

粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)  
對粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26  
所作修訂項目附表

**I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目**

A 項 — 把位於馬適路和粉嶺樓路的一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，並訂明建築物高度限制。

B 項 — 為「綜合發展區」地帶訂明建築物高度限制。

**II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目**

(a) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以納入「住宅(甲類)12」支區及其相關的發展限制條款。

(b) 修訂「綜合發展區」地帶的「備註」，以納入相關的發展限制條款和要求。

(c) 根據已修訂的《法定圖則註釋總表》更改《註釋》說明頁和《註釋》。

城市規劃委員會

2023 年 5 月 12 日

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、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闢作「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	第二欄
經常准許的用途	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	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	屋宇
政府用途(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)
酒店	加油站
資訊科技及電訊業	住宿機構
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	

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的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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／或重建計劃的最高住用地積比率超過 4.3 倍，及最高非住用地積比率超過 0.09 倍，最大上蓋面積超過 27%，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、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。一級歷史建築愛園別墅會原址保留及活化再用。
- (d) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率／最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	商營浴室／按摩院
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 <sup>⑥</sup> )	教育機構(未另有列明者)
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
分層住宅	醫院
政府用途(未另有列明者)	機構用途(未另有列明者)
酒店	加油站
屋宇	公廁設施
圖書館	可循環再造物料回收中心
場外投注站	宗教機構
辦公室	學校(未另有列明者)
娛樂場所	商店及服務行業(只限汽車陳列室)
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 <sup>⑥</sup> )	
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	

<sup>⑥</sup> 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) 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／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」、 「住宅(甲類)11」及 「住宅(甲類)12」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)

- (1) 在指定為「住宅(甲類)12」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／或重建計劃的最高住用地積比率超過 5.0 倍，最高非住用地積比率超過 0.18 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。
- (m) 為施行上文(a)至(1)段而計算最大總樓面面積／地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (n) 為施行上文(d)、(e)、(k)及(l)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場的樓面空間，可免計算在內。
- (o) 為施行上文(d)、(e)及(g)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公共交通設施的樓面空間，可免計算在內。
- (p) 為施行上文(d)、(e)、(g)及(i)至(l)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作政府規定須設置的政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計算在內。
- (q) 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)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)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(1)段所規定的有關最大總樓面面積／最高地積比率亦可。
- (r) 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(1)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	第二欄
經常准許的用途	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	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	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，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) 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，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。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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	第二欄
經常准許的用途	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	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	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地積比率、上蓋面積和高度，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(包括停車場在內)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) 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或現有建築物的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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	第二欄
經常准許的用途	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	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分層住宅
農地住用構築物	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	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
<p>救護站</p> <p>藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)</p> <p>巴士廠</p> <p>貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)</p> <p>食肆(只限食堂、熟食中心)</p> <p>政府垃圾收集站</p> <p>政府用途(未另有列明者)</p> <p>工業用途(未另有列明者)</p> <p>資訊科技及電訊業</p> <p>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)</p> <p>公廁設施</p> <p>公共車輛總站或車站</p> <p>公用事業設施裝置</p> <p>公眾停車場(貨櫃車除外)</p> <p>雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置</p> <p>可循環再造物料回收中心</p> <p>研究所、設計及發展中心</p> <p>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)</p> <p>私人發展計劃的公用設施裝置</p> <p>汽車修理工場</p> <p>貨倉(危險品倉庫除外)</p>	<p>播音室、電視製作室及／或電影製作室</p> <p>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)</p> <p>混凝土配料廠</p> <p>貨櫃車停車場／貨櫃車修理場</p> <p>危險品倉庫</p> <p>食肆(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物)</p> <p>教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物)</p> <p>展覽或會議廳</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>場外投注站</p> <p>厭惡性行業</p> <p>辦公室(未另有列明者)</p> <p>露天貯物</p> <p>加油站</p> <p>娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物)</p> <p>康體文娛場所(未另有列明者)</p> <p>私人會所</p> <p>政府診所(只限設於經大規模改建的現有建築物)</p> <p>宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物)</p> <p>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)</p> <p>訓練中心(只限設於經大規模改建的現有建築物)</p> <p>拆車場</p> <p>批發行業</p>

(請看下頁)

工業(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：

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、與工業用途有關的辦公室，以及與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途，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) 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。
- (c) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公眾停車場的樓面空間，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的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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	第二欄
經常准許的用途	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	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	酒店
街市	屋宇
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
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	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
宗教機構	住宿機構
研究所、設計及發展中心	污水處理／隔篩廠
鄉事委員會會所／鄉公所	商店及服務行業(未另有列明者)
學校	私人發展計劃的公用設施裝置
配水庫	動物園
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

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	第二欄
經常准許的用途	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	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	娛樂場所
野餐地點	康體文娛場所
運動場	私人會所
公廁設施	公共車輛總站或車站
休憩處	公用事業設施裝置
動物園	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	第二欄
經常准許的用途	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
資訊科技及電訊業	他構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	非污染工業用途(未另有列明者)
圖書館	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／	學校(未另有列明者)
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	第二欄
經常准許的用途	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
食肆(只限食堂)	其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站	場外投注站
政府用途(未另有列明者)	辦公室(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	加油站
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)	康體文娛場所(未另有列明者)
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	私人會所
公廁設施	商店及服務行業(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	(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)
公用事業設施裝置	汽車修理工場
公眾停車場(貨櫃車除外)	批發行業
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的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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	第二欄
經常准許的用途	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	第二欄
經常准許的用途	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／預留土地作指定用途。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27

說明書

## 粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27

### 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	4
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)	14
7.7 鄉村式發展	15
7.8 工業	15
7.9 政府、機構或社區	16
7.10 休憩用地	17
7.11 其他指定用途	17
7.12 未決定用途	18
7.13 綠化地帶	18
8. 交通	19
9. 公用設施	19
10. 文化遺產	20
11. 規劃的實施	20

## 粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

### 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／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27》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/FSS/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/FSS/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/FSS/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/FSS/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/FSS/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/FSS/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/FSS/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。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。
- 2.13 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，城規會根據條例第 9(5) 條，展示《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26》，以供公眾查閱。
- 2.14 二零二三年二月七日，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。二零二三年二月十七日，發還該分區計劃大綱圖一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.15 二零二三年五月十二日，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/27》（下稱「該圖」），以供公眾查閱。該圖所加入的主要修訂包括把位於馬適路和粉嶺樓路的一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅（甲類）12」地帶；以及修訂有關「綜合發展區」地帶的地積比率和建築物高度限制。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示粉嶺／上水新市鎮（下稱「該新市鎮」）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(下稱「該區」)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 該圖涵蓋該區，佔地約 667 公頃，與該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 342 500 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(以米為單位從主水平基準

起計算)，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 該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，最高住用地積比率為 4.3 倍、最高非住用地積比率為 0.09 倍、最大上蓋面積為 27% 及最高建築物高度為主水平基準上 130 米，或現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。把最高非住用地積比率限為 0.09 倍，是因應將設於有關用地內的安老院而訂定的。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》，此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。
- 7.2.3 有關用地先前是林地，四周夾雜現有／已規劃的高層且高密度的住宇發展和現有的低矮鄉村民居／住宅發展。如在該用地範圍內進行發展，應提供美化環境建議，以確保補種的樹木在數量和質量方面均達至足夠水平，同時亦應制訂設計措施，以提升景觀開揚度和闢設更多觀景廊。

- 7.2.4 愛園別墅位於有關用地內，屬一級歷史建築，該別墅將獲原址保留及活化再用。在申請規劃許可時，申請人須提交關於活化再用愛園別墅的保育建議方案，並建議／落實適當的緩解措施以保育愛園別墅。
- 7.2.5 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／或建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。
- 7.2.6 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。
- 7.2.7 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。
- 7.2.8 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／或建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。

7.3.6 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。

#### 7.4 住宅(甲類)：總面積 134.58 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，最高地積比率為 6.6 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，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。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、機構或社區設施的樓面空間，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，最高地積比率為 7.0 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，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。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、機構或社區設施的樓面空間，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為 19 750 平方米，最大非住用總樓面面積為 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，最高地積比率為 7.0 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，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。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、機構或社區設施的樓面空間，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，最高地積比率為 6.0 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，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。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，會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，最高地積比率為 6.6 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，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。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、機構或社區設施的樓面空間，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，最高地積比率為 6.8 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，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。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、機構或社區設施的樓面空間，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，最高地積比率為 6.7 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，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。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、機構或社區設施的樓面空間，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。

「住宅(甲類)12」：總面積 1.48 公頃

(cc) 馬適路和粉嶺樓路交界的一塊用地，位於此支區內。在此支區內的發展或重建項目，最高住用地積比率為 5.0 倍，最高非住用地積比率為 0.18 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 110 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。把非住用地積比率限為 0.18 倍是因應將設於有關用地的安老院而訂定的。

(dd) 計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何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、機構或社區設施的樓面空間，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。

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)12」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」、「住宅(甲類)11」及「住宅(甲類)12」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，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。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，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。

7.5.4 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／或建築物高度的限制。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，或現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，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)，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。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，或現有建築物的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

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／或建築物高度的限制。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 81.83 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、與工業用途有關的辦公室，以及與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途，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，是該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，任何純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場的樓面空間，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／或建築物高度限制。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」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（以米為單位從主水平基準起計算），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 地區幹路是貫通該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

該新市鎮設有港鐵線，該鐵路線是一條重要的運輸線，不但把該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>）。如因任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議而可能導致上述法定古蹟、歷史建築物／構築物、有待評級的新項目及其四周的環境受影響，便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  
二零二三年五月