

Previous S.16 Applications covering the Application Site

Approved Applications

Application No.	Uses/Development	Date of Consideration
A/YL-PS/407	Proposed Residential Development	12.9.2014
A/YL-PS/445	Proposed Commercial Development ('Shop and Services', 'Eating Place', 'Place of Entertainment' and 'Office')	27.3.2015
A/YL-PS/520	Proposed Shop and Services, Eating Place, Office and Place of Entertainment	17.3.2017

Comparison Table of Major Development Parameters Between and the Previous Applications and
the Current Application (Planning Application No. A/HSK/617)

Planning Application No.	A/YL-PS/407	A/YL-PS/445	A/YL-PS/520	A/HSK/617
Overall Development				
Proposed Development	Proposed Residential Development (Flats)	Proposed Commercial Development ('Shop and Services', 'Eating Place', 'Place of Entertainment' and 'Office')	Proposed Shop and Services, Eating Place, Office and Place of Entertainment	Proposed Mixed-Use Development (Proposed Flat with Permitted Commercial Uses) with Minor Relaxation of Building Height Restriction
Total Site Area (about)	9,825 m ²	10,017 m ² (Development Site Area: 9,825 m ²)	9,946 m ²	9,946 m ²
Total Gross Floor Area (GFA) (not more than)	29,475 m ²	78,600 m ²	79,568 m ²	79,568 m ²
Domestic GFA	29,475 m ²	-	-	51,697 m ²
Non-domestic GFA		78,600 m ²	79,568 m ²	27,871 m ²
• Commercial / Office Use	-	32,100 m ²	33,068 m ²	18,581 m ²
• Commercial/ Retail Use	-	46,500 m ²	46,500 m ²	9,290 m ²
Total Plot Ratio (PR) (not more than)	3	8	8	8
• Domestic PR	3	-	-	5.2
• Non-domestic PR	-	8	8	2.8

Planning Application No.	A/YL-PS/407	A/YL-PS/445	A/YL-PS/520	A/HSK/617
Maximum Building Height (not more than) (at main roof)	120mPD	131.8mPD	131.8mPD	160mPD
No. of Blocks	4 (Domestic: 3 Clubhouse: 1)	1	1	3 (Domestic: 2 Non-domestic: 1)
No. of Storeys	- Residential block: 15-32 (not including basement) - Clubhouse: 2 (not including basement) - Basement: 1, for car park and plant rooms	31 - Office: 20 (including 1 refuge floor); - Retail podium: 8 - Basement: 3 (for commercial uses, car park and plant rooms)	31 - Office: 20 (including 1 refuge floor); - Retail podium: 8 - Basement: 3 (for retail uses, car park and plant rooms)	- Residential: 38 (above a 5-storey podium) - Commercial: 17 (above a 5-storey podium)
Private Residential Portion				
Site Coverage	Not more than 30%	-	-	Not more than 27%
No. of Units	512	-	-	1,140
Average Flat Size (about)	57.6 m ²	-	-	45.3 m ²
Anticipated Population	1,536	-	-	3,192
Private Open Space (Not less than)	1,536 m ²	-	-	3,192 m ²
Clubhouse GFA	1,326 m ²	-	-	2,250 m ²
Commercial Portion				
Site Coverage	-	60% above 15 m from ground level	60% above 15m from ground level	Podium: Not more than 100%

Planning Application No.	A/YL-PS/407	A/YL-PS/445	A/YL-PS/520	A/HSK/617
		75 up to 15 m from ground level	75% up to 15m from ground level	Towers: Not more than 38.5%
Car Parking Provision				
<u>Residential Portion</u>				
Residential	82	-	-	143
Visitor	3	-	-	10
Motorcycle	4	-	-	8
Loading/unloading Bays for Goods Vehicle	3	-	-	2
<u>Commercial Portion</u>				
Private Car	-	287	424	134
Motorcycle	-	15	29	7
Loading/unloading Bays for Goods Vehicle	-	50	76	15
Taxi/ Private Car Lay-by	-	4	4	1

Recommended Advisory Clauses

- (a) to note the comments of the District Lands Officer/Yuen Long, Lands Department (DLO/YL, LandsD) that:
- The Site falls within Lot 4354 in D.D. 124 (the Lot) and is governed by New Grant No. 22881 dated 23.3.2021 (the New Grant). The Lot is restricted for non-industrial (excluding residential, hotel, godown and petrol filling station) purposes and subject to an unfulfilled Building Covenant (BC), as well as the time limits for formation of Green Area and construction of paved way at the Brown Area under the New Grant, all of which are to be expired on 30.9.2027. The proposal contravenes the lease conditions including but not limited to the user and height restrictions governing the Lot and might affect the fulfillment of the BC and other time limits. Hence, the applicant has to apply to LandsD for (i) a land exchange / lease modification and (ii) an extension of the BC and other time limits mentioned in para. (b) above for implementation of the proposal. There is no guarantee that the land applications will be approved. Such applications, if received, will be considered by LandsD at the sole capacity as the landlord at its sole discretion. It would be subject to such terms and conditions including, among others, the payment of premium and administrative fees, as may be imposed by LandsD.
 - Please be reminded that the non-fulfillment of the BC and/or other time periods constitutes a breach of the New Grant and will amongst other remedies render the subject lot liable to re-entry by the Government;
 - Some of the proposed Off-site Works are remote and may not contingent upon development and hence should not be implemented through land documents. There is no guarantee that the proposed Off-site Works would be incorporated under the proposed land transactions. Any proposed Off-site Works and their maintenance responsibilities upon completion are subject to comments of the relevant bureaux/departments where appropriate; and
 - As for the potential pedestrian footbridge across Ping Ha Road, prior comment and consent from all owners of Tin Shing Court for the opening in the existing fence wall of the estate should be sought. Moreover, please note a lease modification for such opening under the lease governing Tin Shing Court by its owners might be required;
- (b) to note the comments of the Chief Highway Engineer/New Territories West, Highways Department (CHE/NTW, HyD) that:
- the run-in/out from Kiu Cheong Road to the Site should be constructed and maintained by the applicant. The run-in/out should be removed and the road should be reinstated to the satisfaction of HyD after use; and
 - adequate drainage measures shall be provided to prevent surface water running from the Site to the nearby public roads and drains;
- (c) to note the comments of the Chief Engineer/Mainland North, Drainage Services Department (CE/MN, DSD) and Chief Engineer/Land Drainage, Drainage Services Department (CE/LD, DSD) that:
- The applicant is required to rectify or modify the drainage system if it is found to be inadequate or ineffective during operation. The applicant shall also be liable for and shall indemnify Government against claims and demands arising from damage or nuisance

caused by failure of the system.

- The applicant should take all precautionary measures to prevent any disturbance, damage and pollution from the development to any part of the existing drainage facilities in the vicinity of the lot. In the event of any damage to these facilities, the applicant will be held responsible for the cost of all necessary repair works, compensation, and any other consequences arising therefrom.
- the proposed development shall not obstruct overland flow or existing flow paths. All existing flow paths as well as runoff falling onto and passing through the site, shall be intercepted and disposed of via proper discharge points. Free-flow conditions in adjacent drains, channels and watercourses should be maintained at all times;
- the applicant is required to ensure that no construction debris, silt, sediments, or cementitious materials are discharged into or deposited inside public drains from the site. Any blockage of or damage to public drains arising from the construction works shall be reinstated at the applicant's expense and to the satisfaction of CE/MN, DSD;
- the applicant is reminded to comply with "DSD Technical Circular No. 1/2017 Temporary Flow Diversions and Temporary Works Affecting Capacity in Stormwater Drainage Systems" if the proposed works involve the construction of permanent or temporary works within, over or adjacent to DSD's stormwater drainage systems. In addition, the drainage works related to existing stormwater drainage systems should be carried out during dry season only.
- It is noted that nullah decking for a landscape area is proposed adjoining the application site, and that the Drainage Impact Assessment (DIA) does not cover this nullah deck. Please be reminded that the proposed decking shall not impose adverse drainage impacts on the surrounding area. In this connection, a DIA for the decking should be submitted for comments. In addition, unless written approval is obtained from DSD, no works (including GI works) will be permitted to be carried out. A non-building area (drainage reserve) will be designated to ensure free and unrestricted access at all times for the construction, repair, and maintenance of the nullah. This reserve area should comprise the extent of the nullah plus a 3-metre zone measured from its outer faces.
- Should there be any changes to the design parameters during the course of the development that materially affect the validity of the DIA or Sewerage Impact Assessment (SIA) reports, the applicant shall review and revise the reports for submission to the Planning Department and this Division for comment.
- Subsequent drainage and sewerage submissions to the Buildings Department shall tally with the latest DIA and SIA. The applicant shall also implement the drainage provisions on-site in accordance with the approved drainage plans.
- The proposed development shall neither obstruct overland flow nor adversely affect any existing natural streams, village drains, ditches, or adjacent areas.
- Please be reminded to consult the District Lands Office/Yuen Long, Lands Department and obtain consent from the relevant lot owners before commencing any drainage works outside the lot boundary.

(d) to note the comments of the Director of Fire Services (D of FS) that:

- detailed fire safety requirements will be formulated upon receipt of a formal submission of Short Term Tenancy or Short Term Waiver, general building plans or referral of the application via the relevant licensing authority.

- the provision of emergency vehicular access in the subject work shall comply with the requirements as stipulated in Section 6, Part D of the Code of Practice for Fire Safety in Buildings 2011.
- (e) to note the comments of the Chief Building Surveyor/New Territories West, Buildings Department (CBS/NTW, BD) that:
- the Site shall be provided with emergency vehicular access in accordance with Regulation 41D of the Building (Planning) Regulations (B(P)R); and
 - curtailed checking on fundamental issues under the Building Ordinance will be carried out at building plan submission stage;
- (f) to note the comments of the Project Manager (West), Civil Engineering and Development (PM(W), CEDD) that the applicant is reminded:
- to continue coordination with Contract No. YL/2023/01 regarding the HSK/HT NDA Community Liaison Centre, particularly drainage impacts on them during the course of construction;
 - to continue coordination with Contract No. YL/2023/03 during the course of construction; and
 - to continue coordination with the Smart and Green Mass Transit System during the course of construction.
- (g) to note the comments of the Head of Geotechnical Engineering Office, CEDD (H(GEO), CEDD) that:
- the Site is located within the Scheduled Area No. 2 and may be underlain by cavernous marble. Depending on the nature of foundations, if necessary, for the proposed development, extensive geotechnical investigation may be required. Such investigation may require a high level of involvement from an experienced geotechnical engineer, both in the design and in the supervision of geotechnical aspects of the works required to be carried out on the Site; and
 - there are existing geotechnical features in the vicinity of the Site, including unregistered retaining walls and slopes situated to the northeast of the Site. These features could affect, or be affected by, the proposed development. As such, the future developer should be reminded of the requirement of making necessary site formation submission(s), including, but not limited to, any necessary stability assessments of existing geotechnical features within or in the vicinity of the Site, to BD for approval as required under the provision of Buildings Ordinance, if found applicable;
- (h) to note the comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department (CTP/UD&L, PlanD) that for compliance of site coverage of greenery requirements under PNAP APP-152, submission should be made to BD for comments and approval;
- (i) to note the comments of Chief Architect/Advisory & Statutory Compliance, Architectural Services Department (CA/ASC, ArchSD) that the applicant is reminded to avoid screen wall design and comply with the Sustainable Design Guidelines promulgated under PNAP APP-152;
- (j) to note the comments of the Commissioner of Police (C of P) that in view of public safety, the applicant must maintain the smooth traffic flow of the concerned location and provide sufficient

safety precautions to avoid obstruction or danger caused to any person or vehicle on the road;
and

- (k) to consult the Hong Kong and China Gas Company Limited during construction stage in view of the high-pressure pipeline near Hung Tin Road and conduct Quantitative Risk Assessment if appropriate.

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260624-010324-25173

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 24/06/2026 01:03:24

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 女士 Ms. 陳

**意見詳情
Details of the Comment :**

由商廈改成住宅用途，及大幅減少商場面積，會造成供不應求。
附近已有幾個大型屋苑，包括天盛苑、屏欣苑及天耀邨。如再增加住宅用地，不但對交通造成更大負荷，加上減少商場面積，對於天水圍區欠缺大型商場，造成居民需要往返元朗/屯門，內地等地方消費。將來洪水橋發展，亦已增加負荷，對市民造成不便。如在水天圍西鐵站附近興建商廈或其他文娛設施，相信會為該居居民帶來方便及可刺激本地消費。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

260624-090100-85666

提交限期

Deadline for submission:

14/07/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

24/06/2026 09:01:00

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

小姐 Miss Cheng tsz lam

意見詳情

Details of the Comment :

致有關發展商 / 規劃審批部門：

本人為區內居民，獲悉天水圍站旁的新發展項目將改為商住用途。對於能引進新興發展，本人與鄰近居民均抱持正面態度。然而，得知項目計劃縮減商場面積，本人對此深表遺憾與憂慮。在此特此致函，強烈建議發展商重新評估區內商業需求，並加大商場的規劃比例。

以下為區內居民的實際訴求與增建商場的必要性分析：

現有商業配套嚴重不足，跨區購物極為不便

現時，天水圍南及鄰近洪水橋一帶的住宅區發展日趨成熟，人口密度持續上升。然而，周邊長期缺乏大型一線購物商場。居民日常若有稍微多元化的購物、飲食或娛樂需求，必須跨區遠赴元朗市中心（如形點 YOHO MALL）或屯門（如屯門市廣場）。這不僅為居民帶來極大的時間與交通成本，亦加重了輕鐵及專營巴士等公共交通工具的負荷。

洪水橋新發展區與天水圍南的雙重人口紅利

天水圍站正處於連接天水圍南與未來洪水橋新發展區的核心戰略位置。隨著兩區未來人口進一步進駐，對高質素商業配套的需求只會呈爆發式增長。若此項目僅著重住宅發展而犧牲商場樓面，將白白浪費該地段作為交通樞紐的商業潛力。

擴大商場規模能達致「發展商、居民、社區」三贏

一個具規模的大型商場，不僅能解決本區及鄰近「一小時生活圈」（如洪水橋）數十萬居民的經濟與生活所需，更能引進更多優質品牌與食肆，提升整個項目的物業價值與租金回報。這對發展商的長期商業利益、以至提升區內居民的生活質素，皆具備極高的策略意義。

總結

天水圍站新項目是區內極為罕有的「鐵路沿線」黃金地皮，其規劃將深遠影響未來數十年的社區生態。懇請 貴司及相關部門能與時並進，傾聽民意，適度調高商場的建築面積比例，打造一個真正能滿足天水圍及洪水橋居民需要的大型綜合商場，為社區創造長遠

價值。
謝謝。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260624-131207-67515

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 24/06/2026 13:12:07

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Scott Lo

**意見詳情
Details of the Comment :**

To the Town Planning Board,
I am writing to formally express my strong objection to the recent planning proposal that seeks to replace the designated business park in Tin Shui Wai with additional residential developments. Tin Shui Wai is already a densely populated new town. The community is in critical need of economic anchors, such as a landmark-scale shopping mall and commercial office towers, to foster local employment and reduce the need for residents to commute long distances for work. Replacing the planned business park with more housing will only exacerbate the existing strain on local infrastructure and community facilities. Furthermore, this change directly contradicts the government's broader vision for the Northern Metropolis, which aims to create a balanced, self-sustaining region with both living and working spaces. I urge the Board to reconsider this amendment and retain the original business park zoning to ensure the long-term, sustainable development of Tin Shui Wai.

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260624-132839-79920

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 24/06/2026 13:28:39

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. 黃

意見詳情
Details of the Comment :

天水圍已經太多住宅單位，區內就業機會同交通問題本來就面對嚴峻考驗。再新建住宅只會加重港鐵屯馬線負擔，以及加劇區內就業的惡性競爭，導致區內全面性的平均收入下降，加大貧富差距。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260624-141304-53139

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 24/06/2026 14:13:04

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Kelvin Wong

意見詳情
Details of the Comment :

天水圍缺商業大廈和大型商場。所以原本的天水圍APM方案會適合天水圍。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260625-080209-49121

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 25/06/2026 08:02:09

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss Lau Man Nog

意見詳情
Details of the Comment :

天水圍人流住宅密集，但缺乏大型商場，該處地點地理環境優越，大部分天水圍居民都經常在此處轉車，人流興旺，希望能夠興趣大型商場，方便市民之餘，亦都創造天水圍居民就業機會！

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

260625-080313-98578

Reference Number:

提交限期

14/07/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

25/06/2026 08:03:13

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/HSK/617

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

小姐 Miss Sam

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

關於：反對天水圍西鐵站旁規劃變更（由大型商用/商場項目改為住宅用途）之意見書
致：城市規劃委員會 / 相關政府部門

本人作為天水圍居民及關心社區發展的市民，現就天水圍西鐵站旁原規劃之大型商場/商用項目，擬改劃為住宅用途（僅保留2層約10萬平方呎商場，並刪減綠化空間）之申請，表示強烈反對。

以下為本人的反對理由及建議：

1. 錯失「北部都會區」發展機遇，缺乏商業核心引擎

政府現正全力推進「北部都會區」發展，天水圍作為區內的核心住宅群之一，極需具規模的商業物業來帶動經濟與就業。原規劃興建類似觀塘 apm 的大型新式商場，本可成為天水圍乃至新界西的商業地標。現時將土地改為住宅用途，大幅削減商用面積，完全違背了「北都」將生活與經濟活動結合的戰略方針，令天水圍失去轉型為商業活水區的黃金機會。

2. 天水圍商業設施老化，缺乏大型現代化商場

現時天水圍區內僅有一個落成多年、格局舊式的較大型商場，早已無法滿足現代市民多樣化的消費、娛樂及餐飲需求。區內居民長期需要跨區（如前往元朗、屯門甚至市區）消費。本區迫切需要進行商業改革，興建一個具規模、現代化的旗艦級商場，才能引入更多元化的連鎖品牌和特色商戶，全面提升居民的生活質素。

3. 扼殺招商引資機會，無法落實「本地就業」

只有興建新式、大型的商場及商用物業，才能提供足夠的硬件配套，吸引具實力的商人在天水圍落戶投資。這不僅能為本區創造大量、多元化的零售及商業就業機會，減少居民跨區長途通勤的痛苦，更能徹底打破天水圍多年來「悲情城市」或「純睡房社區」的刻板印象。

4. 西鐵站旁具備地理優勢，改建住宅實屬浪費

天水圍西鐵站是整個區域的交通樞紐。將大型商場建在鐵路站旁，能發揮最強大的「公共交通導向型發展」（TOD）效應，匯聚極高的人流，並將人流轉化為經濟效益。若將此交通核心黃金地段僅僅改建為住宅，不僅浪費了極佳的地理優勢，更會令本已飽和的鐵路及交通網絡承受更沉重的負荷。

5. 削減綠化空間，犧牲居民生活質素

新方案中連原有的綠化空間也被刪減，這對人口稠密的天水圍來說無疑是雪上加霜。缺乏綠化配套的屏風式住宅，只會加劇社區的壓迫感，嚴重犧牲現有及未來居民的生活環境與身心健康。

總結與建議

天水圍不需要更多千篇一律的住宅樓宇，而是需要具備變革性的商業基礎設施。本人強烈要求城規會及政府部門否決是次改劃申請，並維持或優化原有的商業發展規劃，落實興建地標式大型新式商場及商用物業，為天水圍的未來發展注入真正動能。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260625-142556-29245

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 25/06/2026 14:25:56

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss Suen Ka Man

意見詳情
Details of the Comment :

天水圍站附近嚴重缺乏大商場食肆，強烈要求保留原定計劃的多層商場及建停車場

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260625-162858-51696

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 25/06/2026 16:28:58

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss Ruby Fok

意見詳情
Details of the Comment :

本身西鐵已經好full 又唔可以加車卡仲要起38層？附近既交通同設備、康樂空間、醫療會唔會承受唔到？本身話起既綠化同商場就無左，反而要增加附近既壓力。黎緊仲要有3座51層既朗天苑 同7座公屋。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260625-200917-11669

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 25/06/2026 20:09:17

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Luk Wan Lam

意見詳情
Details of the Comment :

本人認為天水圍本來缺乏商業大廈，特別是大型商場，使天水圍人要到元朗或屯門才可以有多一點購物的商鋪，希望政府可以否決建議，就算真的改一部份做住宅，也希望大型商場的面積可以不變，使天水圍居民可以多一點選擇。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

260626-171411-63947

Reference Number:

提交限期

14/07/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

26/06/2026 17:14:11

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/HSK/617

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

先生 Mr. Ma

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

本人強烈反對規劃申請編號 A/HSK/617。申請地點位於元朗橋頭圍，現屬「商業(2)」地帶，原規劃意向應以商業及相關就業、服務功能為主；申請人現建議加入大規模分層住宅用途，並略為放寬建築物高度限制，實質上會削弱該區商業用地的規劃完整性，亦可能為洪水橋及廈村一帶其他商業用地轉作住宅發展立下不良先例。是次申請規模龐大，涉及約1,140個住宅單位、最高38層住宅樓宇、302個停車位及18個上落客貨車位，必然增加區內人口、車流、人流、排污、供水、社區設施及公共交通承載壓力。申請文件所列休憩用地亦以私人休憩用地為主，未見提供實質公眾休憩空間，難以補償發展對周邊社區帶來的負荷。本人認為申請人未能充分證明該發展不會對交通、基建、景觀、空氣流通、環境及社區承載能力造成不良影響；在相關配套、交通及社區設施未有清晰、充分及具約束力的保障前，批准此申請並不符合公眾利益，懇請城市規劃委員會拒絕是項申請。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

260627-111901-49607

提交限期

Deadline for submission:

14/07/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

27/06/2026 11:19:01

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

女士 Ms. tang

意見詳情

Details of the Comment :

本人為本區居民，就本地塊最新規劃方案作出大幅不合理變更一事，特此作出正式書面反對及投訴，懇請當局否決是次修訂，維持原有官方規劃，保障全體居民居住權益及社區配套。

一、原有官方規劃承諾

政府早年公佈之官方規劃，清晰訂明該幅土地主要用作興建大型購物商場，目的為完善本區民生、補足社區商業、休閒、購物配套不足之情況，提升整體居住環境質素，惠及當區居民。

多年以來，居民安居此地，均是以政府公佈之完整商業規劃作為預期，期望該地段落成後可彌補本區長期缺乏大型商場、公共休憩及便民設施之問題。

二、是次嚴重不合理規劃變更

惟最新公示之修訂方案，徹底推翻原有規劃原意，變更極為不合理：

1. 大幅縮減原有大型商場之面積及規模，令原本核心之民生商業配套大幅縮水；
2. 大幅擴增住宅樓宇規模，同時提高樓宇層數、增加住宅總樓面面積，大幅提升居住密度。

是次修訂本質為「削商業、增住宅」，無視原有土地規劃定位，屬於過度住宅化開發，直接犧牲全區民生配套。

三、規劃改動對社區造成之嚴重負面影響

1. 民生配套落空，違反規劃原意

本區一直欠缺大型一站式商場、餐飲、休閒及親子設施，居民生活配套單一不便。政府當初規劃商業用地，正是回應居民民生所需。如今商場規模大幅壓縮，等同推翻過往承諾，直接降低全區生活質素，嚴重損害居民權益。

2. 高密度高層住宅加劇社區超負荷

大量新增高層住宅、增加樓層及住宅面積，將直接導致：

- 區內人口急增，居住密度嚴重超標；
- 周邊道路、車位、交通流量超出負荷，塞車問題惡化；
- 學校、診所、公園、公共設施供不應求；
- 人流、車流、噪音大幅增加，破壞原有社區寧靜居住環境。

3. 影響周邊樓宇採光、通風及景觀

大量加高、加密之住宅樓宇，將對附近現有屋苑造成嚴重遮擋，直接影響單位採光、空氣流通及視野景觀，大幅影響居民居住舒適度及身心健康。

4. 重大改動諮詢不足，漠視民意

今次屬於土地用途之根本性改變，由大型商業核心改為高密度住宅發展，影響數千名居民權益，惟改動過程倉促，未有足夠公開諮詢，完全忽視居民反對聲音，不符合公開、透明、公允之城市規劃原則。

四、居民明確訴求

本人聯同當區居民堅決反對是次縮減商場、加高住宅之規劃修訂，鄭重提出以下訴求：

1. 即時否決今次不合理之規劃改動方案；
2. 維持原有官方規劃，保留原大型商場完整面積及商業定位，不得隨意削減民生商業配套；
3. 禁止無理增加住宅樓宇層數、擴大住宅樓面面積及過度高密度開發；
4. 規劃部門必須尊重民意、公開審議，以民生優先為原則，駁回是次損害社區權益之修訂。

懇請貴部門正視居民強烈反對意見，捍衛地區居住環境及公共配套，否決是次不合理

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260627-174102-97504

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 27/06/2026 17:41:02

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Au

意見詳情
Details of the Comment :

建議維持原有用途，若增加住宅單位。會導致現時屯馬綫交通負荷更重。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260628-135724-92114

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/06/2026 13:57:24

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. David Yeung

意見詳情
Details of the Comment :

本人就 A/HSK/617 (元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號，擬議混合用途發展 (擬議分層住宅連准許的商業用途)，並略為放寬建築物高度限制) 提交意見。

本人原則上支持洪水橋 / 厦村新發展區發展成為北部都會區西部的重要商業、交通及跨境樞紐，亦支持區內提供更多零售、餐飲、生活服務、娛樂、辦公及就業設施，以改善天水圍新市鎮、洪水橋、元朗西及鄰近地區居民的生活便利。

然而，本人關注本申請地點屬「商業(2)」地帶。根據城規會申請摘要，地盤面積約9,946平方米，擬議住用總樓面面積約51,697平方米，非住用總樓面面積約27,871平方米，並提供約1,140個住宅單位。住宅樓面明顯高於非住宅樓面。本人擔心如缺乏清晰條件，原本應發揮區域商業、就業及交通節點功能的商業核心用地，會逐步變成住宅主導及只服務本身住戶的基座商場，削弱洪水橋 / 厦村作為區域商業中心的規劃功能。

本申請地點位於天水圍新市鎮與洪水橋 / 厦村新發展區之間，鄰近屯馬線天水圍站 (前西鐵天水圍站)、輕鐵及公共交通轉乘設施，附近亦有天水圍新公眾街市、單車設施及現有行人天橋網絡。同時，洪水橋 / 厦村新發展區正推展洪水橋站、智慧綠色集體運輸系統、港深西部鐵路 (洪水橋至前海)、道路、行人天橋、單車徑及區域供冷系統等大型基建。由此可見，本申請地點不應只被視為單一住宅項目，而應被視為連接天水圍新市鎮與洪水橋 / 厦村新發展區的區域性商業及交通節點。

因此，本人認為本項目應發展為具區域服務功能的綜合商業及交通項目，而不應只成為住宅主導的普通基座商場。項目應提供足夠規模及連續性的零售、餐飲、生活服務、娛樂、辦公及就業樓面，服務天水圍新市鎮、未來洪水橋 / 厦村居民及其他鄰近社區，並與周邊公共基建互相配合。

本人建議城規會如考慮批准本申請，應加入以下條件或要求申請人補充方案：

1. 非住用總樓面面積不應再減少，並應主要用作零售、餐飲、娛樂、生活服務、辦公及就業相關用途，以維持「商業(2)」用地的區域商業功能。
2. 申請人應提供足夠大型、連續及具彈性的商業樓面，令項目可服務天水圍新市鎮、洪水橋及附近居民，而非只成為住宅附屬的小型商場。
3. 申請人應加強行人交通及步行接駁評估，尤其是屯馬線天水圍站、輕鐵、天水圍新公眾街市、單車設施、未來洪水橋站、智慧綠色集體運輸系統、巴士 / 小巴站及本項目之間的連接。城規會摘要顯示有車輛交通影響評估，但行人交通影響評估未見列明，這方面應補充。
4. 申請人文件提及的天橋、24小時行人通道、巴士停車灣、渠面景觀平台及與相鄰「商業(2)」用地的預留連接，不應只停留在概念層面，應在批准條件中要求落實，並在住宅入伙前或同步完成。
5. 項目應被定位為連接天水圍新市鎮與洪水橋 / 廈村新發展區的 gateway。因此，天水圍新市鎮現有居民應明確納入本項目的服務覆蓋及交通接駁研究範圍。
6. 政府及申請人應研究由屯馬線天水圍站一帶前往本項目、未來洪水橋站及洪水橋市中心的高頻公共交通接駁，包括巴士、小巴或其他過渡接駁服務，避免新發展區交通只服務未來洪水橋居民，而忽略現有水圍新市鎮居民。
7. 政府亦應配合本區的區域性定位，提供相應公共基建及規劃配套，包括完善行人天橋、有蓋步行網絡、巴士及小巴接駁、未來智慧綠色集體運輸系統銜接、單車路線、公共運輸交匯安排及與未來洪水橋站的連接。只有政府及申請人在交通、基建及規劃上同步配合，項目才有實際條件發展成區域性商業節點，而不是只成為普通住宅配套商場。
8. 本項目應配合洪水橋站、港深西部鐵路、智慧綠色集體運輸系統、公共運輸交匯處及區域供冷系統作一體化規劃，並研究如何令天水圍新市鎮居民更方便前往洪水橋站、深圳灣及前海方向。
9. 應研究安全、直接、連續的單車及步行路線，連接屯馬線天水圍站一帶、天水圍新公眾街市、洪水橋市中心及本項目，並在項目內提供足夠單車泊位、清晰路線及全天候步行環境。
10. 在新增住宅人口入伙前，相關交通、行人、單車、上落客貨及公共運輸接駁安排應先行或同步落實，避免人口先到、配套滯後。

總括而言，本人有條件支持洪水橋 / 廈村發展，但認為 A/HSK/617 必須確保「商業(2)」用地的區域商業、就業及交通節點功能不被削弱。城規會應要求申請人修訂或補充方案，並加入具體批准條件，確保本項目真正成為連接天水圍新市鎮與洪水橋 / 廈村新發展區的區域性商業及交通節點，配合周邊大型公共基建，惠及現有及未來居民。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

260628-135937-32611

Reference Number:

提交限期

14/07/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

28/06/2026 13:59:37

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/HSK/617

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

先生 Mr. David Yeung

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

本人就 A/HSK/617 (元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號，擬議混合用途發展 (擬議分層住宅連准許的商業用途)，並略為放寬建築物高度限制) 提交意見。

本人原則上支持洪水橋 / 厦村新發展區發展成為北部都會區西部的重要商業、交通及跨境樞紐，亦支持區內提供更多零售、餐飲、生活服務、娛樂、辦公及就業設施，以改善天水圍新市鎮、洪水橋、元朗西及鄰近地區居民的生活便利。

然而，本人關注本申請地點屬「商業(2)」地帶。根據城規會申請摘要，地盤面積約9,946平方米，擬議住用總樓面面積約51,697平方米，非住用總樓面面積約27,871平方米，並提供約1,140個住宅單位。住宅樓面明顯高於非住宅樓面。本人擔心如缺乏清晰條件，原本應發揮區域商業、就業及交通節點功能的商業核心用地，會逐步變成住宅主導及只服務本身住戶的基座商場，削弱洪水橋 / 厦村作為區域商業中心的規劃功能。

本申請地點位於天水圍新市鎮與洪水橋 / 厦村新發展區之間，鄰近屯馬線天水圍站 (前西鐵天水圍站)、輕鐵及公共交通轉乘設施，附近亦有天水圍新公眾街市、單車設施及現有行人天橋網絡。同時，洪水橋 / 厦村新發展區正推展洪水橋站、智慧綠色集體運輸系統、港深西部鐵路 (洪水橋至前海)、道路、行人天橋、單車徑及區域供冷系統等大型基建。由此可見，本申請地點不應只被視為單一住宅項目，而應被視為連接天水圍新市鎮與洪水橋 / 厦村新發展區的區域性商業及交通節點。

因此，本人認為本項目應發展為具區域服務功能的綜合商業及交通項目，而不應只成為住宅主導的普通基座商場。項目應提供足夠規模及連續性的零售、餐飲、生活服務、娛樂、辦公及就業樓面，服務天水圍新市鎮、未來洪水橋 / 厦村居民及其他鄰近社區，並與周邊公共基建互相配合。

本人建議城規會如考慮批准本申請，應加入以下條件或要求申請人補充方案：

1. 非住用總樓面面積不應再減少，並應主要用作零售、餐飲、娛樂、生活服務、辦公及就業相關用途，以維持「商業(2)」用地的區域商業功能。
2. 申請人應提供足夠大型、連續及具彈性的商業樓面，令項目可服務天水圍新市鎮、洪水橋及附近居民，而非只成為住宅附屬的小型商場。
3. 申請人應加強行人交通及步行接駁評估，尤其是屯馬線天水圍站、輕鐵、天水圍新公眾街市、單車設施、未來洪水橋站、智慧綠色集體運輸系統、巴士 / 小巴站及本項目之間的連接。城規會摘要顯示有車輛交通影響評估，但行人交通影響評估未見列明，這方面應補充。
4. 申請人文件提及的天橋、24小時行人通道、巴士停車灣、渠面景觀平台及與相鄰「商業(2)」用地的預留連接，不應只停留在概念層面，應在批准條件中要求落實，並在住宅入伙前或同步完成。
5. 項目應被定位為連接天水圍新市鎮與洪水橋 / 廈村新發展區的 gateway。因此，天水圍新市鎮現有居民應明確納入本項目的服務覆蓋及交通接駁研究範圍。
6. 政府及申請人應研究由屯馬線天水圍站一帶前往本項目、未來洪水橋站及洪水橋市中心的高頻公共交通接駁，包括巴士、小巴或其他過渡接駁服務，避免新發展區交通只服務未來洪水橋居民，而忽略現有水圍新市鎮居民。
7. 政府亦應配合本區的區域性定位，提供相應公共基建及規劃配套，包括完善行人天橋、有蓋步行網絡、巴士及小巴接駁、未來智慧綠色集體運輸系統銜接、單車路線、公共運輸交匯安排及與未來洪水橋站的連接。只有政府及申請人在交通、基建及規劃上同步配合，項目才有實際條件發展成區域性商業節點，而不是只成為普通住宅配套商場。
8. 本項目應配合洪水橋站、港深西部鐵路、智慧綠色集體運輸系統、公共運輸交匯處及區域供冷系統作一體化規劃，並研究如何令天水圍新市鎮居民更方便前往洪水橋站、深圳灣及前海方向。
9. 應研究安全、直接、連續的單車及步行路線，連接屯馬線天水圍站一帶、天水圍新公眾街市、洪水橋市中心及本項目，並在項目內提供足夠單車泊位、清晰路線及全天候步行環境。
10. 在新增住宅人口入伙前，相關交通、行人、單車、上落客貨及公共運輸接駁安排應先行或同步落實，避免人口先到、配套滯後。

總括而言，本人有條件支持洪水橋 / 廈村發展，但認為 A/HSK/617 必須確保「商業(2)」用地的區域商業、就業及交通節點功能不被削弱。城規會應要求申請人修訂或補充方案，並加入具體批准條件，確保本項目真正成為連接天水圍新市鎮與洪水橋 / 廈村新發展區的區域性商業及交通節點，配合周邊大型公共基建，惠及現有及未來居民。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

260707-103417-12974

提交限期

Deadline for submission:

14/07/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/07/2026 10:34:17

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. YC Chang

意見詳情

Details of the Comment :

Dear Sir/Madam,

I write to express my support for Planning Application No. A/HSK/617 for the proposed mixed-use development at Lot 4354 in D.D. 124, Kiu Tau Wai, Yuen Long.

In my view, the application represents a sensible and timely response to Hong Kong's evolving planning and housing needs. The site is located within the Hung Shui Kiu / Ha Tsuen New Development Area and is close to Tin Shui Wai Station. It is therefore exactly the type of well-connected site where a more flexible mix of residential and commercial uses should be considered. The Government has in recent years adopted a more pragmatic approach towards allowing residential components within commercial sites in the Northern Metropolis. This application is consistent with that broader policy direction.

I also support the proposal because it would contribute to housing supply in the short to medium term. The proposed development would provide a substantial number of residential flats while still retaining commercial and retail elements. This is a balanced approach: it does not simply convert the site into a residential development, but allows the land to serve both housing and district commercial functions. As the Northern Metropolis continues to grow, additional housing near railway and public transport nodes will be essential.

A further reason for my support is the proposed pedestrian connection to Tin Shui Wai Station. I understand that this is a proposed enhancement and would still be subject to further discussion, detailed design and agreement with the relevant authorities. Nevertheless, the concept is clearly a positive planning gain. If implemented, the proposed footbridge connection would improve pedestrian convenience, reduce the need for at-grade road crossings, and provide a safer and more comfortable route between Tin Shui Wai Station, the development site and the wider Hung Shui Kiu / Ha Tsuen area. This would be particularly beneficial to elderly persons, children, commuters and persons with mobility difficulties.

Overall, the proposal makes better use of a strategically located site, supports housing supply, retains commercial activity, and introduces a potential improvement to local pedestrian connectivity.

y. I therefore respectfully urge the Town Planning Board to give favourable consideration to this application.

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/HSK/617

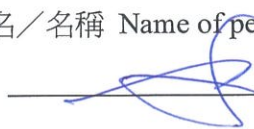
意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我是支持有關的申請
在文件指出，香港甲級寫字樓空置率上升
加上未來還有大量辦公樓面供應，所以
將部分樓面調整作為住宅，是更有效
使用土地。
另外發展方案可提供約 1140 個住宅單位，為
短中期私人住宅供應作出貢獻，亦配合北
約那會區未來就業及人口增長帶來的住
屋需求。
隨着未來北約那的發展，人口必定向北移動，
住宅需求也必定增加，所以這申請是正確。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature



日期 Date

Mr. Shell

7 - July - 2026



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates

A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人謹此支持元朗橋頭圍丈量約份第 124 約地段第 4354 號的擬議混合用途發展，即分層住宅連准許的商業用途。該項目有助善用土地資源，並配合區內整體規劃方向，將現有土地轉化為更切合社區需要的發展，屬合理而務實的方案。

首先，項目可提供一定數量的住宅單位，有助回應北部都會區未來的人口及住屋需求，增加區內居住選擇，紓緩供應壓力。其次，項目同時保留商業樓面，能帶來零售、辦公及服務等功能，便利居民日常生活，亦可為社區創造就業及經濟活動，避免單一用途造成的局限。

此外，若項目配合完善的步行連接、綠化空間及環境改善措施，將有助提升周邊生活質素，營造更舒適、更便利的居住環境。本人相信，這項發展不但符合社區長遠利益，亦能為元朗區帶來更均衡及可持續的成長。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment

Mrs. Liu

簽署

日期

Signature

[Signature]

Date

7-7-2026

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人支持混合用途發展，首先，可以增加本區的住宅供應，發展方案中
可以提供約1140個住宅單位，為短期私人住宅供應作出貢獻，亦可
配合北部都會區未來就業及人口增長帶來住房需求，增加北部的人口

另外，混合用途發展亦可以帶動商業樓面的就業機會，項目中亦設有
辦公、零售、餐飲、教育、娛樂等，可以為本區帶動長期性的就業機會及
日常消費活動，提升本區的經濟活力和就業的機會。

最後，本人認為申請地點也相當優勢，鄰近地鐵站5分鐘，位置相當好，
亦需善用地區，合理及早的發展，釋放出土地的价值。
以上是本人支持混合用途發展的原因。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature Crystal

日期 Date

Chan Wing Yan
6 July 2026



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我十分支持以上項目，因為項目保留了不少商業和零售樓面，為當地居民提供不少工作機會，更可原區工作，不用跨區工作，節省時間，而且項目土地已平整，可盡快動工，提早完成橋和原村一帶人流和繁榮活力。除了以上兩點好處，項目落成後的商業零售平台，為區內耆老和小朋友提供次路和遮風擋雨的舒服空間去休息和散步。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature

日期 Date

Marcus

8/7/2026



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我支持此項發展，首先，此項目可提供更多的就業機會，促進當區商業發展，不同崗位不同年齡也可照顧到，帶來長遠就業機會。第二，建議提供連接天水圍站的行人天橋，隨天氣變化及道路不便因素，有蓋行人天橋大大幫助及便利市民來往，更保障市民在極端天氣下的安全，改善通達性。最後，隨着社會急速的轉變，更應該配合市民所需，以此來迎合發展需求，活化土地，靈活運用空間，增加住宅供應的同時提升香港競爭力。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature

Manning

日期 Date

李汶蔚
6-7-2026



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A / HSK / 617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

支持以混合商位的模式發展，此舉更適合香港及北部的整體需要。
現今本港的商用大樓空置率一直有上升趨勢，若仍保持大量的商用大廈或土地
供應，可能未來會出現供不應求浪費珍貴的土地資源。

此申請充分回應政府近年提出在北都打造職住平衡，15-30分鐘生活圈
的倡議，申請地點鄰近天水圍 MTR 站，有優越的地理位置。
若能彈性加入住宅成分，不僅能繼續保留約 2-3 萬的非住用樓面面積
以支持北部的商業發展，更能配合未來因商業發展所帶來的區內人口
增長的住位需求。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment

簽署

Signature

日期

Date

Echo Yung

8 / 7 / 2026

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

擴充議混合用途發展，配合政府最新土地政策
發展區內的商業用地變為商住用途，更有彈性加
入住宅成分。發展方案可提供約 1,140 個住宅單位，
為短中期私人住宅供應作出貢獻亦配合北部都會區
未來就業及人口增長帶來的住屋需求。商住混合有助
日間辦公時間有人流，晚上有居民活動可提升社區活力。
本人贊成商住混合發展項目。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature

楊

日期 Date

6-7-2026



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我支持擬議混合商住用途，並略為放寬建築物高度限制。此項目設有商業/辦公大樓/零售商店/住宅/辦公室、餐飲、教育、娛樂、康體文化等用途，長遠為地區帶來經濟活力及提供就業機會，讓該區居民減少跨區上班時間。此外，申請地點現時已是平整及可發展土地，獲批後可更快為居民帶來上述好處，推動洪水橋/厦村新發展區由規劃走向實際落地。近年甲級寫字樓空置率上升，將部分樓面由商用轉為住宅能避免商業樓面过剩，更符合經濟利益。請予以批准！

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment 杜勁豪
簽署 Signature [Signature] 日期 Date 4 Jul 2026



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates

A/ HSK / 617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我贊成洪水橋這個發展項目加有住宅單位。

香港的甲級寫字樓空置率近年較多，而且尚不斷有新供應。洪水橋地理位置比市區甲級寫字樓較偏，發展為港人所需的住宅，更切合香港現時需要。

此發展可增加 1100 多個住宅，更能配合北部都會區發展，帶來的住屋需求。

況且這發展亦保留二千多平方米的非住宅樓面，足以支持區內商業中心的功能。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment

簽署

Signature

日期

Date

C W Lo

Chi

8/7/2016

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK1617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我支持這項發展因為純商業發展只會吸引短時間的人流，加入住宅就可以長期有人流，可以增加活力，而這項非常合適做住宅因為鄰近地鐵站，可以分散市區人口到天水圍令鄰近商舖有更多收入。另外，這個發展可以增加多些食店，令合意市民留得閒。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature



日期 Date

Charlie Chan
4/7/26



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

作為元朗區的居民，本人十分支持此規劃申請，因為香港的寫字樓空置率上升，未來亦有大量寫字樓供應，把此地由純商業用途改為商住兩用，可以避免商業樓面供應過多；而且此地位於北部都會區，可以配合將來北部就業人口增加而帶來的住屋需要；再者，該地點附近已經有大型的商業用途用地，把此地轉為供應緊張的住宅用途更貼合社會需要。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment Mrs J Wan

簽署 Signature

J Wan

日期 Date

6-7-2026



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/HSK/617.

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

- 本人支持擬發展商業用途轉為商住用途發展。
- ① 政府發展北部都會區，人口必定上升，住屋有一定需求，發展方案可提供約 1140 住屋單位，可為解決住屋問題作出正面影響。
 - ② 商住發展有利提升社區發展，除工時間以外，住屋提供人流，令社區除了平日以外，假日也有人流，提升社區活力，亦有利附近商業額提升。
 - ③ 一個地方的用途如果太單一的話，有機會到落成時，該用途的需求有所變化，導致項目某些機能有所浪費，如規劃時增加多些用途（商業+住宅），可能切合將來發展，減少資源錯配。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment

簽署

Signature

日期

Date

Daisy Leung

7/7/2026

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我支持這發展項目，因為這非常符合政府的土地政策，
在政府附近的地方增加商業用途，是政府的方針。
而把非經常性地鐵站，用來做住宅是非常適合，而這個項
目非常好，因為住在天水圍的人士可以在該區上班，不用
跨區上班，再不會增加污染。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature

Erid

日期 Date

Erid Cha
7/7/26



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我支持此提議發展。原因如下：
1) 此提議發展有分層住宅連准許的商業用途，並可提供約 1140 個住宅單位，能有效紓緩本港房屋短缺的問題，亦符合北部都會區未來發展及人口增長帶來的住屋需求。
2) 此項目設有商業用途，例如：辦公室、零售、餐飲、教育等，可帶來就業機會及增強競爭力。
3) 本港的商用寫字樓的空置率有上升趨勢，如改為商業和住宅用途，既可善用土地，又能舒緩房屋的需求，實自利而無一害。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment Ming
簽署 Signature [Signature] 日期 Date 6 July 2026



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人是天水圍街坊，十分支持以上項目。
因為①區內有不少家庭需要“上車”，項目提供
這片土地，不但增加供應住宅需求，更配合
未來北約人口增長需求。②建議興建跨明渠
行人天橋，連接地盤和屏廈路行人路又巴士
停靠處，方便市民。③項目地皮空間寬，夏天落雨積水
有虫文蟲，項目落成解決以上問題。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment Hui

簽署 Signature [Signature] 日期 Date 2026/07/27



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

這個混合用途發展方案能提供約 1,140 個住宅單位，為私人住宅供應作出貢獻，亦配合北部都會區未來就業及人口增長帶來的住屋需求。而項目設有辦公、零售、教育、娛樂、康體文化、餐飲、服務等用途，可為天水圍帶來長期就業機會及日常消費活動。商業或零售平台可提升經濟活力，提供更多就業機會。在純商業區的情況下，夜晚或週末時段往往感覺似死城。如引入分層住宅，亦能為該地段帶來常住人口，令社區在白天暨晚上都可維持活力，区内增添人氣。加上申請地點鄰近天水圍環鐵站，步行約十分鐘，位置具備發展條件。因此我個人認為較合理的做法是及早發展，釋放土地價值。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature

日期 Date

Winnie Wong

08/JUL/26



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates

A/HSK/64

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

全港商業甲級寫字樓空置率很高並有上升走勢，提議將部份樓面改為住宅更為合適，提供 1140 住宅單位作為短中期住宅發展可以配合北部都會人口及就業增長。

人口老化建議提供 24 小時行人通道及無障礙升降機方便長者使用。現時 65 歲及以上長者佔 20% 總人口。2046 年將提升至 33%。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment

簽署

Signature

日期

Date

Kenny Ting
7/7/26

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

支持該項目發展，申請地點鄰近天水圍港鐵站，
以環保角度，可善用集體運輸工具，而該地段長期空置，
現在發展，可善用珍貴地土，同時可提供 1,140 個住宅
單位，亦配合北部都會未來就業人口增長，提供更多
住屋，方便就業及居住，本人十分支持。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature

日期 Date

Jcy
7/7/2026

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/145K/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人同意發展為商住混合用途。因為如果純商業是在
新中心時期才有人流，但如果加入住宅，晚上便有居民
活動，除有安全感外更能提升社區活力。如果發展獲批，
可較早帶來居民，就業機會和餐飲零售可以推新供水橋
和厦村等注入新活力。
申請地處非常近天水圍老鐵站，位置具備發展條件，
可避免土地長期空置，不如提早發展及發揮土地價值。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment Chu Siu Ngi

簽署 Signature Chu Siu Ngi 日期 Date 2026 年 7 月 4 日



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我會支持申請項目，原因是可以配合到政府現時大推的北部都會區發展政策。

該地段位處鄰近鐵路站，交通便利，商住混合模式發展亦相當合適。如果批准到放寬建築物高度，更全珍貴土地資源地盡其用。

大西北地點發展成熟也可以全到社區充滿活力與時俱進。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment

簽署

Signature

日期

Date

Maggie Ho

Maggie Ho

2026年7月7日

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我是香港居民，本人支持該項目發展。
該發展項目增加住宅單位供應，方案提供約1140個住宅單位，為短中期私人住宅供應作出貢獻，亦配合北都都會區未來就業及人口增長帶來的住屋需求。項目發展會為該地區完善交通配套設施，將來為該區居民同服務行業人員出入帶來便利。為香港北都發展帶來經濟創造更多就業機會。商住發展混合有助形成日夜活力的社區，日間有辦公及零售人流，晚上有居民活動，提升社區活力及安全感。
綜上所述，望城規會加快予以批准。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature

日期 Date

葉佳坤
6/7/26

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人十分支持今次洪水橋原村的 A/HSK/617 發展申請。這個項目能够提提供大約 1440 個住宅單位，洪水橋作為北部都會區重點發展地段，未來會持續有大量人口遷入，區內住宅向來不足，新增單位正好紓緩街坊的住屋壓力，切合大眾置業同就近居住的需求。而且項目並非單純改成住宅，仍然會保留大量商業和辦公空間，涵蓋零售、餐飲、文娛及辦公等各種用途，能夠為天水圍和洪水橋一帶創造很多本地就業機會，本區居民不用長途跋涉跨區返工，直接帶動整個地區的消費和經濟。除此之外本人覺得商住混合的規劃模式會令社區更有生氣，有住宅入住後，日間有上班購物的市民，夜晚亦都有居民落街活動消費，長遠能營造更安全熱鬧的社區環境，希望政府能批准有關申請。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature

日期 Date

阿安
6-7-2026

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A / HSK / 617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人支持此項規劃申請，因擬議發展將由純商業用途改劃為商住用途，將能提供約 1100 多個住宅單位，配合社會政策指需增加住宅供應量，滿足北部都會區未來因大力發展出現的人口增長所帶來的住屋需求。項目提供的商用發展能為區內提供辦公室/餐飲/零售/康樂文化等各種設施，將能為區內居民提供多元化的就業機會，推動 H.K. 經濟發展的同時，亦能使區內居民獲得更多工作機會，免致跨區工作舟車勞頓之苦，可謂一舉兩得！而項目附近亦備有良好交通配套，只需五分鐘便可抵達天水圍 MTR，對在本地居住的居民或是上班族都能提供生活上交通的便利！故項目值得支持！

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment Mc. Chow

簽署 Signature [Signature] 日期 Date 6-July-2026

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245

電郵：tpbpd@pland.gov.hk



To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人來函支持 A/HSK/617 的擬議調整商業和住宅的比例。這地點近天水圍站，興建住宅步行幾分鐘，有車站及其他配套支持，是個不錯的選擇。

而且申請有建行人天橋，連接零售平台到天水圍站的現有行人天橋。又建議在零售平台安排有24小時開放的通道和無障礙升降機，可以連接不同水平的行人路線。對於有小孩和老人家的家庭非常友好，不用日晒雨淋，要推着嬰兒在路面穿梭，甚至要和車爭路，十分支持。

如果真的能落實，這土地已平整，而且可以很快發展，能改善區內的流動性，更鼓勵更多餐飲零售業於區內發展，令區內更繁榮更有活力，會有一番新景象。

「提意見人」姓名／名稱

Name of person/company making this comment

簽署

Signature

日期

Date

Chi Wing

Wing

3 - 7. 2026.

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

260707-231716-24629

提交限期

Deadline for submission:

14/07/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/07/2026 23:17:16

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. 林

意見詳情

Details of the Comment :

該地段原本定位為該區的「商業地標」，用以平衡天水圍「睡房城市」的畸形發展。大幅削減商業及零售面積，完全違反了帶動區內經濟及就業的初衷。

該規劃忽視交通負荷，天水圍站（屯馬綫）及周邊主要道路（如屏廈路、洪天路）在繁忙時間的飽和度已極高。新增 1,140 伙住宅將引入大量常住人口，造成的「瞬間峰值人流」對港鐵站和路面交通的衝擊，遠超原本預期的流動商業人流。發展商提出的交通評估報告未能真實反映繁忙時間天水圍站的實際擠迫情況，其基數估算過於樂觀，忽視了周邊其他新落成項目的累積效應（Cumulative Impact）。

在社區配套方面，天水圍南及周邊（如屏欣苑）近年已有大量人口進駐，區內的醫療（天水圍醫院）、教育及文康設施早已飽和。新方案增加常住人口，將進一步惡化區內公共服務供不應求的局面。

原本預期的多元化零售、娛樂（如戲院）及社區空間被大幅縮減至 10 萬方呎，規模僅相當於普通屋邨商場，無法滿足區內居民對提升生活質素和消費選擇的期望。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260708-145440-39160

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 08/07/2026 14:54:40

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. 蔡

**意見詳情
Details of the Comment :**

本人作為關注洪水橋及廈村新發展區未來發展的市民/居民，現對申請編號 A/HSK/617（元朗橋頭圍第124約地段第4354號）擬議的混合用途發展及略為放寬建築物高度限制的申請，表示強烈反對。理由及數據支持如下：

1. 交通負荷已達臨界點，進一步放寬高限將加劇屏廈路負荷
申請地點鄰近輕鐵坑尾村站及天水圍站公共運輸交匯處，其主要出入通道為橋昌路並接駁至屏廈路。屏廈路目前已是天水圍南及洪水橋一帶的交通動脈，上下班尖峰時間交通已極為擠塞。

根據運輸署過往的區域交通統計，屏廈路（近天水圍站段）在繁忙時間的行車量與容車量比率（V/C Ratio）已接近或超過 1.0 的飽和狀態。若容許該項目放寬高度限制並增加住宅單位密度，將帶來額外的私人車輛及密集的人流車流。在「洪水橋/廈村新發展區」整體第二期及其他公私營房屋（如橋頭圍其餘商業/住宅發展項目）尚未完全落實交通配套前，不應盲目批出個別項目的放寬申請。

2. 破壞「District Commercial Node」的漸進式視覺與通風廊
該地段在《洪水橋及廈村分區計劃大綱圖》中被劃為「商業(2)」地帶，並與周邊的「綜合發展區」及住宅地帶形成階梯式的高低建築輪廓。放寬高度限制將破壞原先規劃的視覺通風廊（Air Ventilation Corridor）。

天水圍及洪水橋地區夏季盛行西南風及東南風。申請地點緊貼屯馬綫高架路軌，本身已有一定的視覺屏障。根據規劃署《香港規劃標準與準則》第十一章（城市設計指引），新發展區應維持建築物高度階梯（Building Height Profile）。若此個案獲得通過，將造成「屏風效應」，阻擋從元朗平原及屏山一帶吹向天水圍市中心的局部氣流，令周邊（如屏欣苑、坑尾村一帶）的微氣候（Microclimate）進一步惡化，加劇熱島效應。

3. 削弱大綱圖（OZP）的法定規劃完整性

申請人以「略為放寬」為名，實質上試圖繞過原有分區計劃大綱圖（OZP）經過多年公眾諮詢所訂立的高度上限。

洪水橋及廈村新發展區（HSK/HT NDA）是經過法定程序（經歷多次城規會申述及聆訊）制定的藍圖。原有的高度限制是平衡了人口密度、基礎設施（如排污、供水、聯絡道路）承載力後的科學結果。城規會若輕易批准此個案，將引發不良先例（Undesirable Precedent），促使周邊其餘「商業」或「混合用途」地段的發展商紛紛效法申請放寬，最終令新發展區的整體人口及發展密度脫軌，超出政府原本規劃的基礎設施負荷能力。

基於上述在交通、環境通風、以及規劃整體性上的隱憂與數據支持，本人強烈敦促城市規劃委員會否決此項放寬建築物高度限制及混合用途發展的申請，以保障現有及未來居民的生活質素。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

260709-143209-74346

提交限期

Deadline for submission:

14/07/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

09/07/2026 14:32:09

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. 林

意見詳情

Details of the Comment :

本人現就上述擬議混合用途發展及略為放寬建築物高度限制的申請，提出強烈反對。本人反對的核心理由，在於該申請試圖在缺乏配套的土地上不合理地增加住宅供應、提升人口密度。這種私人發展商「插針式」的住宅增容，完全違反了科學規劃與區域承載力原則，理據如下：

1. 盲目增加住宅人口，將引爆區域交通災難

申請地點緊鄰已極度飽和的屏廈路及天水圍站。根據運輸署現有數據，該區主要幹道在繁忙時間的車流量與容車量比率（V/C Ratio）已接近 1.0 的臨界點。

申請人企圖透過放寬高度來強行注入大量住宅單位與居住人口，將產生龐大且不可逆轉的「新增住宅交通生成量」（Residential Traffic Generation）。在周邊道路網絡完全無法擴建的前提下，此舉無異於將全港房屋供應的指標壓力，無理地轉嫁給該區現有居民，導致交通網絡徹底癱瘓。

2. 地段環境本質不適合住宅供應（不符法定居住健康標準）

增加住宅供應必須以「宜居」為前提。然而，本申請地段緊鄰繁忙的屏廈路及港鐵屯馬綫高架路軌。

根據香港法例第400章《噪音管制條例》及《香港規劃標準與準則》（HKPSG），住宅用途的最大容許道路交通噪音為 70 分貝(dB)。申請人為了極大化住宅供應量而要求放寬高度限制，只會令更多高層住宅單位直接暴露於超標的鐵路與道路交通噪音中。這種「為建而建」、犧牲未來住客基本健康與法定居住質素的住宅供應，實屬本末倒置。

3. 社區及基建承載力破產，無法支援新增住宅人口

社區配套匱乏：洪水橋及天水圍一帶的醫療、學校、社福、安老及公共休憩設施（GIC 用地）本已嚴重供不應求。申請項目只顧賺取私人住宅發展利潤，單方面大幅增加居住單位，卻未有等比例提供公共社區配套，必將嚴重攤薄、搶奪現有居民本已緊絀的公共

資源。

地下基建超負荷：該區現有的雨水及污水渠網（Sewerage and Drainage Systems）原為低密度設計。強行興建高密度分層住宅，其排放的龐大生活污水，勢必超出地底渠網的設計容量，大幅增加周邊低窪村落（如橋頭圍、坑尾村）在暴雨期間的污水倒灌與水浸風險。

4. 高密度住宅引致屏風效應，惡化空氣與生活環境

為了最大化住宅樓面面積，擬議的高層住宅群將在該區築起一道實體屏風，阻擋周邊低密度社區的天然光線（Daylight Factor），違反香港法例第123F章《建築物（規劃）規例》中有關天然採光的條例精神。

同時，這座住宅屏風將阻斷區域微氣候的通風走廊，導致屏廈路汽車排放的廢氣（如二氧化氮 NO₂、PM_{2.5} 懸浮微粒）在地面低空積聚無法散逸，嚴重威脅周邊現有居民的呼吸道健康。

5. 立下「住宅插針式增容」的不良先例

若城規會批准是次申請，允許在缺乏整體策略規劃的情況下，單憑私人發展商申請便放寬高度以增加住宅供應，將立下極壞的先例（Set an undesirable precedent）。這將誘使周邊私人業主紛紛效仿，引發骨牌式的私人住宅強行加高加密，其累積影響（Cumulative Impacts）將徹底摧毀洪水橋/厦村新發展區的整體規劃方針。

總結

增加住宅供應絕不能建立在「摧毀現有社區基建、交通及居民健康」的代價之上。本申請盲目追求最大化私人住宅供應與商業樓面，其高昂的社會成本與後果完全由公眾承擔，嚴重違反規劃公義。本人懇請城市規劃委員會極力反對是次 A/HSK/617 申請。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260709-181138-68562

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 09/07/2026 18:11:38

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Jay Chan

**意見詳情
Details of the Comment :**

Clause 2.8: The noise attenuation values for acoustic window and acoustic balcony shall be evaluated case-by-case and base on the current layout arrangement (e.g., room size, opening area, orientation etc.) compared with the reference case in relevant practice note. The reasons for the adoption of the noise attenuation performance (e.g., same developer, past project reference) could not justified whether the noise attenuation values are also applicable to the same proposed development.

Clause 3.7.1: The Consultant is required to submit substantive evidence supporting the noise attenuation performance of the proposed acoustic balcony (e.g. noise measurement report or approved mock-up test report) in the attachments. Solely stating past experience in text form is insufficient and will not be accepted as justification for the proposed noise attenuation.

Appendix 3.1: For the railway noise measurement, it could not be determined from the photo records whether the noise measurement setup was properly conducted.

General: The Consultant shall consider any fixed noise impact arising from both the proposed development and the surrounding environment and conduct a comprehensive site survey to investigate the potential noise sources.

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我同意A/HSK/617的申請項目。該項目保留約
27871平方米非住宅樓面，可提供1140個住宅單位、辦公室
大樓及5層商業零售平台，配合北部都會區未來就業及人
口增長帶來的住屋需求，有助避免商業樓面過剩，為商
業發展帶來的好處。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment Ling

簽署 Signature Ling 日期 Date 07 Jul 2026

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本項目跟隨政府土地政策，依洪水橋新發展區
商業用地彈性納作住宅指引規劃，並非隨意更改土地
用途。商業樓面可帶來更多就業机层及日常消費
活動。本人十分認這項規劃，靈活調配土地
既能增建住宅，商業配套亦能帶動区内活
動能力。一舉兩得。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment 張敏兒
簽署 Signature myf 日期 Date 5/7/26

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260711-025703-89879

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 11/07/2026 02:57:03

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Wayne Wong

**意見詳情
Details of the Comment :**

本人對此規劃申請表示反對，新的項目重點只提供住宅，並非提供大量商業和零售，違背了北部都會區的發展原意，也不符合地區居民所需。天水圍至今仍然沒有一個空間大，有特色的商場地標。

2023年，新地高層曾表示項目會成為北會都會區的地標，商場會採用新元素設計，包括提供大量戶外空間及綠色元素給公眾享用。至於商廈期望為金融、物流、財富管理、風險管理服務等行業提供合適的辦公室。

最新的規劃設計，只限住宅物業先有休憩空間，當中大部分更是位於大廈頂層部份，項目的設計亦無新意。

這個項目應該按照早前批准的規劃，只提供商業和零售。同時要求在商場不同位置提供休憩空間給公眾人士享用，大廈寫字樓的天台亦應該設有觀景台給市民欣賞洪水橋，屏山和深圳灣的景色。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260711-205916-63123

提交限期
Deadline for submission: 14/07/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 11/07/2026 20:59:16

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 小姐 Miss 張

**意見詳情
Details of the Comment :**

本人表示強烈反對。天水圍一直缺乏一個商店齊全又有百貨賣的大商場，但住宅項目卻一個接一個落成。當初這塊地皮宣佈了將建成天水圍版apm，我作為天水圍居民以為要留在本區消費的生活終於有了盼頭，誰知發展商出爾反爾，把我們的期望徹底粉碎，將本應回饋社區的商業地標，縮水成又一個賺取暴利的倒模住宅項目！

天水圍居民忍受「悲情城市」的標籤多年，缺的從來不是住宅，而是具規模、有質素、能真正提升生活質素的社區核心。現時區內商場大多由領展或民生屋苑基座主導，商戶單一、缺乏大型百貨公司、潮流品牌或高質素餐飲，導致我們日常購物、娛樂或假日消閒，都必須長途跋涉跨區到元朗 YOHO、屯門市廣場甚至市區。

此項規劃申請只會令本來的旗艦商場淪為一個只有連鎖超市、連鎖快餐店和補習社的平庸屋苑商場，完全無法滿足天水圍接近 30 萬人口的多元消費需求。更令人憤怒的是，在配套未見積極增加的同時，項目卻要塞入兩幢 38 層高、共 1,140 伙的住宅大廈。天水圍站附近的交通負荷已經接近飽和，天耀路、屏廈路一帶每逢上下班時段必定擠得水洩不通，西鐵綫更是常年擠迫。再盲目增加高密度住宅，只會令區內的交通、醫療及社區配套雪上加霜。

城市規劃應該以居民福祉與社區長遠發展為依歸，而不是任由發展商根據自身利益「變陣」向現實妥協。城規會必須正視天水圍居民的強烈訴求，拒絕這項「重住宅、輕社區」的改劃申請，還天水圍人一個真正具備百貨與多元商店的旗艦地標！

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

260711-215527-88434

Reference Number:

提交限期

14/07/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

11/07/2026 21:55:27

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/HSK/617

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

先生 Mr. TERENCE TONG

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

本人強烈反對是項規劃申請，因這將扭曲有關用地所屬洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖內「商業地帶」的規劃原意，大幅影響天水圍獲得均衡發展的機會及社區形象，為日後同類申請立下不良先例。天水圍區內的商業用地佔其分區計劃大綱圖上僅不足百分之一，源於港府早年排除任何新產業規劃，執意將區內全部土地興建房屋，居民需透過通勤滿足就業等需求，居民因通勤所耗費的時間及心力難以計算。熟知的規劃理論的委員們理應明白問題癥結，本人在此不贅。

天水圍規劃亂局未得到徹底解決，長期承受社會歧視及中傷，網民創出的「貧民窟」、「垃圾區」等惡毒標籤，源於當區未能擺脫「睡房城市」定型，發展其社區經濟的能力。天水圍早於2010年代時已發展完成，再無新土地調節規劃，當局在2015年起為洪水橋新發展區制定計劃大綱圖時，「借助」該新區以東、港鐵天水圍站旁的「地區商業中心」，幅射商業效益至天水圍內，同時透過「本區服務中心」及河畔步行街支援天水圍社區。

然而，發展局長甯漢豪在2023年承認，指北部都會區未必真的做到「職住平衡」，若要所有在北都上班的市民住在區內也不現實，強調當局會做好交通基建。她在2024年則指，發展商如把少量用地改為住宅，只要不影響商貿中心定位，當局願意溝通。翻查當局最新資料，洪水橋新發展區及流浮山擴展區總提供約20萬個就業職位，以洪水橋新區計劃人口23.1萬計算，對洪天兩地的人均職位分配比例而言是杯水車薪。

當局近年放寬發展商改劃洪水橋商業地樓面作住宅用途的要求，房屋單位密度勢將大增。各委員請翻閱流浮山新發展區最新藍圖，可見洪水橋的規劃呈現兩種極端——未來市中心土地已齊集各項重要設施，並已劃分成片區提高發展效能；洪水橋以東至流浮山一帶，「數碼科技樞紐」卻自成一國，「現代物流樞紐擴展區」也消失了，港深西部鐵路車廠上蓋及綠色智慧集體運輸系統用地座落天水圍河西岸，大幅隔離兩地社區，文件中再無提及「豐富」天水圍社區的章節。

在座委員或認為規劃應保留彈性，本人敢詰問各委員，新區加建房屋單位到甚麼程度才算「走樣」？撇開項目加建住宅樓面一點不說，是次申請人在2023年曾表示項目會成為北會都會區的地標，商場會提供大量戶外空間及綠色元素給公眾享用，最新的規劃設計顯示，只限住宅物業才設休憩空間，大部分空間是位於大廈頂層部份，委員可認為如今人均休憩空間面積為3.5平方米的標準下，這是個可容許的規劃彈性嗎？

如斯土地新規劃既對天水圍居民食言，亦是種侮辱，談何惠及居民？古語有云「今日割五城，明日割十城，然後得一夕安寢」，本不認同當局適當改劃可刺激市道，又能守住規劃意向的觀點，官員不應過份迷信市場走勢，「急就章」改動房屋及商業等用地布局，否則足以動搖規劃定位，無助解決新界西北規劃的長年癥結，製造更多千瘡百孔的社區。

本人在2024年8月，就天水圍天柏路巴士車廠用地改劃申請的申述中提到，不能任由房屋塞滿區內每寸土地，反應預留剩餘土地和周遭棕地，發展自身的市鎮樞紐及產業地帶，建立符合當區居民需要的「生活圈」，為北都發展預留彈性，但兼任主席的發展局常任秘書長以洪水橋提供足夠職位一說推搪，又迴避另一申述所指，改劃巴士廠為私人住宅用地涉及利益輸送的疑雲。天水圍乃至近年啟德發展區的規劃爭論，正是因當局肆意更動土地用途引發矛盾，影響居民利益和社區前景。

本人懇請主席及各委員，切勿單靠考慮交通、排污及環境影響報告等資料「機械化」審視是項申請，請加以考慮天水圍居民長年以來，已因政府經年不負責任的規劃承受惡果，勿讓是次項目成為不良先例，日後任由政府及發展商輕意改動規劃定位，損害居民長遠的生活質素。

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年07月12日星期日 3:31
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/HSK/617 DD 124, Kiu Tau Wai, Tin Shui Wai

類別: Internet Email

A/HSK/617

Lot 4354 in D.D. 124, Kiu Tau Wai, Yuen Long

Site area: About 9,946sq.m

Zoning: "Commercial (2)"

Applied development: Mixed-Use Development / 1 Block Commercial / 2 Blocks- 1,140 Units / PR 8 / 160mPD (135) / OS 3,192sq.m / 305 Vehicle Parking

Dear TPB Members,

Strong Objections,

The inclusion of the office tower is to justify both the PR of 8 and the SC of 100%.

"Apart from the Proposed Development at the Application Site, the Applicant also proposes a series of off-site enhancement works, including the provision of footbridges, bus lay-bys, 24-hour pedestrian links and a possible nullah deck for landscape area, to strengthen connectivity and walkability, improve pedestrian environment, provide public benefit and establish the Proposed Development as a gateway linking the TSW area to the broader HSK/HT NDA"

But the location is not within the site and probably GL. The proposal is therefore pretentious and comes with no guarantee. If realized it would be for the benefit of the developer not the wider community as the location is not easily accessible with wide roads to the north and MTR line to the south. That the developer would have to provide access routes is essential for this large development and nothing to do with common prosperity.

A big problem in Tin Shui Wai is the lack of job opportunities in the district. The intention of the "Commercial" zoning is to encourage more economic activity that generates not only job opportunities but also more a better choice of career than working in a supermarket or similar services.

The application should be rejected.

Mary Mulvihill

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

我支持這個發展，項目可較早落實為淡水橋
新發展區注入活力，也有建議設 24 小時行人通道
及無障礙升降機方便市民生活！發展不但
帶來就業機會，也帶動了消費，促進經濟的發展！

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

WONG SU KUN

簽署 Signature



日期 Date

2026-7-5

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/HSK/617

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人是新界居民，亦居住多年，對於政府近年提出/淡水橋/厦村新發展區內的商業用地，可以更有彈性加入住宅成分，而以上的申請亦是回應這個政策方向，不是任意改變土地用途的。

並且申請地點現時已屬於已平整及可發展土地。若獲批准，可對現時區內居民就業機會增加，餐飲及地區人流，都對推動淡水橋/厦村新發展區規劃走向實際落地。

如果增加了就業機會，不用跨區工作，免卻舟車勞頓之苦，減輕出市區工作的交通負擔。

所以本人十分支持以上的申請。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

Wu Sau Mei

簽署 Signature

日期 Date

8/7/2026

MTR Corporation Limited
香港鐵路有限公司
www.mtr.com.hk



Secretary, Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices,
333 Java Road,
North Point,
Hong Kong

Our ref: T&ESD/E&IC/ES/EnvE/L1334

Date: 13 JUL 2006

By Post and Fax
(Fax no.: 2877 0245 / 2522 8426)

Dear Sir/Madam,

Comments on the Section 16 Planning Application regarding Proposed Mixed-Use Development (Proposed Flat with Permitted Commercial Uses) with Minor Relaxation of Building Height Restriction in Lot 4354 in D.D. 124, Kiu Tau Wai, Yuen Long (Application No. A/HSK/617)
Operational Railway Noise Concerns

The Corporation has, in general, no objection to the captioned Section 16 application (Application No. A/HSK/617) for a proposed mixed-use development (proposed flat with permitted commercial uses) with minor relaxation of building height restriction in Lot 4354 in D.D. 124, Kiu Tau Wai, Yuen Long. As the proposed development is situated close to the MTR Tuen Ma Line (TML), noise from train operations could potentially impact future occupants.

We understand that a Railway Noise Impact Assessment (RNIA) has been conducted as part of the Environmental Assessment for the development site, which concluded that, with mitigation measures such as acoustic fins, maintenance windows and acoustic windows/balconies, no unacceptable railway noise impacts from TML are anticipated. While we acknowledge these findings, we have reservations over the assumptions considered in the RNIA which could result in an underestimation of the overall rail noise impact on the proposed development. We set out more specifically our comments and concerns as follows:

- We note that, for those noise sensitive receivers (NSRs) closest to the railway, different noise mitigation measures have been proposed under the road traffic noise assessment and the railway noise impact assessment. For example, acoustic windows are proposed for NSR T2-30 in the road traffic noise assessment, whereas fixed glazing is proposed at the relevant façade in the railway noise impact assessment. We suggest that the Consultant review the noise assessments and confirm all affected façades relying on openable windows for ventilation are assessed under the railway noise impact assessment. In addition, an integrated set of overall noise mitigation measures, taking into account the impacts from both road traffic and railway noise, should be provided for each affected NSR to present a clear mitigation strategy.

Page 1 of 2

MTR Corporation Limited
香港鐵路有限公司
www.mtr.com.hk



Our ref: T&ESD/E&IC/ES/EnvE/L1334
Date: 13 JUL 2026

- An open track section of approximately 125m in length between the existing full enclosure atop Kiu Cheong Road and Tin Shui Wai Station appears to have been omitted from the railway noise assessment. As this track section may contribute to the overall railway noise impact on the proposed development, the applicant's consultant should reassess the railway noise impact by taking into account all relevant track sections to ensure a comprehensive assessment.
- The proposed development comprises both residential and commercial components. According to the master layout plan, the proposed office tower, located at the southern end of the site, serves as a noise shielding structure to mitigate potential railway noise impacts from TML viaduct on certain residential units situated behind it. It is recommended that, should a programme mismatch occur between the implementation of the office tower and the occupation of the residential units, supplementary noise reviews should be conducted by the applicant's consultant for the concerned residential units.
- We wish to caution that the proposed residential development is located in a noise-sensitive area which can be sensitive to air-borne noise from TML, especially the structure re-radiated noise from the existing full enclosure of TML viaducts and the noise emitted from the nearby rail joint infrastructure near Hung Tin Road which could result in additional noise impact on the future occupants. We recommend that the applicant's consultant review the RNIA by adopting correction factors in relation to rail crossings to get a more accurate estimate of the railway noise impact.
- While acoustic windows/balconies with maximum in-out noise level difference of about 15dB(A) are the key noise mitigation measures for those NSRs having direct line-of-sights towards the rail track, we recommend that the development proponent conduct on-site noise measurements to verify their assumed noise reduction effectiveness, ensuring that the noise levels at all floors are within the statutory limits before occupation.

Should approval be granted to the Section 16 Planning Application, we respectfully urge the Town Planning Board to give due consideration to our concerns and impose appropriate development requirements through planning approval conditions.

Should you have any queries, please feel free to contact our Lead Environmental Manager Ms. Catherine Leung at [REDACTED]

Yours faithfully,

Chan Hing Keung
Chief of Operations Engineering Service & Innovation

Page 2 of 2

MTR Corporation Limited
香港鐵路有限公司
www.mtr.com.hk



c.c Mr. TAM Cheuk Wai, Gary

Dr. LAW Chi Wing

- Assistant Director of EPD (Environmental Assessment)
- Principal Environmental Protection Officer (Assessment & Noise)

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

260713-164457-22321

Reference Number:

提交限期

14/07/2026

Deadline for submission:

提交日期及時間

13/07/2026 16:44:57

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/HSK/617

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

先生 Mr. 江先生

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

本人现就私人发展商提交的规划申请编号 A/HSK/617 (元朗桥头围丈量约份第124约地段第4354号，拟议混合用途发展并略为放宽建筑物高度限制)，表达强烈反对。

1. 偏离原本「商业(2)」地带的规划

申请地点在《洪水桥及厦村分区计划大纲草图》中被划为「商业(2)」地带。该地带的原意是为整个洪水桥/厦村新发展区提供核心商业及经济活动空间。若轻易批准改为住宅为主的混合用途发展，将蚕食宝贵的商业用地，破坏该区落实「职住平衡」的长远发展战略。

本案地盘面积约 9,946 平方米。申请人拟建住用楼面面积高达约 51,697 平方米，这意味着发展实质上已变相成为大型住宅项目，严重压缩了原本应全数贡献给商业发展的空间。

2. 放宽高度限制引致不良先例与景观冲击

申请人提出「略为放宽建筑物高度限制」。盲目放宽高度会破坏该区原先规划的阶梯式建筑高度轮廓，在该地段形成具压迫感的「屏风楼」，并对周边现有的低密度或村落环境（如桥头围村）造成严重的视觉及日照阴影影响。

此例一开，将引发周边「商业」或相邻地带的私人发展商连锁效应，纷纷申请放宽高度，令新发展区的景观规划防线全面失守。

3. 加剧区内交通及基建负荷

洪水桥/厦村新发展区的现有及规划中的交通基建（如屯马线天水围站、未来洪水桥站、轻铁及周边主要干道），其承载力计算原本是基于商业用途的日间流动人口。若改为高密度住宅，将带来庞大的常住人口，其上下班高峰期的交通需求特性与商业区截然不同，势必令现时已饱和的西铁/屯马线及轻铁雪上加霜。

以住用楼面约 51,697 平方米计算，若以每伙平均 50 平方米估算，将新增超过 1,000 个住宅单位。按香港平均住户人数（约 2.7 人）计算，将瞬间为该微型社区引入 2,700 多名常住人口，远超原有商业地带的规划预期，极可能超出当地排污、供水及交通基建的设计容量。

4. 社区配套（社区及零售设施）不足

骤增的居住人口将直接对周边的社康、教育、社福设施（如幼稚园、小学、街市、休憩用地）带来沉重压力。在缺乏同步落实的社区配套规划下，不应贸然批准高密度住宅发展。

根据《香港规划标准与准则》，每增加新增人口，便需按比例增加相应的休憩用地和社区设施。申请人并未论证如何自行吸纳这 2,000 多名新增居民对公共服务的庞大需求。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

260713-165657-47992

提交限期

Deadline for submission:

14/07/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

13/07/2026 16:56:57

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. 蔡先生

意見詳情

Details of the Comment :

强烈反对

1. 通风与微气候破坏

该地段邻近天水围站及主要交通干道，是新发展区极为重要的通风廊道。申请人拟议「略为放宽建筑物高度限制」，将直接阻挡元朗平原及天水围区内的自然风向，加剧市区的「热岛效应」，并在周边低密度村落（如桥头围村）造成严重的微气候恶化与空气污染物积聚。

根据香港《规划标准与准则》第11章，大型高密度发展必须提交「空气流通评估 (AV A)」。此项目的拟建楼面高达约 51,697 平方米，且要求放宽高度，这势必创造出一座横向或纵向极大体积的屏风式建筑。申请人提交的 AVA 报告低估了对周边低层村屋的风速削减率，尤其是对夏季盛行西南风及冬季东北风的阻挡。

2. 环境噪音与空气污染

城规会有一项核心原则，即确保拟议的住宅用途不会暴露于极劣质的居住环境中。申请地点紧贴天水围铁路站、轻铁轨道以及繁忙的屏厦路和洪天路。将原本规划为非敏感用途的「商业」改为敏感用途的「住宅」，会使未来居民长期饱受严重的交通噪音与汽车废气困扰。

根据《环境保护条例》及《香港规划标准与准则》，住宅的日间交通噪音限值为 70 dB (A)。铁路列车行驶及屏厦路重型车辆所产生的噪音经常超过此限值。若要符合标准，发展商势必需要兴建高达数米的隔音屏障，或者采用全封闭式窗户（冷气），这不仅破坏街道景观，亦不符合香港倡导的绿色节能建筑减碳方向。

3. 土地并购与公共空间的公义性

该地盘总面积达 9,946 平方米，当中往往包含一定比例的政府土地（官地）。发展商企图透过第16条申请，将原本服务全社区的商业/产业用地私有化为高档住宅，此举有「私有

化公共规划成果」之嫌。

政府理应收回土地，并用于兴建地区急需的社福设施（如安老院），而非批准私人发展商兴建私人住宅获取暴利，这不符合最佳土地资源效益。

4. 破坏与周边历史文化资产的景观协调

桥头围本身是元朗具历史价值的围村，周边亦邻近屏山文物径等珍贵文化历史资源。在紧邻历史村落的土地上兴建超出原本高度限制的高密度混合住宅，会对当地独特的历史风貌与乡村景观造成永久性且不可逆转的视觉破坏。

拟建的建筑高度若大幅超过周边围村村屋（一般为3层、9米高）数倍甚至十倍，将在视觉上形成极端的「压迫感比例」（Visual Impasse）。城规会应审慎考虑该区的景观承载力（Landscape Carrying Capacity），不应为单一商业项目牺牲历史文化的景观线。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

260714-125732-68303

提交限期

Deadline for submission:

14/07/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/07/2026 12:57:32

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Cheung Wai To

意見詳情

Details of the Comment :

我是天水圍居民，在此區居住了十多年。我想對橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號的申請更改規劃用途，表達意見，並希望政府能維持該地段原來的規劃用途。

天水圍區的土地規劃一向為人詬病，原因是用途過於單一，大部分都是住宅和民生設施。在此區增加商業項目，本可以提升天水圍區的形象，也能增加區內經濟活動，提升居民的幸福感，正是切合本區所需。若然要將土地用途由商業改為以住宅為主，則無助修正現時規劃的缺失，亦令區內居民頓失長期所望。

雖然天水圍的人口有30萬，但此區商業設施一向較少，居民想要有較多的購物選擇，或要尋找專業服務，例如醫療、法律、教育等，常要跨區到元朗、屯門或近遠的地方。如將來能在此興建旗艦商業和購物中心，正是切合市民所需。且此地段毗鄰天水圍站和地面幹道，是區內外居民出入天水圍必經此處，能提供大量人流支持大型商業活動。再加上週邊屏山和洪水橋現時亦缺乏商業設施，這裡的商場落成後，將會成為這三區的焦點，不乏市民光顧。

天水圍區現時較大型的商場和中央公園在水圍中部，天水圍北部則有濕地公園和近年落成的天水圍北游泳池和天秀路一帶的大面積休憩空間，而天水圍南雖然是鄰近地鐵站，本是最適合發展成區內重要娛樂消遣地區，但卻一直未有大型公共空間和高質素商場。市民要消遣購物，反倒要乘車前往天水圍其他地區或跨區到元朗、屯門。此地段維持商業用地，發展旗艦商場，正好能釋放地區潛能，發揮土地最好優勢。

此地段的位置十分優良，除了鄰近天水圍站，前往流浮山和將來主力發展的廈村和洪水橋亦非常方便，再加上咫尺之遙便是保留了多座歷史古蹟的屏山文物徑和香港其中一所最美的圖書館-屏山天水圍圖書館。如果這裡能按原來計劃，將來有一座旗艦式商場，再善加規劃和發展周邊土地，此區有潛力提升為一個特色的商業、文化和消遣區，成為其中一個北都亮點。對將來社會的貢獻比興建住宅項目大得多。

新建發展計劃亦帶為週邊環境帶來明顯影響。新計劃提議在土地上將會由一幢30多層的商業建築加一個6層的商場基座，改為兩幢30多層住宅樓宇再加一幢10多層商業樓宇。樓面面積雖然不變，但由於兩幢住宅樓宇尤如一字形的方式排列，加上跟對面的天盛苑相距不遠，必然大大阻擋天盛苑的景觀和通風。

尤其是天盛苑C座和E座之間是天盛苑南面一處重要通風口，透過此處，自然風可以由大欖郊野公園方向吹入屋苑內部，並與西北面的風口產生對流作用，為屋苑居民提供宜人的居住環境。自從毗鄰的屏欣苑在2018建成後，已經遮擋了天盛苑A、B和C座之間的通風口。若新發展計劃獲批，則天盛苑南面便完全被一道由屏欣苑到新建屋苑，連綿400米的大屏風遮擋。

最後一提，申請人原來在此處的商業項目雖然規模也不細，但由於只有一幢30層的建築，且位處此土地的偏左位置，並不阻擋現時天盛苑C座和E座的通風口，對天盛苑的影響明顯較細。但若容許改變計劃，在此興建兩幢30多層的建築，且排列性成屏風形，則對天盛苑的影響明顯增大，希望委員們仔細比較。

結論

天水圍一向是一個被人輕視的地區，有能力的人都不想進來居住。但我愛這裡，盼望在不久將來，這裡也可以出現矚目的發展，改變人對天水圍的印象。因此我盼望貴部門能維持土地原來的規劃，讓天水圍有一個提升的機會。

此外，我也盼望將來的發展多考慮環境影響因素。新建發展計劃明顯阻擋了天盛苑南面的景觀和通風。尤其是當前香港酷熱天氣日子預計不斷增加，樓宇間預留空間和通風的設計愈來愈重要。盼望規劃委員能多為我們考慮，實在是我們小市民的福氣。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 260922-160518-63391

提交限期
Deadline for submission: 22/09/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 22/09/2026 16:05:18

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/HSK/617

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: The Hong Kong and China Gas Company Limited

意見詳情
Details of the Comment :

Since the proposed development is in the close vicinity to our High-Pressure pipeline near Hung Tin Road, the project proponent is required to conduct Quantitative Risk Assessment to evaluate the potential risk basing on the forecasted ultimate population and determine the necessary mitigation measures if required. The project proponent should consult our company in design stage and closely coordinate with our company during construction stage and provide protective measures.