

2019 年 1 月 21 日
討論文件

北區區議會
地區小型工程及環境改善委員會
文件第 5/2019 號

上水第 4 區及 30 區 1 號及 2 號用地、寶石湖路北面用地，
和粉嶺馬會道用地公營房屋發展計劃
及對《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/22》
的擬議修訂

目的

本文件旨在向北區區議會介紹擬議在上水第 4 區及 30 區 1 號及 2 號用地、寶石湖路北面用地，和粉嶺馬會道用地進行的公營房屋發展計劃(下稱「發展計劃」)及相關對《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/22》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂，並聽取委員對計劃的意見。

背景

2. 香港土地資源珍貴，因應社會對公營房屋的殷切需求，政府經審慎考慮各項因素後，認為上述四幅用地可以作公營房屋發展，以切合社會發展需要。

3. 發展計劃用地分別位於上水第 4 區及 30 區、寶石湖路與新運路交界的東北隅，和粉嶺裁判法院以東部分。四幅用地均坐落於政府土地之上，總面積約為 4.4 公頃。用地的位置圖請參閱圖 1，根據大綱圖現時規劃的土地用途地帶如下：

	上水第 4 區及 30 區 1 號用地	上水第 4 區及 30 區 2 號用地	寶石湖路北面用地	粉嶺馬會道用地
現時土地用途地帶	「工業」	「工業」、「其他指定用途」註明「巴士廠」	「休憩用地」	「政府、機構或社區」

發展計劃及初步建議

4. 上水第 4 區及 30 區 1 號及 2 號用地、寶石湖路北面用地將交由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展公營房屋，初步主要發展參數如下：

	上水第 4 及 30 區 1 號用地	上水第 4 及 30 區 2 號用地	寶石湖路北面用地
地盤面積	約 1.4 公頃	約 1.1 公頃	約 1.4 公頃
地積比率	住用: 約 6 倍 非住用*: 約 1.5	住用: 約 6 倍 非住用*: 約 2	住用: 約 6 倍 非住用*:約 1
單位數目	約 2,000 單位	約 1,500 單位	約 1,800 單位
	共約 5,300 單位(共約 15,000 人)		
樓宇高度	共3座，不高於40住宅樓層 (最高為主水平基準上約 130米)	共 3 座，不高於 40 住宅樓層 (最高為主水平基準上約 130 米)	共 2 座，不高於 40 住宅樓層 (最高為主水平基準上約 130 米)
零售設施	約 400 平方米	約 700 平方米	約 3,000 平方米
	共約 4,100 平方米		

	上水第 4 及 30 區 1 號用地	上水第 4 及 30 區 2 號用地	寶石湖路北面用 地
主要設施	• 公共運輸交匯處 巴士停車處(5 個) 小巴停車處(1 個) 的士停車處(2 個) • 社區會堂 • 安老院舍 • 展能中心 • 嚴重弱智人士宿 舍 • 中度弱智人士宿 舍 • 綜合職業康復服 務中心 • 地區康健中心 • 幼稚園	• 郵局	• 幼稚園
泊車設施	私家車位 約80個(住宅及零 售)	私家車位 約70個(住宅及零 售) 公眾私家車車位 約300個	私家車位 約150個(住宅及零 售)
	單車位 約 170 個	單車位 約 140 個	單車位 約 160 個
工程時間 表	於 2025 至 2028 年分階段完成		

* 非住用地積比率包括社會福利、社區、零售、教育及其他附屬設施。在訂定大綱圖的地積比率上限時，部分社福及公共設施將獲豁免計算於非住用地積比率內。

5. 設計概念如下：

- 房委會計劃於上述三個發展項目提供約 5,300 個公營房屋單位，並會參考《香港規劃標準與準則》的指引，諮詢各相關政府部門和機構制定合適配套設施，包括社會福利、社區、教育、零售、泊車、休憩及康樂設施等，以配合新增人口發展及社區的需要。
- 項目包括數條行人天橋，連接至現有行人天橋網絡，以達致人車分隔，為居民提供便捷及安全的途徑往來港鐵上水站及鄰近其他設施。上水第 4 區及 30 區 1 號用地設有公共運輸交匯處，以紓緩上水市中心交通問題，及方便居民前往各區。因應上水居民現時對私家車輛的泊車需求，除須根據《香港規劃標準與準則》要求提供的車位數目外，上水第 4 區及 30 區 2 號用地將設有停車場大樓，提供將約 300 個公眾泊車位，方便市民停泊私家車輛。
- 計劃的概念規劃圖，請參閱圖 2。

6. 粉嶺馬會道用地將交由香港房屋協會(下稱「房協」)發展資助出售房屋，主要發展參數如下：

粉嶺馬會道用地	
地盤面積	約 0.5 公頃
地積比率	約 6 倍 (住用) 約 1.2 倍 (非住用 [#])
單位數目	約 640 單位 (資助出售房屋)
預計人口	約 2,000 人
樓宇高度	共 2 座樓高約 24 層的住宅大樓 (在 3 層基座及 2 層地庫之上) (主水平基準以上 100 米)
綠化率	約 20%
零售設施	約 3,100 平方米 (建築樓面面積)

社會福利設施	100 個宿位的安老院舍
其他設施	車位 私家車 (公眾車位: 約130個 住客/零售設施車位: 約70個) 輕型貨車 (公眾車位: 約5個) 電單車 (約12個) 單車 (約44個)
工程時間表	預計於 2025 年完成。

[#] 非住用地積比率包括社會福利、零售及其他附屬設施。

7. 設計概念如下：

- 房協計劃於上述用地內興建兩座樓高 24 層的住宅大樓，提供約 640 個資助出售房屋單位予合資格人士購買。考慮到附近建築物的高度及用途，該項目的高度將定於主水平基準上 100 米。
- 為照顧項目以至附近居民的生活所需，項目的基座部份將提供約 3,100 米的零售設施。此外，項目亦將設有一間提供 100 個床位的安老院舍(落成後將交回社會福利署)及提供約 200 個私家車泊位(當中約 130 個為公眾車位)，供市民使用。
- 為配合區內發展，項目的基座位置將預留接駁口，連接已落實興建之新界東文化中心，及擬議中由港鐵粉嶺站至聯和墟之行人天橋網絡，令居民往來港鐵粉嶺站更加方便。
- 計劃的概念規劃圖，請參閱圖 3。

8. 房委會及房協已就擬議的發展計劃聘請顧問公司進行相關的技術評估(例如：交通影響評估、環境影響評估、排污影響評估、視覺影響評估及空氣流通評估等)，以確保計劃符合交通、環境、污水系統、視覺及空氣流通等方面的要求。

房委會及房協亦會對相關的技術評估進行審視和研究，評估所需及可行的改善措施和紓緩措施（包括一些交通改善措施）。如有需要，有關改善措施將於住宅單位入伙之前完成，以確保擬建的發展計劃將不會對現有基建設施包括道路網絡造成不良的影響。有關發展計劃會帶來額外人口，但粉嶺／上水區內的休憩用地和政府、機構或社區設施大致上足夠。

擬議修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/22》

9. 因應有關發展計劃，規劃署建議對大綱圖作出相應修訂，擬議修訂項目如下(圖 4)：

項目 A1：把上水第 4 及 30 區 1 號用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶(圖 5a、6a 和 7a)

10. 現時有關用地在大綱圖上劃為「工業」地帶，最高地積比率不得超過 5 倍，建築物高度限制為 25 米。初步建議把用地改劃為「住宅(甲類)4」地帶，作公營房屋發展，住用地積比率最高為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 130 米。

項目 A2：把上水第 4 及 30 區 2 號用地由「工業」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶(圖 5a、6a 和 7b)

11. 現時有關用地在大綱圖上劃為「工業」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶。於「工業」地帶內，最高地積比率不得超過 5 倍，建築物高度限制為 25 米。「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶則沒有地積比率或建築物高度限制。初步建議把用地改劃為「住宅(甲類)5」地帶，作公營房屋發展，住用地積比率最高為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 130 米。

項目 A3：把寶石湖路北面用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶(圖 5a、6a 和 7c)

12. 現時有關用地在大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，沒有地積比率或建築物高度限制。初步建議把用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶，作公營房屋發展，住用地積比率最高為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 130 米。

項目 A4：把粉嶺馬會道用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶(圖 5b、6b 和 7d)

13. 現時有關用地在大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，沒有地積比率或建築物高度限制。初步建議把用地改劃為「住宅(甲類)7」地帶，作資助出售房屋發展，住用地積比率最高為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 100 米。

14. 除上述擬議修訂項目和其他技術性修訂外、大綱圖的《詮釋》和《說明書》亦會作出相應修訂，以訂明有關用途地帶的發展限制及要求，及反映區內最近的規劃情況。

15. 有關修訂項目、議員的意見，以及政府部門的意見，將一併提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示收納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

徵詢意見

16. 請各位委員就擬議的發展計劃及相關大綱圖的擬議修訂提出意見。

附件

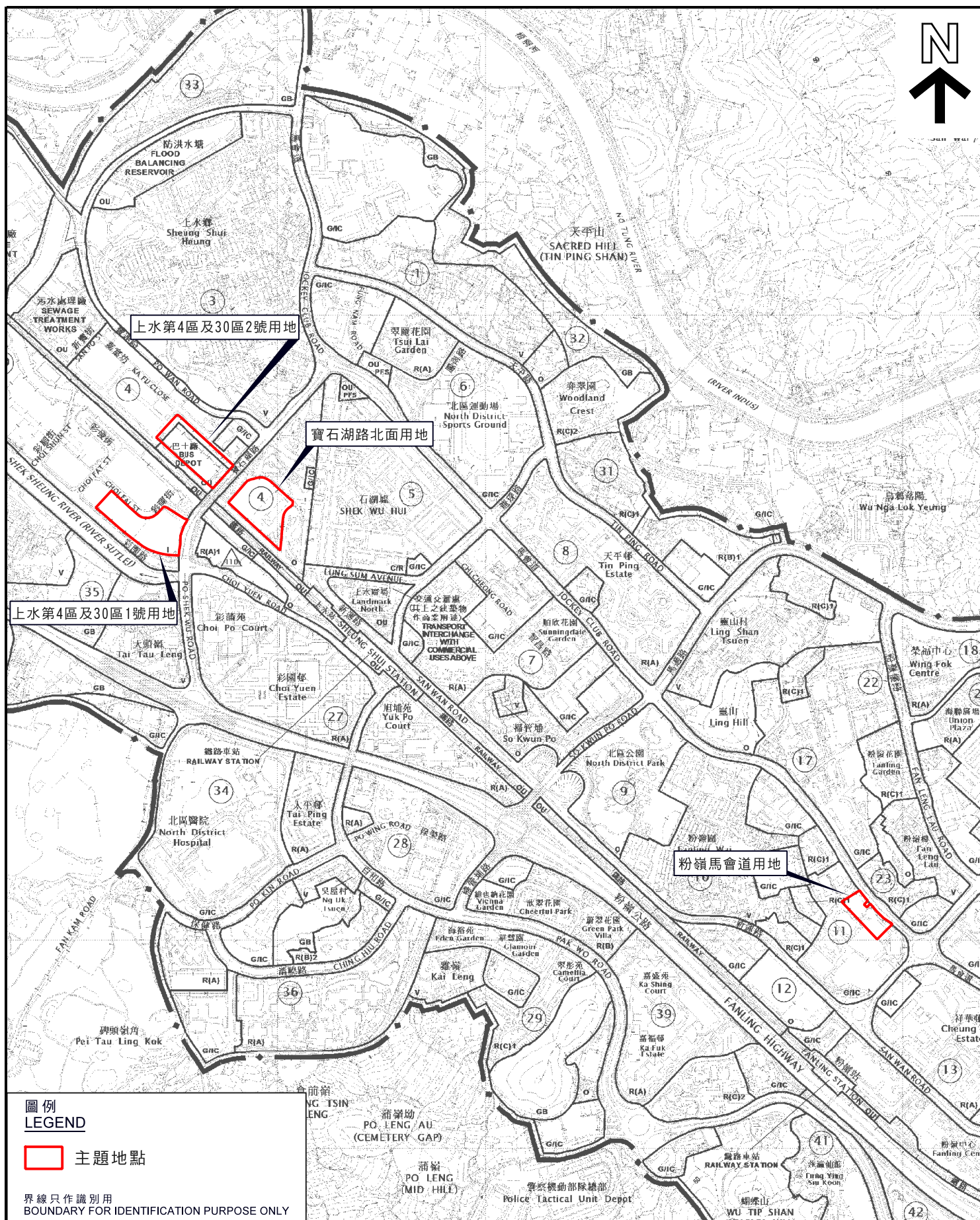
- 圖 1： 上水第 4 區及 30 區 1 號及 2 號用地、寶石湖路北面用地及粉嶺馬會道用地發展計劃位置圖
- 圖 2： 上水第 4 區及 30 區 1 號及 2 號用地，和寶石湖路北面用地公營房屋發展概念規劃圖
- 圖 3： 粉嶺馬會道用地資助房屋發展概念規劃圖
- 圖 4： 大綱圖的擬議修訂項目
- 圖 5a 至 5b： 平面圖(項目 A1 至 A4)
- 圖 6a 至 6b： 航攝照片
- 圖 7a 至 7d： 實地照片

規劃署

房屋署

香港房屋協會

2019 年 1 月



圖例

主體地點

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

位置圖 LOCATION PLAN

上水第4區及30區1號、2號、寶石湖路北面
及粉嶺馬會道用地發展

100 0 100 200 300 400
METRES METRES

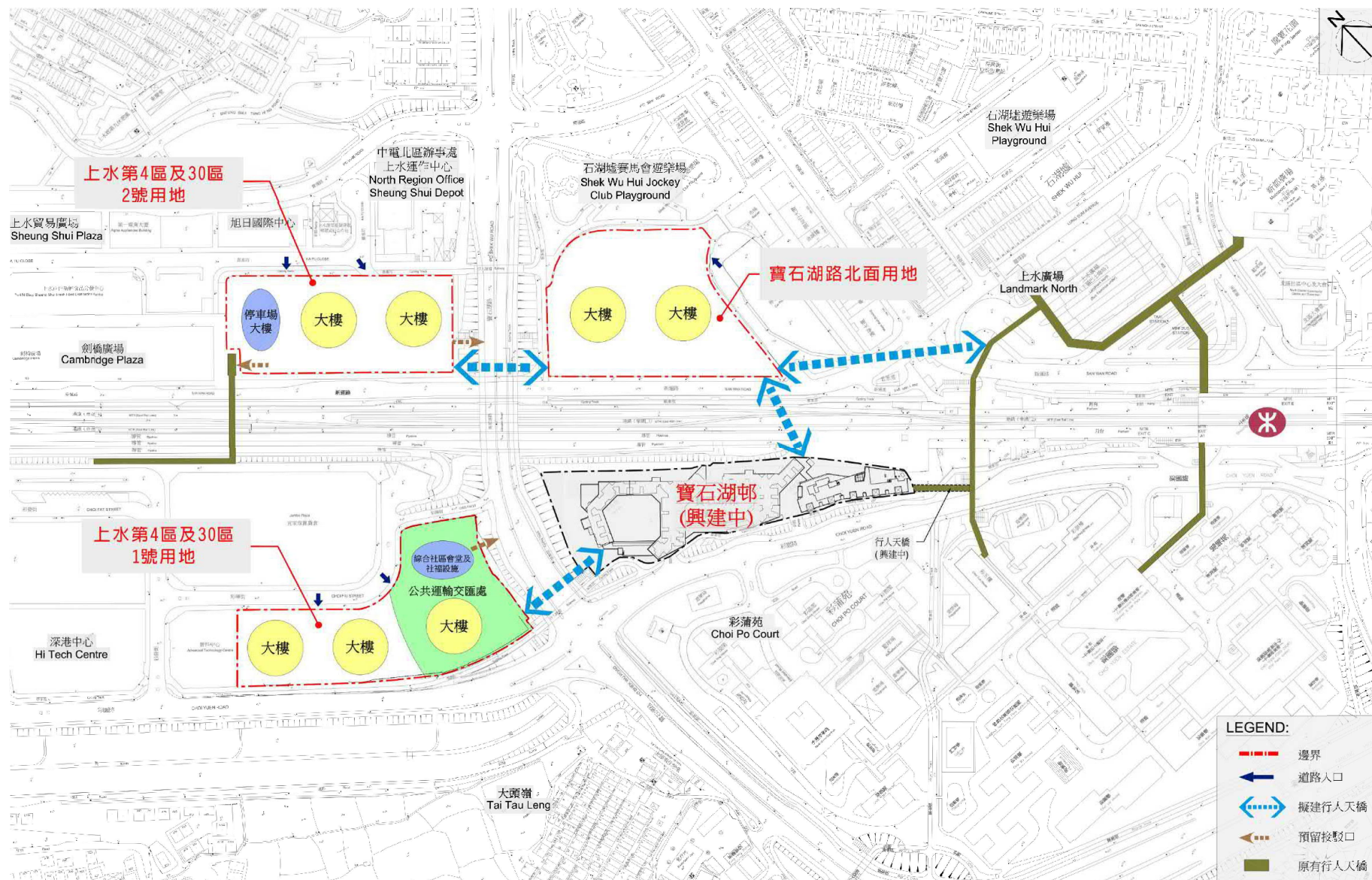
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/18/96



圖 1

本摘要圖於2019年1月10日擬備，
所根據的資料為於2017年1月3日
核准的分區計劃大綱圖編號S/FSS/22
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.1.2019
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/FSS/22 APPROVED ON 3.1.2017



本摘要圖於2019年1月10日擬備
資料來源:由房屋署提供

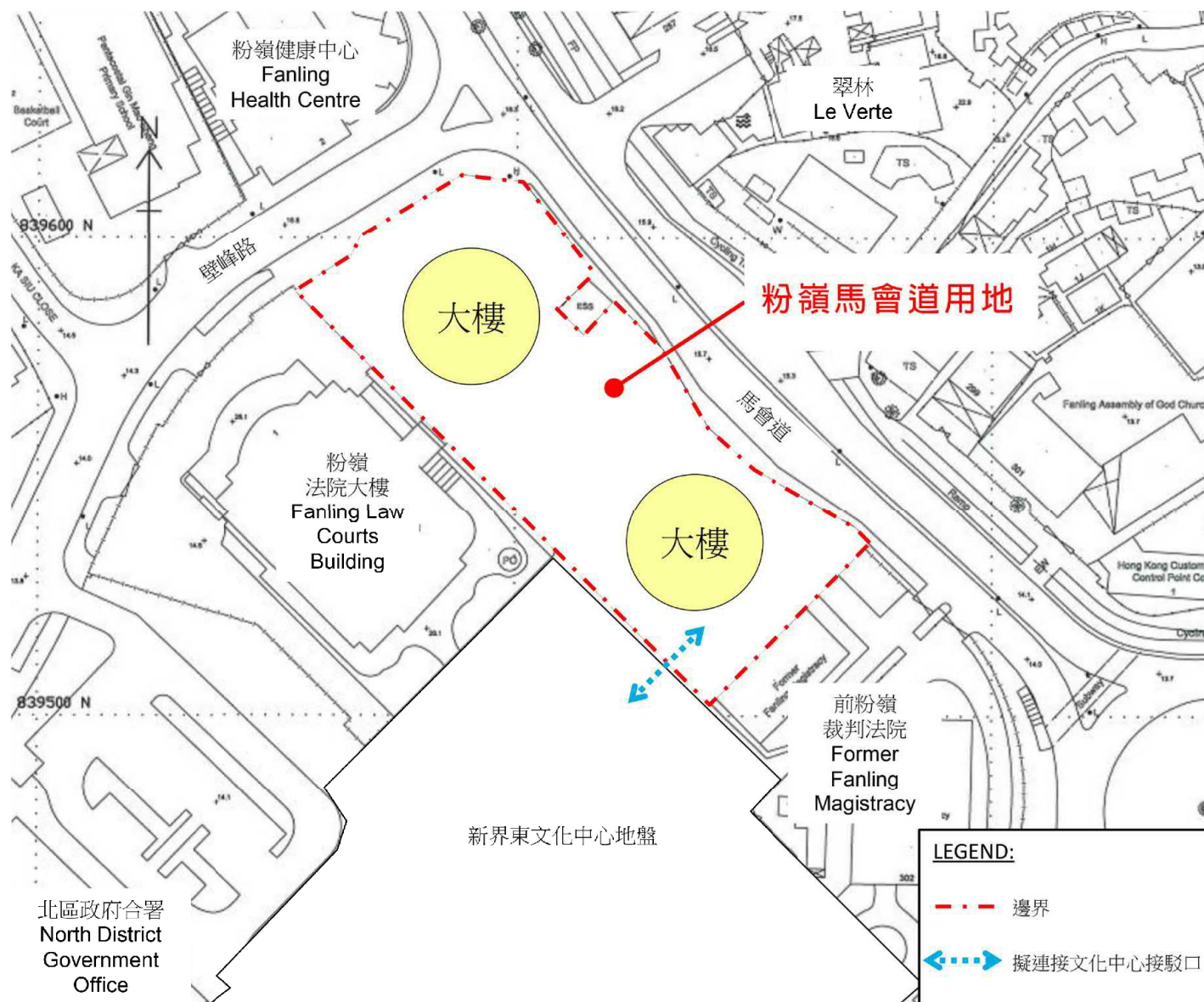
概念規劃圖
上水第4區及30區1號及2號用地
和寶石湖路北面用地公營房屋發展

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/18/96

圖 2



本摘要圖於2019年1月10日擬備
資料來源:由香港房屋協會提供

概念規劃圖

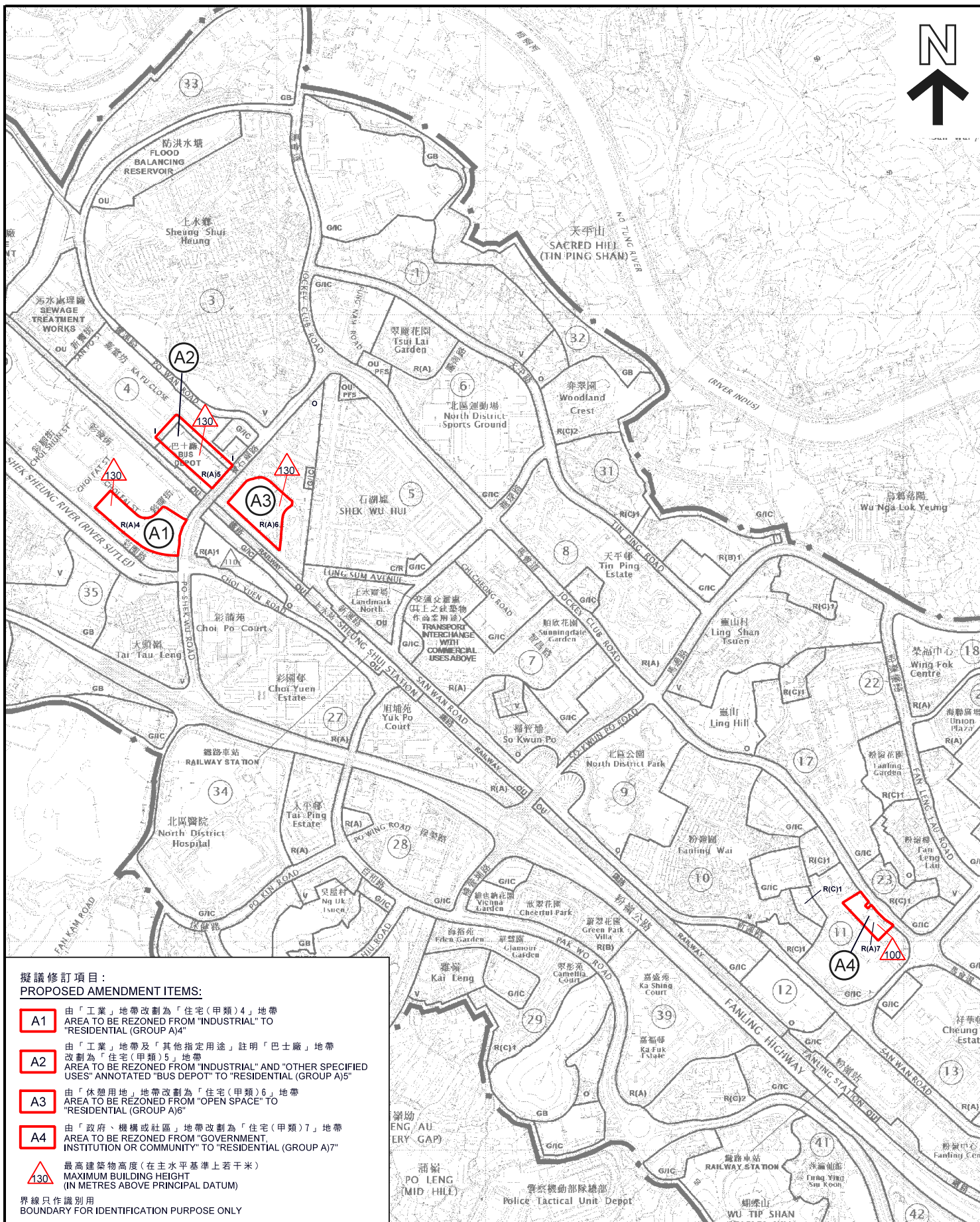
粉嶺馬會道資助出售房屋發展

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/18/96

圖 3



擬議修訂項目：

PROPOSED AMENDMENT ITEMS:

- A1** 由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "INDUSTRIAL" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)4"
- A2** 由「工業」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "INDUSTRIAL" AND "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "BUS DEPOT" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)5"
- A3** 由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "OPEN SPACE" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)6"
- A4** 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "GOVERNMENT INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)7"
- 130** 最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

在粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/22
作出的擬議修訂項目A1、A2、A3 及 A4
PROPOSED AMENDMENT ITEMS A1, A2, A3 AND A4
TO THE APPROVED FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/22

SCALE 1 : 12 000 比例尺
米 100 0 100 200 300 400 米
METRES

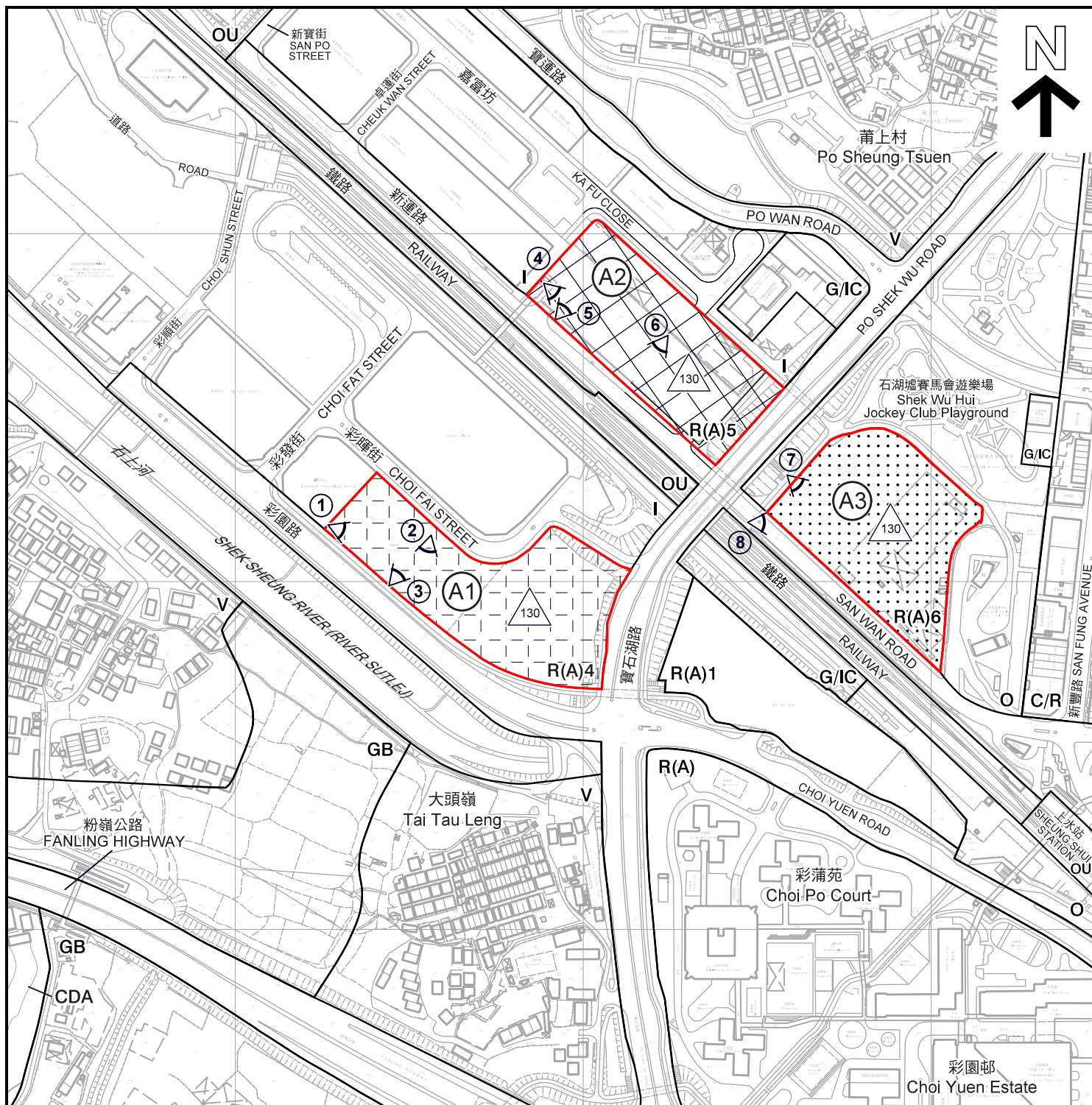
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/18/96

圖 4

本摘要圖於2019年1月9日提備，
所根據的資料為於2017年1月3日
核准的分區計劃大綱圖編號S/FSS/22
EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.1.2019
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/FSS/22 APPROVED ON 3.1.2017



擬議修訂項目：

PROPOSED AMENDMENT ITEMS:

- A1** 由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "INDUSTRIAL" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)4"
- A2** 由「工業」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "INDUSTRIAL" AND "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "BUS DEPOT" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)5"
- A3** 由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "OPEN SPACE" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)6"

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

圖例 LEGEND

- C/R** 商業/住宅
COMMERCIAL/RESIDENTIAL
- R(A)** 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- V** 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- I** 工業
INDUSTRIAL
- G/IC** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

- O** 休憩用地
OPEN SPACE
- OU** 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- GB** 綠化地帶
GREEN BELT
- 1** 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 130** 最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

平面圖 SITE PLAN

在粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/22
作出的擬議修訂項目A1、A2及A3
PROPOSED AMENDMENT ITEMS A1, A2 AND A3
TO THE APPROVED FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/22

SCALE 1:4 000 比例尺

米 80 0 80 160 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

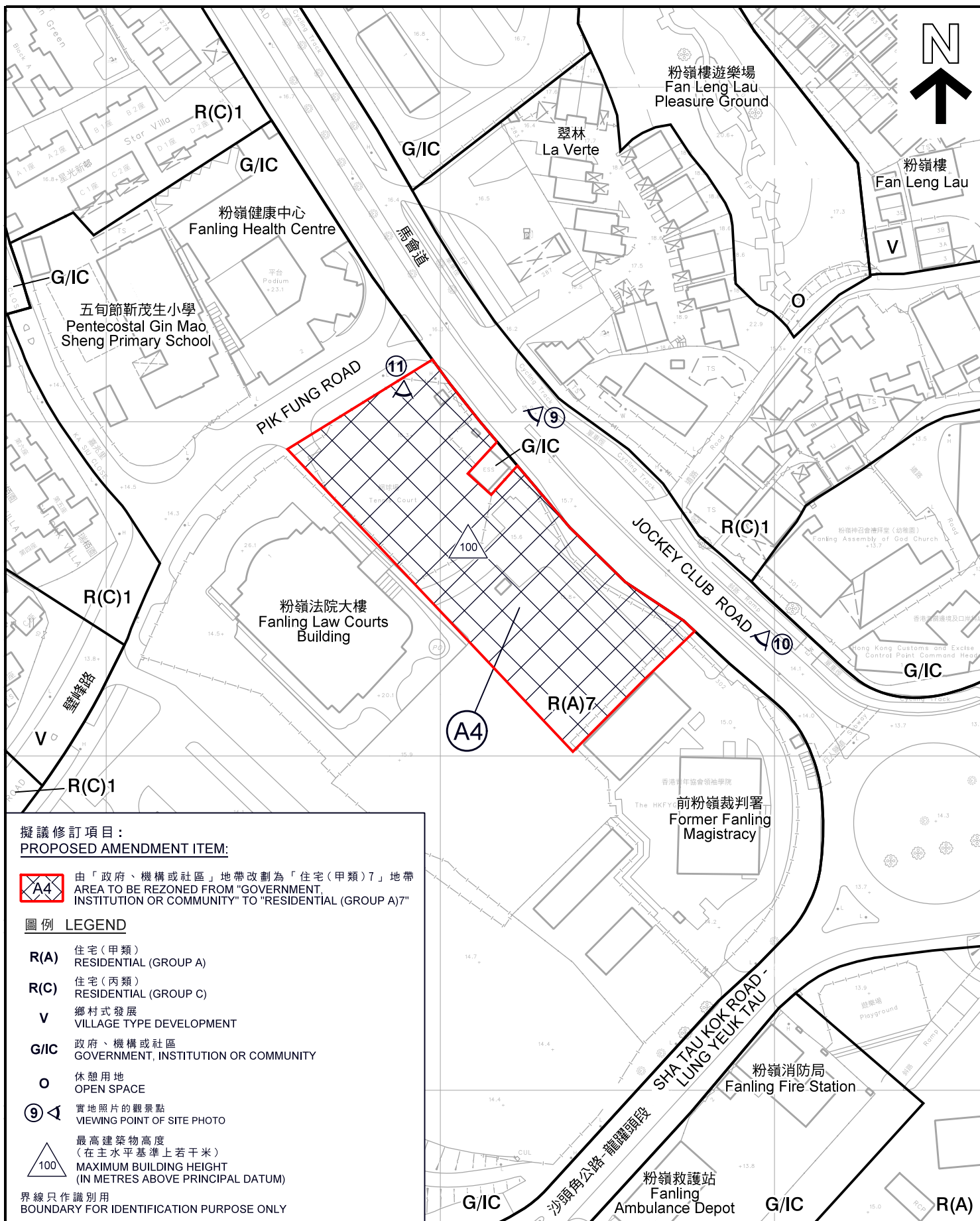


參考編號
REFERENCE No.
M/FS/18/96

圖 5a

本摘要圖於2019年1月9日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-SW-1C、1D、6A、6B、6C及6D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.1.2019
BASED ON SURVEY SHEETS No.
3-SW-1C, 1D, 6A, 6B, 6C AND 6D



平面圖 SITE PLAN

在粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/22
作出的擬議修訂項目A4
PROPOSED AMENDMENT ITEM A4
TO THE APPROVED FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/22

SCALE 1 : 1 500 比例尺
米 25 0 25 50 米
METRES

規劃署

PLANNING
DEPARTMENT



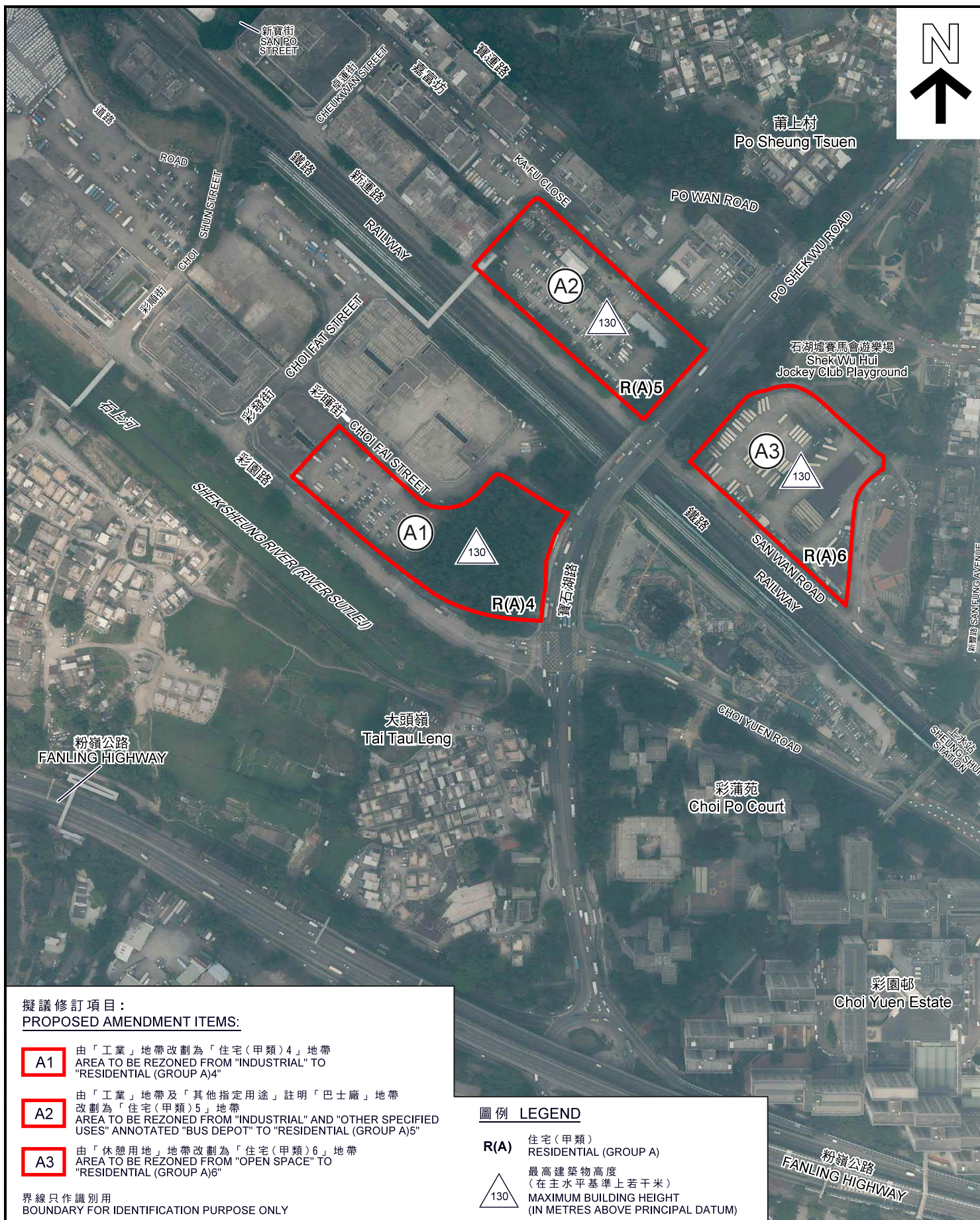
參考編號
REFERENCE No.

M/FS/18/96

圖 5b

本摘要圖於2019年1月9日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-SW-7D及12B

EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.1.2019
BASED ON SURVEY SHEETS No.
3-SW-7D AND 12B



**擬議修訂項目：
PROPOSED AMENDMENT ITEMS:**

- A1** 由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "INDUSTRIAL" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)4"
- A2** 由「工業」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶
改劃為「住宅(甲類)5」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "INDUSTRIAL" AND "OTHER SPECIFIED
USES" ANNOTATED "BUS DEPOT" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)5"
- A3** 由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "OPEN SPACE" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)6"

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

在粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/22
作出的擬議修訂項目A1、A2及A3
PROPOSED AMENDMENT ITEMS A1, A2 AND A3
TO THE APPROVED FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/22

**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/18/96

圖 6a

本摘要圖於2019年1月9日擬備，
所根據的資料為地政總署於
2018年3月27日拍攝的航攝照片
編號E040026C及E040027C
PLAN PREPARED ON 9.1.2019
BASED ON AERIAL PHOTOS No.E040026C
AND E040027C TAKEN ON 27.3.2018 BY
LANDS DEPARTMENT



擬議修訂項目：
PROPOSED AMENDMENT ITEM:

A4 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "GOVERNMENT,
INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)7"

圖例 LEGEND

R(A)7 住宅(甲類)7
RESIDENTIAL (GROUP A) 7

最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2019年1月9日擬備，
所根據的資料為地政總署於
2018年3月12日拍得的航攝照片
編號E034473C

PLAN PREPARED ON 9.1.2019
BASED ON AERIAL PHOTO No. E034473C
TAKEN ON 12.3.2018 BY
LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

在粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/22
作出的擬議修訂項目A4

PROPOSED AMENDMENT ITEM A4
TO THE APPROVED FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/22

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/18/96

圖 6b



實地照片 SITE PHOTO

在粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/22
作出的擬議修訂項目A1
PROPOSED AMENDMENT ITEM A1
TO THE APPROVED FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/22

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/18/96

圖 7a

本圖於2019年1月9日擬備，所根據
的資料為攝於2018年7月27日及
2018年7月31日的實地照片
PLAN PREPARED ON 9.1.2019 BASED ON
SITE PHOTOS TAKEN ON 27.7.2018 AND
31.7.2018



實地照片 SITE PHOTO

在粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/22
作出的擬議修訂項目A2
PROPOSED AMENDMENT ITEM A2
TO THE APPROVED FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/22

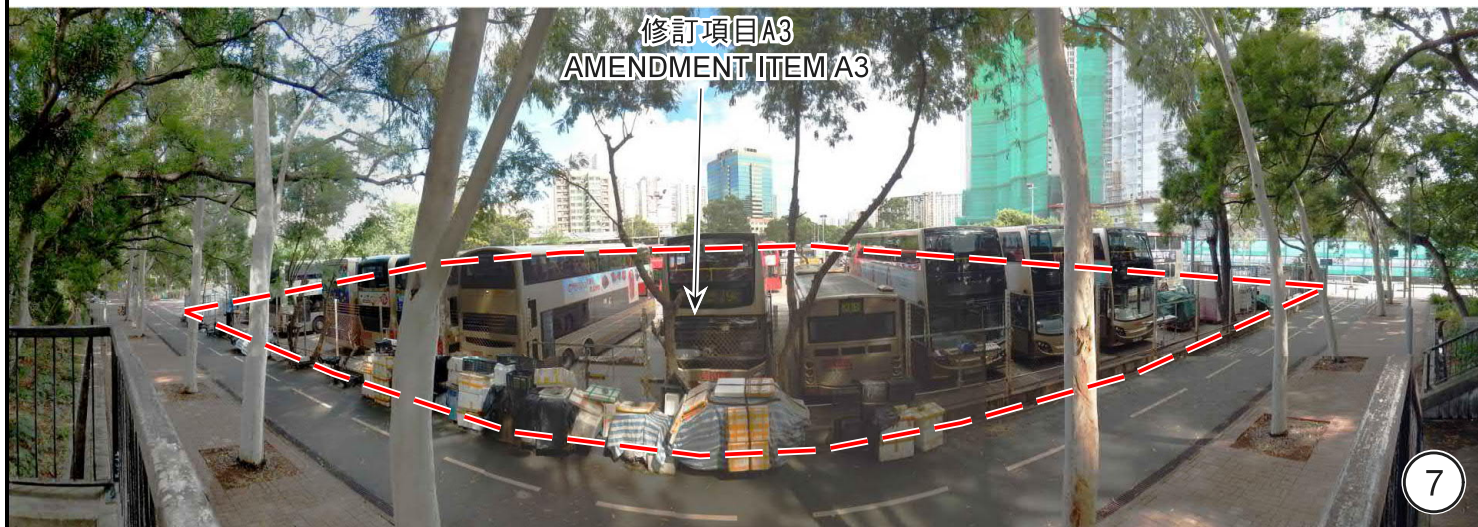
規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/18/96

圖 7b

本圖於2019年1月14日擬備，所根據
的資料為攝於2018年7月27日及
2018年7月31日的實地照片
PLAN PREPARED ON 14.1.2019 BASED ON
SITE PHOTOS TAKEN ON 27.7.2018 AND
31.7.2018



實地照片 SITE PHOTO

在粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/22
作出的擬議修訂項目A3
PROPOSED AMENDMENT ITEM A3
TO THE APPROVED FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/22

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/18/96

圖 7c

本圖於2019年1月9日擬備，所根據
的資料為攝於2018年7月27日及
2018年7月31日的實地照片
PLAN PREPARED ON 9.1.2019 BASED ON
SITE PHOTOS TAKEN ON 27.7.2018 AND
31.7.2018



實地照片 SITE PHOTO

在粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/22
作出的擬議修訂項目A4
PROPOSED AMENDMENT ITEM A4
TO THE APPROVED FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/22

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/18/96

圖 7d

本圖於2019年1月9日擬備，所根據
的資料為攝於2018年7月27日及
2018年7月31日的實地照片
PLAN PREPARED ON 9.1.2019 BASED ON
SITE PHOTOS TAKEN ON 27.7.2018 AND
31.7.2018