

2026 年 3 月 10 日
討論文件

北區區議會
第 14 次會議
文件第 10/2026 號

擬議修訂《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》

目的

本文件旨在向各議員介紹《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》（下稱《大綱圖》）的擬議修訂。規劃署會於短期內啟動有關的法定城市規劃程序，並就此徵詢議員意見。

背景

2. 北部都會區（下稱北都）是引領香港未來發展、推動產業轉型的重要引擎，也是香港與大灣區其他城市聯動發展的新平台，提升香港作為連接內地與國際的關鍵樞紐地位。由於北都幅員廣闊，投資龐大，政府會採用創新及多元的發展模式，善用政府和市場資源推展計劃。

3. 「片區開發」是北都創新及多元的發展模式之一。在「片區開發」下，政府揀選具規模的地塊，包括具商業價值的住宅和產業用地，以及公共設施用地，由招標投得項目的發展商綜合開發，以更好使用私人市場力量，提速建設北都。政府物色了三個「片區開發」試點，其中位於洪水橋／廈村新發展區的「片區」項目已於去年 12 月率先展開招標，餘下兩個試點分別位於粉嶺北新發展區（下稱粉嶺北「片區」）和新田科技城。

4. 考慮早前意向書¹所收集到的市場意見後，政府建議於粉嶺北「片區」透過改劃兩幅用地作私營房屋發展，並修訂三幅原先分別為「住宅（乙類）」地帶及「住宅（丙類）」地帶的住宅發展密度，以提升粉嶺北「片區」的財務可行性。

5. 此外，政府建議改劃一幅現時劃為「其他指定用途」註明「物流設施」的用地為「其他指定用途」註明「產業」，訂定其專屬地帶的規劃意向，並建議修訂一幅現時劃為「其他指定用途」註明「巴士廠」的用途表，擴闊兩幅用地經常准許的用途，涵蓋更多合適的產業及配套設施，提高土地用途彈性。

6. 因應上述擬議修訂項目，大綱圖的《註釋》和《說明書》會作出相應的修訂。另外，建議根據最新經修訂的法定圖則註釋總表，修訂相關的《註釋》。

擬議《大綱圖》修訂項目

7. 是次擬議修訂涉及六個修訂項目（圖 1a 及 1b），並於下列段落概述。

（一）增加私營房屋用地供應及提升發展潛力

A 項： 將一幅位於第 10 區的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶，並訂定最高地積比率及建築物高度限制

B1、B2 項： 將兩幅位於第 10 區的用地由「住宅（乙類）」地帶改劃為「住宅（乙類 1）」地帶，並訂定最高地積比率及建築物高度限制

¹ 發展局於 2024 年 12 月 31 日就位於洪水橋 / 廈村新發展區、粉嶺北新發展區及新田科技城的三個「片區開發」試點邀請市場提交意向書，至 2025 年 3 月 31 日截止，共收到 22 份意向書。

C 項： 將一幅位於第 7 區的用地由「鄉村式發展」地帶，改劃為「住宅（丙類）」地帶，並訂定最高地積比率及建築物高度限制

D 項： 修訂一幅位於第 7 區「住宅（丙類）」地帶用地的最高地積比率及建築物高度限制

8. **A 項用地**（約 1.65 公頃）位於梧桐河西面，現時劃為「政府、機構或社區」地帶。該用地原先預留作一所小學及一所中學，但教育局經考慮一系列因素後，包括預計北區未來學齡人口將呈結構性下降趨勢、粉嶺北新發展區的發展計劃、根據政府統計處及規劃署最新的資料而編製和更新的學齡人口推算、現時各級學生的實際人數及學位數目，現有的教育政策及其他影響學位供求等因素後，決定不再預留該用地作小學及中學之用。根據現時規劃及供求評估，政府已在粉嶺北新發展區預留足夠土地作學校發展用途，以配合粉嶺北新發展區內的住宅項目發展及新增人口。因此，**A 項用地**可考慮作其他合適的用途。

9. **B1 項用地**（約 0.88 公頃）毗鄰修訂項目 A 的北面，而**B2 項用地**（約 0.87 公頃）位於 B1 項用地的北面。兩幅用地臨向梧桐河，中間有一幅延伸至梧桐河畔的休憩用地。**B1 及 B2 項用地**目前劃為「住宅（乙類）」地帶作中等密度的住宅發展，其最高地積比率及建築物高度限制分別為 3.5 倍及主水平基準上 75 米²。

10. 經綜合檢視以上三幅用地的發展潛力及技術可行性後，建議劃為「住宅（乙類）1」地帶作中等密度住宅發展，最高地積比率訂為 5 倍，而建築物高度限制則訂為不高於主水平基準上 110 米。

² 根據於 2022 年 9 月 23 日獲批准的規劃申請編號 A/FLN/30，現時 B1 及 B2 項用地的最高地積比率已由 3.5 倍獲批准提高至 4.2 倍，建築物高度限制則維持主水平基準上 75 米。

11. **C 項用地**（約 0.24 公頃）目前劃為「鄉村式發展」地帶作低層和低密度的鄉村式發展，預留予受古洞北／粉嶺北新發展區發展影響而會根據搬村條款重置的村屋。現時，古洞北新發展區內已經預留一幅約 1.12 公頃的「鄉村式發展(1)」地帶用地作村屋重置之用，足夠容納受古洞北／粉嶺北新發展區發展影響，而又符合資格並選擇遷置屋宇補償的屋地業主重置其村屋³。因此，**C 項用地**可考慮作其他合適的用途。

12. **D 項用地**（約 1.24 公頃）毗連 C 項用地，目前劃為「住宅（丙類）」地帶作低密度住宅發展，其最高地積比率限制及建築物高度限制分別為 2 倍及主水平基準上 55 米⁴。

13. 經綜合檢視以上兩幅相鄰用地的發展潛力及技術可行性後，建議一併劃為「住宅（丙類）」地帶作中等密度住宅發展，最高地積比率訂為 2.8 倍，而建築物高度限制則訂為不高於主水平基準上 80 米。

14. 為支持上述與私營住宅相關的修訂項目，土木工程拓展署（土拓署）已擬備一套指示性方案，以確定擬議住宅發展的技術可行性。其主要規劃參數如下⁵：

³ 古洞北／粉嶺北新發展區項目不會影響新界認可鄉村。然而，在鄉村以外可能會有受該新發展區所影響及符合搬村條件的私人屋地業主選擇遷置屋宇補償。古洞北／粉嶺北新發展區第一階段發展的受影響屋地業主沒有根據搬村政策選擇遷置屋宇補償。至於該新發展區餘下階段發展受影響而又符合搬村條件的屋地業主，除部份屋地業主已接受金錢補償（即不選擇遷置屋宇補償）外，其餘屋地業主暫時沒有提出選擇遷置屋宇補償。

⁴ 根據於 2022 年 9 月 23 日獲批准的規劃申請編號 A/FLN/30，現時 D 項用地的最高地積比率已由 2 倍獲批准提高至 2.4 倍，建築物高度限制則維持主水平基準上 55 米。

⁵ 以上發展參數只供參考，並且須要考慮用地的實際環境和限制，計劃的細節尚待詳細設計。

| 修訂項目 | A | B1 | B2 | C 及 D |
|-----------------|--|---------------|---------------|----------------|
| 地盤面積(公頃)(約) | 1.65 | 0.88 | 0.87 | 1.48 |
| 最高地積比率 | 5 倍 | 5 倍 | 5 倍 | 2.8 倍 |
| 總樓面面積(不多於)(平方米) | 82,705 | 43,855 | 43,385 | 41,490 |
| 建築物高度限制 | 不高於主水平基準上 110 米 | | | 不高於主水平基準上 80 米 |
| 擬建座數 | 3 | 2 | 3 | 5 |
| 擬建層數 | 26 | 26 | 26 | 16 |
| 預計單位數目(約) | 918 - 1,002 | 487 - 531 | 482 - 525 | 461 - 502 |
| 預計人口(約) | 2,478 - 2,705 | 1,314 - 1,433 | 1,301 - 1,417 | 1,244 - 1,355 |
| 私人休憩用地 | 參照《香港規劃標準與準則》的指引，為住戶提供每人不少於 1 平方米的附屬休憩用地 | | | |
| 泊車設施 | 參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供附屬泊車設施。 | | | |

(二) 提高產業相關土地用途的彈性

E 項 由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶

15. 為呼應北都「產業主導」主題，政府建議改劃目前劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶⁶作「產業」專屬地帶（E項用地，約 5.22 公頃）。用地鄰近三個口岸和成熟的社區，經審視後，政府認為有條件配合粉嶺北新發展區的房屋供應主題，發展綜合型產業。除物流設施外，原有的經常准許用途已廣泛地包括資訊科技、無污染工業、零售餐飲等。建議新增的經常准許用途可涵蓋更多合適的產業和配套設施，例如研究與發展生產活動、創意產業、會議或展覽設施，以及人才公寓等。通過提高土地用途彈性，可以容許更多元的產業進駐，為區內加快創造職位。

就大綱圖《註釋》的修訂

16. 政府亦建議藉此機會修訂目前劃為「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶的《註釋》，在土地用途表上增加經常准許用途，以涵蓋更多合適的配套設施，提供發展彈性，例如辦公室和商店及服務行業。其用途地帶、規劃意向及發展限制則維持不變。

項目可行性

17. 就以上修訂項目的技術可行性，土拓署已委聘顧問公司進行詳細技術評估，現正諮詢相關政策局／部門的意見，預期有關修訂項目在交通及運輸、環境、排污、排水、供水、視覺及空氣流通等方面不會對附近地區帶來無法克服的負面影響。

⁶ 此地帶目前的規劃意向，主要是發展現代化物流設施、配合香港發展成區域分銷中心及物流樞紐。

徵詢意見

18. 發展局、規劃署及土拓署已於 2026 年 2 月 27 日及 3 月 2 日就上述分區計劃大綱圖的擬議修訂項目分別諮詢粉嶺區鄉事委員會及上水區鄉事委員會的意見。

19. 就上述擬議修訂項目，歡迎各位議員對《大綱圖》提出意見。有關修訂項目及議員的意見，將一併提交城市規劃委員會（城規會）考慮。如城規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 條展示涵蓋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。任何人士可就有關大綱圖的擬議修訂在公眾查閱期內以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。屆時議員亦可以向城規會提出意見。

發展局
規劃署
土木工程拓展署
2026 年 3 月

附件

圖 1a 修訂項目 A 項至 D 項的位置圖

圖 1b 修訂項目 E 項的位置圖