

2026 年 3 月 10 日
讨论文件

北区区议会
第 14 次会议
文件第 10/2026 号

拟议修订《粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/4》

目的

本文件旨在向各议员介绍《粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/4》（下称《大纲图》）的拟议修订。规划署会于短期内启动有关的法定城市规划程序，并就此征询议员意见。

背景

2. 北部都会区（下称北都）是引领香港未来发展、推动产业转型的重要引擎，也是香港与大湾区其他城市联动发展的新平台，提升香港作为连接内地与国际的关键枢纽地位。由于北都幅员广阔，投资庞大，政府会采用创新及多元的发展模式，善用政府和市场资源推展计划。

3. 「片区开发」是北都创新及多元的发展模式之一。在「片区开发」下，政府拣选具规模的地块，包括具商业价值的住宅和产业用地，以及公共设施用地，由招标投得项目的发展商综合开发，以更好使用私人市场力量，提速建设北都。政府物色了三个「片区开发」试点，其中位于洪水桥／厦村新发展区的「片区」项目已于去年 12 月率先展开招标，余下两个试点分别位于粉岭北新发展区（下称粉岭北「片区」）和新田科技城。

4. 考虑早前意向书¹所收集到的市场意见后，政府建议于粉岭北「片区」透过改划两幅用地作私营房屋发展，并修订三幅原先分别为「住宅（乙类）」地带及「住宅（丙类）」地带的住宅发展密度，以提升粉岭北「片区」的财务可行性。

5. 此外，政府建议改划一幅现时划为「其他指定用途」注明「物流设施」的用地为「其他指定用途」注明「产业」，订定其专属地带的规划意向，并建议修订一幅现时划为「其他指定用途」注明「巴士厂」的用途表，扩阔两幅用地经常准许的用途，涵盖更多合适的产业及配套设施，提高土地用途弹性。

6. 因应上述拟议修订项目，大纲图的《注释》和《说明书》会作出相应的修订。另外，建议根据最新经修订的法定图则注释总表，修订相关的《注释》。

拟议《大纲图》修订项目

7. 是次拟议修订涉及六个修订项目（图 1a 及 1b），并于下列段落概述。

（一）增加私营房屋用地供应及提升发展潜力

A 项： 将一幅位于第 10 区的用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅（乙类）1」地带，并订定最高地积比率及建筑物高度限制

B1、B2 项： 将两幅位于第 10 区的用地由「住宅（乙类）」地带改划为「住宅（乙类 1）」地带，并订定最高地积比率及建筑物高度限制

¹ 发展局于 2024 年 12 月 31 日就位于洪水桥／厦村新发展区、粉岭北新发展区及新田科技城的三个「片区开发」试点邀请市场提交意向书，至 2025 年 3 月 31 日截止，共收到 22 份意向书。

C 项： 将一幅位于第 7 区的用地由「乡村式发展」地带，改划为「住宅（丙类）」地带，并订定最高地积比率及建筑物高度限制

D 项： 修订一幅位于第 7 区「住宅（丙类）」地带用地的最高地积比率及建筑物高度限制

8. **A 项用地**（约 1.65 公顷）位于梧桐河西面，现时划为「政府、机构或社区」地带。该用地原先预留作一所小学及一所中学，但教育局经考虑一系列因素后，包括预计北区未来学龄人口将呈结构性下降趋势、粉岭北新发展区的发展计划、根据政府统计处及规划署最新的资料而编制和更新的学龄人口推算、现时各级学生的实际人数及学位数目，现有的教育政策及其他影响学位供求等因素后，决定不再预留该用地作小学及中学之用。根据现时规划及供求评估，政府已在粉岭北新发展区预留足够土地作学校发展用途，以配合粉岭北新发展区内的住宅项目发展及新增人口。因此，**A 项用地**可考虑作其他合适的用途。

9. **B1 项用地**（约 0.88 公顷）毗邻修订项目 A 的北面，而**B2 项用地**（约 0.87 公顷）位于 B1 项用地的北面。两幅用地临向梧桐河，中间有一幅延伸至梧桐河畔的休憩用地。**B1 及 B2 项用地**目前划为「住宅（乙类）」地带作中等密度的住宅发展，其最高地积比率及建筑物高度限制分别为 3.5 倍及主水平基准上 75 米²。

10. 经综合检视以上三幅用地的发展潜力及技术可行性后，建议划为「住宅（乙类）1」地带作中等密度住宅发展，最高地积比率订为 5 倍，而建筑物高度限制则订为不高于主水平基准上 110 米。

² 根据于 2022 年 9 月 23 日获批准的规划申请编号 A/FLN/30，现时 B1 及 B2 项用地的最高地积比率已由 3.5 倍获批准提高至 4.2 倍，建筑物高度限制则维持主水平基准上 75 米。

11. **C 项用地**（约 0.24 公顷）目前划为「乡村式发展」地带作低层和低密度的乡村式发展，预留予受古洞北／粉岭北新发展区发展影响而会根据搬村条款重置的村屋。现时，古洞北新发展区内已经预留一幅约 1.12 公顷的「乡村式发展(1)」地带用地作村屋重置之用，足够容纳受古洞北／粉岭北新发展区发展影响，而又符合资格并选择迁置屋宇补偿的屋地业主重置其村屋³。因此，**C 项用地**可考虑作其他合适的用途。

12. **D 项用地**（约 1.24 公顷）毗连 C 项用地，目前划为「住宅（丙类）」地带作低密度住宅发展，其最高地积比率限制及建筑物高度限制分别为 2 倍及主水平基准上 55 米⁴。

13. 经综合检视以上两幅相邻用地的发展潜力及技术可行性后，建议一并划为「住宅（丙类）」地带作中等密度住宅发展，最高地积比率订为 2.8 倍，而建筑物高度限制则订为不高于主水平基准上 80 米。

14. 为支持上述与私营住宅相关的修订项目，土木工程拓展署（土拓署）已拟备一套指示性方案，以确定拟议住宅发展的技术可行性。其主要规划参数如下⁵：

³ 古洞北／粉岭北新发展区项目不会影响新界认可乡村。然而，在乡村以外可能会有受该新发展区所影响及符合搬村条件的私人屋地业主选择迁置屋宇补偿。古洞北／粉岭北新发展区第一阶段发展的受影响屋地业主没有根据搬村政策选择迁置屋宇补偿。至于该新发展区余下阶段发展受影响而又符合搬村条件的屋地业主，除部份屋地业主已接受金钱补偿（即不选择迁置屋宇补偿）外，其余屋地业主暂时没有提出选择迁置屋宇补偿。

⁴ 根据于 2022 年 9 月 23 日获批准的规划申请编号 A/FLN/30，现时 D 项用地的最高地积比率已由 2 倍获批准提高至 2.4 倍，建筑物高度限制则维持主水平基准上 55 米。

⁵ 以上发展参数只供参考，并且须要考虑用地的实际环境和限制，计划的细节尚待详细设计。

修订项目	A	B1	B2	C 及 D
地盘面积(公顷)(约)	1.65	0.88	0.87	1.48
最高地积比率	5 倍	5 倍	5 倍	2.8 倍
总楼面面积(不多于)(平方米)	82,705	43,855	43,385	41,490
建筑物高度限制	不高于主水平基准上 110 米			不高于主水平基准上 80 米
拟建座数	3	2	3	5
拟建层数	26	26	26	16
预计单位数目(约)	918 - 1,002	487 - 531	482 - 525	461 - 502
预计人口(约)	2,478 - 2,705	1,314 - 1,433	1,301 - 1,417	1,244 - 1,355
私人休憩用地	参照《香港规划标准与准则》的指引，为住户提供每人不少于 1 平方米的附属休憩用地			
泊车设施	参照《香港规划标准与准则》的指引，提供附属泊车设施。			

(二) 提高产业相关土地用途的弹性

E 项 由「其他指定用途」注明「物流设施」地带改划为「其他指定用途」注明「产业」地带

15. 为呼应北都「产业主导」主题，政府建议改划目前划为「其他指定用途」注明「物流设施」地带⁶作「产业」专属地带（E项用地，约5.22公顷）。用地邻近三个口岸和成熟的社区，经审视后，政府认为有条件配合粉岭北新发展区的房屋供应主题，发展综合型产业。除物流设施外，原有的经常准许用途已广泛地包括资讯科技、无污染工业、零售餐饮等。建议新增的经常准许用途可涵盖更多合适的产业和配套设施，例如研究与发展生产活动、创意产业、会议或展览设施，以及人才公寓等。通过提高土地用途弹性，可以容许更多元的产业进驻，为区内加快创造职位。

就大纲图《注释》的修订

16. 政府亦建议借此机会修订目前划为「其他指定用途」注明「巴士厂」地带的《注释》，在土地用途表上增加经常准许用途，以涵盖更多合适的配套设施，提供发展弹性，例如办公室和商店及服务行业。其用途地带、规划意向及发展限制则维持不变。

项目可行性

17. 就以上修订项目的技术可行性，土拓署已委聘顾问公司进行详细技术评估，现正谘询相关政策局／部门的意见，预期有关修订项目在交通及运输、环境、排污、排水、供水、视觉及空气流通等方面不会对附近地区带来无法克服的负面影响。

⁶ 此地带目前的规划意向，主要是发展现代化物流设施、配合香港发展成区域分销中心及物流枢纽。

征询意见

18. 发展局、规划署及土拓署已于 2026 年 2 月 27 日及 3 月 2 日就上述分区计划大纲图的拟议修订项目分别谘询粉岭区乡事委员会及上水区乡事委员会的意见。

19. 就上述拟议修订项目，欢迎各位议员对《大纲图》提出意见。有关修订项目及议员的意见，将一并提交城市规划委员会（城规会）考虑。如城规会同意有关拟议修订项目，城规会将根据《城市规划条例》第 5 条展示涵盖有关修订项目的分区计划大纲草图作公众谘询，为期两个月。任何人士可就有关大纲图的拟议修订在公众查阅期内以书面或透过城规会网站向城规会秘书提交申述。届时议员亦可以向城规会提出意见。

发展局
规划署
土木工程拓展署
2026 年 3 月

附件

图 1a 修订项目 A 项至 D 项的位置图

图 1b 修订项目 E 项的位置图