園公司在詳細設計及落實階段決定，當中會充分考慮基礎設施的承載能力，以及將進駐洪水橋產業園的不同產業之間的兼容性及羣聚效應，以構建蓬勃的產業生態圈。</p> <p>(c) 項目 A 的用地先前劃為「其他指定用途」註明「港口</p>	

¹⁴ 見註腳7。

¹⁵ 見註腳4。

後勤、貯物及工場用途」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 110 米。現時「其他指定用途」註明「產業園」地帶維持相同的建築物高度限制，即主水平基準上 110 米，因此對法定建築物高度管制並無作出任何更改。「其他指定用途」註明「產業園」地帶位於洪水橋／厦村新發展區的西北部，東南面是劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的用地羣（建築物高度限制同樣訂為主水平基準上 110 米），南面是新圍污水處理廠及擬議垃圾轉運站，北面及西北面較遠處是「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶（圖 H-1 及 H-2a）。主水平基準上 110 米的建築物高度限制是根據《本研究》因應洪水橋／厦村新發展區擬議的建築物高度輪廓而提出的。考慮到已規劃的發展環境，以及有需要讓產業園內不同形式的建築物及樓面空間規定在設計方面更具彈性，有關的建築物高度限制實屬恰當。

- (d) 自《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》於 2017 年 5 月 26 日在憲報刊登以來，有關用地一直規劃作發展用途。《本研究》已考慮到有關用地的基礎設施承載力，證明有關發展密度（即相當於地積比率限為 7 倍計算所得的總樓面面積）在技術上可行，並已在大綱圖的《說明書》及會在土地行政文件中訂明。待洪水橋／厦村新發展區第二階段工程完工後，該區的相關公用基礎設施（包括排水及排污系統）將會得到改善。產業園的發展，僅限於土拓署按照其他相關決策局／部門所同意的土地平整計劃內已平整／將會平整的可發展用地。現有的公共道路，即雞伯嶺路，緊鄰項目 A 用地的北面。產業園不會擴展至天然山坡，亦沒有規劃任何的填土或挖土工程。

5.3.2 項目 B1

主要理由／意見	申述編號
(1) 單單為了加強智慧綠色集體運輸系統專營項目的財政可行性和財政資助，而把該三幅用地改劃作較高密度的住宅發展，實欠理據。	R 3
(2) 「梯級式建築物高度輪廓」的成效存	

疑。把該三幅用地的建築物高度限制由原先的六層增加至主水平基準上 120 米，會對視覺和空氣流通造成負面影響，並產生屏風效應，影響附近低矮住宅發展的通風與採光。

回應

關於(1)：

- (a) 政府在《2023 年施政報告》公布在洪水橋／厦村和元朗南新發展區建造智慧綠色集體運輸系統，提供輕便和綠色的路面交通接駁服務至就近的鐵路站(即屯馬線天水圍站和洪水橋站)、主要的公共運輸交匯處，以及一帶的輕鐵站。《2025 年施政報告》指出，政府將於 2026 年就洪水橋／厦村新發展區的智慧綠色集體運輸系統項目進行招標。鑑於已初步選定該三幅私人房屋用地為智慧綠色集體運輸系統項目提供資金支持，當局在考慮相關土地用途和規劃考慮因素後，已就有關用地的發展潛力作出審慎考慮和評估。這些用地現時位於洪水橋／厦村新發展區規劃區第 4B 區內的一個低至中層住宅區，其南面及東面現時為中層住宅發展，北面及西北面則為鄉村村落。然而，隨着新發展區計劃逐步推展，預計周邊一帶的城市特色和密度將出現重大改變，尤其是西南面已有已規劃的高層高密度公私營房屋發展羣(最高地積比率為 6.5 至 6.8 倍，最高建築物高度為主水平基準上 160 米至 175 米)(圖 H-1、H-3a 及 H-7)。此外，有關用地亦毗鄰未來市中心、已規劃的洪水橋站和智慧綠色集體運輸系統，使用現有及已規劃的行人及單車網絡以至各項公共交通服務均十分便捷。把該三幅用地劃為可作較高密度住宅發展的「住宅(甲類)6」地帶，不但可充分發揮用地的發展潛力，加快淘汰現有棕地用途，並有助增加房屋供應，同時亦可為智慧綠色集體運輸系統提供資金支持，以配合新發展區內已規劃的公共交通網絡。
- (b) 當局已按洪水橋／厦村新發展區的整體規劃框架，以及周邊現有及已規劃發展的規模和密度，就「住宅(甲類)6」地帶的發展密度和建築物高度限制進行評估。同時，亦已根據初步發展方案對交通、環境、排水、排

污、供水、公用設施、景觀、視覺和空氣流通等方面進行相關技術評估，所得結論是在落實適當緩解措施後，有關發展不會造成無法克服的影響。相關政府決策局／部門，包括運輸署署長、環境保護署署長、渠務署總工程師／新界北、水務署總工程師／建設，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，均對**項目 B1** 不表反對或沒有負面意見。正如分區計劃大綱圖的《說明書》所訂明，在詳細設計階段進一步考慮適當的設計及緩解措施後，認為適合進行擬議住宅發展，該項發展最高地積比率為 5.2 倍(其中住用地積比率不得超過 5 倍)，最高建築物高度為主水平基準上 120 米，與周邊地區相協調。

關於(2)：

- (c) 在更廣泛的已規劃環境來看，這三幅用地距離日後位於未來市中心的屯馬線洪水橋站「鐵路加物業」發展約 500 米，該項發展的最高建築物高度限為主水平基準上 180 米，而用地西南及東北面附近用作公私營房屋發展的其他「住宅(甲類)」支區內，最高建築物高度則介乎主水平基準上 140 米至 175 米。該三幅用地的擬議最高建築物高度為主水平基準上 120 米，從未來市中心向用地邊界遞降，成為梯級式建築物高度輪廓的一部分，因此與洪水橋／厦村新發展區的已規劃發展環境並非不相協調(圖 H-7)。
- (d) 初步發展方案已經擬備，當中納入多項規劃和設計特色，包括高低有致的建築物高度、三個闊 30 米的低矮建築帶、樓宇後移、建築物間距、平台後移、加寬道路／行人路、沿建築物邊緣闢設園境緩衝區，以及美化外牆，使視野更為開揚、空氣更為流通(繪圖 H-1 至 H-5)。相關設計及緩解措施將按分區計劃大綱草圖《說明書》所訂明，由日後的項目倡議人／發展商在詳細設計階段作進一步考慮。根據已進行的視覺影響評估及空氣流通專家評估結果，擬議發展的整體視覺影響介乎「輕微負面」至「中度負面」，而空氣流通方面的表現則略遜於符合分區計劃大綱圖規定的方案。不過，在納入上述設計特色後，預計擬議發展不會對周邊地區的視覺和空氣流通造成任何嚴重的負面影響。從視覺和空

氣流通角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對項目 **B1** 並無負面意見。

5.3.3 項目 C

主要理由／意見	申述編號
(1) 改劃土地的目的是盡量增加土地收益，而非優先撥地令當地社區受惠。此外，未有提供足夠資料以評估規劃區第 6A 區的「政府、機構或社區」用地是否適合用作重置體育中心、社區會堂和圖書館。	R 3
(2) 有關擬議分區消防總局及救護站暨員工宿舍設計的詳情不足，宿舍的單位平均面積為 700 平方米，遠超標準房屋面積，亦非一般市民所能負擔。	
回應	
<p>關於(1)：</p> <p>(a) 項目 C 旨在落實重置原本規劃在規劃區第 34E 區北面用地的分區消防總局及救護站暨員工宿舍。根據已批准的第 16 條規劃申請編號 A/HSK/585，該用地現時擬作私人住宅用途，以配合洪水橋「片區」的推行。擬議的分區消防總局及救護站暨員工宿舍屬必要的緊急服務設施，為洪水橋／廈村新發展區及更廣泛地區提供服務。在制訂重置安排時，已諮詢相關政府決策局／部門，包括消防處、康樂及文化事務署(下稱「康文署」)和民政事務總署，並考慮到所涉用地可通往現有／已規劃道路設施，以及該用地鄰近未來市中心和已規劃的高密度發展項目。</p> <p>(b) 原先規劃在規劃區第 34E 區南面用地的體育中心、社區會堂及圖書館，建築物高度限制為八層，將會遷往另一幅位於規劃區第 6A 區的「政府、機構或社區」用地，該用地是指定政府預留用地，以便在有需要時應付不可預知的政府用途。規劃區第 6A 區鄰近現有及已規</p>	

劃的住宅發展項目(包括**項目 B1** 已增加發展密度的私人住宅」用地)，受惠於新發展區完善的道路及單車徑網絡和便利的公共交通服務(圖 **H-8**)。該用地劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為八層，因此無須因配合設施遷移而修訂分區計劃大綱圖。考慮到用地在暢達程度和周邊的土地用途方面的情況，相關政府決策局／部門(包括康文署和民政事務總署)對這項遷移設施建議沒有負面意見。採取這種遷移安排，既不會破壞新發展區已規劃社區設施的供應，又可讓相關政府決策局／部門在詳細設計及落實階段評估詳細的供應情況。

關於(2)：

- (c) 根據土拓署擬備的初步發展方案，擬議發展包括建於 5 層高的分區消防總局及救護站之上的 40 層員工宿舍大樓，以及一幢樓高八層的獨立消防操練塔，提供約 480 個員工宿舍單位，另有不少於 1 468 平方米的鄰舍休憩用地，並設有附屬泊車位／上落客貨車位(繪圖 **H-19 至 H-22**)。雖然員工宿舍採用的平均單位面積約為 70 平方米，但此假設只用作評估用途，會根據建築署在諮詢消防處後所制訂的詳細設計規定而作出改變。擬議員工宿舍旨在配合消防處的運作需要，屬政府設施的一部分，性質有別於在市場出售的私人住宅發展項目。
- (d) 當局已進行多項技術評估，包括交通影響評估、視覺影響評估、初步環境審查、污水影響評估、供水影響評估和排水影響評估，以證明擬議的分區消防總局及救護站暨員工宿舍發展在技術上可行。相關政府決策局／部門對**項目 C** 不表反對或沒有負面意見。

5.3.4 項目 E

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 E 用地靠近屯馬線天水圍站和智慧綠色集體運輸系統的擬議轉乘站。現時建築物高度限為主水平基準上 110	R 2

<p>米的規定，比附近用地為低，對日後在此用地進行重建會造成負面影響。建議把此用地的建築物高度限制與附近其他發展用地保持一致（即主水平基準上160米）。</p>	
回應	
<p><u>關於(1)：</u></p> <p>(a) 項目 E 旨在反映於 2018 年落成名為屏欣苑的公營房屋發展項目，以及落實小組委員會就 2023／2025 年度綜合發展區檢討所提出的建議。有關發展已根據規劃許可¹⁶的獲批准方案完成，最高可准許建築物高度為主水平基準上 110 米，最大可准許總樓面面積為 128 350 平方米。現時並無計劃在該用地進行重建。如要進一步增加用地的建築物高度及／或發展密度，須進行技術評估以作支持。</p>	

5.3.5 就《註釋》作出的修訂項目(a)、(c)、(h)、(i)及(j)

主要理由／意見	申述編號
<p>(1) 容許提供小型無人機起降設施會帶來污染，並會引起安全和私隱方面的關注，影響附近居民和生境。此舉亦會把公眾休憩用地商業化。</p>	R 3
<p>(2) 在「住宅(甲類)」地帶的地面泊車設施可獲豁免計算地積比率／總樓面面積，會促進地面泊車而非地底泊車，變相以宜居度作為代價來增加發展商的利潤，同時對街道上的視覺和空氣流通情況造成負面影響。</p>	
<p>(3) 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」，會影響公眾監察這些設</p>	

¹⁶ 根據小組委員會於2014年4月4日批准的第16條規劃申請編號A/YL-PS/440獲批規劃許可。

施的位置及設計。	
(4) 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」，會鼓勵濫用新界豁免管制屋宇政策，並導致發展項目售予外人。	
(5) 刪除與填土／填塘或挖土工程相關的條款，會減少「鄉村式發展」地帶內的美化市容設施。	
回應	
<p><u>關於(1)：</u></p> <p>(a) 對分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁作出修訂，旨在方便在分區計劃大綱圖的界線範圍內(另有訂明除外)提供小型無人機起降設施，以及對設施進行保養或修葺工程，從而配合政府推動低空經濟發展的政策。重量為150公斤或以下的小型無人機操作將受《小型無人機令》(第448G章)規管。小型無人機的操作亦必須遵守本港其他法例，以及相關政府決策局／部門及監管機關所載的規例及指引。</p>	
<p><u>關於(2)：</u></p> <p>(b) 正如《2025年施政報告》所宣布，豁免計算不超過兩層的地面停車場的總樓面面積，是一項旨在加快發展和減低建築成本的政策措施。儘管如此，任何建議方案中的建築物高度如超出現行分區計劃大綱圖的限制，則仍須透過提交規劃申請向城規會取得規劃許可，而且有關申請應有理據支持。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。</p>	
<p><u>關於(3)：</u></p> <p>(c) 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」，與城規會最新頒布的《註釋總表》內容相符，旨在精簡在鄉村地區設置這些常見及必要設施的流程。根據現行做法，相關政府部門(例如食物環境衛生署)會視乎情況，就提供有關設施諮詢相關居民／區議會／鄉事委員會。</p>	

<p><u>關於(4)：</u></p> <p>(d) 鑑於近年鄉村遊覽／參觀活動日趨普及，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」這些屬影響較低的消閒及康樂用途，以適當配合這些用途的需求實屬恰當，並與城規會最新頒布的《註釋總表》內容一致。為確保有關用途不會對周邊地區造成無法克服的影響，以及盡量減少對鄉村環境可能造成的滋擾，進行有關用途必須向城規會取得規劃許可。</p>
<p><u>關於(5)：</u></p> <p>(e) 「鄉村式發展」地帶主要作發展之用。鑑於新發展區的發展計劃中已規劃進行基礎設施改善工程，以全面解決排水及水浸問題，因此填塘／填土／挖土工程不再對區內「鄉村式發展」地帶的環境構成嚴重威脅。從公共排水的角度而言，渠務署總工程師／新界北對修訂沒有負面意見。刪除有關條款有助精簡規劃管制。</p>

5.3.6 公眾諮詢

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 公眾人士只能從小組委員會的文件中得悉零星細節，因為附帶的證明文件的檔案過大，而且難以瀏覽，無法真正進行公眾諮詢。此外，來自《香港規劃標準與準則》的相關數據應分開提供。	R 3
回應	
<p><u>關於(1)：</u></p> <p>(a) 公眾諮詢及法定制圖程序均按照法定和既定行政程序進行。為確保諮詢具透明度，分區計劃大綱草圖、《註釋》、《說明書》、小組委員會文件及相關附件(包括支持修訂的技術評估及圖則)以及元朗區政府、機構及社區設施及休憩用地供應的總表已整合並上傳至城規會網站。遇有連線或系統受限的問題的市民可於辦公時間到規劃署規劃資料查詢處閱覽全套完整的紙本諮詢資料。</p>	

5.3.7 政府、機構及社區設施的供應

主要理由／意見	申述編號
(1) 多項政府、機構及社區設施的供應一直不足。分區計劃大綱圖不足以應付北都額外人口對基本服務的需求，可見北都發展正因財政因素而受到影響。北都的規模應配合可用的財政資源而予以縮減。	R 3
(2) 應留有足夠的政府、機構及社區設施用途的預留用地，以應付未來需要。	

回應
<p><u>關於(1)：</u></p> <p>(a) 以人口為基礎的社區設施一般按照區議會所屬界線規劃。根據《香港規劃標準與準則》(附件 VI)及相關政府決策局／部門的評估¹⁷，除下列設施外，元朗區議會地區內以人口為基礎的現有和已規劃的社區設施，大致上足以應付區內整體人口的需求。</p> <p>(b) 至於元朗區議會地區內部分社會福利設施、醫院病床及診所／健康中心所出現的短缺的情況，須留意《香港規劃標準與準則》就這些服務／設施所訂定的標準屬長遠目標¹⁸，以應付最終已規劃人口所需，實際供應將視乎相關政府決策局／部門(包括醫務衛生局及／或社會福利署(下稱「社署」)在規劃和發展過程中所作的適當考慮而定。相關的政府決策局／部門會審慎監察、規劃和檢視這些設施的供應。此外，除了由政府根據《香港規劃標準與準則》提供的服務／設施外，私營市場亦有提</p>

¹⁷ 在評估政府、機構及社區設施和休憩用地的供應時，私人發展項目現有及已規劃的設施供應、並無具體推行計劃但已規劃的政府、機構及社區設施和休憩用地，以及位於元朗區議會地區內的公營房屋發展項目中已預留作提供社會福利設施之用相等於住用總樓面面積約5%的地方，並無列入考慮範圍內。

¹⁸ 《香港規劃標準與準則》在2018年至2022年期間重新加入了以人口為基礎的幼兒照顧、康復／院舍照顧服務規劃標準，有關的標準反映了逐步調整這些設施的長遠目標。

供相關服務／設施，有助應付需求。

- (c) 同一地理區域的醫院及診所設施在醫療制度下會組成一個綜合服務網。此舉的目的在於確保政府醫院或政府資助醫院的病床可更平均地使用，並且能夠因應病人的臨床狀況提供最適切水平的治療人手與設施。因此，《香港規劃標準與準則》對醫院床位及診所／健康中心的規定只是根據元朗區議會地區內的已規劃人口作出推算，但醫務衛生局／醫院管理局(下稱「醫管局」)則以涵蓋更廣泛的區域作出評估，並以聯網為基礎規劃轄下服務，同時考慮多項有關規劃和發展各項公營醫療服務方面的因素。元朗區議會地區屬新界西聯網的服務範圍。根據正在實行的「第一個醫院發展計劃」和規劃中的「第二個醫院發展計劃」，政府及醫管局會進行多項醫院發展工程項目，增加病床及其他醫療設施以應付預計的服務需求。
- (d) 隨本港人口結構、規劃及發展情況有所轉變，醫務衛生局及醫管局目前正檢視「第二個醫院發展計劃」。是次檢討會考慮多項因素，包括全港及區域規劃發展策略，包括《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》及《北部都會區發展策略》，以及本港人口推算最新的相應變化、整體分布及人口結構。政府將檢視「第二個醫院發展計劃」下項目(包括新界西聯網的項目)的規模和發展優先次序，並會適時公布，再有序推行。
- (e) 至於社會福利服務／設施供應，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、不同地區的供應情況、人口增長及人口結構變化所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應情況等因素。社署一直採取多管齊下的方式，物色合適的地方闢設福利設施，以應付不同地區持續的福利服務需要。一般來說，社署除了考慮《香港規劃標準與準則》所載的福利設施規劃標準與準則之外，還會考慮多項因素，包括區內社區的需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、用地的位置及交通便利程度、資源的可用情況、用地限制、發展潛質和局限等，以便為擬議福利設施訂定合適的計劃，從而配合因發展而帶來的服務需求，並照

顧社會整體的需要。此外，如有機會，可根據現行政策及做法¹⁹，在已規劃的公營房屋發展中加入社會福利設施，以協助解決部分設施短缺的問題。

- (f) 有關體育設施、分區警署及裁判法院供應不足的情況，將由相關政府部門／機關在更廣泛的區域或地區層面監察及處理。此外，根據《香港規劃標準與準則》，並無就文娛中心和社區會堂訂明以人口為基礎的規劃標準。如相關政府決策局／部門提出闢設該等設施，並給予政策上的支持，規劃署將協助選址，以物色合適用地興建這些設施。無論如何，規劃署會繼續與相關政府決策局／部門聯繫，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內闢設政府、機構及社區設施。

關於(2)：

- (g) 洪水橋／厦村新發展區計劃闢設各類「政府、機構或社區」用地及處所，以提供各式各樣的社區設施。此外，計劃撥備八幅政府預留用地，以便可彈性配合日後無法預見的社區需求。相關決策局／部門將繼續根據最新的規劃情況和其他相關考慮因素，包括當前的服務需求及可用財政資源，檢討政府、機構及社區設施的供應及落實情況。

5.4 就分區計劃大綱草圖提出的一般意見

- 5.4.1 **R4** 就分區計劃大綱草圖提出一般意見，包括沿青山公路各規劃區劃設 2 至 4 米闊的非建築用地／建築物後移範圍，為日後擴闊單車徑及行人路提供空間彈性，從而按照《運輸策略藍圖》及《香港規劃標準與準則》的第 8 章中的構想提升居民的生活質素，但這些意見並不關乎任何修訂項目。此外，**R4** 建議在分區計劃大綱圖上訂明加強及連接現有單車網絡的具體規劃目標及實施安排，以便利沿單車徑的發展項目。

¹⁹ 根據現行政策及做法，預計已規劃公營房屋發展有相等於約 5% 的整體可發展住用總樓面面積會撥作供應社會福利設施之用(視乎詳細設計及相關政府決策局／部門評估和其他相關考慮因素而定)。

5.4.2 回應上述意見，應注意分區計劃大綱圖屬概括性質，旨在顯示概括的土地用途大綱及主要的道路網，為未來發展提供指引。當局已計劃在新發展區闢設完善的行人道及單車網絡，包括環保運輸走廊，以改善步行環境及加強單車的暢達度，有關概念已於分區計劃大綱圖《說明書》的圖 8 中闡明。關於在分區計劃大綱圖上訂明非建築用地／建築物後移範圍及具體規劃目標的建議，根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所述，單車徑及行人路的提供、保養及修葺工程是經常准許的。洪水橋／厦村新發展區內的鄰近地方已計劃闢設新的單車徑及行人路網絡，有關網絡已被視為足夠，並符合《香港規劃標準與準則》及相關決策局／部門的要求。如情況許可，相關決策局／部門亦會考慮改善現有單車徑。

6. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當納入上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 運輸及物流局局長；
- (c) 教育局局長；
- (d) 醫務衛生局局長；
- (e) 民政及青年事務局局長；
- (f) 商務及經濟發展局局長；
- (g) 地政總署元朗地政專員；
- (h) 地政總署總產業測量師／新發展區；
- (i) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (j) 地政總署總產業測量師／鐵路發展組；
- (k) 運輸署署長；
- (l) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (m) 路政署總工程師／北都鐵路(1)；
- (n) 路政署總工程師／新界西；
- (o) 渠務署總工程師／九龍及新界北；
- (p) 水務署總工程師／建設；
- (q) 環保署署長；
- (r) 消防處處長；

- (s) 社會福利署署長；
- (t) 元朗民政事務專員；
- (u) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (v) 衛生署署長；
- (w) 康樂及文化事務署署長；
- (x) 發展局古物古蹟辦事處；
- (y) 漁農自然護理署署長；
- (z) 警務處處長；
- (aa) 食物環境衛生署署長；
- (bb) 機電工程署署長；
- (cc) 土拓署西拓展處處長；
- (dd) 土拓署土力工程處處長；
- (ee) 房屋署署長；
- (ff) 民航處總航空安全事務主任(機場及安全監察)；
- (gg) 工業貿易署署長；
- (hh) 工業專員(創新及科技)；以及
- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 規劃署的意見

- 7.1 備悉 **R1** 對分區計劃大綱草圖及 **R3(部分)** 對項目 **D** 表示支持的意見，以及 **R4** 對分區計劃大綱草圖《說明書》的意見。
- 7.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 **R2** 及 **R3(部分)** 的申述，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A

- (a) 劃設「其他指定用途」註明「產業園」地帶旨在透過反映最新的規劃意向，以及在土地用途方面給予最大彈性，使產業園公司能夠全面規劃各類合適的產業相關、配套及附屬用途，從而推動產業園的發展。產業園公司會制訂產業園的總體發展規劃，並向政府提交發展工作計劃(**R3**)；
- (b) 與先前的「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶相比，「其他指定用途」註明「產業

園」地帶在圖則上維持相同的建築物高度限制，即主水平基準上 110 米，而其整體總樓面面積(相等於先前地積比率限制的 7 倍)已在大綱圖的《說明書》中訂明，並且會在土地文件中訂明。產業園內每塊用地的產業類別和用途、建築物布局和設計、發展密度，以及將會關設的附屬及配套設施，將由產業園公司在詳細設計及落實階段決定，當中會充分考慮基礎設施的承載能力，以及將進駐洪水橋產業園的不同產業之間的兼容性及羣聚效應(**R3**)；

項目 B1

- (c) 智慧綠色集體運輸系統會為洪水橋／厦村新發展區提供輕便和綠色的路面交通接駁服務以提升新發展區內的暢達程度。**項目 B1** 亦會為智慧綠色集體運輸系統項目提供資金支持。此外，**項目 B1** 可供用作較高密度的住宅發展，不但可充分發揮用地的發展潛力，並有助增加房屋供應(**R3**)；
- (d) 該三幅位於已劃為「住宅(甲類)6」地帶的用地的最高建築物高度為主水平基準上 120 米，從未來市中心向邊界延伸，成為梯級式建築物高度輪廓的一部分，因此與周邊的現有及已規劃發展並非不相協調。相關的技術評估(包括視覺影響評估及空氣流通專家評估)顯示，只要在「住宅(甲類)6」地帶內採取適當的緩解措施，例如按分區計劃大綱圖《說明書》列明，制訂高低有致的建築物高度和低矮建築帶，擬議密度較高的住宅發展則不會對周邊地區造成任何無法克服的影響。相關政府決策局／部門對**項目 B1** 不表反對或沒有負面意見(**R3**)；

項目 C

- (e) 關於在所涉用地重置分區消防總局及救護站暨員工宿舍一事，已諮詢相關政府決策局／部門，並考慮到所涉用地可通往現有／已規劃道路設施，以及該用地鄰近日後的市中心和已規劃的高密度發展項目。將原先規劃的設施(即體育中心、社區會堂和圖書館)遷往規

劃區第 6A 區內劃為「政府、機構或社區」地帶的政府預留用地，做法合適，因為有關用地鄰近現有及已規劃的住宅發展項目，使用道路及單車網絡以至各項公共交通服務均十分便捷。相關政府決策局／部門對這項遷移設施建議沒有負面意見**(R3)**；

- (f) 初步發展方案已予制訂，列明擬議分區消防總局及救護站暨員工宿舍的主要發展參數。員工宿舍採用的平均單位面積約為 70 平方米，但此數字只作評估用途及將會根據建築署在諮詢消防處後所制訂的詳細設計規定而作出改變**(R3)**；

項目 E

- (g) 項目 E 旨在反映根據小組委員會就 2023／2025 年度綜合發展區檢討所提出的建議而已落成的公營房屋發展項目屏欣苑。把有關用地劃為「住宅(甲類)7」地帶及施加相關的發展限制，以反映已建成的狀況，以及已落成發展項目的契約訂明的發展參數。目前沒有進行任何技術評估，以支持將建築物高度限制進一步提升至主水平基準上 160 米的建議**(R2)**；

有關《註釋》說明頁及「住宅(甲類)」地帶就《註釋》作出的修訂項目(a)及(c)

- (h) 對分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁作出修訂，旨在方便提供小型無人機起降設施，以及對設施進行保養或修葺工程，從而推動低空經濟發展；對「住宅(甲類)」地帶的《註釋》作出修訂，旨在反映最新的政策，並配合城規會最新頒布的《註釋總表》。因應上述用途提出的任何建議亦須符合本港其他法例、以及遵從相關政府決策局／部門及監管機關所載的規例及指引**(R3)**；

有關「鄉村式發展」地帶就《註釋》作出的修訂項目(h)、(i)及(i)

- (i) 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」，以及在「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」，均與城規會最新頒布的《註釋總表》內容相符。提供此等設施須遵循相關既定政府程序及／或須取得城規會的規劃許可。此外，由於「鄉村式發展」地帶主要作發展之用，加上新發展區的發展計劃已規劃進行基礎設施改善工程，以全面解決排水及水浸問題，因此填塘／填土／挖土工程不再對區內環境構成嚴重威脅，刪除有關係款有助精簡規劃管制**(R3)**；

公眾諮詢

- (j) 法定制圖程序及公眾諮詢均已按照條例和既定行政程序進行。分區計劃大綱草圖，以及其《註釋》和《說明書》、小組委員會文件及相關附件(包括支持修訂的技術評估及圖則)以及元朗區政府、機構及社區設施及休憩用地供應的總表於展示期內供公眾查閱。全套完整的紙本諮詢資料亦存放在城規會秘書處及規劃署規劃資料查詢處，以供市民閱覽**(R3)**；以及

政府、機構及社區設施的供應

- (k) 根據《香港規劃標準與準則》，元朗區議會地區內的現有和已規劃的政府、機構及社區設施大致上足以應付區內預計人口的需求。相關的政府決策局／部門會密切監察、檢視和規劃政府、機構及社區設施的供應。規劃署會與相關政府決策局／部門緊密合作，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內闢設政府、機構及社區設施。此外，私營市場亦有提供相關服務／設施，將有助解決部分設施短缺的問題**(R3)**。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則連同其《註釋》及《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

- 附件 I 《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》
(縮圖)
- 附件 II 《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》的修訂項目附表
- 附件 III 申述人名單
- 附件 IV 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
- 附件 V 2026 年 2 月 12 日元朗區議會有關擬議修訂的會議記錄的摘錄
- 附件 VI 元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應
-
- 繪圖 H-1 至 5 項目 B1 及 B2 的初步發展方案
- 繪圖 H-6 至 9 項目 B1 及 B2 道路／路口改善工程的位置
- 繪圖 H-10 至 12 項目 B1 及 B2 的初步發展方案的園景建議
- 繪圖 H-13 至 17 項目 B1 及 B2 的初步發展方案的合成照片
- 繪圖 H-18 項目 C 的位置圖
- 繪圖 H-19 至 22 項目 C 的初步發展方案
- 繪圖 H-23 至 28 項目 C 的初步發展方案的合成照片
- 繪圖 H-29 至 31 已獲批准的第 12A 條申請編號 Y/HSK/1 的示意布局圖
-
- 圖 H-1 位置圖
- 圖 H-2a 至 2c 項目 A 的平面圖、航攝照片和實地照片
- 圖 H-3a 至 3d 項目 B1 及 B2 的平面圖、航攝照片和實地照片
- 圖 H-4a 至 4c 項目 C 的平面圖、航攝照片和實地照片
- 圖 H-5a 至 5d 項目 D 的平面圖、航攝照片和實地照片

- 圖 H-6a 至 6c 項目 E 的平面圖、航攝照片和實地照片
- 圖 H-7 項目 B1、B2 及 C 附近住宅用地的建築物高度輪廓
- 圖 H-8 規劃區第 6A 區周邊的交通及單車網絡
- 圖 H-9 關於項目 E 的景觀及休憩用地網絡概念

規劃署

2026 年 7 月