

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11075 號

供城市規劃委員會於 2026 年 10 月 2 日考慮

《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5》

考慮申述編號 TPB/R/S/FLN/5-R1 至 R2

《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5》
考慮申述編號 TPB/R/S/FLN/5-R1 至 R2

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/FLN/5-)
<u>就圖則(圖 H-1a 及 H-1b)作出的修訂項目</u> <u>項目 A</u> 把位於第 10 區的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 B1</u> 把位於第 10 區的一幅用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 B2</u> 把位於第 10 區的一幅用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 C</u> 把位於第 7 區的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 D</u> 修訂位於第 7 區的一幅劃為「住宅(丙類)」地帶用地的建築物高度限制。 <u>項目 E</u> 把位於第 3 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶，並訂明建築物高度限制。	<u>總數：2</u> <u>支持項目 E 並就該項目提出意見(總數：1)</u> R1：個別人士 <u>反對項目 A 至 E 及就《註釋》作出的修訂項目(a)、(c)、(g)、(k)及(l)，並就項目 A 至 F 提出意見(總數：1)</u> R2：個別人士

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/FLN/5-)
項目 F 把位於第 3 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶改劃為「農業」地帶。 就《註釋》作出的修訂項目 (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(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展或(b)《註釋》的說明頁第(8)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。 (c) 修訂「住宅(甲類)」地帶有關在建築物的最低兩層或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物的經常准許的用途的《註釋》。 (g) 修訂「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶有關在建築物的最低兩層或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物的經常准許的用途的《註釋》。 (k) 修訂「農業」地帶《註釋》的「備註」內有關填塘／填土的條款。 (l) 修訂「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」內有關填塘／填土或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。	

註： 申述人的名單載於城規會網頁 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_FLN_5.html。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_FLN_5.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 5 月 22 日，《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5》(下稱「該圖則」)(**附件 I**)連同《說明書》¹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-1a 及 H-1b** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會共收到兩份有效的申述。2026 年 9 月 4 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。申述人的名單載於城規會網頁²。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 至 D—把位於第 10 區的一幅「政府、機構或社區」用地(項目 A 用地)及位於第 10 區的兩幅「住宅(乙類)」用地(項目 B1 及 B2 用地)改劃為「住宅(乙類)1」地帶；把位於第 7 區的一幅「鄉村式發展」用地(項目 C 用地)改劃為「住宅(丙類)」地帶；以及修訂位於第 7 區的一幅「住宅(丙類)」用地(項目 D 用地)的地積比率和建築物高度限制，以作私人住宅發展(圖 H-1a、2a 及 2b)

- 2.1 為進一步加快建設北部都會區(下稱「北都」)，政府會繼續採用創新多元的發展模式，包括「片區開發」，以更好結合有為政府與高效市場。在「片區開發」模式下，政府會揀選具規模的地塊，包括具商業價值的產業和住宅用地，以及公共設施用地，供招標投得項目的發展商(下稱「中標者」)綜合開發，以期更好使用私人市場力量，提速建設北都。政府已物色 3 個「片區開發」試點，分別位於洪水橋／厦村新發展區、粉嶺北新發展區和新田科技城。洪水橋「片區開發」試點的招標工作於 2025 年 12 月底率先展開，而招標結果已於

¹《註釋》及《說明書》載於城規會網頁：http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_FLN_5.html

²申述人的名單載於城規會網頁：http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_FLN_5.html

2026 年 8 月公布。

- 2.2 考慮到就「片區開發」試點邀請意向書時所收集的市場意見和最新規劃情況，政府已檢視粉嶺北「片區開發」試點內的用地，務求提升有關用地的發展潛力及私人房屋供應，從而提高財務可行性；同時加強土地用途方面的靈活性，以支援各類產業發展。經檢視並輔以技術評估後，位於第 10 區的一幅「政府、機構或社區」用地(項目 A 用地)及兩幅「住宅(乙類)」用地(項目 B1 及項目 B2 用地)已改劃為「住宅(乙類)1」地帶，而位於第 7 區的一幅「鄉村式發展」用地則已改劃為「住宅(丙類)」地帶(項目 C 用地)，以作私人住宅發展。另外，位於第 7 區的一幅「住宅(丙類)」用地的發展限制亦已修訂，以增加發展密度作私人住宅發展(項目 D 用地)(圖 H-1 a)。
- 2.3 作為相關背景資料，根據《2014 年施政報告》及《2018 年施政報告》中為應付殷切房屋需求而增加房屋用地發展密度的方針，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)提交了 3 份第 16 條申請，擬略為放寬古洞北／粉嶺北新發展區內准許／擬議的公營及私人房屋發展的地積比率及／或建築物高度限制。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」)於 2018 年 11 月 16 日批准涵蓋古洞北／粉嶺北新發展區的申請編號 A/KTN/54，並於 2022 年 9 月 23 日批准分別涉及古洞北新發展區及粉嶺北新發展區的申請編號 A/KTN/93 及 A/FLN/30。根據上一宗第 16 條申請編號 A/FLN/30，發展密度提高後，整個粉嶺北新發展區將提供約 36 300 個單位，可容納新增人口約 95 100 人。由上一宗第 16 條申請編號 A/FLN/30 所涵蓋，且已增加發展密度的粉嶺北「片區開發」試點內的相關私人房屋用地載列如下：

項目	用地 面積 (公頃) (大約)	最高地積比率			最高建築物高度		
		先前的 分區計 劃大綱 圖編號 S/FLN/4 (改劃前)	獲批准的 第 16 條 申請編號 A/FLN/30	目前的分 區計劃大 綱圖編號 S/FLN/5 (改劃後)	先前的分區 計劃大綱圖 編號 S/FLN/4 (改劃前)	獲批准的 第 16 條 申請編號 A/FLN/30	目前的分 區計劃大 綱圖編號 S/FLN/5 (改劃後)
B1	0.88 公頃	3.5	4.2 (+20%)	5	主水平 基準上 75 米	主水平基準 上 75 米 (不變)	主水平 基準上 110 米
B2	0.87 公頃	3.5	4.2 (+20%)	5	主水平 基準上 75 米	主水平基準 上 75 米 (不變)	主水平 基準上 110 米
D	1.24 公頃	2.0	2.4 (+20%)	2.8	主水平 基準上 55 米	主水平基準 上 55 米 (不變)	主水平 基準上 80 米

項目 E 及 F—把位於第 3 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶(項目 E 用地)，以及把位於第 3 區的一塊土地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶改劃為「農業」地帶(項目 F 用地)(圖 H-1b 及 2c)

2.4 為加強土地用途的靈活性，以支援各類產業發展，位於第 3 區文錦渡路旁，先前劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶³及「農業」地帶的一幅用地，已改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶(項目 E 用地)。此地帶的規劃意向，是提供土地容納多樣化的增值用途連配套設施(圖 H-1b)。

2.5 在檢視「其他指定用途」註明「產業」地帶時，為便利以「片區開發」模式進行全面的用地規劃和推行擬議產業發展，當局已考慮到因應粉嶺北新發展區餘下階段發展獲批准的收地及工程範圍⁴，以及現時的用地狀況，理順土地用途地

³先前所劃的「其他指定用途」註明「物流設施」地帶，主要是為了發展現代化物流設施，以配合香港發展成為區域分銷中心及物流樞紐。

⁴ 為落實古洞北／粉嶺北新發展區的餘下階段發展，根據《收回土地條例》(第124章)所訂

帶的界線。就此，一幅填土坡(約 1 704 平方米)已由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶(項目 E 用地)；而先前劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的西南面土地(約 972 平方米)，現時為池塘、樹木和草地所佔用，已改劃為「農業」地帶(項目 F 用地)，併入毗連的「農業」地帶的一部分，更確切反映發展情況及用地狀況(圖 H-1b)(詳情載於下文第 4.1.13 段)。

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.6 當局已就分區計劃大綱圖的《註釋》作出以下修訂：

《註釋》說明頁

- i) 《註釋》的說明頁第(7)(b)段已予修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展或(b)《註釋》的說明頁第(8)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程；

「住宅(乙類)」地帶

- ii) 因應項目 A 至 B2，「住宅(乙類)」地帶的「備註」已予修訂，以納入新增的「住宅(乙類)1」支區的發展限制；

「住宅(丙類)」地帶

- iii) 因應項目 C 及 D，「住宅(丙類)」地帶的「備註」已予修訂；

「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「鄉村式發展」地帶

- iv) 因應項目 C 及 E，「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「鄉村式發展」地帶的《註釋》已予刪除；

「其他指定用途」註明「產業」地帶

- v) 因應項目 E，已加入新的「其他指定用途」註明「產業」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款；

「農業」地帶

- vi) 因應項目 F，「農業」地帶的「備註」內有關填塘／填土的條款已予修訂；

「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶

- vii) 已在「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「辦公室」及「商店及服務行業」，以容許更多相容的配套用途，並提供發展靈活性。此外，「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶的「備註」亦已予修訂，以加入放寬限制的條款；

「休憩用地」地帶

- viii) 已在「休憩用地」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「公共事業設施裝置(只限蓄洪設施)」用途，並已相應將「休憩用地」地帶《註釋》的第二欄用途內的「公共事業設施裝置」(未另有列明者)修訂，為在已規劃的休憩用地內興建蓄洪設施提供彈性；以及

技術性修訂

- ix) 為配合城規會頒布的最新《法定圖則註釋總表》，並納入其他技術及編輯修訂，「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「自然保育區」地帶及「其他指定用途」註明「商

業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的《註釋》已予修訂。

- 2.7 分區計劃大綱圖的說明書已因應上述修訂作出修改，各土地用途地帶的一般資料亦已一併更新，以反映粉嶺北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

- 2.8 2026年5月8日，小組委員會同意對《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》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5/26號及上述小組委員會會議的會議記錄摘錄載於城規會網頁⁵。《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5》其後於2026年5月22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 發展局聯同規劃署和土拓署，分別於2026年2月27日、2026年3月2日和2026年3月10日就《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》的擬議修訂諮詢粉嶺區鄉事委員會、上水區鄉事委員會及北區區議會。粉嶺區鄉事委員會委員、上水區鄉事委員會委員及北區區議會議員普遍支持擬議修訂。此外，上水區鄉事委員會委員及北區區議會議員提出詢問和意見，內容主要關於可能造成的交通影響、為私家車和重型車輛提供公眾泊車位、為**項目 C 及 D**用地的居民提供購物設施、**項目 E**用地以東擬議巴士廠的運作、把**項目 A**及**項目 C**用地預留作公營房屋發展的可能性、粉嶺／上水地區對酒店發展的需要，以及北區學齡人口的詳情。他們的觀點和意見已納入小組委員會文件第5/26號，以及撮錄在**附件 III**所載的北區區議會會議記錄摘錄內。

⁵ 相關小組委員會文件第5/26號及2026年5月8日小組委員會會議的會議記錄摘錄分別載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/787_rnt_agenda.html及https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m787rnt_c.pdf。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的諮詢

3.2 分區計劃大綱草圖於 2026 年 5 月 22 日在憲報刊登後，北區區議會議員、粉嶺區鄉事委員會委員及上水區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。城規會沒有收到由北區區議會議員、粉嶺區鄉事委員會委員及上水區鄉事委員會委員提交的申述。

4. 申述用地及周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區有以下特色：

項目 A 至 D 的申述用地(圖 H-1a、2a、2b、3a、3b 及 4a 至 4c)

4.1.1 項目 A 用地的面積約為 1.65 公頃，位於第 10 區。作為構成河畔住宅區的一部分，項目 A 用地西北面毗連第 10 區就項目 B1 及 B2 而改劃為「住宅(乙類)1」地帶的已規劃中等密度住宅用地，東面則面向梧桐河和劃為「休憩用地」地帶的已規劃河畔長廊。此外，用地亦靠近劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2)」地帶的已規劃住宅羣，而西北面較遠處則為第 8 區的「住宅(甲類)2」地帶(圖 H-1a、2a、3a 及 4a)。

4.1.2 在粉嶺北新發展區的規劃階段，項目 A 用地原先劃為「政府、機構或社區」地帶，並預留作發展一所小學及一所中學之用。其後，教育局在考慮包括相關地區的發展計劃、學齡人口預計持續結構性下降、現時各級學生的實際人數及學位數目、現行的教育政策和影響學位整體供求的其他因素等多種因素後，建議無須再保留項目 A 用地作原先規劃的學校發展，因此在 2025 年把項目 A 用地釋放作其他用途。自此以後，項目 A 用地預留日後作政府、機構及社區用途。鑑於用地是河畔住宅區的一部分，加上需要善用土地資源以推進「片區開發」計劃，項目 A 用地具有用作住宅用途的潛力。

4.1.3 毗鄰**項目 A**用地的西北面是**項目 B1**用地(面積約為 0.88 公頃)及**項目 B2**用地(面積約為 0.87 公頃)(**圖 H-1a、2a、3a、4a 及 4b**)。在兩者之間已規劃闢設一幅休憩用地，旨在促進透風和吸引居民及訪客前往河畔長廊。面向梧桐河，**項目 B1 及 B2**用地亦是構成粉嶺北新發展區東面部分河畔住宅區的主要部分，先前劃為「住宅(乙類)」地帶以作住宅發展，最高地積比率限為 3.5 倍(稍後放寬至 4.2 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 75 米。

4.1.4 **項目 C 及項目 D**用地位於河畔住宅區東北面較遠處的第 7 區內，並位於梧桐河對岸(**圖 H-1a 及 2b**)。兩幅用地均坐落於上水華山的山坡上，即前華山公立學校⁶所在地，其北面較遠處為低矮村屋羣，位於虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶內(**圖 H-1a、2b、3b 及 4c**)。**項目 C**用地(面積約為 0.24 公頃)先前劃為「鄉村式發展」地帶，提供土地以重置受古洞北／粉嶺北新發展區發展影響並符合搬村條件的村屋。另一幅在古洞北新發展區內劃為「鄉村式發展(1)」地帶的用地面積約為 1.12 公頃，亦預留作相同用途。在發展古洞北／粉嶺北新發展區的過程中，地政總署已進行檢視，並認為古洞北新發展區的「鄉村式發展(1)」用地足以容納根據特惠補償安排選擇重置村屋的所有合資格屋地業主⁷。因此，**項目 C**用地可釋放作其他合適用途。**項目 D**用地(面積約為 1.24 公頃)毗鄰**項目 C**用地的南面，先前劃為「住宅(丙類)」地帶作低層、低密度的住宅發展，最高地積比率為 2 倍(稍後放寬至 2.4 倍)，最高建築物高度為主水平基準上 55 米。

⁶ 華山公立學校屬中央調配機制名單上的一所空置校舍。該用地位於政府土地，目前由土拓署作短期用途，其長遠已規劃的住宅用途則有待落實。

⁷ 古洞北／粉嶺北新發展區項目不會影響任何認可鄉村。然而，在認可鄉村以外可能會有受該新發展區所影響又符合搬村條件(包括選擇重置屋宇作為補償方式)的屋地業主就古洞北／粉嶺北新發展區第一階段發展而言，沒有受影響的屋地業主根據搬村條件選擇重置屋宇。至於餘下階段的發展，一些合資格的屋地業主已接受現金補償代替重置屋宇，而其餘合資格的屋地業主現階段尚未表示有意選擇重置屋宇。

4.1.5 在當局充分考慮就「片區開發」進行邀請提交意向書工作時所收集的市場意見，以及用地環境、善用土地資源和技術可行性後，**項目 A、項目 B1 及項目 B2** 用地已改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以准許在河畔住宅區作較高密度的私人住宅發展，最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 110 米(圖 H-1a 及 H-2a)；**項目 D** 用地的發展密度已予提高，地積比率增加至 2.8 倍，建築物高度提高至主水平基準上 80 米。**項目 C** 用地則改劃為「住宅(丙類)」地帶，所受的發展限制與**項目 D** 用地相同，以使住宅羣更協調一致，以及讓上水華山的山坡更具效率的住宅布局(圖 H-1a 及 H-2b)。

4.1.6 土拓署進行了相關的技術評估(包括視覺評核、空氣流通專家評估、交通及運輸評估、污水影響評估、供水影響評估及環境評估)，已證明上述**項目 A 至項目 D** 所涉擬議發展(以及將於下文第 4.1.8 至 4.1.12 段討論的**項目 E**)在技術上可行。繪圖 H-1 所顯示的初步發展計劃展示了**項目 A 至項目 D** 用地的擬議住宅發展可採用的布局及設計。該 3 幅「住宅(乙類)1」用地(**項目 A、項目 B1 及項目 B2** 用地)各能容納兩至 3 幢樓高 26 層的住宅樓宇(包括頂部設有花園的兩層高停車場平台)，而「住宅(丙類)」用地(由**項目 C 及項目 D** 用地組成)可容納 5 幢樓高 16 層的住宅樓宇(包括頂部設有花園的兩層高停車場平台)。根據初步發展計劃，可為大約 6 340 至 6 910 人的總人口合共提供約 2 350 至 2 560 個私人房屋單位。初步發展計劃的主要發展參數概述如下：

主要發展參數	初步發展計劃			
	項目 A	項目 B1	項目 B2	項目 C 及項目 D
用途地帶	「住宅(乙類)1」			「住宅(丙類)」
用地面積(大約) (平方米)	16 541	8 771	8 677	14 818
總地積比率	5倍	5倍	5倍	2.8倍
整體總樓面面積 (大約)(平方米)	82 705	43 855	43 385	41 490

主要 發展參數	初步發展計劃			
	項目A	項目B1	項目B2	項目C及項目D
建築物高度(主天台) (大約) ^[1]	主水平 基準上 106米	主水平 基準上 106米	主水平 基準上 106米	主水平 基準上 80米
樓宇數目	3幢	2幢	3幢	5幢
樓層數目 ^[1]	26層 (包括兩層 高平台)	26層 (包括兩層 高平台)	26層 (包括兩層 高平台)	16層 (包括兩層 高平台)
上蓋面積 ^[2]	不超過33.33%			
單位數目 ^[3]	918至 1 002個	487 至531個	482 至525個	461 至502個
預計人口(大約) ^[4]	2 478至 2 705人	1 314至 1 433人	1 301至 1 417人	1 244至 1 355人
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] 擬議建築物高度及體積，已考慮到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，而且根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考APP-2》訂明的要求，亦完全沒有把不超過兩層的地面私人停車場計入總樓面面積。

^[2] 根據《建築物(規劃)規例》所訂明的最大核准上蓋面積。

^[3] 單位數目的估算數字是按照平均單位面積約為 82.5 平方米至 90 平方米而推算，有關面積反映了《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)對單位面積所訂下的願景。土拓署則以審慎保守的方式進行相關技術評估，故採用了較保守的平均單位面積(即 50 平方米)。

^[4] 假定每個單位的人數比例為 2.7。

4.1.7 初步發展計劃中包括多項設計措施(繪圖 H-1)，例如樓宇後移及建築物間距，以使周邊地區空氣更流通和視野更開揚。這些要求已在分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明，並且會按情況在日後的「片區開發」土地文件中訂明。

項目 E 的申述用地(圖 H-1b、2c、3c、4c 及 4d)

- 4.1.8 項目 E 用地位於粉嶺北新發展區西北部，總面積約 5.29 公頃(圖 H-1b)。如第 2.4 及 2.5 段所述，該「其他指定用途」註明「產業」地帶涵蓋先前「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的大部分範圍(該地帶最高地積比率限為 7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米)，以及一幅改劃自毗連「農業」地帶，面積約 1 704 平方米的細小狹長土地(圖 H-2c)。土拓署表示，該幅狹長土地主要為填土坡，上有少量臨時構築物。該幅土地已納入粉嶺北新發展區餘下階段發展的收地及工程範圍(如註腳 4 所述)，並屬擬作更全面地盤平整設計的用地的一部分，而有關設計旨在理順該用地與毗鄰「農業」地帶的高度差距。在發展局、地政總署及土拓署的支持下，該幅狹長土地已由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶，以配合項目 E 用地的全面地盤規劃及落實作產業用途，同時確保項目 E 用地在「片區開發」措施下具備發展確定性與潛力。
- 4.1.9 項目 E 用地的東北面直接連接通往文錦渡邊境管制站的文錦渡路；東面則連接已規劃的粉嶺繞道(西段)。項目 E 用地的西面邊界緊連粉嶺北分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地方；南面的邊界則緊連梧桐河，對岸為粉嶺北新發展區第 5 區及第 6 區內已規劃的住宅區。用地的北面及東北面主要為虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」、「露天貯物」地帶及「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的地方。
- 4.1.10 從較宏觀角度而言，項目 E 用地位處北都的口岸商貿及產業區，鄰近 3 個邊境管制站，並得到粉嶺北新發展區內已規劃的住宅社區支援，具地理優勢。為配合北都「產業帶動」的發展方針，除原有的物流相關功能外，項目 E 用地亦具潛力容納更多元化的產業。為更妥善反映此規劃意向，項目 E 用地已改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶。此地帶的規劃意向是提供土地，以容納多樣化的增值用途連配套設施。「其

他指定用途」註明「產業」地帶容許多項經常准許用途，包括研究及開發、會議或展覽設施、創意產業，以及員工宿舍／人才公寓、住宿機構、商店及服務行業、食肆等配套設施，有助促進各類產業發展，並在區內提供各式各樣的工作機會，與粉嶺北新發展區的住宅社區相輔相成。

4.1.11 在平衡提供最大發展靈活性的意向、就「片區開發」進行邀請提交意向書工作時所收集的市場意見及免令已規劃的基礎設施負荷過度⁸的因素後，分區計劃大綱圖的《註釋》已訂明「其他指定用途」註明「產業」地帶的最高地積比率為 4.5 倍(其中住用地積比率不得超過 0.5 倍)，而建築物高度限制則維持在主水平基準上 100 米(與先前對「其他指定用途」註明「物流設施」地帶所施加的建築物高度限制相同)。如有任何進一步增加發展密度的建議，項目倡議人須確定有關建議合乎技術可行性和合理性，並符合相關決策局及部門的要求。

4.1.12 項目 E 用地的產業類別和用途、建築物布局和設計及將會闢設的附屬及配套設施，將在詳細設計及執行階段落實，當中會充分考慮基礎設施承載力，以及不同產業之間是否可發揮協同作用及互相協調。儘管預計在該用地進行的產業應較環保，但某些用途可能屬易產生塵埃的用途或噪音源頭。項目倡議人須恪守《香港規劃標準與準則》規定，在這類作業與任何現有及已規劃的住宿用途之間闢設緩衝區，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。所有產業及相關用途應按照《香港規劃標準與準則》規定進行規劃，且如情況適用可根據相關環境法例和規例予以監察。項目倡議人在諮詢相關決策局／部門後，須落實適當的緩解措施，以

⁸ 根據交通及運輸影響評估，與原來的「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的非住用地積比率為7倍相比，已規劃的交通容量僅能支援少量附屬住用部分(即員工宿舍及／或人才公寓／住宿機構)及規模縮減的產業發展。根據污水收集系統影響評估，如對已規劃的污水抽水站進行擬議改善工程，污水收集系統的整體容量可應付多樣化的產業用途及少量住用部分的污水量。

處理有關發展可能產生的任何環境問題。分區計劃大綱圖的《說明書》已就日後用途訂明這些考慮因素。

項目 F 的申述用地(圖 H-1b、2c、3c、4c 及 4d)

4.1.13 項目 F 用地(面積約 972 平方米)主要為私人土地的一部分，夾於項目 E 用地及其西面現時的「農業」地帶之間(圖 H-1b)。該幅用地主要為使用中的池塘(面積約 364 平方米或佔用地面積的 37%)、樹木及草地(圖 H-2c、3c、4c 及 4d)。根據地政總署及土拓署的資料，項目 F 用地未被納入粉嶺北新發展區餘下階段發展獲批准的收地及工程範圍，旨在於地盤平整及基礎設施工程的詳細設計階段，在技術許可的情況下盡量避免對毗鄰「農業」地帶的現有池塘造成影響。為了更確切地反映最新發展情況及現有用地狀況，項目 F 用地已改劃為「農業」地帶，作為毗連的「農業」地帶的一部分。

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 至 B2 所涉的「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准；
- (b) 項目 C 及 D 所涉的「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准；
- (c) 項目 E 所涉的「其他指定用途」註明「產業」地帶的規劃意向，是提供土地，以容納多樣化的增值用途連配套設施，從而支援各類產業發展；以及
- (d) 項目 F 所涉的「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。

設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份有效申述，包括：

- (a) 一份由一名個別人士提交的申述**(R1)**，表示支持項目**E**，並就該項目提出意見及建議；
- (b) 一份由一名個別人士提交的申述**(R2)**，表示反對項目**A**至項目**E**及就《註釋》作出的修訂項目(a)、(c)、(g)、(k)及(l)，並就項目**A**至項目**F**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決策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 至 5.3 段。

5.2 表示支持並提出意見和建議的申述

5.2.1 項目**E**

主要意見／建議	申述編號
(1) 支持整體建議及粉嶺北新發展區內「其他指定用途」註明「產業」地帶的規劃意向。有關修訂有助引入多元化產業、教育機構及其他配套設施，以推動創新、科技、研究開發和培訓活動，與北都的策略目標一致。	R1
(2) 留意到「學校」未列入「其他指定用途」註明「產業」地帶的第一欄或第二欄用途，此情況或不必要地限制日後對項目 E 用地的規劃和土地用途方面的彈	R1

性，故建議將「學校」納入為第一欄用途，理由如下： (i) 項目 E 用地位於北都的口岸商貿及產業區，該區以創新、推動經濟發展及吸引人才為主要目標。提供「STEM」(即科學、科技、工程和數學)、創新、科技和職業教育的學校有助培育新興產業所需的未來勞動力，配合北都的策略目標； (ii) 第一欄已加入多項知識為本及教育相關的用途，包括「教育機構」、「訓練中心」和「研究、設計及發展中心」。將「學校」納入為第一欄用途，切合涵蓋範圍更廣的規劃模式，貫徹支援該地帶內各層級的教育、培訓、研究和人才發展的取向。此舉亦進一步補足「其他指定用途」註明「產業」地帶的規劃意向和一系列准許用途，鞏固項目 E 用地在創新、開拓知識和人力發展方面擔當樞紐的角色；以及 (iii) 教育設施在培育未來人才和支援人力發展方面發揮重要功能。將「學校」納入為第一欄用途，以便及時提供適切的教育基礎建設，滿足市場需求及支援未來產業發展，有助提升粉嶺北新發展區和北都長遠的經濟競爭力。	
回應	
關於(1)： (a) 備悉表示支持的意見。	
關於(2)： 「其他指定用途」註明「產業」地帶的規劃意向	

- (b) 如上文第 4.1.10 段所述，由於**項目 E** 用地鄰近 3 個邊境管制站，並得到粉嶺北新發展區內已規劃的住宅社區支援，具地理優勢，除先前的物流相關功能外，亦具潛力容納更多元化的產業，配合北都「產業帶動」的發展方針。因此，**項目 E** 用地改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶，以反映最新的規劃意向，即提供土地，以容納多樣化的增值用途連配套設施，從而支援各類產業發展。「其他指定用途」註明「產業」地帶不僅保留先前多項物流相關用途，例如「貨物裝卸及貨運設施」、「露天貯物」、「貨倉」、「非污染工業用途」，亦將其他產業相關用途納入為經常准許用途，例如「研究、設計及發展中心」、「創意產業」及配套或輔助用途，例如「展覽或會議廳」、「訓練中心」、「分層住宅(只限員工宿舍)」、「住宿機構」、「教育機構」、「商店及服務行業」及「食肆」。
- (c) 「教育機構」⁹已納入為「其他指定用途」註明「產業」地帶的第一欄用途，與擬在**項目 E** 用地進行的產業用途相輔相成，**R1** 建議另將「學校」¹⁰ 納入為第一欄用途，以便及時提供適切的教育基礎建設，滿足市場需求及支援未來產業發展，鞏固有關用地在創新、開拓知識和人力發展方面的樞紐角色，有助提升粉嶺北新發展區和北都的長遠經濟競爭力。
- (d) 在學校供應方面，儘管政府目前沒有計劃在**項目 E** 用地興建或營辦任何學校，但從擴闊**項目 E** 用地准許用途類別及為本地及非本地家庭提供多元化教育設施(例如私立學校，包括國際學校)的角度而言，倘在「其他指定用途」註明「產業」地帶的第一欄加入「學校」，讓私人機

⁹ 根據城規會在2025年7月11日公布的「法定圖則詞彙釋義」(下稱「詞彙釋義」)，「教育機構」指用以提供專上教育，例如技術、科學、商業、藝術或其他學科的學習、訓練及／或研究的地方或處所，並包括專上學院、大學和提供專上教育課程的學校。

¹⁰ 「學校」的定義乃根據《教育條例》(第279章)的內容改寫。「學校」包括幼兒園、幼稚園、小學、中學、特殊學校、語言學校、電腦學校、商科學校、補習學校和工業學院(包括商業性質的學校)。

構¹¹可靈活闢設學校，屬一大助力，貫徹北都「產業帶動」的發展方針，亦不會影響項目 E 用地「其他指定用途」註明「產業」地帶的規劃意向。

北都發展角度

- (e) 從北都發展的角度而言，發展局局長對 R1 的建議表示歡迎，認為在規劃上提供彈性，以便在項目 E 用地興建學校，可提供吸引人才的重要生活配套。正如《香港特別行政區經濟和社會發展第一個五年規劃（2026—2030 年）》（下稱「《五年規劃》」）及《2026 年施政報告》所指，北都將發展成推動高水平專上教育、創科與產業融合及集聚國際高端人才的重要戰略載體。根據過往與持份者的交流，國際教育設施對於吸引人才及其家屬來港定居尤為重要，特別是於北部都會區從事創新科技及高等教育界別的專業人士。將「學校」納入「其他指定用途」註明「產業」地帶的第一欄用途，可為教育設施擴展至涵蓋小學及／或中學教育（包括國際學校）提供彈性。有關倡議將提升北都對重點企業及全球企業的吸引力，並增加粉嶺北『片區開發』試點對潛在發展商／營運者的吸引力。
- (f) 從教育政策角度而言，教育局局長表示在香港設立私立學校（包括國際學校）有助促進教育界蓬勃發展，並提供多元化的課程，特別是照顧非本地家庭的需要。因此，教育局局長不反對 R1 的建議，以及於項目 E 用地可能設立以自負盈虧方式營辦的私立學校。

土地用途協調性及技術考慮因素

- (g) 從用地規劃的角度而言，由於預計擬在項目 E 用地進行的產業用途應較環保，對可能共置的「學校」用途產生的潛在鄰接問題及環境影響（例如噪音或空氣質素影響）（如有的話），可在詳細設計階段根據《香港規劃標準與準則》，透過適當的設計措施（例如合適的佈局設計、充足的緩衝距離、中央空調設計等）予以處理，

¹¹ 發展局會與市場保持緊密溝通，以了解粉嶺北「片區開發」試點範圍合適的發展參數及招標條款，包括如何要求中標者按其標書內容發展及營運 E 項用地。

並可根據相關的環境法例及規例進行監察。就與現時/將來周圍環境(為池塘、農地、草地及林地、綠化山坡、梧桐河以及地方道路和巴士廠)的相容性而言，在採取適當設計措施下，於**項目 E** 用地加入「學校」用途亦可接受，預計不會帶來不可克服的交通及基礎設施影響。

- (h) 所有經諮詢的相關決策局／部門，包括工業專員(創新及科技)、地政總署北區地政專員、地政總署總產業測量師／新發展區、地政總署總產業測量師／土地供應、環境保護署署長、運輸署署長、土拓署北拓展處處長、渠務署總工程師／新界北、水務署總工程師／建設、路政署總工程師／新界東、消防處處長、民政事務總署北區民政事務專員及機電工程署署長，均對**R1** 的建議原則上不反對或沒有負面意見。

規劃及發展管制

- (i) 倘在「其他指定用途」註明「產業」地帶的第一欄用途加入「學校」，在該用地闢設學校，須符合相同的發展限制，即最高地積比率為 4.5 倍(其中住用地積比率不得超過 0.5 倍)，以及最高建築物高度不得超過主水平基準上 100 米。若相關決策局／部門認為有需要，另可通過其他行政手段(例如土地契約)施加其他限制及規定。

5.3 表示反對並提出反對意見的申述

5.3.1 項目 A 至 D

發展密度及假設

主要理由／意見	申述編號
(1) 修訂分區計劃大綱圖是為了增加有關用地的發展潛力及私人房屋供應，從而提高「片區開發」的財務可行性，但這並未提供充分理據支持規劃一個居民既有	R2

工作機會，又有充足社區及康樂設施的整全生活環境。	
(2) 在技術評估中所假設的較小平均單位面積，與《香港 2030+》所提倡的規劃願景並不一致。如傾向採用更接近公營房屋規模的小型單位，便無法做到提高居住面積。	R 2
回應	
關於(1)： (a) 「片區開發」是北都創新及多元的發展模式之一，旨在更好使用私人市場力量，提速建設北都。政府在考慮早前進行邀請提交意向書工作時所收集的市場意見後，建議增加位於粉嶺北「片區開發」試點的項目 A 至項目 D 用地的發展潛力及私人房屋供應，以期提高「片區開發」的財務可行性，增加市場對粉嶺北「片區開發」試點的興趣，從而加快落實粉嶺北新發展區的房屋、工作機會及公共設施供應，並使北都的產業發展提速。 (b) 粉嶺北新發展區的整體規劃及城市設計概念，以及已規劃的休憩用地、政府、機構及社區設施和康樂設施的供應，不會因項目 A 至項目 D 用地的發展密度提高而有所減損。為支持改劃土地用途地帶，土拓署已就視覺、空氣流通、交通、排污、供水及環境方面的影響進行相關技術評估，證明項目 A 至 D 的改劃土地用途地帶建議在技術上可行。經諮詢的相關決策局／部門均不反對已進行的技術評估的結果以及相關的分區計劃大綱圖修訂。 關於(2)： (c) 為了在香港這個人煙稠密的高密度城市營造更宜居的環境，並回應公眾對更大居住空間的期望，《香港 2030+》在評估香港未來土地需求時，已考慮到改善居住空間的因素，即假設新建住宅單位平均面積增加	

10%至20%(即私人房屋單位面積為82.5平方米至90平方米)，從而改善居住空間。此假設已用作規劃粉嶺北「片區開發」試點內增加發展密度的住宅用地的基礎，預計將帶來約3 000至3 600人的新增人口及約1 100至1 300個新建單位。在實際推行私人房屋項目時，單位面積會因應不同用地環境及市場需求變化等多項因素而有所不同。相關技術評估採用較小的平均單位面積作為假設，繼而令人口及單位數目進一步增加，旨在對可能造成的技術影響作出更為保守的評估，並為能支援發展密度增加的住宅發展的基礎設施容量提供更大確定性。相關決策局／部門(包括發展局局長、環境保護署署長、運輸署署長、渠務署總工程師／新界北和水務署總工程師／建設)對已進行的技術評估的假設及結果沒有負面意見。

視覺影響

主要理由／意見	申述編號
(1) 有關提高發展密度的擬議修訂會造成負面的視覺影響和屏風效應。應保留梯級式建築物高度輪廓。	R 2
回應	
(a) 項目 A、項目 B1 及項目 B2 用地已規劃作高密度住宅發展，最高建築物高度為主水平基準上 110 米，而項目 C 及項目 D 用地則已規劃作中密度住宅發展，最高建築物高度為主水平基準上 80 米。這些用地均位於粉嶺北新發展區的西部，組成河畔社區。鑑於這些用地周邊的發展環境主要是已規劃的高層公營及私人住宅發展，建築物高度由主水平基準上 80 米至主水平基準上 145 米不等(圖 H-5)，項目 A 至項目 D 用地經提高的建築物高度(主水平基準上 110 米／主水平基準上 80 米)並非不可接受。粉嶺北新發展區這一帶的梯級式建築物高度輪廓大體上可予保持，建築物高度會由第 5 區的地區樞紐向梧桐河的河畔地區和東面上水華山的山坡逐步遞減(圖 H-5)。	

- (b) 為支持改劃土地用途地帶，土拓署已進行視覺評核，證明有關用地的擬議建築物高度增幅不會造成嚴重的負面視覺影響。根據視覺評核，如合成圖片(繪圖 H-2 至 H-6)所示，擬議的建築物高度會造成輕微至中度的視覺影響。這些用地所致的初步建築物體積與周邊已規劃的環境在視覺上並非不協調，不會對已規劃的城市形態造成重大變更。此外，項目 A 至 D 用地發展密度增加可能造成的視覺影響可藉由建議的緩解及設計措施來紓減，例如初步發展計劃所顯示的建築物間距和建築物後移(繪圖 H-1)。這些建議緩解及設計措施已在分區計劃大綱圖《說明書》訂明，為項目 A 至項目 D 用地日後的發展項目提供指引。
- (c) 經考慮已提交的視覺評核和建議的緩解及設計措施後，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計及景觀角度而言，對改劃土地用途地帶沒有負面意見，並表示分區計劃大綱圖的修訂預計不會造成嚴重的負面視覺影響。

5.3.2 項目 A

政府、機構及社區設施的供應

主要理由／意見	申述編號
(1) 改劃原本劃為「政府、機構或社區」地帶的項目 A 用地，會使已規劃的河畔康樂設施及政府、機構及社區設施消失；隨着人口增加，會令現有服務供應不足的情況惡化，並對現有設施構成壓力。	R 2
回應	
(a) 在粉嶺北新發展區的規劃階段，項目 A 用地原本預留作發展一所小學和一所中學之用。其後，教育局在考慮上文第 4.1.2 段所述的因素後，建議無需再保留項目 A 用地作學校發展，並在 2025 年釋放該用地作其他用途。自此以後，該用地預留日後作政府、機構及社區用途。鑑於用地所在位置是構成河畔住宅區的一	

部分，加上需要善用土地資源以推進「片區開發」計劃，當局認為**項目 A** 用地具有潛力作住宅用途，遂於檢視技術可行性後把該用地改劃為「住宅(乙類)1」地帶(**項目 A**)。除不再需要的兩所學校外，粉嶺北新發展區已規劃的休憩用地(包括河畔長廊)、政府、機構及社區設施和康樂設施不會受改劃建議所影響。此外，當局已預留粉嶺北新發展區第 11 區及其他一些位於古洞北新發展區和粉嶺／上水新市鎮的政府、機構及社區設施用地，以靈活配合區內日後的社區需求或不時之需。相關決策局／部門(包括教育局局長、醫務衛生局局長、社會福利署署長和康樂及文化事務署署長)均不反對改劃**項目 A** 用地。

- (b) 以人口為基礎的社區設施一般按照區議會所屬界線規劃，並按最終已規劃人口的需求進行評估。隨着古洞北新發展區及粉嶺北新發展區於 2022 年至 2032 年間分階段落實，人口在一段長時間內逐步遷入，且因應長遠發展願景，各項已規劃的政府、機構及社區設施須分階段落實。設施的實際供應情況須視乎決策局／部門的最新政策優次、服務供求情況、資源的可用情況及推行計劃等而定。
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》(附件 IV)及有關決策局／部門的評估¹²，除以下設施外，北區區議會地區內以人口為基礎的現有和已規劃的社區設施供應，大致上足以應付區內整體人口的需求。
- (d) 至於北區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情況¹³，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

¹² 政府、機構及社區設施和休憩用地的供應評估並未包括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，以及公營房屋發展項目中，相等於住用總樓面面積約 5%，已預留作提供社會福利設施之用的地方。

¹³ 這些設施包括幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、日間康復服務、院舍照顧服務及精神健康綜合社區中心。

長遠目標¹⁴，以應付最終已規劃人口所需，實際供應將視乎相關決策局／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。

- (e) 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北區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。醫管局在規劃和發展各項公營醫療服務時，已考慮多項因素，包括人口增長、人口變化和慢性病的患病率上升令服務需求增加、科技發展、人手供應，以及各聯網的服務安排。醫管局會監察服務的使用情況，並根據最新的人口預測參數和政府的發展計劃定期更新服務的預測需求，以通報各聯網的服務和設施規劃情況。
- (f) 北區區議會地區屬新界東聯網的服務範圍。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。
- (g) 隨着本港人口結構、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」。是次檢視會考慮多項因素，包括由規劃署頒布的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》及北都各新發展區的發展進度，以及本港人口推算最新的相應變化，涵蓋整體人口、分布及人口結構。政府將檢視「第二個醫院

¹⁴ 《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。

發展計劃」下項目的規模和發展優先次序，並會適時公布，再有序推行。

- (h) 有關康樂設施供應不足的情況，將由相關政府部門／機關按較大區域或地區監察及處理。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、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，以應付各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、用地的位置及可達性、資源可用性，以及用地限制及發展潛質和局限，以訂定合適的擬議福利設施計劃，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，根據現行政策及做法¹⁵在已規劃的公營房屋發展中加入社會福利設施，以及私人市場所提供的服務／設施，均能協助解決有關服務／設施短缺的問題。
- (i) 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。如有關決策局／部門提出闢設此類設施，並得到政策上的支持，規劃署將協助選址，以物色合適用地興建此類設施。無論如何，規劃署會繼續與相關決策局／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。

¹⁵ 根據現行政策及做法，一些已規劃公營房屋發展中相等於住用總樓面面積約5%的地方預計會撥作供應社會福利設施之用(實質供應視乎詳細設計、有關決策局／部門的評估以及其他相關考慮因素而定)。

5.3.3 項目 E

規劃意向

主要理由／意見	申述編號
(1) 引入住宅用途(例如員工宿舍、人才公寓及住宿機構)的做法並非回應社區對物流設施的需求，反而只是把發展變成近似一個更大規模的「數碼港」。	R 2
回應	
(a) 就「其他指定用途」註明「產業」地帶的規劃意向，請參閱第 5.2.1(b)段的回應。容許在「其他指定用途」註明「產業」地帶內提供附屬人才公寓、員工宿舍及住宿機構用途，被視為支援項目 E 用作地產業發展不可或缺的一環。提供住宿設施是吸引人才的關鍵要素之一，在原址或鄰近地方提供住宿支援，可直接應付現代高增值企業營運周期較長或要求主要技術人員隨時候命的營運需求。提供人才公寓亦能在北都締造充滿活力且宜居宜業宜遊的社區，並帶動附近商業及零售服務的可持續經濟活動。 (b) 此外，「其他指定用途」註明「產業」地帶的《註釋》已就提供住宅部分加入適當的規劃管制，在最高地積比率為 4.5 倍下，住用地積比率不得超過 0.5 倍。如擬提供任何員工宿舍或住宿機構單位，其確實地點及規模會依照及取決於擬發展產業用途的性質和規模，以及將設於該用地的產業用途的運作及業務需要。此外，在提供住用部分時，如附近有環境友善度較低的產業用途，須留意可能因而構成的限制(如有的話)，並須遵照《香港規劃標準與準則》的規定，與附近其他已規劃的公共用途之間闢設緩衝區，以處理可能對環境造成的影響。 (c) 如有其他必要限制，相關決策局／部門在審視潛在發展商的建議後，認為有需要時，可通過行政手段予以施加。	

5.3.4 項目 F

建議	申述編號
(1) 項目 F 用地應改劃為「自然保育區」地帶，以保護使用中的池塘。	R 2
回應	
(a) 如上文第 4.1.13 段論及，項目 F 用地(面積約 972 平方米)主要為私人土地的一部分，夾於項目 E 用地及其西面原來的「農業」地帶之間(圖 H-1b)。該幅用地目前為使用中的池塘(面積約 364 平方米，佔用地面積的 37%)、樹木和草地(圖 H-3c、4c 及 4d)。根據地政總署及土拓署的資料，項目 F 用地未被納入粉嶺北新發展區餘下階段發展獲批准的收地及工程範圍，旨在於地盤平整及基礎設施工程的詳細設計階段，在技術許可的情況下盡量避免對毗鄰「農業」地帶的現有池塘造成影響。由於項目 F 用地是其西面的相鄰農地的一部分，因此建議把該地改劃為「農業」地帶實屬合適。此外，漁護署表示項目 F 用地附近有活躍的農業活動；由於該用地有出入通道和水源等農業基礎設施，可用作進行露地栽種、溫室及植物苗圃等農業活動，因此具有復耕潛力。 (b) 鑑於上述各點，為了更確切地反映最新發展情況、現時的用地狀況及周邊環境，把項目 F 用地改劃為規劃意向如上文第 4.2(d)段所訂的「農業」地帶，實屬恰當。從農業及自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長不反對有關改劃。	

5.3.5 項目 A 至 F

有關景觀影響的資料

主要理由／意見	申述編號
(1) 應提供樹木受影響情況的相關資料，包括受影響樹木數目及補償種植安排。	R 2
回應	
(a) 項目 A 至 F 用地位於粉嶺北新發展區。早於規劃階段，與新界東北新發展區(涵蓋粉嶺北新發展區)相關的環境影響評估(環評)報告已評估發展粉嶺北新發展區所造成的景觀影響(見下文(b)段)。是次納入分區計劃大綱草圖的修訂，主要只涉及提高粉嶺北新發展區內部分已規劃發展用地的發展密度及／或改變其用途。由於不涉及額外發展用地，預計不會有額外的樹木砍伐或景觀影響。因此，是次修訂分區計劃大綱圖工作沒有提供樹木受影響情況的詳情。 (b) 新界東北新發展區(涵蓋粉嶺北新發展區)的環評報告於2013年10月18日獲環境保護署署長有條件批准。該報告的概略樹木調查已涵蓋粉嶺北新發展區內的所有用地。鑑於發展粉嶺北新發展區可能對景觀造成影響，該報告已建議多項緩解措施，例如補償種植及種植新樹、盡量保留現有樹木等。 (c) 在詳細設計及落實階段，有關方面會參照獲批准的環評報告，擬備樹木保育及移除建議(當中包括樹木調查、樹木處理建議及補償種植建議)，並提交予土拓署樹木工程審批小組批准，以確定處理樹木的詳情。	

5.3.6 就《註釋》作出的修訂項目(a)、(c)、(g)、(k)及(l)

主要理由／意見	申述編號
(1) 允許在公用範圍(如公園及生態易受影響的地區)內提供、保養或修葺小型無人機起降設施，會引起噪音及安全方面	R 2

的疑慮。(就《註釋》作出的修訂項目(a))	
(2) 在「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」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。(就《註釋》作出的修訂項目(c)及(g))	
(3) 修訂「農業」地帶有關填塘／填土工程的條款，會令鄉郊地區的池塘不再受到保護。(就《註釋》作出的修訂項目(1))	
(4) 豁免「自然保育區」地帶內的政府工程，使其不受填土及挖土工程條文規管，這項修訂將會影響公眾利益。(就《註釋》作出的修訂項目(k))	
回應	
關於(1)： (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。除劃為「自然保育區」地帶的地方，或個別土地用途地帶《註釋》第二欄已列明該用途的地方外，提供有關設施或進行有關工程無須取得規劃許可。此舉可為城市規劃制度下的小型無人機操作提供更大彈性，從而配合政府推動低空經濟發展的政策。 (b) 為配合小型無人機的應用及發展，並同時保障航空及公眾安全，《小型無人機令》(第448G章)以風險為本的方式，規管不論是休閒或商業用途的小型無人機操作。為確保航空安全不受損害，凡提交民航處以落	

實「小型無人機起降設施」發展的申請，均須按照既定程序進行小型無人機操作安全評估。除《小型無人機令》外，小型無人機操作亦須遵守香港其他法例所訂明的所有其他法律或規管要求，並在必要時遵從任何其他決策局／部門、規管機構、土地擁有人或其他持份者所訂明的相關規定及／或指引，以確保小型無人機時刻安全操作。

關於(2)：

- (c) 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／地積比率／總樓面面積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取得城規會的規劃許可，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。

關於(3)：

- (d) 是次對「農業」地帶《註釋》作出的修訂屬技術性質，旨在把對填土／填塘活動的法定規管，擴展至**項目F**用地(該用地已由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶改劃為「農業」地帶)。現行對「農業」地帶內進行填土／填塘活動的法定管制並無撤銷或削弱。在該「農業」地帶的範圍內進行任何填塘／填土工程(包括為落實分區計劃大綱圖經常准許的用途或發展而進行的填塘／填土工程，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)，均須向城規會申請規劃許可。

關於(4)：

- (e) 2021年8月6日，城規會同意經修訂的《法定圖則註釋總表》，在合適地帶的「備註」加入有關「由政府統籌或落實的公共工程」的豁免條款，以精簡有關不會造成重大負面影響的小型政府工程的規劃申請程序。對「自然保育區」地帶《註釋》作出的修訂與最

新版本《法定圖則註釋總表》的內容相符，屬技術性質。

- (f) 有關豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。由政府統籌或落實的公共工程受既定監管機制規管，有關工程須獲有關決策局／部門同意，並須符合相關政府規定、現行條例及規例。此外，有關豁免條款只適用於填土／填塘或挖土工程。若有用途按照分區計劃大綱圖《註釋》的規定須取得城規會的規劃許可(即第二欄用途)，則有關用途本身仍須取得規劃許可，而與此用途相關的任何填土／填塘或挖土工程(視乎情況而定)，亦須納入為發展建議的一部分。另外，若准許用途／發展(即第一欄用途或《註釋》的說明頁中指定的用途)須進行填土／填塘或挖土工程，而有關工程在有關地帶的分區計劃大綱圖《註釋》的「備註」內並不獲豁免，則仍須就有關工程取得規劃許可。因此，當局對於在相應土地用途地帶(包括與保育相關的土地用途地帶)內的用途或發展所施行的法定規管並不會被削弱。

6. 整體評估

- 6.1 正如上文第 5.2.1 段所載的回應詳述，**R1** 關於把「學校」納入為「其他指定用途」註明「產業」地帶《註釋》第一欄用途的建議，與有關地帶的規劃意向、同一地帶內可能會進行的其他產業用途及周邊的土地用途並非不相協調。把「學校」納入為第一欄用途可在規劃上提供彈性，以便私營機構提供教育設施，從而支援**項目 E** 用地的產業發展。「其他指定用途」註明「產業」地帶的規劃意向，是提供土地，以容納多樣化的增值用途連配套設施，從而支援各類產業發展。因此，把「學校」納入為第一欄用途與這個規劃意向沒有衝突。至於用地規劃、與周邊地區協調性和其他技術考慮方面，**項目 E** 用地的擬議學校用途預計不會造成無法克服的鄰接問題和環境影響，即使有任何影響，亦可透過在詳細設計階段採取適當設計措施來處理。若相關決策局／部門認為有需要，亦可在接下來的階段通過其他行政手段(例如土地契約)施加相關限制及規定。

6.2 從北都發展的角度而言，發展局局長歡迎 **R1** 就「學校」用途提出的建議，以配合**項目 E** 用地的產業發展，並促進國際學校的提供，從而應付預期日益增加的需求，特別是來自北都創新科技及高等教育界別的專業人士的需求。該建議符合《五年規劃》及《2026 年施政報告》中關於建設國際創新科技中心及國際高端人才集聚區的戰略方向。正如上文第 5.2.1 段的回應詳述，該建議亦提供了土地用途規劃的彈性。從教育政策角度而言，教育局局長表示，在香港設立私立學校(包括國際學校)有助促進教育界蓬勃發展，並提供多元化的課程，特別是照顧非本地家庭的需要，加上倘**項目 E** 用地的發展屬私人性質，中標者將須視乎其詳細規劃、設計及落實情況，以及相關決策局／部門的進一步同意或批准，負責發展私立學校設施，因此不反對 **R1** 的建議。所有其他獲諮詢的相關決策局／部門，包括工業專員(創新科技)、地政總署北區地政專員、地政總署總產業測量師／新發展區、地政總署總產業測量師／土地供應、土拓署北拓展處處長、運輸署署長、環境保護署署長及渠務署總工程師／新界北，分別從產業、地政行政、新發展區發展、基礎設施容量、交通、環境、排污及排水排放角度，對 **R1** 的建議均不反對或沒有負面意見。

6.3 鑑於上述各點，建議修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》，把「學校」納入為「其他指定用途」註明「產業」地帶的第一欄用途。就《註釋》作出的擬議修訂載於**附件 V**。

7. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下決策局／部門，他們的意見已適當納入上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 運輸及物流局局長；
- (d) 醫務衛生局局長；
- (e) 工業專員(創新及科技)；
- (f) 發展局古物古蹟辦事處；
- (g) 地政總署北區地政專員；
- (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) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (k) 路政署總工程師／新界東；
- (l) 路政署總工程師／鐵路拓展；
- (m) 渠務署總工程師／新界北；
- (n) 水務署總工程師／建設；
- (o) 運輸署署長；
- (p) 消防處處長；
- (q) 漁農自然護理署署長；
- (r) 環境保護署署長；
- (s) 食物環境衛生署署長；
- (t) 衛生署署長；
- (u) 土拓署北拓展處處長；
- (v) 土拓署土力工程處處長；
- (w) 機電工程署署長；
- (x) 康樂及文化事務署署長；
- (y) 社會福利署署長；
- (z) 民政事務總署北區民政事務專員；
- (aa) 政府產業署署長；
- (bb) 民航處處長；
- (cc) 房屋署署長；
- (dd) 警務處處長；
- (ee) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (ff) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (gg) 規劃署總城市規劃師／策略規劃

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 表示支持的意見及 **R2** 提出的意見。

8.2 根據上文第 5.2.1 段及第 6 段的評估，規劃署認為應順應 **R1** 而修訂分區計劃大綱草圖，如上文第 6.3 段所建議，修訂分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「產業」地帶(項目 **E**)的註釋，把「學校」納入為第一欄用途。

8.3 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 **R2**，理由如下：

項目 A 至 D

- (a) 「片區開發」是北都創新及多元的發展模式之一，旨在更好使用私人市場力量，提速建設北都。政府在考慮早前進行邀請提交意向書工作時所收集的市場意見後，建議增加有關用地的發展潛力及私人房屋供應，以期提高粉嶺北「片區開發」試點的財務可行性。此舉會增加市場對粉嶺北「片區開發」試點的興趣，從而加快落實粉嶺北新發展區的房屋、就業機會及公共設施供應，提速發展北都的產業；
- (b) 根據已進行的各項技術評估，提高發展密度及／或改變土地用途在技術上可行，亦不會造成無法克服的技術影響，亦不影響粉嶺北新發展區的整體規劃及城市設計概念，以及已規劃的休憩用地、政府、機構及社區設施和康樂設施的供應。相關技術評估採用的假設單位面積，使當局能對可能在技術方面造成的影響作出更為保守的評估，更準確地評估能支援發展密度增加的住宅發展的基礎設施容量。相關決策局／部門對已進行的技術評估的假設及結果沒有負面意見；
- (c) 視覺評核顯示，**項目 A 至 D** 用地發展密度增加的發展在視覺上與周邊環境並非不協調，有關視覺影響屬輕微至中度，並大體上保持粉嶺北新發展區建築物高度由地區樞紐向梧桐河及外圍山坡逐級遞減的建築物高度輪廓；
- (d) 由於無須在**項目 A** 用地落實已規劃的學校，把該用地改劃作住宅用途不會影響粉嶺北新發展區已規劃的休憩用地、政府、機構及社區設施和康樂設施。根據《香港規劃標準與準則》及有關決策局／部門的評估，北區現有和已規劃的政府、機構及社區設施供應，大致上足以應付區內整體人口的需求。相關決策局／部門會繼續檢視政府、機構及社區設施的供應及落實情況。規劃署會繼續與相關決策局／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；

項目 E

- (e) 「其他指定用途」註明「產業」地帶旨在提供土地，以容納多樣化的增值用途連配套設施，從而支援各類產業發展。第一欄用途已納入多種與產業相關用途、配套用途和輔助用途，而該地帶的《註釋》亦已就住用部分訂明適當的規劃管制；

項目 F

- (f) 項目 F 旨在因應最新的發展情況、用地現況及周邊環境，理順該用地的土地用途地帶界線，而「農業」地帶實屬合適；

項目 A 至 F

- (g) 包含項目 A 至項目 F 用地的粉嶺北新發展區，其發展對景觀造成的影響已在規劃階段根據相關的環境影響評估報告作出評估。是次分區計劃大綱草圖所納入的修訂僅涉及提高已規劃發展用地的發展密度及／或變更用途，並不會導致額外的樹木砍伐或景觀影響；

就《註釋》作出的修訂項目(a)、(c)及(g)

- (h) 在《註釋》的說明頁中容許小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程，是為了推動低空經濟發展，而對「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的《註釋》作出修訂，則旨在反映最新政策和符合城規會頒布的最新《法定圖則註釋總表》。任何就以上用途提出的建議須受香港其他法例所規管，亦須遵從相關決策局／部門及規管機構所訂定的相關規定及指引；

就《註釋》作出的修訂項目(k)

- (i) 就「農業」地帶的《註釋》作出修訂，旨在擴展填土／填塘活動的法定規管至項目 F 用地(該用地已由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶改劃為「農

業」地帶)，並不會被削弱當局對於在「農業」地帶內進行該等活動所施行的法定規管；以及

就《註釋》作出的修訂項目(1)

- (j) 加入豁免條款，豁免「自然保育區」地帶內由政府統籌或落實進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布的最新《法定圖則註釋總表》的規定，亦有助精簡規劃申請程序。有關豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程，不會削弱當局對於在「自然保育區」地帶內進行的發展所施行的法定規管。

9. 請求作出決定

- 9.1 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分區計劃大綱草圖，包括修訂「其他指定用途」註明「產業」地帶的《註釋》，以在第一欄用途內加入「學校」。
- 9.2 倘城規會決定順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，相關修訂將根據條例第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。尤其是，請委員同意上文第 6.3 段所述就分區計劃大綱草圖《註釋》作出的擬議修訂，有關修訂載於**附件 V**。
- 9.3 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。

10. 附件

附件 I	《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5》(縮圖)
附件 II	《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》的 修訂項目附表
附件 III	2026 年 3 月 10 日北區區議會的會議記錄的摘錄
附件 IV	北區區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應
附件 V	就圖則《註釋》作出的擬議修訂
繪圖 H-1	初步發展計劃的設計圖及截視圖(項目 A 至 D)
繪圖 H-2 至 H-6	初步發展計劃的合成照片(項目 A 至 D)
繪圖 H-7	全年及夏季盛行風(項目 A 至 D)
繪圖 H-8	經檢視路口的位置圖
繪圖 H-9	經檢視連接路的位置圖
圖 H-1a 至 1b	位置圖
圖 H-2a 至 2c	平面圖
圖 H-3a 至 3c	航攝照片
圖 H-4a 至 4d	實地照片
圖 H-5	粉嶺北新發展區的建築物高度輪廓

規劃署

2026 年 10 月