TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 **11079** 號
供城市規劃委員會於 **2026** 年 **11** 月 **13** 日考慮

《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/42》
考慮申述編號 TPB/R/S/TM/42-R1 至 R3

《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/42》
考慮申述編號 TPB/R/S/TM/42-R1 至 R3

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/TM/42-)
項目 A1 修訂位於第 52 區嶺南大學(下稱「嶺大」)本部校園及嶺南大學室外運動場(即北校園)的兩幅劃為「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制。 **項目 A2** 把屬於嶺大本部校園部分的一塊狹長土地由「住宅(乙類)16」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並相應修訂建築物高度限制。 **項目 A3** 把屬於嶺大本部校園以北的住宅發展項目部分的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)16」地帶，並相應修訂建築物高度限制。 **項目 A4** 把位於北校園以西北的一塊狹長土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並相應修訂建築物高度限制。 **項目 A5** 修訂位於藍地原水抽水站員工宿舍以東的一塊劃為「政府、機構或社區」地帶狹長土地的建築物高度限制。 **項目 A6** 修訂位於富地路以北的一幅劃為「政	**總數：3** **支持項目 A1(總數：2)** **R1**：嶺大校園發展及管理處 **R2**：陳志民(嶺大副校長(行政)) **反對項目 A1、B1、B2、C 及就《註釋》作出的修訂項目(a)及(c)，並就項目 A2、A3、A4、A5、A6、D1、D2 及 D3 提出意見(總數：1)** **R3**：個別人士

府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制。 **<u>項目 B1</u>** 把位於第 16 區屯門河道以東的一塊狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。 **<u>項目 B2</u>** 刪除位於第 16 區海皇路以西的「政府、機構或社區」地帶南部的建築物高度限制。 **<u>項目 C</u>** 把位於藍地交匯處以東的一塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶。 **<u>項目 D1</u>** 把位於第 55 區的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明建築物高度限制。 **<u>項目 D2</u>** 把位於第 55 區的數塊狹長土地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明建築物高度限制。 **<u>項目 D3</u>** 把位於第 55 區的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。 **<u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u>** (a) 對《註釋》的說明頁第(7)(a)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「具特殊科學價值地點」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)	在「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表 I 的第一欄用途內加入「政府用途(未另有列明者)」，並相應刪除第一欄用途內的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」及第二欄用途內的「政府用途(未另有列明者)」。	

註： 申述人的名單載於城市規劃委員會(下稱「城規會」)網頁 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TM_42/S_TM_42_index_of_representations_eng_chi.pdf。申述書的軟複本已藉電子方式送交城規會委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TM_42.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 7 月 17 日，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/42》(下稱「該圖則」)(**附錄 I**)連同《註釋》及《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**附錄 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 至 H-1c** 上顯示。

1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會共收到三份有效的申述。2026 年 10 月 2 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。

1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人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

[1] 《註釋》及《說明書》載於城規會網頁：http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TM_42.html

[2] 申述人的名單載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TM_42/S_TM_42_index_of_representations_eng_chi.pdf

申述人出席會議。

2. 背景

項目 A1—把嶺大本部校園及北校園的建築物高度限制由 1 層／4 層／10 層修訂為主水平基準上 120 米(圖 H-1a、H-2a 至 H-2g)

2.1 因應政府在 2023 年至 2025 年《施政報告》中提出有關發展香港成為國際專上教育樞紐、推廣「留學香港」品牌和把每所資助專上院校的非本地生自費就學人數上限由相當於本地學額數目的 40%增至 50%的政策措施，嶺大計劃鞏固其在傳統學科(例如文學、人文學、商學及社會科學)方面的優勢，並把課程範圍擴展至多個新興領域，包括創意藝術及文化產業、數字經濟、大數據及人工智能、風險管理及保險、創新及創業、健康及社會服務、樂齡科技及身心健康、輔導及正向心理學，以及生態及環境保護，以迎合數碼時代的發展。引入新學科範疇不但有必要增設專門設施和擴大教學樓面面積，以配合日新月異的教學及研究需求，亦會帶動學生人數及教職員人手相應增加，從而令整體空間需求更趨殷切。嶺大預計，學生總數會由現時約 8 000 人增至 2038/39 學年的近 20 000 人，當中非本地生的比例預計將達約 50%。為支持嶺大策略性多元發展新興學科，以轉型至更加融合的文理學術模式，並容納預期不斷增加的學生，嶺大有需要增設教學及研究設施，以及其他對營造良好學習環境不可或缺的配套設施。就此，嶺大估計需要額外約 339 340 平方米的總樓面面積(即兩個校園的總樓面面積將達到約 448 076 平方米)，以應付日後的樓面面積需求。

2.2 嶺大的本部校園及北校園用地受現有道路、住宅發展、「綠化地帶」、基礎設施及政府設施所局限，阻礙其進一步向外擴展(**圖 H-1a 及 H-2a 至 H-2e**)。在 1 層／4 層／10 層的建築物高度限制下，兩個校園用地進一步向上擴展的空間亦有限。為推展嶺大的校園擴建計劃，並容許有更大設計彈性以優化校園設計，有關「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制已放寬至主水平基準上 120 米(約 11.44 公頃)(**圖 H-1a**)。為支持擬議擴建計劃，嶺大已提交技術可行性研究，並確認擬議校園擴建在交通、視覺、空氣流通、景觀、

環境、排水、排污及供水方面均不會造成無法克服的負面影響。

<u>項目 A2 至 A6—改劃 3 塊狹長土地、理順一塊狹長土地的建築物高度限制和修訂一塊狹長土地的建築物高度限制，以反映已落成的發展項目和已建成的狀況(圖 H-1a、H-2a 至 H-2c 及 H-2g)</u>

2.3 當局已藉此機會理順毗鄰嶺大的私人地段之間的土地用途地帶界線，包括把沿着聚康山莊的一塊狹長土地(約 0.09 公頃)由「住宅(乙類)16」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 120 米，使之與本部校園的地段界線一致(**項目 A2**)；把一塊狹長土地(約 0.04 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)16」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 106 米，使之與聚康山莊的地段界線及已建成的狀況一致(**項目 A3**)；以及把一塊狹長土地(約 0.02 公頃)由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 120 米，使之與北校園的地段界線一致(**項目 A4**)(**圖 H-1a 及 H-2a 至 H-2c**)。

2.4 此外，在按**項目 A1** 修訂建築物高度限制後，一塊劃為「政府、機構或社區」地帶，屬藍地原水抽水站及員工宿舍一部分的土地(約 0.04 公頃)，會變成剩餘土地，以其現有狀況而言，發展潛力有限(**圖 H-1a 及 H-2a 至 H-2c**)。當局已藉此機會調整這塊土地的相關建築物高度管制界線，並把建築物高度限制放寬至兩層，使之與毗鄰抽水站及員工宿舍一致(**項目 A5**)。當局亦已藉此機會理順與本部校園位處同一「政府、機構或社區」地帶的部分現有安老院舍(即迎進生活)(約 0.02 公頃)的建築物高度限制，由 4 層[3]修訂為 10 層(**項目 A6**)，以反映整幅安老院舍用地的現有建築物高度為 10 層(**圖 H-1a、H-2a 至 H-2c 及 H-2g**)。

[3] 在當局於2009年10月16日在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制之前，建築事務監督已於2009年4月16日批准興建一幢10層高安老院舍的建築圖則。有關10層高安老院舍的佔用許可證於2020年5月27日發出。

項目 B1 及 B2—把位於屯門第 16 區屯門河道以東的一塊狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及把位於屯門第 16 區海皇路以西的「政府、機構或社區」地帶南部的建築物高度限制刪除，以闢設擬議運動場連休憩用地及公眾停車場(圖 H-1b、H-3a 至 H-3e)

2.5 政府在 2017 年及 2018 年《施政報告》中公布「體育及康樂設施五年計劃」，以增加和改善康體設施，回應市民的需求和推動更多市民參與運動，並會按照「一地多用」的原則推展工務工程項目。因應有關地區的市民對泊車位的需求，政府已建議在四個正在規劃中的康體設施項目加設公眾停車場，而正在規劃中的項目之一是位於屯門第 16 區的擬議運動場連休憩用地及公眾停車場。參考本港同類運動場的最新設計，以及考慮到把看台的水平升高可更有效疏導人潮的運作效益，建築署認為有必要放寬有關「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制。就此，當局已刪除有關「政府、機構或社區」地帶訂為三層的建築物高度限制，以便為推展擬議項目(約 5.74 公頃)提供設計彈性(**項目 B2**)(**圖 H-1b 及 H-3a 至 H-3e**)。當局已藉此機會把位於該「政府、機構或社區」地帶西南面界線沿線的一塊狹長政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，作為整合發展(約 0.18 公頃)(**項目 B1**)。

項目 C—把位於藍地交匯處以東的一塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶(圖 H-1a 及 H-4a 至 H-4e)

2.6 為落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2026 年 3 月 27 日在考慮一宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的第 16 條申請(編號 A/TM/603)時所提出的建議[4]，當局已藉此機會把一幅用地(約 0.34 公頃)由顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映已竣工道路工程已建成的狀況及計劃作鄉村式發展的範圍(**項目 C**)(**圖 H-1a 及 H-4a 至 H-4e**)，過程中考慮到藍地交匯處的

[4] 相關文件及會議記錄載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/785_rnt_agenda.html 及 https://www.tpb.gov.hk/en/meetings/RNTPC/Minutes/m785rnt_e.pdf (暫只提供英文版)。

道路工程已竣工，而且該用地沒有其他已規劃的道路項目，亦已顧及該用地在藍地鄉區中心發展藍圖上指定為「鄉村式發展」地帶一事及下文第 4.4 段所詳述的用地現況和已規劃狀況。

項目 D1 至 D4—把已落成的私人住宅發展「飛揚」及附近已建成的狀況由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方(圖 H-1c 及 H-5a 至 H-5d)

2.7 為落實小組委員會於 2025 年 5 月 23 日就「2023／2025 年度對新界區法定圖則上指定為『綜合發展區』的用地的檢討」[5]所作的決定，一幅位於屯門第 55 區目前建有私人住宅發展(即「飛揚」)的用地已由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明最高地積比率為 2.3 倍及最高建築物高度為主水平基準上 70 米，以反映已落成的住宅發展(約 2.64 公頃)(**項目 D1**)(**圖 H-1c 及 H-5a 至 H-5d**)。當局亦已藉此機會把現有政府垃圾收集站和公廁設施所在用地由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映其已建成的狀況(約 0.04 公頃)(**項目 D3**)；把沿東面界線的數塊土地(約 37 平方米)由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以理順「住宅(乙類)」地帶的界線，並訂明建築物高度限制 10 層，以配合毗鄰住宅發展(即 The Carmel)按照土地契約的地段界線(**項目 D2**)；以及把一段青山公路—大欖段的範圍(約 0.51 公頃)由「綜合發展區」地帶及「住宅(乙類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映現時道路走線(**項目 D4**)(**圖 H-1c 及 H-5a 至 H-5d**)。

[5] 相關文件及會議記錄載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/765_rnt_agenda.html 及 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m765rnt_c.pdf。

就分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.8 對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂如下：

說明頁

(a) 已對說明頁第(7)(a)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)說明頁第(8)段有關「具特殊科學價值地點」地帶的條文另有規定者則除外的經常准許的用途及發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程；

「綜合發展區」地帶

(b) 因應上文**項目 D1**，已刪除第 55 區「綜合發展區」地帶的「備註」；

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

(c) 已藉此機會把圖則的「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》中兩份附表(分別為適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業—辦公室樓宇以外的建築物的附表 I，以及適用於工業樓宇或工業—辦公室樓宇的附表 II)對「政府用途(未另有列明者)」的管制劃一。與附表 II 的現行管制相同，「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》附表 I 已把「政府用途(未另有列明者)」由第二欄用途移至第一欄用途，以及把「政府用途(只限報案中心、郵政局)」從第一欄用途刪除。

「其他指定用途」註明「碼頭」地帶

(d) 已把「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的「備註」修訂為「當局視最大整體非住用總樓面面積不超過 100 平方米並用作商店及服務行業及／或食肆的攤檔或處所為「碼頭」的附屬用途」。

(e) 已藉此機會把「其他指定用途」註明「碼頭」地帶第二欄用途內的「食肆(只限酒樓餐廳)」及「商店及服務行業(只限銀行、快餐店、零售商店、服務行業、陳列室)」的用途名稱分別概括為「食肆」及「商店及服務行業」。

技術修訂

(f) 已把「工業」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」修訂為「研究、設計及發展中心」。

2.9 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，以反映屯門規劃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

2.10 2026年6月26日，城規會轄下小組委員會同意對《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/41》作出的擬議修訂適宜根據條例第5條供公眾查閱。相關的小組委員會文件第6/26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[6]。《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/42》其後於2026年7月17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 2026年5月11日，規劃署、建築署和康樂及文化事務署(下稱「康文署」)聯同嶺大的代表，就**項目 A1、B1、B2 及 C**諮詢屯門區議會。就**項目 A1**，屯門區議會大致上支持嶺大的校園擴建計劃，包括把擬議建築物高度限制訂於主水平基準上120米。雖然屯門區議會對需要擴建校園、有關的密度和

[6] 相關文件及會議記錄載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/790_rnt_agenda.html 及 https://www.tpb.gov.hk/en/meetings/RNTPC/Minutes/m790rnt_e.pdf (暫只提供英文版)。

建築物高度輪廓表示認同，但一些議員表示擔心學生和職員人數增加可能會對交通容量和公共交通服務造成影響。區議會的主流意見是嶺大應研究把如運動場和活動室等校園設施開放予公眾使用，以助應付附近居民的需要。一些議員亦鼓勵嶺大加強與當區商戶和社會企業的合作，促進屯門區學生和畢業生的就業機會。此外，議員亦鼓勵嶺大與中國內地研究機構發展更緊密的伙伴關係，多元發展學術課程，探索新興領域，包括智慧和綠色產業。議員亦建議嶺大考慮在北部都會區擴建校園。最重要的是，議員提醒嶺大要在落實擬議校園擴建期間持續與相關持份者溝通。就**項目 B1 及 B2**，雖然議員大致上支持有關建議，但一些議員表示擔心擬議運動場連休憩用地及公眾停車場的發展可能會對交通造成影響，亦對看台的坐向提出疑問。他們的觀點和意見已納入小組委員會文件第 6/26 號，以及撮錄在**附錄 III** 所載的屯門區議會會議記錄摘錄內。

3.2 2026 年 5 月 30 日，規劃署聯同嶺大的代表，就**項目 A1、B1、B2 及 C** 諮詢屯門鄉事委員會。屯門鄉事委員會大致上支持有關項目。

<u>圖則在憲報刊登後的諮詢</u>

3.3 分區計劃大綱草圖於 2026 年 7 月 17 日在憲報刊登後，屯門區議會議員和屯門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。城規會沒有收到由屯門區議會議員或屯門鄉事委員會委員提交的申述。

4. <u>申述用地及其周邊地區</u>

4.1 <u>項目 A1 的申述用地(圖 H-1a、H-2a 至 H-2g 及繪圖 H-1 至 H-11)</u>

4.1.1 該用地(約 11.44 公頃)包含兩個部分，即位於屯門新市鎮東北部的屯門第 52 區沿青山公路—嶺南段的嶺大本部校園和北校園。本部校園位於青山公路—嶺南段東面，已建／將建有 18 幢建築物，建築物高度約由主水平基準上 25 米至主水平基準上 66 米不等，主要在

1995 年至 2005 年期間興建(**圖 H-2a 及 H-2b 和繪圖 H-1 及 H-2**)。本部校園可由青山公路—嶺南段分別經屯貴路和富地路通過設於用地北面及南面的兩條車輛通道前往，而主要的行人入口則位於本部校園的西面，面向青山公路—嶺南段(**圖 H-2a、H-2f 及 H-2g**)。本部校園西北面越過青山公路—嶺南段是北校園，主要設有運動場和學生活動中心(主水平基準上 23 米)(**圖 H-2a、H-2b 及 H-2g 和繪圖 H-1**)。北校園可由青山公路—嶺南段經屯富路前往，而兩個校園亦經由橫跨青山公路—嶺南段的行人天橋互相連接(**圖 H-2a、H-2c、H-2e 及 H-2g**)。

4.1.2 **項目 A1** 的周邊地區以住宅用途為主，有各種政府、機構及社區設施和休憩用地，特色如下：

本部校園

(a) 本部校園的北鄰是高層住宅發展(即聚康山莊)，劃為「住宅(乙類)16」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 106 米，並有一幅休憩用地，即虎地中村兒童遊樂場。越過屯貴路位於北面較遠處的是一些學生宿舍，以及位於「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(乙類)11」地帶及「住宅(甲類)」地帶內的高層住宅發展(即郭少明伉儷樓、倚嶺南庭和富泰邨)，建築物高度限制分別為主水平基準上 85 米及主水平基準上 120 米(**圖 H-2a 至 H-2g**)；

(b) 東面是大欖郊野公園山麓，劃為「綠化地帶」(**圖 H-2a 至 H-2e**)；

(c) 南面是現有安老院舍(即「迎進生活」)，劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為 10 層(**圖 H-2a 至 H-2c 及 H-2g**)；

(d) 越過富地路位於南面及西南面較遠處的是屯門濾水廠和植被地，劃為「政府、機構或社區」地帶(**圖 H-2a 至 H-2d**)；以及

(e) 西面越過青山公路—嶺南段是位於「住宅(乙類)10」地帶的高層住宅發展(即疊茵庭和名賢居)，建築物高度限制為主水平基準上100米，該處亦有兩所學校(分別名為圓玄學院陳國超興德小學和神召神學院)和嶺南遊樂場(**圖 H-2a 至 H-2g**)；

北校園

(f) 北校園的北面及西北面是低層住宅發展，劃為「住宅(丙類)」地帶，建築物高度限制為三層，以及有一些墳墓和一條明渠(**圖 H-2a 至 H-2c 及 H-2e**)；

(g) 如上文第4.1.2(a)段所述，用地東面越過青山公路－嶺南段有學生宿舍及高層住宅發展(**圖 H-2a 至 H-2g**)；

(h) 如上文第4.1.2(e)段所述，用地南面越過屯富路緊鄰主要是高層住宅發展連學校及休憩用地(**圖 H-2a 至 H-2g**)；以及

(i) 緊鄰用地西南面及西面有一些政府、機構及社區設施，包括藍地原水抽水站及其員工宿舍。西面較遠處越過屯門公路則為港鐵屯馬線兆康站，以及劃為「住宅(甲類)20」地帶的高層住宅發展兆康苑，建築物高度限制為主水平基準上120米(**圖 H-2a 至 H-2e**)。

4.1.3 為提供額外的總樓面面積以支持嶺大策略性多元發展新興學科，以及應付預計增加的學生人數(如上文第2.1段所載)，嶺大已就擬議校園擴建提交初步校園發展藍圖(**繪圖 H-3**)。根據校園發展藍圖，在兩個校園內會興建九幢新大樓和一個綜合運動大樓。在本部校園內，現有室內綜合運動大樓、游泳池、劉仲謙樓、校長官邸及其毗鄰的山丘會重建成六幢新研究／學術大樓，建築物高度約為主水平基準上52.4米至主水平基準上119.7米(或8至22層)。在北校園內，現有

多用途室外運動場及和富李宗德學生活動中心會重建成 3 幢學術／康樂／宿舍大樓(約設 4 000 個學生宿位)，建築物高度約為主水平基準上 43.8 米至主水平基準上 116.3 米(或 7 至 26 層)。這些大樓所環繞的新綜合運動大樓高約兩層(或約主水平基準上 30.8 米)，設有室內游泳池及體育館，上方則為運動場。據嶺大表示，擬議校園擴建將分三期落實，於 2038 年或之前竣工。第一期為北校園，而隨後的第二及第三期則分別為本部校園的南部及北部。擬議校園擴建的初步校園發展藍圖及立視圖載於**繪圖 H3 至 H5**。

4.2 **<u>項目 A2、A3、A4、A5 及 A6 的申述用地(圖 H-1a、H-2a 至 H-2c 及 H-2g)</u>**

4.2.1 **項目 A2**(約 0.09 公頃)、**A3**(約 0.04 公頃)、**A4**(約 0.02 公頃)，以及 **A6**(約 0.02 公頃)用地，分別是本部校園、住宅發展(即聚康山莊)、北校園，以及安老院舍發展(即迎進生活)所屬地段的一部分(**圖 H-1a、H-2a 至 H-2c 及 H-2g**)。

4.2.2 **項目 A5** 用地(約 0.04 公頃)位於北校園以西，屬藍地原水抽水站及其員工宿舍的一部分，現時是通道及斜坡(**圖 H-1a 及 H-2a 至 H-2c**)。

4.3 **<u>項目 B1 及 B2 的申述用地(圖 H-1b、H-3a 至 H-3e 及繪圖 H-12 至 H-14)</u>**

4.3.1 該用地(約 5.92 公頃)位於屯門新市鎮南部的屯門第 16 區，東面和南面以海皇路為界，北面和西面則分別以屯義街和屯門河道的河畔長廊為界(**圖 H-1b 及 H-3a 至 H-3e**)。**項目 B1** 用地主要有四項以短期租約方式批出的臨時用途，分別為公眾停車場、建造業議會訓練場，以及九龍巴士(一九三三)有限公司和城巴有限公司(下稱「城巴」)的兩個巴士廠(**圖 H-3a 至 H-3e**)。至於沿屯門河道的**項目 B2** 用地，現時已圍封並長有植被，部分地方為建造業議會訓練場及城巴巴士廠(**圖 H-3a 至 H-3e**)。用地可由屯門新市鎮的主要

幹路 – 皇珠路，經屯義街及海皇路前往(**圖 H-3a 至 H-3d**)。

4.3.2 用地的周邊地區以住宅用途為主，有各種政府、機構及社區設施、休憩用地及工業用途，特色如下：

(a) 用地北面緊接一幅已規劃進行綜合發展的用地，作商業及住宅用途暨鐵路設施(即已規劃的屯馬線屯門第 16 區車站)、公共交通交匯處、休憩用地及政府、機構及社區設施。該幅用地在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶，最大住用總樓面面積限為 366 678 平方米，最大非住用總樓面面積限為 31 100 平方米(相當於住用及非住用地積比率分別約 6 倍及 0.5 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 174 米(**圖 H-1b 及 H-3a**)；

(b) 越過海皇路，用地東面緊接一些劃為「住宅(甲類)」地帶的高層住宅發展(包括兆翠苑及御海灣)，建築物高度限制為主水平基準上 100 米。東面較遠處為一些同樣劃為「住宅(甲類)」地帶的高層住宅發展(即南浪海灣及海典軒)，建築物高度限制為主水平基準上 100 米(**圖 H-3a 至 H-3d**)；

(c) 用地西面緊接屯門河道的河畔長廊及單車徑(約 6 米闊)(**圖 H-3d 及 H-3e**)。越過屯門河道，西面較遠處為高層住宅發展(包括富健花園及新屯門中心，建築物高度限制分別為主水平基準上 85 米及主水平基準上 100 米)、港鐵屯門車廠及湖山河畔公園(**圖 H-3b、H-3d 及 H-3e**)；以及

(d) 越過海皇路，用地南面為屯門公眾貨物裝卸區、一個臨時政府工地及一個臨時公眾停車場，分別位於劃為「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「工業(1)」地帶的地方(**圖 H-1b、H-3a 及 H-3b**)。

4.3.3 參考本港同類運動場[7]的最新設計，以及考慮到把看台的水平升高可更有效疏導人潮並提升安全度的運作效益，擬議建於一層高的地面停車場之上的運動場採用了三層看台設計(**繪圖 H-13**)。一樓的擬議運動場會包括兩個運動場地，設有足球場、田徑跑道、跳高起跳跑道等設施(**繪圖 H-12 及 H-14**)。地面層將設有面積不少於 5 620 平方米(約佔地盤面積 10%)由休憩設施的園景區組成的休憩用地(**繪圖 H-14**)。此外，沿河畔長廊將闢設靜態康樂設施及美化植林。一樓將設有三條行人通道，分別連接擬議發展與河畔長廊、屯義街及海皇路。擬議運動場連休憩用地及公眾停車場的初步總綱發展藍圖、截視圖及公眾休憩用地圖則，見**繪圖 H-12 至 H-14**。擬議發展項目的主要發展參數概述如下：

發展參數	
發展地盤面積[#]	約 5.6 公頃
建築物高度	4 層／主水平基準上 40 米
最大容量	約 5 000 名觀眾
公眾休憩用地	不少於 5 620 平方米
公眾停車場	
• *私家車泊車位*	460 個
• *輕型貨車泊車位*	60 個
• *中型／重型貨車泊車位*	65 個
• *旅遊車泊車位*	6 個
• *電單車泊車位*	40 個
運動場的附屬泊車位	
• *職員泊車位*	30 個
• *旅遊車泊車位*	2 個
• *救護車泊車位*	2 個
• *的士上落客處*	2 個
• *旅遊車上落客處*	10 個
目標完工年份	2032 年

[#] 在「政府、機構或社區」地帶內，屯義街及沿海皇路的一些斜坡範圍並不包括在發展地盤內。

[7] 香港的其他運動場廣泛採用了不少於3層的運動場布局，例如元朗大球場的重建項目(4層)、將軍澳運動場(3層)及啟德青年運動場(4層)。

4.4 **項目 C 的申述用地(圖 H-1a 及 H-4a 至 H-4e)**

該用地(約 0.34 公頃)部分範圍空置，部分則建有村屋、臨時構築物，以及用作泊車(**圖 H-4c**)。用地可由藍地交匯處經一條區內通道前往(**圖 H-4a**)。用地以北、以東及以南，是《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTYY/14》上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍(約 13.8 公頃)，有 3 條原居鄉村，即桃園圍、藍地及藍地新村(**圖 H-1a**)。位於用地西面則是藍地交匯處及相關的美化市容地帶、行人道及單車徑(**圖 H-4a 及 H-4c 至 H-4e**)。此外，小組委員會於 2008 年至 2026 年期間，批准了 10 宗涉及橫跨該區的擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請。

4.5 **項目 D1 至 D4 的申述用地(圖 H-1c 及 H-5a 至 H-5d)**

4.5.1 **項目 D1** 用地(約 2.64 公頃)包含一個名為飛揚，於 2024 年落成的中等密度住宅發展項目(**圖 H-1c 及 H-5a 至 H-5d**)。

4.5.2 **項目 D2** 用地(約 37 平方米)包含一幅私人土地，屬位於東面較大的「住宅(乙類)」地帶內的現有住宅發展項目「The Carmel」的一部分(**圖 H-1c、H-5a 及 H-5b**)。

4.5.3 **項目 D3** 用地(約 0.04 公頃)現時建有公共設施(即一個公眾垃圾收集站及公廁)，該些設施由有關發展項目重置，並已交還政府管理和維修保養(**圖 H-1c 及 H-5a 至 H-5d**)。

4.5.4 **項目 D4** 用地(約 0.51 公頃)包括現時青山公路－大欖段的一段範圍(**圖 H-1c 及 H-5a 至 H-5d**)。

5. **規劃意向**

上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

(a) **項目 A1、A2、A4、A5、A6、B1、B2** 及 **D3** 所涉的「政府、機構或社區」地帶，規劃意向主要是提供政府、機構或

社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(b) **項目 A3、D1** 及 **D2** 所涉的「住宅(乙類)」地帶，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。

(c) **項目 C** 所涉的「鄉村式發展」地帶，規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

6. 申述

6.1 申述事項

6.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到三份有效的申述，包括：

(a) 一份由嶺大校園發展及管理處提交的申述**(R1)**和一份由一名個別人士提交的申述**(R2)**，均表示支持**項目 A1**；以及

(b) 一份由一名個別人士提交的申述**(R3)**，表示反對**項目 A1、B1、B2 及 C** 以及**就《註釋》作出的修訂項目(a)及(c)**，並就**項目 A2、A3、A4、A5、A6、D1、D2 及 D3** 提出意見。

6.1.2 申述提出的主要理由及意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，概述於下文第 6.2 至 6.4 段。

6.2 表示支持的申述

項目 A1

主要理由／意見		申述編號
(1)	支持擬議校園擴建，因為此舉符合政府把香港發展為國際專上教育樞紐和推廣「留學香港」品牌的措施，亦與國家「十五五」規劃及相關政策理念一致。	**R1 及 R2**
(2)	擬議校園擴建將為屯門區注入社會經濟活力，並與即將推展的北都大學城產生協同效應。	
(3)	嶺大除在文科及人文學科保持卓越優勢外，亦銳意開拓人工智能、數據科學及跨學科創新領域。近年該校的學生人數顯著增長，校內現有設施已難以應付預期的需求。舉辦學術及研究活動需要額外樓面空間，而先前的 1 層／4 層／10 層建築物高度限制，局限了嶺大發展和擴建設施的空間。	
(4)	審慎的校園發展(包括採用高低有致的建築物高度輪廓，同時配合現有別具歷史意義的核心建築)有助營造良好的學習環境。擬議的行人天橋延伸部分連接現有行人天橋網絡後，行人連通性將得以提升。	
(5)	擬議校園擴建僅限於現有校園範圍內進行，不涉及任何劃為「綠化地帶」的地方。	
(6)	相關的技術評估結果確認，擬議校園擴建不會造成無法克服的負面影響。	**R1**
回應		
關於(1)至(6)： (a) 備悉表示支持的意見。		

6.3 表示反對的申述

6.3.1 **項目 A1**

主要理由／意見	**申述編號**
(1) 高等教育正轉向混合模式，實體出席課堂已並非必要。雖然學生在校園生活或凝聚一起會較為理想，但這模式與科技主導的社會可能並不協調。	**R3**
(2) 雖然學生人數大幅增加，但提供的體育設施和休憩用地卻減少。	
(3) 本部校園主樓附近的休憩用地受建築物包圍，會造成屏風效應，而擬議運動場亦會面對類似的問題。	
(4) 擬議發展會帶來龐大的視覺影響，現時的山脊線景觀亦將受到影響。令人關注的是，申請人可能會在稍後階段提交規劃申請，以進一步放寬建築物高度限制。	

回應

關於(1)：

(a) 如上文第 2.1 段所詳載，以及根據教育局局長和大學教育資助委員會秘書處(下稱「教資會秘書處」)所指，為配合嶺大策略性多元發展新興學科，以轉型至更加融合的文理學術模式，並容納預期不斷增加的學生，嶺大有需要增設教學及研究設施，以及其他對營造良好學習環境不可或缺的配套設施，因此，嶺大迫切需要新的實驗室(特別是有關科學、科技、工程、藝術及數學(STEAM)學科)和其他新設施，藉以擴大設施容量和提升教學質素。

(b) 根據嶺大所指，雖然課堂可以在網上進行，但在以人工智能驅動的時代，專上教育仍然高度重視那些無法透過科技複製培育的高階能力，例如透過親身參與實驗室研究、跨學科設計工作室、協作項目空間、朋輩之間的辯論、導師指導研究和校園住宿生活所學到的能力，即使在以人工智能驅動的時

代，仍然是學生不可或缺的能力。由於嶺大的學科轉向數據科學和以人工智能輔助的人文科學，實體基礎設施會較傳統演講廳需要更多空間。

(c) 雖然嶺大與其他受教資會資助的大學一樣，積極考慮在香港的不同地區進行發展，但在屯門的擬議校園擴建是有必要和合理的，因為盡量發揮現有屯門校園內的發展潛力可提供一個具有凝聚力和統一的校園中心區，而且現時所共用的基礎設施、交通網絡、學生設施和學系可立即發揮協同作用，不用再重複闢設基線配套設施。

(d) 從推動高等教育發展的角度而言，教育局局長對修訂分區計劃大綱圖以推展嶺大校園擴建一事，給予政策上的支持。有關修訂會令嶺大在設計上有較大的彈性，亦在規劃上有較大的發展能力，以作長遠的策略發展。當局認為，有關建議將充分善用土地資源，並以有效的方式協助嶺大紓緩教研空間不足的情況。

關於(2)：

(a) 雖然《香港規劃標準與準則》沒有為高等教育機構就體育設施／休憩用地設施的供應訂立標準，但教資會秘書處表示，嶺大校園提供的室內體育空間大致符合現時的空間規定。具體而言，嶺大校園內有足夠的體育設施，包括在北校園設有運動場、球場和學生活動中心，以及在本部校園設有體育中心和游泳池。根據嶺大所指，儘管這些設施有部分會受擬議校園擴建所影響，擬議校園擴建將會提供／重置足夠、最新且現代化的相關康樂設施應付日後的學生人口。日後新校園大樓竣工後，將有更多機會於各樓層提供動態及靜態休憩空間，為學生提供更便利及具包容性的場所。此外，各校園內將提供互相連接的休憩用地網絡，以進一步提升嶺大的環境，以及與周邊地區的行人連通性(**繪圖 H-3**)。就此，擬議校園擴建可達到不少於 20%的綠化覆蓋率。

關於(3)及(4)：

(a) 根據嶺大進行的技術可行性研究，為使嶺大校園更融入周邊環境，可在實際可行的情況下採納不同的城市設計考慮因素，包括梯級式的建築物高度輪廓、在校園中心區維持低矮的結構以彰顯其建築及歷史特色、在充分顧及附近低層住宅

發展後審慎規劃建築物的坐向，以及闢設地面休憩用地作為緩衝空間和視覺調劑。此外，為進一步改善區內的空氣流通情況，嶺大本部校園及北校園內的發展應沿青山公路－嶺南段分別設置不少於 15 米及 26 米的建築物後移範圍(**繪圖 H-3 至 H-5**)。

(b) 根據技術可行性研究進行的視覺影響評估，從所有選定的公眾觀景點眺望，擬議校園擴建所造成的整體視覺影響介乎「輕微」至「中度」之間(**繪圖 H-6 至 H-11**)。從電腦合成照片可見，擬議發展會導致從觀景點 1 及 2 望向觀音山山脊線的一些景觀受阻(**繪圖 H-6 及 H-7**)，而從觀景點 4 望向青山的景觀則得到保存(**繪圖 H-9**)。為緩解可能對視覺造成的影響和維持兩個校園內的景觀協調而通透，擬議校園發展藍圖中已加入各種設計措施，包括建築物後移、建築物間距、美化環境措施，以及經過深思熟慮的建築材料和建築設計。綜上所述，擬議放寬建築物高度限制至主水平基準上 120 米不太可能會在視覺方面對周邊地區造成嚴重的影響。此外，從更廣泛角度而言，擬議校園擴建與附近建築物高度介乎主水平基準上 85 米至主水平基準上 120 米之間的現有高層住宅發展並非不相協調，且能與屯門新市鎮的整體市景相融合。從視覺角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議校園擴建沒有負面意見。

(c) 如須進一步放寬建築物高度限制，項目倡議人須向城規會提交第 16 條規劃申請，以供考慮。為支持這宗申請，申請人須提供規劃理據和提交相關的技術評估(包括視覺影響評估或視覺評核)，以證明擬議放寬限制在技術上可行。城規會將按個別情況考慮每宗申請。

6.3.2 **項目 B1 及 B2**

主要理由／意見	**申述編號**
(1) 倘刪除建築物高度限制，則可進行多層發展。預計該用地可能會用作多層住宅發展和在平台上提供體育設施。不過，體育設施應設計為低層構築物，以盡量	**R3**

引入天然光。	

回應

關於(1)：

(a) 位於屯門第 16 區的擬議運動場連休憩用地及公眾停車場是一項採用「一地多用」模式的重要公共項目，並直接滿足屯門居民對體育設施、休憩用地和泊車設施的需要。根據建築署擬備的初步發展計劃(**繪圖 H-12 至 H-14**)，擬議發展包括位於一樓的兩個露天運動場以及從一樓延伸至三樓的 3 層看台，均建於一層高的地面停車場(設於地面一層)之上。鑑於擬議設施屬低矮性質，而且為求於詳細設計階段能有更大彈性進行擬議發展，因此不會對所涉「政府、機構或社區」地帶施加建築物高度限制。此外，該用地並非擬作住宅發展。

6.3.3 **項目 C**

主要理由／意見	**申述編號**
(1) 該用地應改劃為「休憩用地」地帶或「政府、機構或社區」地帶，為居民提供社區設施。	**R3**
(2) 本不應批准在該用地進行屋宇發展。	

回應

關於(1)：

(a) 如第 2.6 段所述，**項目 C** 旨在落實小組委員會於 2026 年 3 月 27 日在考慮一宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的第 16 條申請(編號 A/TM/603)時所提出的建議，檢視該用地的土地用途地帶界線。該用地目前部分空置，部分建有村屋、臨時構築物，以及用作泊車。此外，小組委員會於 2008 年至 2026 年期間批准了 10 宗橫跨該區的擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的第 16 條申請，並已按照條例規定按個別情況考慮每宗申請。考慮到藍地交匯處的道路工程已竣工，而且沒有其他已規劃的道路項目，並顧及該用地在藍地鄉區中心發展藍圖(**圖 H-4b**)上指定為「鄉村式發展」地帶一事及該用地的現況和已規劃狀況，把該用地改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映已竣工道路工程已建成的狀

況及計劃作鄉村式發展的範圍，實屬恰當。

(b) 關於該用地的社區設施供應，康樂及文化事務署署長和社會福利署署長均沒有計劃將該用地發展為公眾休憩用地或社會福利設施。根據《香港規劃標準與準則》及有關政府決策局／部門的規定而言，屯門區內現有和已規劃的主要政府、機構及社區設施供應，大致上足以應付需求**(附錄 IV)**。至於屯門區的醫院病床、診所／健康中心、幼兒中心、社區照顧服務設施及各類康復／院舍照顧服務[8]方面出現短缺的情況，須留意《香港規劃標準與準則》就這些服務／設施所訂的標準屬長遠目標[9]，而且是按較大的範圍或區域／聯網作出評估。至於實際供應情況，將視乎醫務衞生局及社會福利署在規劃和發展過程中按適當情況考慮，並根據當前的服務需求、政策方針和可用財政資源而定。相關政府決策局／部門會審慎監察、規劃及檢討這些設施的供應。此外，除了由政府根據《香港規劃標準與準則》提供的服務／設施外，私營市場亦有提供相關服務／設施，有助應付需求。

(c) 有關體育中心供應不足的情況，將由相關政府決策局／部門按較大地區或區域審慎監察、規劃及檢討。此外，如有關政府決策局／部門提出闢設該等設施，並得到政策上的支持，規劃署將協助選址，以物色合適的用地興建這些設施。與闢設以處所為單位的政府、機構及社區設施的情況一樣，規劃署會持續與相關政府決策局／部門聯繫，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內闢設以非處所為單位的政府、機構及社區設施。

6.3.4 就《註釋》作出的修訂項目(a)及(c)

主要理由／意見	申述編號
(1) 允許提供小型無人機起降設施，會引起噪音污染、公眾安全和私隱方面的疑慮。	**R3**
(2) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶	

[8] 包括殘疾人士地區支援中心及精神健康綜合社區中心。

[9] 《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。

《註釋》內附表 I 的第一欄用途內加入「政府用途(未另有列明者)」，將容許在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的發展中進行政府用途，公眾無從監察。	

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(另有訂明者除外)提供小型無人機起降設施，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政府決策局／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)：

(a) 「政府用途」是指直接用於或支援政府行政的用途，或指提供政府服務及設施，而有關服務及設施是供公眾使用和為公眾利益而設的。政府設施的供應受既定機制規管，並須受審核及符合最新標準。

(b) 有關修訂旨在使分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》中兩個附表(即附表 I 及附表 II)就「政府用途(未另有列明者)」的規管一致。有關修訂與最近為便利惠及公眾的發展而採取的精簡措施一致。

6.4 提出意見

6.4.1 **項目 A2、A3、A4、A5、A6、D1、D2 及 D3**

主要理由／意見	申述編號
(1) **項目 A2、A3、A4、A5、A6、D1、D2 及 D3** 屬內務管理工作。	**R3**
回應	
(a) 已備悉一般意見。	

7. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文各段：

(a) 教育局局長；
(b) 文化體育及旅遊局局長；
(c) 運輸及物流局局長；
(d) 地政總署屯門地政專員；
(e) 房屋署署長；
(f) 運輸署署長；
(g) 路政署總工程師／新界西；
(h) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1；
(i) 環境保護署署長；
(j) 消防處處長；
(k) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
(l) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
(m) 渠務署總工程師／新界北；
(n) 水務署總工程師／建設；
(o) 警務處處長；
(p) 食物環境衞生署署長；
(q) 康樂及文化事務署署長；
(r) 機電工程署署長；
(s) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)西拓展處處長；
(t) 土拓署土力工程處處長；
(u) 漁農自然護理署署長；
(v) 民政事務總署屯門民政事務專員；
(w) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
(x) 古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
(y) 社會福利署署長；
(z) 民航處處長；以及

(aa) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1 和 R2** 表示支持**項目 A1** 的意見，以及 **R3** 就**項目 A2、A3、A4、A5、A6、D1、D2 及 D3** 提出的意見。

8.2 根據上文第 6.3 段的評估，規劃署不支持 **R3**，並認為不應順應申述而修訂該圖則，理由如下：

項目 A1

(a) 目前的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，提供設計彈性以方便日後在屯門擴建嶺大校園。擬議校園擴建既回應政府把香港發展為國際專上教育樞紐和推廣「留學香港」品牌的措施，也使嶺大能增強其跨學科教研能力，並在數碼時代把課程範圍擴展至新興領域。嶺大已進行技術可行性研究以支持擬議校園擴建。從高等教育的角度而言，教育局局長亦對擬議校園擴建一事給予政策上的支持；

(b) 嶺大已在技術可行性研究中進行相關技術評估，包括視覺影響評估，以證明擬議校園擴建不會對周邊地區造成無法克服的負面影響。根據視覺影響評估，在納入相關設計措施後，從所有選定的觀景點眺望，放寬建築物高度限制不會造成無法克服的視覺影響。擬議校園擴建與附近建築物高度介乎主水平基準上 85 米至主水平基準上 120 米之間的現有高層住宅發展並非不相協調，且能與屯門新市鎮的整體市景相融合；

(c) 如須進一步放寬建築物高度限制，項目倡議人須向城規會提交第 16 條規劃申請，以供考慮；

項目 B1 及 B2

(d) 該用地規劃作屯門第 16 區的擬議運動場連休憩用地及公眾停車場。鑑於擬議設施屬低矮性質，而且為求於詳細設計階段能有更大彈性進行擬議發展，因此，不

對所涉「政府、機構或社區」地帶施加建築物高度限制，實屬恰當；

項目 C

(e) **項目 C** 旨在落實小組委員會有關檢視藍地交匯處附近土地用途地帶界線的建議。把該用地改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映已竣工道路工程已建成的狀況及計劃作鄉村式發展的範圍，實屬恰當；

(f) 根據《香港規劃標準與準則》及有關政府決策局／部門的評估，屯門區內現有和已規劃的政府、機構及社區設施供應，大致上足以應付整體人口的需求。相關政府決策局／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政府決策局／部門聯繫，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內闢設政府、機構及社區設施；

就《註釋》作出的修訂項目(a)

(g) 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。任何就以上用途提出的建議須受香港其他法例所規管，亦須遵從相關政府決策局／部門及規管機構所訂定的相關規定及指引；以及

就《註釋》作出的修訂項目(c)

(h) 有關修訂旨在使分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》中兩個附表就「政府用途(未另有列明者)」的規管一致，並且符合精簡措施的做法。政府設施的供應均依循既定政府程序處理。

9. 請求作出決定

9.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。

9.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則連同其《註釋》及《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附錄 I	《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/42》(縮圖)
附錄 II	《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/41》的修訂項目附表
附錄 III	2026 年 5 月 11 日屯門區議會會議記錄摘錄
附錄 IV	屯門區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1	嶺南大學現有校園的總綱圖
繪圖 H-2	嶺南大學現有校園的立視圖
繪圖 H-3	嶺南大學校園擴展計劃的總綱圖
繪圖 H-4 及 H-5	嶺南大學校園擴展計劃的立視圖
繪圖 H-6 至 H-11	嶺南大學校園擴展計劃的合成照片
繪圖 H-12	屯門第 16 區擬議運動場連休憩用地及公眾停車場的總綱發展藍圖
繪圖 H-13	屯門第 16 區擬議運動場連休憩用地及公眾停車場的截視圖
繪圖 H-14	屯門第 16 區擬議運動場連休憩用地及公眾停車場的園境設計圖
圖 H-1a 至 H-1c	位置圖
圖 H-2a 至 H-2g	項目 A1 至 A6 的平面圖、建築物高度圖、航攝照片及實地照片
圖 H-3a 至 H-3e	項目 B1 及 B2 的平面圖、建築物高度圖、航攝照片及實地照片
圖 H-4a 至 H-4e	項目 C 的平面圖、藍地鄉區中心發展藍圖、航攝照片及實地照片
圖 H-5a 至 H-5d	項目 D1 至 D4 的平面圖、航攝照片及實地照片

規劃署
2026 年 11 月