

# 立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》  
(第 131 章)

## 粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26

### 引言

在二零二二年十二月六日的會議上，行政會議**建議**，行政長官指令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/25A》。該圖現重新編號為 S/FSS/26，並載於附件 A。

A

### 《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/24》自發還後所作的修訂

2. 《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/24》於二零二零年六月二日發還城市規劃委員會(城規會)，城規會於二零二一年十二月十七日根據條例第 5 條展示納入了修訂的《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/25》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖所顯示的修訂項目主要涉及—

#### 公營房屋用地

- (a) 把位於粉嶺第 17 區馬會道以東及粉嶺樓路以西的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制(修訂項目 A1)；
- (b) 把位於上水第 36 區清曉路的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並訂明建築物高度限制(修訂項目 B)；

- (c) 把位於上水第 35 區大頭嶺的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)10」地帶，並訂明建築物高度限制(**修訂項目 C1**)；
- (d) 把位於上水第 30 區彩順街的一幅用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並訂明建築物高度限制(**修訂項目 D1**)；

#### 私人房屋用地

- (e) 把位於粉嶺第 17 區前臨粉嶺樓路的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制(**修訂項目 A2**)；
- (f) 把位於粉嶺第 17 區馬會道以東及粉嶺花園西南面的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制(**修訂項目 A3**)；

#### 商業／商貿發展項目

- (g) 把位於上水第 30 區東南部的工業區由「工業」地帶改劃為「商業」地帶，並訂明建築物高度限制(**修訂項目 D3**)；
- (h) 把位於上水第 4 區的工業區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並訂明建築物高度限制(**修訂項目 D4**)；

#### 其他

- (i) 把位於上水第 35 區沿粉嶺公路的一塊狹長土地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方，以反映現有的粉嶺公路和毗鄰的斜坡(**修訂項目 C2**)；以及
- (j) 把位於上水第 30 區彩發街及彩園路與彩順街交界的兩幅用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作擬議小學用地用途，並反映一個現有的救護站和香港鐵路(港鐵)通風大樓(**修訂項目 D2**)。

3. 分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》亦已作出修訂，包括就上述建議作出的相應修訂，以及根據法定圖則註釋總表修訂本作出的技術修訂。

## 申述和就申述提出的意見

4. 在展示該分區計劃大綱草圖及有關申述期間，城規會收到 **18** 份有效申述和**兩**份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二二年八月十九日的會議上一併考慮了各項申述和意見。

### 表示反對的申述(17 份)和提出意見(一份)

5. 申述的主要理由／意見及建議撮述如下—

#### **修訂項目 A1 至 A3**

##### 景觀及樹木保育

- (a) 擬議發展會導致廣泛樹木被砍伐，對景觀造成負面影響。當局應審慎考慮擬種植的新樹木及補種樹木的質素，並應避免在平台上種植樹木；
- (b) 當局應提供更多關於在有關用地以外於塘坑進行補償種植的資料。在有關用地以外進行補償種植並不能彌補有關用地所失去的植物；

##### 視覺及空氣流通方面的事宜

- (c) 擬議發展會產生屏風效應，並對視覺及空氣流通造成負面影響；
- (d) 修訂項目 A1 用地的擬議最高建築物高度(即主水平基準上 170 米)與周邊發展項目並不協調，亦會對附近地區造成空氣流通及視覺方面的負面影響。當局應增加其他已規劃的公營房屋發展項目的發展密度，以降低修訂項目 A1 用地的發展密度和建築物高度，以維持整體房屋供應不變；

### 交通方面的事宜

- (e) 北區的公共交通服務不足；
- (f) 擬議發展帶來的額外人口將進一步加重交通的負荷；

### 政府、機構及社區和配套設施的供應

- (g) 隨着人口增加(尤其是長者)，對社區服務的需求將會更大。應避免進行零碎分散且缺乏配套設施的發展；以及

### 建議

- (h) 修訂項目 A2 和 A3 用地應保留為「政府、機構或社區」地帶，提供社區服務。

### **修訂項目 B**

### 景觀及樹木保育

- (a) 擬議發展會導致廣泛樹木被砍伐，對景觀造成負面影響。當局應審慎考慮擬種植的新樹木及補種樹木的質素；
- (b) 當局應提供更多關於在有關用地以外於塘坑進行補償種植的資料。在有關用地以外進行補償種植並不能彌補有關用地所失去的植物；

### 政府、機構及社區和配套設施的供應

- (c) 隨着人口增加(尤其是長者)，對社區服務的需求將會更大。應避免進行零碎分散且缺乏配套設施的發展；以及

### 建議

- (d) 擬議發展與周邊地區不相協調，且欠缺公營房屋發展項目所需的傳統配套系統。有關用地更適合興建中層私人發展項目或作政府、機構及社區用途。

## 修訂項目 C1

### 其他土地供應選項／用地範圍

- (a) 政府應避免觸及現時有居民居住的用地，而應只收回棕地及空置土地作公營房屋發展。具體而言，應先發展粉嶺高爾夫球場及毗鄰的愛園；

### 景觀及樹木保育

- (b) 擬議發展會導致廣泛樹木被砍伐，對景觀造成負面影響。當局應審慎考慮擬種植的新樹木及補種樹木的質素；
- (c) 當局應提供更多關於在有關用地以外於塘坑進行補償種植的資料。在有關用地以外進行補償種植並不能彌補有關用地所失去的植物；

### 視覺及空氣流通方面的事宜

- (d) 擬議發展會對視覺及空氣流通造成不良影響。隨着高爾夫•御苑竣工，擬議發展將進一步阻礙通風。通風方面的建議緩解措施只對擬議發展有利，對周邊地區並無幫助；

### 交通方面的事宜

- (e) 擬議發展帶來的額外人口將進一步加重交通的負荷，尤其是目前已非常擠塞的大頭嶺及雞嶺交匯處；

### 其他技術方面的事宜

- (f) 項目倡議人應評估擬議發展對附近一帶的煤氣管道所帶來的潛在風險，並制訂必要的緩解措施。此外，應在設計階段諮詢香港中華煤氣有限公司的意見；
- (g) 由於有關用地現時是塋原自然生態公園的緩衝區，因此在有關用地進行擬議發展將會破壞野生動物的生境；
- (h) 水浸問題在大頭嶺持續出現，擬議發展的建築工程可能會破壞現有的大溝渠；

- (i) 擬議發展會影響周邊發展項目的結構穩定性；

#### 政府、機構及社區設施和配套設施的供應

- (j) 隨着人口增加(尤其是長者)，對社會服務需求將會更大。應避免進行零碎分散且缺乏配套設施的發展；

#### 公眾諮詢

- (k) 當局沒有事先就擬議發展直接諮詢受影響的居民；

#### 收回土地

- (l) 有意見關注當局向受影響居民作出的補償及安置安排；以及

#### 建議

- (m) 建議應把大溝渠西面的範圍從擬議公營房屋發展項目中剔除，以免影響現有居民。發展大溝渠東面的地方應已足夠作公營房屋興建量。

### **修訂項目 D1 至 D4**

#### 就業機會

- (a) 需要為新增居民提供與居所相隔合理距離的就業機會，並為工場和較不受歡迎的設施另覓選址；

#### 建議

- (b) 把修訂項目 D4 內的一幅用地由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶而非「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並把該用地的最高地積比率限制訂為 5.5 倍(住用地積比率 5 倍，非住用地積比率 0.5 倍)和最高建築物高度限制訂為主水平基準上 75 米，以便進行擬議綜合住宅發展，提供約 304 個單位。改劃該用地的主要理由包括：該用地適宜用作綜合住宅發展以釋放北區的住宅／商業發展潛力，使之與政府的北部都會區發展策略產生協同效應，並可配合當局就增加住房供應而持續進行的措施；以及建議劃設的「住宅(戊類)」地帶可以鼓勵現有的工廈進行重建，以協助區內轉型為混合用途的住宅區。

## 提出意見

- (c) 修訂項目 D1 用地鄰近港鐵東鐵線和上水通風大樓。日後的住戶或會關注到列車和固定廠房運作期間所產生的噪音。縱使項目倡議人會採取適切的建築物布局和設計，並落實噪音緩解措施，但擬議發展或會易受經空氣傳送的噪音所影響；以及
- (d) 將來由房委會在詳細設計階段就修訂項目 D1 用地進行的環境評估研究應顧及和處理經空氣傳送的噪音問題，並由項目倡議人自費落實所有必需的噪音緩解措施，以確保完全符合法定要求。

## 就申述的意見(兩份)

6. 其中一名提意見人亦為申述人。提意見人所提出的主要關注事項撮述如下—

- (a) 一名提意見人(C1)表示反對修訂項目 C1，理由是其位於修訂項目 C1 用地範圍內的祖墳會受擬議發展影響；以及
- (b) 一名提意見人(C2)提出意見，指 R1 就修訂項目 D4 所提出的建議沒有預計所損失的職位數目，亦沒有建議提供其他就業機會。目前應聚焦在協助經濟條件有限的家庭提升居住質素，而非只是建議興建更多單位。

## 城規會的決定

7. 經考慮各項申述及意見後，城規會備悉 R18 的意見，以及決定不接納 R1 至 R17，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下—

### 修訂項目 A1 至 A3、B 及 C1

- (a) 政府已採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行各項土地用途檢討。考慮到當局並未發現擬議房屋發展會造成無法克服的技術問題，把有關用地分別改

劃為「住宅(甲類)7」地帶及「住宅(甲類)10」地帶，做法恰當**(R2 至 R17)**；

- (b) 當局已進行工程可行性研究，當中包括就多方面的潛在影響(包括視覺、空氣流通、景觀、交通、排水、風險、環境、生態及岩土)進行技術評估。工程可行性研究證實，在有關用地進行公營／私人房屋發展不會造成無法克服的技術問題。工程可行性研究已就相關緩解措施作出建議，以盡量減低擬議發展可能造成的影響**(R2 至 R17)**；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》及相關決策局／部門所作的評估，已規劃的政府、機構及社區設施，除部分社會福利設施外，大致足以應付該區規劃人口的需求。擬議的房屋發展項目將會提供適切的政府、機構及社區設施，為居民及當區人士提供服務。相關的決策局／部門會密切監察社區設施的供應**(R3 至 R8)**；

#### 修訂項目 C1

- (d) 劃設「住宅(甲類)10」地帶是為了方便落實全面的公營房屋發展項目，以回應社會對公營房屋的迫切需求，並充分善用土地資源。有關建議不包括大溝渠西面的範圍，會減少可提供的公營房屋單位數目。建議並無有力的規劃理據支持把「住宅(甲類)10」地帶的該部分排除在外，以順應申述人的建議**(R9 至 R11)**；
- (e) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就相關修訂建議諮詢公眾。展示分區計劃大綱草圖以邀請公眾作出申述／提出意見屬於條例下法定諮詢程序的一部分**(R9 至 R17)**；
- (f) 對受影響居民所作的補償及安置安排不屬分區計劃大綱圖的範疇，亦不屬城市規劃委員會的職權範圍。倘因興建發展項目而須收回土地並進行清拆，政府會根據現行政策及既定機制與受影響人士跟進他們的補償及安置安排**(R9 至 R17)**；



## 修訂項目 D1 至 D4

- (g) 並無理據支持改劃為「住宅(戊類)」地帶的建議，理由是擬議的綜合住宅發展項目與周邊主要為工業區的發展並不協調(R1)；以及
- (h) 上水第 4 區及第 30 區工業區現有的工業營運不會因有關工業區用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶而受影響。此外，日後的商業及／或商貿發展亦可為周邊居民提供就業機會(R8)。

## 建議的影響

8. 核准《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/25A》一事本身對公務員沒有影響，而對經濟、財政、環境、可持續發展、家庭及性別議題方面的影響載於下文。
9. 關於對經濟方面的影響，修訂項目 A1、B、C1 及 D1 有助促進擬議公營房屋發展，而修訂項目 A2 及 A3 有助落實擬議私人房屋發展，落成後可以應付本港的住屋需要。修訂項目 D3 及 D4 有助工業大廈的重建以作商業及商貿用途。
10. 關於對財政方面的影響，修訂項目 A1、B、C1 及 D1 的擬議公營房屋發展對土地收入沒有影響。有關建設費用將按既定機制由基本工程儲備基金支付。
11. 當局會按既定機制，就設於擬議公營房屋發展內的社會福利設施和修訂項目 D2 所涉小學的建設及經常費用申請所需的撥款。
12. 進行修訂項目 A1、B 及 C1 的擬議公營房屋發展需要收回和清理土地，而進行修訂項目 D1 的擬議發展則只需清理政府土地。至於收回及／或清理土地的預算費用，現階段未有相關資料，當局在落實階段與項目部門／項目倡議人敲定最終所需土地的界線後，便會評估有關預算費用。當局會按既定機制申請由基本工程儲備基金總目 701 項下支付所需的費用。
13. 修訂項目 A2 及 A3 所涉的私人房屋用地會以賣地方式批出。實際收取的補地價金額會按照賣地時的市場情況釐定，在現階段未能

確定。至於清理土地的預算費用，目前未有相關資料。當局會按既定的資源分配機制就清理土地所需的費用申請撥款。

14. 修訂項目 D3 及 D4 所涉用地必須通過修訂契約／換地，才可作商業／商貿發展。地政總署會依照既定的政策和程序處理修訂契約／換地申請。實際收取的補地價金額會按照修訂契約／換地時的市場情況釐定，在現階段未能確定。

15. 關於對環境方面的影響，土木工程拓展署已進行初步環境評審，以評估擬議發展對環境可能造成的影響，以及建議合適的緩解措施。該評審所得的結論是，在實施擬議緩解措施後，預計不會產生無法克服的環境問題。

16. 關於對可持續發展方面的影響，進行擬議房屋發展並提供政府、機構及社區設施和配套設施，能更善用土地資源，以應付房屋及社會需要。由於擬議發展可能會對該區的環境帶來潛在影響，故應採取適當的緩解措施，以減輕這些可能會造成的影響。

17. 關於對家庭方面的影響，修訂項目 A1 至 A3、B、C1 及 D1 的擬議房屋發展可增加房屋單位供應及改善部分家庭的生活環境，對家庭會有正面影響。擬議公營房屋發展內的擬議社會福利設施可有助應付各個家庭對這類服務及支援的需求。修訂項目 D3 及 D4 建議把有關用地改劃作商業／商貿發展用途，可創造更多工作機會和工種選擇，有助改善部分家庭的財政能力；並有利住在區內的居民於同區就業，減少往返工作地點所需時間，變相增加家庭相處的時間。

18. 至於對性別議題方面的影響，在修訂項目 A1、B、C1 及 D1 的擬議公營房屋發展內提供社會福利設施(例如長者、幼兒和康復服務)和幼稚園的建議如得以實現，可為有需要的人(對象無分男女)提供服務，而他們的照顧者通常為婦女。因此，有關建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

## 公眾諮詢

19. 在展示分區計劃大綱草圖前，規劃署已聯同土木工程拓展署和房屋署就擬議房屋發展及分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，分別於二零二一年十月十二日、二十日及二十二日諮詢北區區議會、粉嶺區鄉

事委員會和上水區鄉事委員會。北區區議會議員、粉嶺區鄉事委員會委員，以及上水區鄉事委員會委員普遍支持政府致力增加房屋供應，但對潛在的交通影響、公共交通服務的供應，以及闢設政府、機構及社區設施方面表示關注。另外，上水區鄉事委員會對位於彩順街的擬議公營房屋發展(修訂項目 D1)，以及提高上水第 4 區及第 30 區的建築物高度上限表示關注，因為這或會造成屏風效應，以及對周邊地區造成負面的空氣流通影響。

20. 在分區計劃大綱草圖於二零二一年十二月十七日刊憲後，北區區議會議員、粉嶺區鄉事委員會委員，以及上水區鄉事委員會委員亦於同日接獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會並無收到北區區議會議員、粉嶺區鄉事委員會委員，或上水區鄉事委員會委員提出的申述。

## 宣傳安排

21. 《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/26》將會按照條例第 9(5)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

A  
A-I  
A-II 22. 《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/26》載於**附件 A** 供議員參閱。**附件 A 附錄 I** 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。**附件 A 附錄 II** 載有分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

## 查詢

23. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會任雅薇女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

## 規劃署

二零二二年十二月

## 《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/26》

附件 A — 《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/26》

附錄 I : 《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/26》  
的《註釋》

附錄 II : 《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/26》  
的《說明書》





圖例  
NOTATION

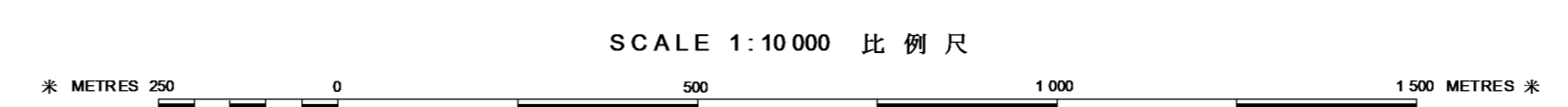
ZONES	圖例	地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	CR	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
INDUSTRIAL	I	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/C	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
UNDETERMINED	U	未決定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER	①	規劃區編號
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	130	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	3.11	0.47	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	3.16	0.47	綜合發展區
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	22.07	3.31	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	133.11	19.95	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	8.18	1.23	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	21.82	3.27	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	83.30	12.48	鄉村式發展
INDUSTRIAL	34.91	5.23	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	99.45	14.90	政府、機構或社區
OPEN SPACE	42.30	6.34	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	38.68	5.80	其他指定用途
UNDETERMINED	0.90	0.13	未決定用途
GREEN BELT	65.00	9.74	綠化地帶
RIVER CHANNEL	24.25	3.63	河道
MAJOR ROAD ETC.	87.01	13.05	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	667.25	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的粉嶺／上水分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
FANLING / SHEUNG SHUI - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER  
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號  
PLAN No. S/FSS/26



粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
  - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
  - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
  - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指—
    - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
      - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
      - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
    - (ii) 在首份圖則公布之後，
      - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
  - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
  - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。
- (10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

(11) 在這份《註釋》內，下列各詞的意義如下：

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 III 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能關作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。



土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	3
商業／住宅	6
住宅(甲類)	9
住宅(乙類)	13
住宅(丙類)	15
鄉村式發展	17
工業	19
政府、機構或社區	22
休憩用地	23
其他指定用途	24
綠化地帶	30

商業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 屋宇 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5.0 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率／建築物高度限制。

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	救護站
	食肆
	教育機構
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註

- (a) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
  - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
  - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
  - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
  - (vi) 詳細的發展進度表；
  - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
  - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (c) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.8 倍，最大上蓋面積超過 27%，以及最高建築物高度超過一層開敞式停車間上加三層。
- (d) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(c)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

商業／住宅

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 食肆 教育機構(只限設於商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分@) 展覽或會議廳 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 酒店 屋宇 圖書館 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍、商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分@) 商店及服務行業(未另有列明者) 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 商營浴室／按摩院 教育機構(未另有列明者) 政府垃圾收集站 醫院 機構用途(未另有列明者) 加油站 公廁設施 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(只限汽車陳列室)

@ 不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。商業、住宅及商住混合用途均屬經常准許的用途。

(請看下頁)

商業／住宅(續)

備註

- (a) 任何新發展的最高地積比率／最大總樓面面積和最高建築物高度不得超過下列限制：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率／ 最大總樓面面積</u>	<u>最高 建築物高度</u>
商業／住宅 (地盤面積小於 340 平方米)	住用地積比率 3.9 倍或 非住用地積比率 6.7 倍	20 米
商業／住宅 (地盤面積為 340 平方米或以上)	住用地積比率 5.0 倍或 非住用地積比率 9.5 倍	81 米
商業／住宅(1)	住用地積比率 5.0 倍或 非住用地積比率 9.5 倍	主水平基準 上 135 米
商業／住宅(2)	住用總樓面面積 35 292 平方米及非住 用總樓面面積 48 848 平方米(非住用總樓面 面積中至少須有 27 277 平方米屬政府 用途)	主水平基準 上 135 米
商業／住宅(3)	住用地積比率 5.0 倍或 非住用地積比率 9.5 倍	主水平基準 上 123 米

就住用與非住用各佔部分的建築物的新發展，其住用部分的地積比率則不得超過以下數字：最高非住用地積比率與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率，再除以最高非住用地積比率所得的商數。最高准許的住用及非住用地積比率為上文所規定。

- (b) 任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過上文(a)段所述的有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或

(請看下頁)



商業／住宅(續)

備註(續)

- (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則(a)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 公眾停車場 (貨櫃車除外)(只適用於指定為 「住宅(甲類)1」、 「住宅(甲類)4」、 「住宅(甲類)5」、 「住宅(甲類)7」、 「住宅(甲類)9」、 「住宅(甲類)10」及 「住宅(甲類)11」的土地) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場 (貨櫃車除外)(未另有列明者) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 69 500 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 38 500 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 178 100 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.6 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 7.0 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (f) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 19 750 平方米，最大非住用總樓面面積超過 3 092 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (g) 在指定為「住宅(甲類)7」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 7.0 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (h) 在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.0 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (i) 在指定為「住宅(甲類)9」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.6 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (j) 在指定為「住宅(甲類)10」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.8 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (k) 在指定為「住宅(甲類)11」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.7 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (l) 為施行上文(a)至(k)段而計算最大總樓面面積／地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (m) 為施行上文(d)、(e)及(k)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場，則可免計算在內。
- (n) 為施行上文(d)、(e)及(g)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公共交通設施，則可免計算在內。
- (o) 為施行上文(d)、(e)、(g)及(i)至(k)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (p) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)至(k)段適用的土地範圍內的建築物的總樓面面積／地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的總樓面面積／地積比率因而超過上文(a)至(k)段所規定的有關最大總樓面面積／最高地積比率亦可。
- (q) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)至(k)段所述的總樓面面積／地積比率／建築物高度限制。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3.0 倍，以及最高建築物高度超過 20 層。
- (b) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5.0 倍，以及最高建築物高度超過兩層停車場平台上加 39 層。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述的地積比率／建築物高度限制。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)



住宅(丙類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(丙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.8 倍、最大上蓋面積超過 50%，以及最高建築物高度超過一層停車場上加三層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(丙類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.5 倍，以及最高建築物高度超過 12 層(包括停車位在內)。
- (c) 在指定為「住宅(丙類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 5 504 平方米、最大上蓋面積超過 24%，以及最高建築物高度超過一層停車場上加四層。
- (d) 為施行上文(a)、(b)及(c)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積／最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)、(b)及(c)段所述的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度限制。

鄉村式發展

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地 食肆 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
圖書館  
學校  
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

工業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外) 巴士廠 貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者) 食肆(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 資訊科技及電訊業 辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室) 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 可循環再造物料回收中心 研究所、設計及發展中心 商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業) 私人發展計劃的公用設施裝置 汽車修理工場 貨倉(危險品倉庫除外)	播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心) 混凝土配料廠 貨櫃車停車場／貨櫃車修理場 危險品倉庫 食肆(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 展覽或會議廳 工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷電路板製造廠、金屬鑄造及處理廠／工場) 機構用途(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 場外投注站 厭惡性行業 辦公室(未另有列明者) 露天貯物 加油站 娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 康體文娛場所(未另有列明者) 私人會所 政府診所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 商店及服務行業(未另有列明者) (只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限) 訓練中心(只限設於經大規模改建的現有建築物) 拆車場 批發行業

(請看下頁)

工業(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：	除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：
食肆 教育機構 展覽或會議廳 機構用途(未另有列明者) 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 宗教機構 商店及服務行業 訓練中心	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
# 須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。

(請看下頁)

工業(續)

備註

- (a) 在位於規劃區第 30 區指定為「工業」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5.0 倍，以及最高建築物高度超過 25 米，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在位於規劃區第 25 及 26 區指定為「工業」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5.0 倍，以及最高建築物高度超過 65 米(不包括地庫)，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公眾停車場，則可免計算在內。
- (d) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)或(b)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)及(b)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (f) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述的地積比率／建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 直升機升降坪 度假營 酒店 屋宇 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。



其他指定用途

只適用於「商貿」

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>@</sup>以外的建築物

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
資訊科技及電訊業	非污染工業用途(未另有列明者)
機構用途(未另有列明者)	加油站
圖書館	學校(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
場外投注站	貨倉(危險品倉庫除外)
辦公室	批發行業
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的獨立校舍及幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>@</sup>

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
巴士廠	工業用途(未另有列明者)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
食肆(只限食堂)	場外投注站
政府垃圾收集站	辦公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
資訊科技及電訊業	康體文娛場所(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	私人會所
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	商店及服務行業(未另有列明者) (只限設於地面一層；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限)
公廁設施	汽車修理工場
公共車輛總站或車站	批發行業
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品<sup>△</sup>，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院  
食肆  
教育機構  
展覽或會議廳  
機構用途(未另有列明者)  
圖書館  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
康體文娛場所  
私人會所  
政府診所  
宗教機構  
學校(幼稚園除外)  
商店及服務行業  
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

- @ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。
- △ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。
- # 須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過5.0倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

---

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

---

只適用於「交通交匯處(其上之建築物作商業用途)」

食肆	救護站
教育機構	播音室、電視製作室及／或電影製作室
展覽或會議廳	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	分層住宅
酒店	政府垃圾收集站
圖書館	加油站
場外投注站	康體文娛場所
辦公室	宗教機構
娛樂場所	住宿機構
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
學校	
商店及服務行業	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作公共交通交匯處，其上的建築物則作商業用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

---

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

---

只適用於「鐵路車站」

鐵路車站

政府用途(未另有列明者)  
公用事業設施裝置  
私人計劃的公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作鐵路車站用途。

適用於所有其他地點(上文未有列明者)

圖上指定的用途

政府用途(未另有列明者)  
公用事業設施裝置  
私人計劃的公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	電纜車路線及終站大樓
自然教育徑	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
農地住用構築物	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
野餐地點	郊野學習／教育／遊客中心
公廁設施	練靶場
帳幕營地	分層住宅
野生動物保護區	高爾夫球場
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	直升機升降坪
	度假營
	屋宇
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26

說明書



## 粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26

### 說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	4
7. 土地用途地帶	
7.1 商業	5
7.2 綜合發展區	5
7.3 商業／住宅	6
7.4 住宅(甲類)	7
7.5 住宅(乙類)	13
7.6 住宅(丙類)	13
7.7 鄉村式發展	14
7.8 工業	14
7.9 政府、機構或社區	15
7.10 休憩用地	16
7.11 其他指定用途	16
7.12 未決定用途	17
7.13 綠化地帶	17
8. 交通	18
9. 公用設施	18
10. 文化遺產	19
11. 規劃的實施	19

## 粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

### 說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

#### 1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

#### 2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九八六年七月八日，當時的地政工務司行使當時的總督所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3 條，指示城規會為粉嶺／上水地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.2 一九八七年十月二十三日，城規會根據條例第 5 條，展示《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7 條對該分區計劃大綱圖作出多次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九九年六月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/FSS/8。二零零一年四月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零二年十月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/FSS/10。二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零四年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/FSS/12。二零零六年一月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖

發還城規會以作出修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零七年三月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S / F S S / 14。二零一零年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一二年六月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S / F S S / 16。二零一三年一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一三年九月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S / F S S / 18。二零一三年十一月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一五年六月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S / F S S / 20。二零一五年九月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.10 二零一七年一月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S / F S S / 22。二零一八年一月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零二零年一月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S / F S S / 24。二零二零年一月十七日，《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S / F S S / 24》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

- 2.12 二零二零年六月二日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。二零二零年六月十二日，該分區計劃大綱圖發還一事根據條例第12(2)條在憲報公布。
- 2.13 二零二一年十二月十七日，城規會根據條例第5條，展示《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/25》，以供公眾查閱。該圖所加入的主要修訂包括：(i)把粉嶺／上水規劃區第17區一塊公共房屋用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶；(ii)把粉嶺／上水規劃區第17區兩塊私人房屋用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶；(iii)把清曉路一塊公共房屋用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶；(iv)把大頭嶺一塊公共房屋用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶；(v)把彩順街一塊公共房屋用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶；(vi)把粉嶺／上水規劃區第30區的一塊用地由「工業」地帶改劃為「商業」地帶；以及(vii)把粉嶺／上水規劃區第4區的一塊用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。在為期兩個月的展示期內，共收到18份有效申述。二零二二年三月十一日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會共收到兩份就申述提出的意見(下稱「意見」)。二零二二年八月十九日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 2.14 二零二二年十二月六日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/FSS/26。二零二二年十二月十六日，《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26》(下稱「該圖」)根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示粉嶺／上水新市鎮概括的土地用途地帶和主要的道路網，以便把該新市鎮內土地的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約並無賦予發展權的細小狹長土地，例如限作花園、斜坡維修及通道用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存粉嶺／上水地區的特色和景致，並避免該區道路網不勝負荷。

#### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

#### 5. 規劃區

- 5.1 該圖所涵蓋的規劃區(下稱「該區」)佔地約 667 公頃，與粉嶺／上水新市鎮現時的範圍大致相同。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該新市鎮位於梧桐河、石上河、雙魚河和麻笏河流域的平原上，北面以天平山及馬適路為界，東臨麻笏河，南面和西面則分別以和合石墳場的山麓和哥爾夫球場為限。
- 5.3 該區內有數條大型傳統鄉村，較著名的有上水鄉和粉嶺圍，另有兩個墟鎮，即石湖墟和聯和墟。在這些墟鎮四周建有一些公共屋邨和私人住宅樓宇。

#### 6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 262 000 人。該區的規劃人口預計約為 335 200 人。

## 7. 土地用途地帶

### 7.1 商業：總面積 3.11 公頃

- 7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- 7.1.2 此地帶包含規劃區第 30 區的三幢現有建築物，該三幢建築物已獲規劃許可進行整幢改裝以作零售用途，各建築物現正進行不同階段的整幢改裝工程。
- 7.1.3 為控制建築物發展密度及避免過度發展，「商業」地帶用地的最高非住用地積比率限為 5.0 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。為了提供彈性，讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會對於根據條例第 16 條提出略為放寬建築物高度及／或地積比率限制的申請，會按個別情況予以考慮。
- 7.1.4 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，該圖《註釋》所列明的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 7.1.5 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「商業」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

### 7.2 綜合發展區：總面積 3.16 公頃

- 7.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 7.2.2 粉嶺／上水新市鎮西面邊緣的規劃區第 35 區的一塊土地已指定為「綜合發展區」。區內任何發展或重建計劃均受限制，最高地積比率為 0.8 倍、最大上蓋面積為 27%，以及最高建築物高度為一層開敞式停車間上加三層。

- 7.2.3 為了提供彈性，讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合有關用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率、上蓋面積及建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。
- 7.2.4 在「綜合發展區」地帶內進行任何發展，必須根據條例第 16 條提出規劃申請，以期獲城規會批給許可。根據條例第 4A(2) 條，申請人須按照該圖《註釋》列明的規定，呈交總綱發展藍圖，供城規會核准。依據條例第 4A(3) 條，核准總綱發展藍圖的複本將存放在土地註冊處，以供公眾查閱。
- 7.2.5 有關把總綱發展藍圖呈交城規會核准的規定，可使城規會對日後在這個地帶內進行的發展計劃的設計、布局和設施供應，實施適當的規劃管制。
- 7.2.6 該塊「綜合發展區」用地與毗鄰的低層、低密度的住宅發展會共用一條進出路。

### 7.3 商業／住宅：總面積 22.07 公頃

- 7.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。商業、住宅和商住混合用途均屬經常准許的用途。
- 7.3.2 石湖墟和聯和墟這兩個現有墟鎮已劃為「商業／住宅」地帶。這個地帶內的土地可發展作住宅或商業用途，或興建商住兩用的特別設計建築物。
- 7.3.3 除這個地帶的各個支區(即「商業／住宅(1)」、「商業／住宅(2)」和「商業／住宅(3)」)外，在面積不足 340 平方米的用地內，只有符合下列規限的建築物才會獲准興建：高度不超過 20 米，住用建築物的最高地積比率為 3.9 倍或非住用建築物的最高地積比率為 6.7 倍。為鼓勵發展商把土地合併作綜合發展，在面積達 340 平方米或以上的用地內，建築物的高度限制已放寬至 81 米，住用建築物的最高地積比率為 5.0 倍或非住用建築物的最高地積比率為 9.5 倍。
- 7.3.4 這個地帶包括聯和墟東北面規劃區第 19 區內的三個支區，即「商業／住宅(1)」、「商業／住宅(2)」和「商業／住宅(3)」。在「商業／住宅(1)」支區內，發展計劃的最高建築物高度為主水平基準上 135 米，住用建築物的最高地積比率為 5.0 倍或非住用建築物的最高地積比率為 9.5 倍。在「商業／住宅(2)」支區內，發展計劃

的最高建築物高度為主水平基準上 135 米，住用部分的最大總樓面面積為 35 292 平方米及非住用部分的最大總樓面面積為 48 848 平方米(後者最少有 27 277 平方米土地作政府用途)。在「商業／住宅(3)」支區內，發展計劃的最高建築物高度為主水平基準上 123 米，住用建築物的最高地積比率為 5.0 倍或非住用建築物的最高地積比率為 9.5 倍。

7.3.5 為了提供彈性，讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率、總樓面面積及建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。

#### 7.4 住宅(甲類)：總面積 133.11 公頃

7.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

7.4.2 「住宅(甲類)」地帶包括鄰近兩個現有墟鎮及東鐵線上水站和粉嶺站的私人住宅發展用地，以及現有和擬建的公共屋邨、居者有其屋計劃屋苑和高密度私人房屋。一系列與這個地帶協調的非住宅用途，包括在建築物最低三層進行的多項商業用途，屬這個地帶經常准許的用途。

7.4.3 此地帶包括十一個支區，有關支區的發展限制如下：

##### 「住宅(甲類)1」：總面積 1.24 公頃

(a) 計劃在規劃區第 27 區彩園路發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最大整體總樓面面積限為 69 500 平方米，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。該圖所訂明的建築物高度限制是准許的高度上限，建築物的高度應採用交錯式的設計，高度由 24 至 32 層不等(包括樓宇平台)，藉此締造梯級狀的高度輪廓。

(b) 《註釋》已加入適當的條文，以便按運輸署的要求，重置位於該用地的一個現有公眾停車場，作為擬議發展項目的一部分。

##### 「住宅(甲類)2」：總面積 0.82 公頃



- (c) 計劃在規劃區第 49 區雍盛苑以南發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最大整體總樓面面積限為 38 500 平方米，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。此地帶的西南部須按照擬議發展項目的規劃大綱內的發展概念圖列明的規定，闢設一個園境區，作為過渡的非建築地帶。

「住宅(甲類)3」：總面積 4.00 公頃

- (d) 計劃在規劃區第 48 區發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最大整體總樓面面積限為 178 100 平方米，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。雖然該圖所訂明的建築物高度限制是准許的高度上限，但建築物的高度應構成鮮明的梯級狀輪廓，令發展項目與周邊環境在視覺上更協調。

「住宅(甲類)4」：總面積 3.47 公頃

- (e) 計劃在規劃區第 4 及 30 區發展的公共房屋項目，以及計劃在規劃區第 11 區發展的資助房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最高地積比率限為 6.6 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。該圖所訂明的建築物高度限制是准許的高度上限。在適當的情況下，建築物的高度應採用交錯式的設計，藉此締造梯級狀的高度輪廓。
- (f) 計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施及政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供公眾停車場、公共交通設施及政府、機構或社區設施。
- (g) 「公眾停車場(貨櫃車除外)」是這個支區內經常准許的用途，以便提供公眾停車位，滿足區內人士的需求。
- (h) 當局會按照規劃區第 4 及 30 區兩個公共房屋發展計劃的空氣流通專家評估的建議，在詳細設計階段進行進一步定量空氣流通評估，以優化方案和評估

空氣流通專家評估所建議的緩解措施是否有效。在適當的情況下，個別公共房屋用地的規劃大綱將訂明須進行進一步定量空氣流通研究，以及須在設計方面採取適當的措施。

- (i) 按照規劃區第 11 區資助房屋發展計劃的空氣流通專家評估的建議，該項發展應採取多項緩解措施，以助盛行風的滲透。此外，應在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以優化方案的設計及／或證明未來方案的通風表現不會遜於現行方案。

「住宅(甲類)5」：總面積 1.38 公頃

- (j) 計劃在規劃區第 4 區內寶石湖路東面發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最高地積比率限為 7.0 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。該圖所訂明的建築物高度限制是准許的高度上限。在適當的情況下，建築物的高度應採用交錯式的設計，藉此締造梯級狀的高度輪廓。
- (k) 計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施及政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供公眾停車場、公共交通設施及政府、機構或社區設施。
- (l) 「公眾停車場(貨櫃車除外)」是這個支區內經常准許的用途，以便提供公眾停車位，滿足區內人士的需求。
- (m) 當局會按照規劃區第 4 區公共房屋發展計劃的空氣流通專家評估的建議，在詳細設計階段進行進一步定量空氣流通評估，以優化方案和評估空氣流通專家評估所建議的緩解措施是否有效。在適當的情況下，個別公共房屋用地的規劃大綱將訂明須進行進一步定量空氣流通研究，以及須在設計方面採取適當的措施。

「住宅(甲類)6」：總面積 0.36 公頃

- (n) 計劃在規劃區第 40 區內蝴蝶山發展的私營房屋項目(連配套零售用途)就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最大住用總樓面面積限為 19 750

平方米，最大非住用總樓面面積限為 3 092 平方米，以及最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

「住宅(甲類)7」：總面積 6.35 公頃

- (o) 計劃在規劃區第 17 區發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最高地積比率限為 7.0 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。該圖所訂明的建築物高度限制是准許的高度上限。在適當的情況下，建築物的高度應採用交錯式的設計，藉此締造梯級狀的高度輪廓。
- (p) 計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公共交通設施及政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供公共交通設施及政府、機構或社區設施。
- (q) 當局會按照規劃區第 17 區房屋發展計劃的空氣流通專家評估的建議，在詳細設計階段進行進一步定量空氣流通評估，以優化方案和評估空氣流通專家評估所建議的緩解措施是否有效。在適當的情況下，個別公共房屋用地的規劃大綱將訂明須進行進一步定量空氣流通研究，以及須在設計方面採取適當的措施。

「住宅(甲類)8」：總面積 1.60 公頃

- (r) 計劃在規劃區第 17 區發展的私人房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最高地積比率限為 6.0 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。該圖所訂明的建築物高度限制是准許的高度上限。
- (s) 關於前臨粉嶺樓路的用地，根據工程可行性研究的建議，把建築物沿用地南緣後移 10 米，以闢設 24 小時公眾行人通道。為促進空氣流通，當局會按照規劃區第 17 區房屋發展計劃的空氣流通專家評估建議，沿該用地西緣闢設闊 7.5 米的非建築用地。

「住宅(甲類)9」：總面積 0.43 公頃

- (t) 計劃在規劃區第 36 區內清曉路發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最高地積比率限為 6.6 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。該圖所訂明的建築物高度限制是准許的高度上限。
- (u) 計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供政府、機構或社區設施。
- (v) 當局會按照規劃區第 36 區公共房屋發展計劃的空氣流通專家評估的建議，在詳細設計階段進行進一步定量空氣流通評估，以優化方案和評估空氣流通專家評估所建議的緩解措施是否有效。在適當的情況下，個別公共房屋用地的規劃大綱將訂明須進行進一步定量空氣流通研究，以及須在設計方面採取適當的措施。

「住宅(甲類)10」：總面積 2.85 公頃

- (w) 計劃在規劃區第 35 區內大頭嶺發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最高地積比率限為 6.8 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。該圖所訂明的建築物高度限制是准許的高度上限。在適當的情況下，建築物的高度應採用交錯式的設計，藉此締造梯級狀的高度輪廓。
- (x) 計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供政府、機構或社區設施。
- (y) 當局會按照規劃區第 35 區公共房屋發展計劃的空氣流通專家評估的建議，在詳細設計階段進行進一步定量空氣流通評估，以優化方案和評估空氣流通專家評估所建議的緩解措施是否有效。在適當的情況下，個別公共房屋用地的規劃大綱將訂明須進行進一步定量空氣流通研究，以及須在設計方面採取適當的措施。

「住宅(甲類)11」：總面積 1.96 公頃

- (z) 計劃在規劃區第 30 區內彩順街發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最高地積比率限為 6.7 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。該圖所訂明的建築物高度限制是准許的高度上限。在適當的情況下，建築物的高度應採用交錯式的設計，藉此締造梯級狀的高度輪廓。
- (aa) 計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場及政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供公眾停車場及政府、機構或社區設施。
- (bb) 當局會按照規劃區第 30 區公共房屋發展計劃的空氣流通專家評估的建議，在詳細設計階段進行進一步定量空氣流通評估，以優化方案和評估空氣流通專家評估所建議的緩解措施是否有效。在適當的情況下，個別公共房屋用地的規劃大綱將訂明須進行進一步定量空氣流通研究，以及須在設計方面採取適當的措施。

7.4.4 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，該圖《註釋》所列明的最大總樓面面積及最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

7.4.5 為了提供彈性，讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會對於根據條例第 16 條提出略為放寬「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)11」地帶的總樓面面積／地積比率／建築物高度限制的申請，會按個別情況予以考慮。

7.4.6 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)7」、「住宅(甲類)8」、「住宅(甲類)9」、「住宅(甲類)10」及「住宅(甲類)11」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

7.5 住宅(乙類)：總面積 8.18 公頃

- 7.5.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 7.5.2 「住宅(乙類)」地帶基本上只供發展住宅之用，但《註釋》亦規定，某些類別的商業或社區類用途，可向城規會申請規劃許可。
- 7.5.3 規劃區第 31 區內的一塊土地已劃為「住宅(乙類)1」地帶。在這塊土地進行的發展計劃，最高地積比率為 3.0 倍和最高建築物高度為 20 層。另一塊位於規劃區第 36 區內的土地已劃為「住宅(乙類)2」地帶。在這塊土地進行的發展計劃，最高地積比率為 5.0 倍和最高建築物高度為兩層停車場平台上加 39 層。
- 7.5.4 為了提供彈性，讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率及建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。

7.6 住宅(丙類)：總面積 21.82 公頃

- 7.6.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 7.6.2 在用途方面，「住宅(丙類)」地帶與「住宅(乙類)」地帶大致相同，但前者所受的限制較大。不過，這個地帶最明顯的特色，是地帶內建築物的高度、地積比率和上蓋面積均受限制，以確保有關發展能配合鄰近傳統鄉村的風貌和宜人的郊野景色，以及不會導致道路和公用事業基礎設施負荷過重。這個地帶包括三個支區，即「住宅(丙類)1」、「住宅(丙類)2」及「住宅(丙類)3」。在「住宅(丙類)1」支區內，發展計劃的最高地積比率為 0.8 倍、最大上蓋面積為 50% 和最高建築物高度為一層停車場上加三層或現有建築物高度，兩者中以數目較大者為準；而在「住宅(丙類)2」支區內，發展計劃的最高地積比率為 1.5 倍和最高建築物高度為 12 層(包括停車場)。在「住宅(丙類)3」支區內，發展計劃的最大總樓面面積為 5 504 平方米、最大上蓋面積為 24% 和最高建築物高度為一層停車場上加四層。

7.6.3 為了提供彈性，讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率、總樓面面積、上蓋面積及建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。

#### 7.7 鄉村式發展：總面積 83.30 公頃

7.7.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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。

7.7.2 為確保這些鄉村日後的發展或重建仍保留鄉村風貌，這個地帶內的最高建築物高度限定為三層(8.23 米)或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

7.7.3 為了提供彈性，讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。

#### 7.8 工業：總面積 34.91 公頃

7.8.1 此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。然而，一般商業及辦公室用途(獲准設在現有建築物低層的特別設計非工業用途部分者除外)，必須先取得城規會的規劃許可。

7.8.2 此地帶涵蓋上水西北面邊緣(規劃區第 30 區)的地方及粉嶺安樂村(規劃區第 25 及 26 區)的地方。

7.8.3 規劃區第 30 區的最高地積比率為 5.0 倍，以及最高建築物高度為 25 米或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

7.8.4 位於規劃區第 25 及 26 區的安樂村毗鄰東鐵線粉嶺站，是粉嶺／上水新市鎮和北區的主要就業中心。在安樂村

內進行的發展計劃，最高地積比率為 5.0 倍，最高建築物高度為 65 米(不包括地庫)。這些限制使發展規模與區內的整體城市景觀協調，形成高度由聯和墟向東面的低矮鄉村羣落遞降的高度輪廓。

- 7.8.5 安樂村對公眾停車場的需求殷切，以滿足區內人士的需要。計算安樂村工業區內發展計劃的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場，則可免計算在總樓面面積內，以便提供工業樓面空間之餘，又能確保為該區提供足夠的公眾停車位。
- 7.8.6 鼓勵日後在安樂村內用地進行的發展／重建計劃，採用減少覆蓋範圍的建築設計，使通風更佳，景觀更開揚，並提供更多地面綠化的機會和更好的街景。發展／重建時考慮在適當的地方闢設非建築用地／把建築物後移／設置美化市容地帶。安樂村發展藍圖會載列這些要求，作為進行詳細的地區規劃工作和處理該區的發展／重建計劃的指引。為更妥善地照顧工人的需要，並使該區更有活力，會考慮在安樂村內主要行人道沿途的工業樓宇的地面一層設置食店和地區零售商店，但須獲城規會批准。
- 7.8.7 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，該圖《註釋》所列明的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 7.8.8 為鼓勵在這個地帶內進行發展／重建，可根據條例第 16 條向城規會申請略為放寬上述地積比率及建築物高度限制。城規會會按個別情況予以考慮，在考慮這些申請時會顧及相關的因素，包括：把若干面積較小的用地合併，以令布局設計更具效益和改善地區環境；提供更好的街景／優質地面公共空間；具創意的建築設計；以及其他規劃情況。

## 7.9 政府、機構或社區：總面積 99.45 公頃

- 7.9.1 此地帶的規劃意向，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。面積較小的土地，大多已納入與該圖其他用途協調的地帶內。許多設施(例如學校、社區中心等)



會在公共屋邨和其他混合用途發展內闢設，但該圖未有另行標示。

7.9.2 該區內有些主要的區域或地區設施，計有規劃區第 25 區的上水分區警署、規劃區第 34 區的北區醫院、規劃區第 12 區內毗鄰大型康樂休憩用地的游泳池場館、規劃區第 6 區的室內康樂中心、綜合運動場館和游泳池場館、規劃區第 11 區的粉嶺法院大樓，以及規劃區第 28 及 44 區的室內康樂中心。

7.9.3 已規劃的發展包括在規劃區第 11 區興建一座跨區文化中心，在規劃區第 44 區興建一座社區會堂，以及在規劃區第 17、30 及 48 區興建小學。

#### 7.10 休憩用地：總面積 42.30 公頃

7.10.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

7.10.2 這個地帶涵蓋該新市鎮的地區休憩用地，包括位於規劃區第 7 及 9 區的北區公園。當局在進行詳細規劃時，會在「住宅」、「工業」和「政府、機構或社區」等其他地帶內的適當地點，闢設面積較小的鄰舍休憩用地。

#### 7.11 其他指定用途：總面積 38.68 公頃

7.11.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。

##### 「其他指定用途」註明「商貿」：總面積 4.22 公頃

7.11.2 劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地，主要是作一般商貿用途。此地帶涵蓋規劃區第 4 區的一些現有工業樓宇。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。但是，為確保有關的消防安全及環境問題能獲得適當的處理，在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，只有具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才會列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在整區改作新的非污染商貿用途之前，必須確保在同一工業樓宇內的各種用途得以相容。在此地帶的發展應參照有關的城規會規劃指引。

- 7.11.3 為控制建築物密度及避免過度發展，「其他指定用途」註明「商貿」地帶用地的最高非住用地積比率限為 5.0 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。為了提供彈性，讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會對於根據條例第 16 條提出略為放寬建築物高度及／或地積比率限制的申請，會按個別情況予以考慮。
- 7.11.4 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，該圖《註釋》所列明的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 7.11.5 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 7.11.6 其餘劃作特定用途的土地（總面積佔 34.46 公頃）包括預留作屠場、污水處理廠、防洪水塘、鐵路車站和加油站等特定用途的土地，已納入「其他指定用途」地帶內，並於該圖上註明作指定用途。值得一提的是東鐵線上水站附近規劃區第 7 區內的上水廣場，該處設有主要的交通交匯處和公眾停車場，上層則作商店和辦公室等商業用途。

7.12 未決定用途：總面積 0.90 公頃

這個地帶劃定的土地，是預留作應付未能預見的長遠需求，而某些需要當局作進一步詳細規劃研究方可確定其最合適用途的土地，亦已納入這個地帶內。

7.13 綠化地帶：總面積 65.00 公頃

- 7.13.1 該新市鎮範圍內不宜作城市發展或須予保護免受城市發展侵擾的地區，包括景色宜人的地區，例如該區邊緣的山丘和具風水意義的景物，皆納入「綠化地帶」內。「綠化地帶」除有助保育自然環境外，亦可提供額外的戶外康樂用地。
- 7.13.2 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進

行發展。對於就發展計劃提出的規劃申請，城規會會按個別情況考慮每宗申請。城規會已頒布一份名為「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的指引，以供公眾參考。這份指引可於城規會網頁瀏覽，亦可向城規會秘書處和規劃署的專業事務部索閱。

## 8. 交通

### 8.1 道路

8.1.1 該圖只顯示該新市鎮所需的主要道路網。這個道路網基本上由一條主幹道(粉嶺公路)和多條地區幹路組成，但該圖只顯示其中數條主要的區內幹路。

8.1.2 這條主幹道是直達該區的通道，也是一條高質素的連接路，通往大埔、沙田、元朗等其他新市鎮，並連接九龍和港島的主要市區。

8.1.3 地區幹路是貫通新市鎮內各個規劃區的通路。地區幹路系統與主幹道會在三個分層道路路口連接起來。

### 8.2 香港鐵路

粉嶺／上水新市鎮設有港鐵線，該鐵路線是一條重要的運輸線，不但把粉嶺／上水新市鎮與九龍連接起來，也貫通香港特別行政區與內地。該區設有兩個港鐵車站，分別是粉嶺站和上水站。

### 8.3 其他

8.3.1 規劃區第 7 及 13 區的火車站旁設有公共交通交匯處設施，規劃區第 19 區設有主要巴士總站，而規劃區第 45 區則設有分區巴士總站。在規劃區第 36 區的公共屋邨內設有公共交通交匯處，而在規劃區第 17 及 30 區的公共屋邨內亦已計劃闢設公共交通交匯處。此外，一些公共屋邨和交通要津亦設有地區巴士和專線小巴總站。

8.3.2 全面的隔離單車徑和行人路系統已大致建成，縱橫貫通粉嶺及上水。

## 9. 公用設施

### 9.1 食水供應

上水濾水廠透過桌山食水配水庫、塘坑食水配水庫及古洞食水配水庫為該區供應食水。新的坪輦食水配水庫亦已啓用。由於現時該區並無沖廁鹹水供應，因此當局為該區提供臨時淡水沖廁服務。

## 9.2 煤氣

自大埔煤氣廠落成後，粉嶺／上水已有煤氣供應。煤氣喉主幹管是沿粉嶺公路鋪設的。

## 9.3 電力

該區已有電力供應。當局在進行詳細規劃時，已提供土地興建電力支站。

## 9.4 污水處理

該新市鎮現由規劃區第 2 區的污水處理廠和規劃區第 25 區的污水幹渠及抽送站提供污水處理服務。為了應付新發展的需要，當局已完成提升位於規劃區第 2 區的污水處理廠的污水處理量（由每日 80 000 立方米增至 93 000 立方米）。此外，根據「北區及吐露港污水收集整體計劃檢討」的建議，當局將制訂經修訂的污水收集整體計劃，以便在二零一六年或以前，為該區和北區其他地方提供足夠的污水收集、處理和排放設施。

## 10. 文化遺產

該區有一項法定古蹟，就是位於上水的廖萬石堂。此外，該區亦有已評級和擬議評級的歷史建築物。二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）公布了 1 444 幢歷史建築物的名單，當中所列的一些該區的建築物獲擬議評級，這些歷史建築物的詳細資料已上載至古諮會的網頁（<http://www.aab.gov.hk>）。一些歷史建築物的擬議評級已獲古諮會通過，並已在其網頁所載的 1 444 幢歷史建築物名單上註明。古諮會除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了若干新項目，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁（<http://www.aab.gov.hk>）。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述法定古蹟、歷史建築物／構築物、有待評級的新項目及其四周的環境，必須先徵詢古物古蹟辦事處的意見。

## 11. 規劃的實施

11.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經

常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

- 11.2 該圖提供一個概括土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備較詳細的非法定圖則，而政府部門在規劃公共工程和預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如建築署及路政署負責統籌各類公共工程項目。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢北區區議會的意見。
- 11.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

城市規劃委員會  
二零二二年十二月