

第 5 項—擬議修訂《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》
(北區區議會文件第 10/2026 號)

56. 主席歡迎發展局助理秘書長（北部都會區）1 鍾廷浩先生、規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水 1 杜元鈞先生及城市規劃師／粉嶺、上水 6 周敬峰先生出席會議，並請規劃署代表介紹上述文件。

57. 盧玉敏女士表示北部都會區（下稱「北都」）正進行多項基建項目，而《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》（下稱《大綱圖》）有修訂建議，以配合「片區開發」模式。

58. 鍾廷浩先生指「片區開發」模式乃於乃於《2024 年施政報告》中首次提出。北都投資規模龐大，政府會採用創新和多元的新土地開發模式，「片區開發」是其中一種。按傳統新發展區模式，政府會把收來的土地平整後，再劃成不同大小的地塊作公開投標

或拍賣。「片區開發」則是把有商業價值（如產業或住宅用地）跟公共設施（如公園或道路）的用地綜合推出市場作競投。政府在北都物色了三個「片區開發」試點（分別位於洪水橋/厦村新發展區、粉嶺北新發展區及新田科技城）並進行了市場意向調查。其中位於洪水橋/厦村的試點在上年年底招標，今年七月將會截標，並計劃於本年內推出更多試點招標。經參考在市場調查收集的意見後，政府建議為粉嶺北「片區」內容作出調整，包括擴闊用地准許的用途，以涵蓋更多而合適的產業及配套設施，例如把原是「物流設施」的用地改劃以加入作研究或展覽用途。此外，鑑於片區投資規模大，推展者在財務上存在一定壓力，故在可行及基建容量容許下的情況下提高片區內住宅用地數目，以提高片區的財務可行性。

59. 杜元鈞先生以投影片介紹《大綱圖》中的修訂建議，有關投影片載於附件二：

- (a) A 項用地是「政府、機構或社區」用途，地盤面積為 1.65 公頃，建議改劃為「住宅（乙類）1」用途。用地原預留作一間小學和一間中學，有見教育局預計全港學齡人口將會下降，經分析跨區學童人數後，政府評估區內已預留足夠學位應付學童需要，故建議將該用地釋放並改劃為「住宅（乙類）1」用途作私人住宅發展，地最高地積比率為 5 倍，高度限制為 110mPD（主水平基準上（米）），跟旁邊修訂後的 B1 項和 B2 項用地一致；
- (b) B1 項和 B2 項用地是中密度「住宅（乙類）1」用途，地盤面積分別為 0.88 公頃及 0.87 公頃，建議分別提升發展密度和放寬高度，達到地積比率 5 倍和高度限制 110mPD（主水平基準上（米）），跟旁邊修訂後的 A 項用地一致，以增加私營房屋發展，提升用地吸引力；
- (c) C 項用地是低密度「鄉村式發展」用途，地盤面積為 0.24 公頃，建議改劃為「住宅（丙類）」用途，以提升發展密度和高度限制。用地位於上水華山附近，原預留予受古洞北/粉嶺北新發展區影響需搬遷的村屋居民。因從地政總署得知，古洞北新發展區的相關預留用地已足夠容納以上居民，故建議把該用地改劃為「住宅（丙類）」用途，地積比率為 2.8 倍、高度限制為 80mPD（主水平基準上（米））；
- (d) D 項用地是低密度「住宅（丙類）」用途，地盤面積 1.24 公頃，建議提高發展密度及高度限制，與 C 項用地看齊（即

地積比率和高度限制分別為 2.8 倍及 80mPD（主水平基準上（米））；

- (e) 總括而言，A 項至 D 項的修訂項目所增加的私營房屋約為 1 100 至 1 300 伙，新增人口約 3 000 至 3 600 人；
- (f) E 項用地現時是「其他指定用途」註明「物流設施」用途，建議改劃為「其他指定用途」註明「產業」用途，以提供多元化產業及職業，應付新增人口。「產業」可廣泛涵蓋非污染性工業，以至新興的媒體製作、創意產業、展覽設施和其他配套設施，例如人才公寓等，提高土地用途彈性，並更加符合社會需要。此外，該用地內的一個「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶亦建議增加辦公室、商業及服務行業用途，使營運上更具彈性；以及
- (g) 政府已完成相關評估（包括視覺、通風、環境、交通運輸及排污供水等），並在技術上可行的情況下作出上述改劃建議。署方已就建議諮詢粉嶺區鄉事委員會和上水區鄉事委員會，在諮詢北區區議會意見後，會綜合所得意見作最後修訂，然後交予城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮。

60. 主席請議員就有關文件發表意見。

61. 侯志強議員支持上述片區發展，並指規劃署等部門曾到上水區鄉事委員會作相關諮詢。由於北區目前未有正式標準酒店，他建議把 C 項用地內上水華山村位置改劃為可容納作酒店發展用途。北區有很多低密度用地，除房屋外應作多元化發展，以吸引投資者。

62. 李國鳳議員表示，規劃署曾於本年 2 月 27 日諮詢粉嶺區鄉事委員會，委員會一致通過支持擬議修訂。

63. 李冠洪議員認同片區開發模式有助吸引投資者，加上私營房屋比率提高，會加強投標意欲。他查詢改變規劃的土地面積（15.9 公頃）是否等同片區開發總面積，並建議把 E 項內產業用地，加入酒店發展用途。

64. 姚銘議員支持政府使用片區開發模式，因可加快土地發展；但對改變 A 項學校用地的用途有所保留。由於文件內沒有清晰交待學齡人口結構性下降趨勢的數據，但北區人口（連同發展北都）

在未來卻定會增加，希望教育局提供實質數字及理據以支持此擬議修訂。

65. 朱偉林議員表示作為校長，他瞭解北區學校的學生人數下降，但北都發展將會帶來不少新生，故重點在於過渡期間的安排。目前北區多間學校學生不足，整體上短期仍有能力吸納新增學生，暫未有增加學校的迫切需要。若日後北都因應學生需要而加建學校，建議須以重置模式進行，因現時北區多所學校皆歷史久遠，設施環境都未能符合將來需要。他已向局方提出，當有新撥地建校時，期望優先給予本區學校作重置。另一方面，他認為北都發展須考慮酒店和康樂文娛等配套，期望政府除商業發展和創新科技之外，把酒店發展也列入修訂考慮範圍內。

66. 主席請部門代表作回應。

67. 盧玉敏女士回應如下：

- (a) 相關部門正檢討北都（特別是古洞北和粉嶺北）的土地用途，會考慮納入酒店用途，政府將適時跟議員們再作諮詢；
- (b) 投影片中提及的 15.9 公頃面積，乃是整個片區的範圍，而非單指修訂的用地；
- (c) 有關北區學生人數的估算，署方會向教育局跟進補充資料，給議員作參考用。若區內學生人數成增長趨勢，教育局當有其既定政策和流程安排擴班、學位調配和學校重置等事宜。相關部門亦會密切監察北區各新發展區的「政府、機構或社區」用途及學校用地，在有需要時適當調配作建校之用。

68. 主席感謝議員支持規劃署稍後將擬議修訂項目提交城規會。

（會後記錄：教育局補充，在歸還 A 項用地（即原先預留作一所小學及一所中學的用地）後，局方在粉嶺北新發展區內仍保留五幅用地作興建中小學用途。當中，粉嶺北首間小學的建校計劃已於 2025 年 7 月獲立法會財務委員會批准撥款，將用作重置同區的寶血會培靈學校，預計工程最快可於 2028 年完工。教育局預計粉嶺北新發展區預留的學校用地及附近的現有學校足以應付區內需求。局方會繼續密切留意新發展區的學位供求情況，並按需要適時籌劃建校項目，以配合粉嶺北新發展區居民的長遠學位需求。）