

## 屯門區議會

### 屯門區內未興建之綜合發展區未來狀況

#### 屯門區內「綜合發展區」用地狀況

1. 根據《二零一九／二零二一年度對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討》(下稱用地檢討)，屯門區內共有 10 幅劃為「綜合發展區」地帶的地盤(圖 1\*)，其中兩幅(NTW29 及 NTW33)已落成並獲城市規劃委員會(城規會)同意改劃作合適的用途地帶以反映完工情況(圖 50 及 51\*)，其餘 8 幅(圖 7、8、9、16、25、26、29 及 33\*)的情況如下：

地點	地帶	規劃申請	備註(截至 31.3.2021)
尚未擬備核准總綱發展藍圖			
屯門震寰路以南的地盤 (NTW 53) (圖 7)	綜合發展區(1)	• 不適用	• 擬議保留為「綜合發展區」，透過規劃申請(包括提交總綱發展藍圖及相關的技術評估)，以整體協調的規劃進行發展 • 主要屬私人土地，部分政府土地
屯門震寰路以西的地盤 (NTW 54) (圖 8)	綜合發展區(2)	• 不適用	
屯門河田街及建安街路口交匯處的地盤 (NTW 55) (圖 9)	綜合發展區(2)	• 不適用	
屯門樂安排前海水化淡廠 (NTW 9) (圖 16)	綜合發展區	• 不適用	• 因應地盤的大面積範圍，可視乎區內的基礎設施和交通容量的改善情況對地盤的發展潛力作進一步檢討。有關檢討需要相關的交通、環境、基建等各方面的評估。 • 屬政府土地

\* 摘取自用地檢討文件

地點	地帶	規劃申請	備註（截至 31.3.2021）
<b>已擬備核准總綱發展藍圖</b>			
屯門第55區 丈量約份第 379約多個 地段  (NTW 8) (圖25)	綜合發展區	<ul style="list-style-type: none"> <li>於 2002 年獲城規會批給規劃許可(編號 A/TM/288) 作綜合住宅發展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築圖則已獲屋宇署批准</li> <li>有關換地契約已簽訂</li> <li>屬私人土地</li> </ul>
屯門大欖涌 屯門市地段 第417號（ 大欖涌渠及 海關訓練學 校以東） (NTW 31) (圖26)	綜合發展區	<ul style="list-style-type: none"> <li>於 2002 年獲城規會批給規劃許可(編號 A/TM-SKW/32) 作綜合住宅發展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築圖則已獲屋宇署批准</li> <li>有關換地契約正在處理中</li> <li>屬私人及政府土地</li> </ul>
元朗丈量約 份第130約 多個地段 （元朗公路 以北近福亨 村） (NTW 41) (圖29)	綜合發展區	<u>東面部份</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>於 2013 年獲城規會批給規劃許可(編號 A/TM-LTYT/249) 作綜合發展</li> </ul> <u>西面部份</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>於 2020 年獲城規會批給規劃許可(編號 A/TM-LTYT/383) 作住宅發展</li> </ul>	<u>東面部份</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築圖則已獲屋宇署批准</li> <li>有關換地契約正在處理中</li> <li>屬私人及政府土地</li> </ul> <u>西面部份</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築圖則已提交屋宇署審批</li> <li>屬私人土地</li> </ul>
屯門第56 區掃管笏 路 (NTW 57) (圖33)	綜合發展區(3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>於 2019 年獲城規會批給規劃許可(編號 A/TM/532) 作綜合住宅發展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有關換地契約已簽訂</li> <li>屬私人土地</li> </ul>

## 規劃許可的展開發展時限

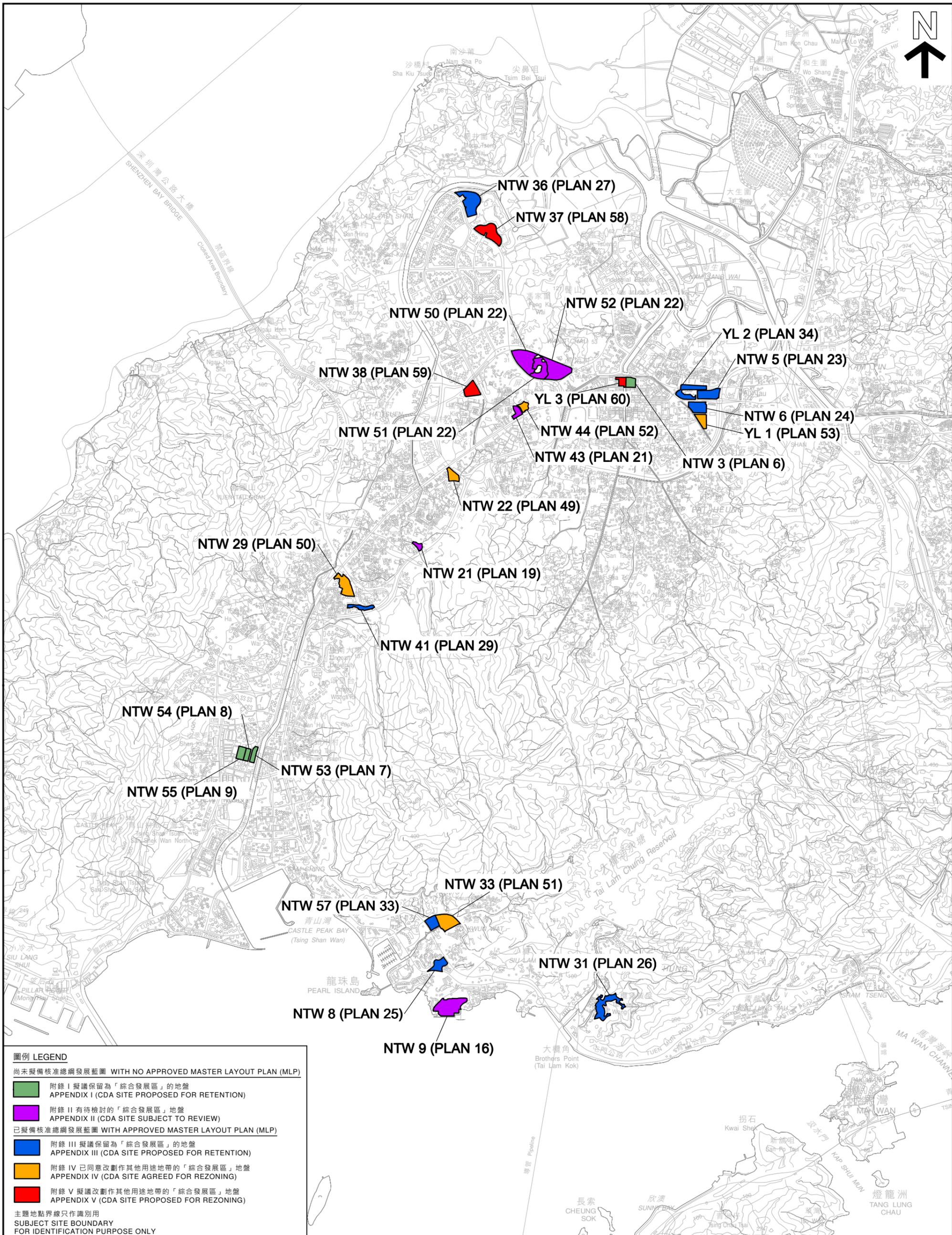
2. 城規會所批給的規劃許可，一般會有一條訂明展開發展時限的附帶條件，規定所批給的許可會在指定日期停止生效，除非准許的發展在該日期前已經展開或展開發展的期限獲延長。倘經批准的發展未能在指定時限內展開，申請人可就延長展開發展的期限提出申請。
3. 根據城規會規劃指引編號 35C，在界定一項經批准的發展是否已經展開時，考慮的因素會視乎每宗個案的事實和情況而定。一般而言，建築圖則獲得批准或批地文件／修訂契約已簽立，便可視為發展計劃已經展開。上述的已擬備核准總綱發展藍圖的地盤，除近福亨村西面部份（規劃許可編號 A/TM-LTY Y/383）外，其他均已在發展期限前獲批建築圖則／簽訂換地契約，而規劃許可編號 A/TM-LTY Y/383 的展開發展期限尚未到期。

## 樂安排前海水化淡廠「綜合發展區」用地

4. 位於樂安排前海水化淡廠的「綜合發展區」用地(NTW 9)，現時主要用作短期租約，當中包括苯乙烯儲存庫。如當局決定發展該「綜合發展區」地盤，須先遷出該儲存庫。至於儲存庫附屬碼頭的安排，則要視乎相關政策局的意見，再作檢討。
5. 上述用地劃作「綜合發展區」地帶，使當局能因應該地盤所受的環境、交通和基礎設施等限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。如申請在該地帶範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，當中必須包括一份環境評估報告，說明擬議發展計劃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，並將之與總綱發展藍圖及發展計劃一併呈交城規會審批。儘管該地盤南面有一小部分落入噪音預測等量線 25（NEF 25）範圍內，正如《香港國際機場成為三跑道系統的環境影響評估報告》所建議，在制訂樂安排綜合發展區的總綱發展藍圖時，可避免在飛機噪音預測等量線 25 範圍內設置易受噪音影響的土地用途，而申請人亦須就擬議發展進行環境評估（包括噪音評估），並建議紓緩措施，以確保擬議發展不會遇到或造成不可接受的環境問題。

規劃署

2021 年 7 月



**圖例 LEGEND**

尚未擬備核准總綱發展藍圖 WITH NO APPROVED MASTER LAYOUT PLAN (MLP)

附錄 I 擬議保留為「綜合發展區」的地盤  
APPENDIX I (CDA SITE PROPOSED FOR RETENTION)

附錄 II 有待檢討的「綜合發展區」地盤  
APPENDIX II (CDA SITE SUBJECT TO REVIEW)

已擬備核准總綱發展藍圖 WITH APPROVED MASTER LAYOUT PLAN (MLP)

附錄 III 擬議保留為「綜合發展區」的地盤  
APPENDIX III (CDA SITE PROPOSED FOR RETENTION)

附錄 IV 已同意改劃作其他用途地帶的「綜合發展區」地盤  
APPENDIX IV (CDA SITE AGREED FOR REZONING)

附錄 V 擬議改劃作其他用途地帶的「綜合發展區」地盤  
APPENDIX V (CDA SITE PROPOSED FOR REZONING)

主題地點界線只作識別用  
SUBJECT SITE BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**位置圖 LOCATION PLAN**

屯門及元朗西區綜合發展區地盤  
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA SITES  
IN TUEN MUN & YUEN LONG WEST DISTRICT

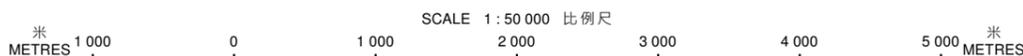
規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT

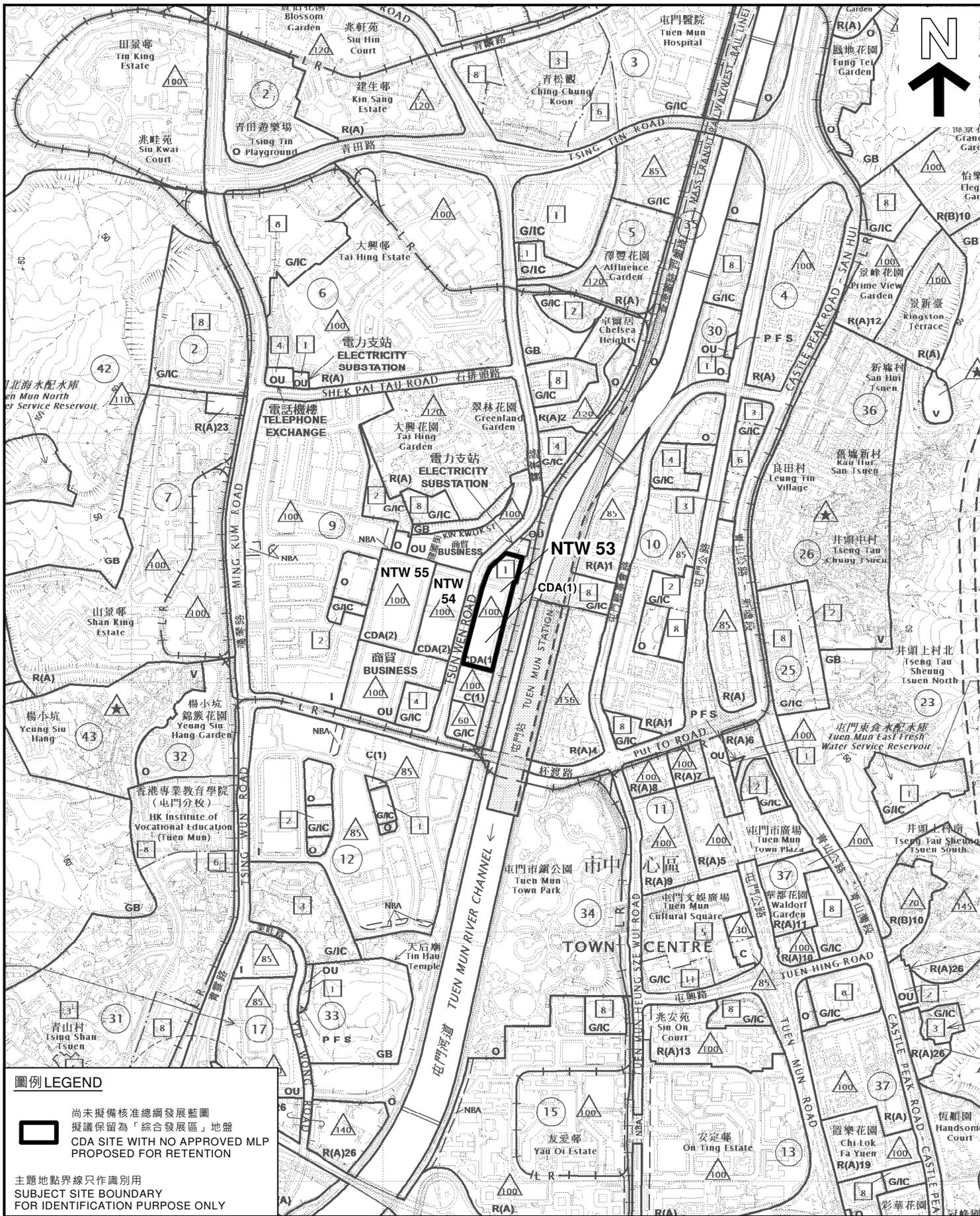


本摘要圖於2021年5月11日擬備，所根據的資料為地圖組別HM50C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.5.2021  
BASED ON MAP SERIES HM50C

參考編號  
REFERENCE No.  
M/NT/20/46

圖 PLAN  
1





**圖例 LEGEND**

 尚未擬備核准總綱發展藍圖  
擬議保留為「綜合發展區」地盤  
CDA SITE WITH NO APPROVED MLP  
PROPOSED FOR RETENTION

 主題地點界線只作識別用  
SUBJECT SITE BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖 SITE PLAN**

綜合發展區地盤參考編號 NTW 53  
新界屯門震寰路東面  
CDA SITE REF. No. NTW 53  
SITE TO THE EAST OF TSUN WEN ROAD  
TUEN MUN, NEW TERRITORIES

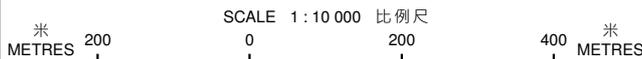
規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT

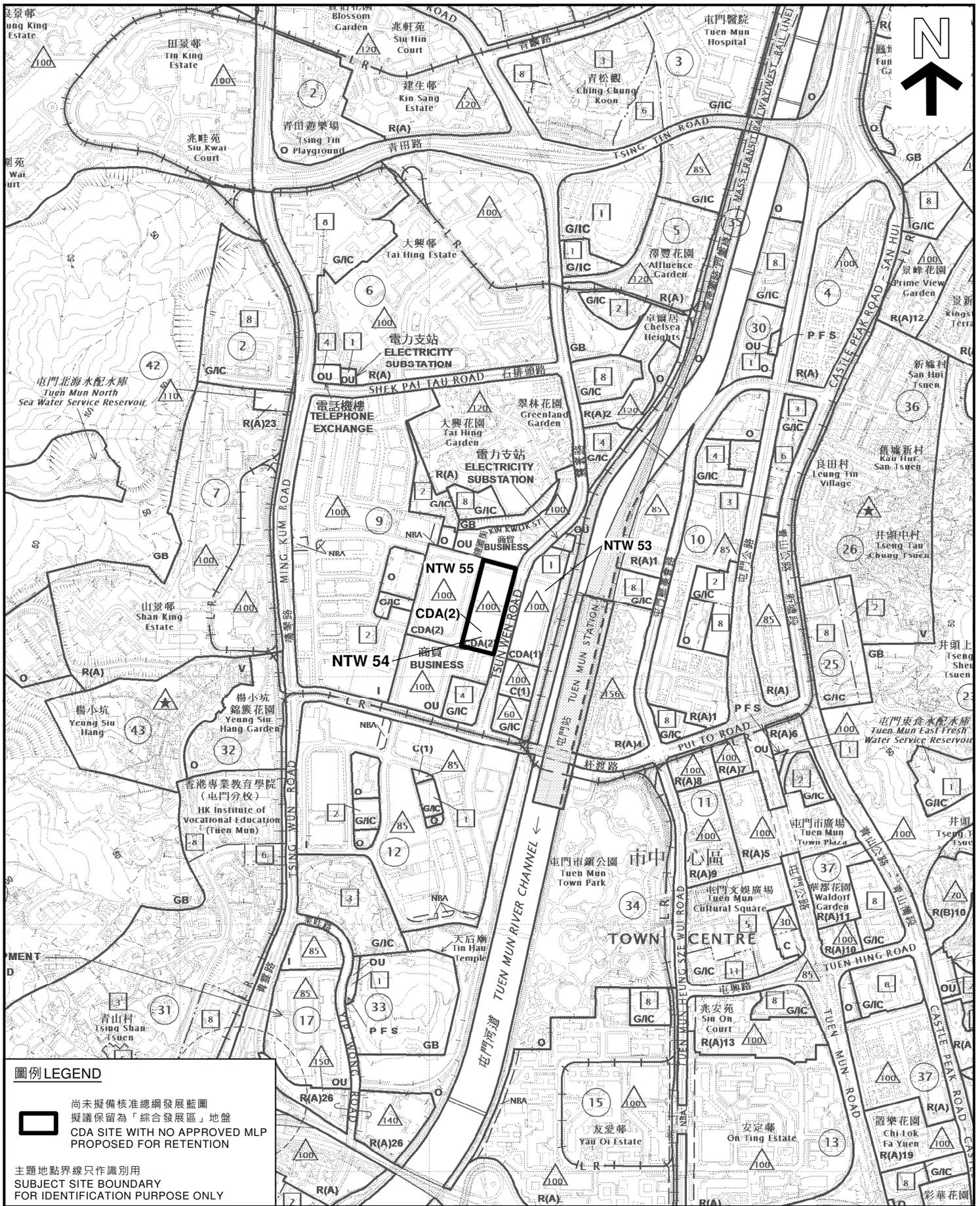


本摘要圖於2021年5月18日擬備，  
所根據的資料為於2018年12月11日  
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM/35  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.5.2021  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/TM/35 APPROVED ON 11.12.2018

參考編號  
REFERENCE No.  
M/NT/20/124

圖 PLAN  
7





 尚未擬備核准總綱發展藍圖  
 擬議保留為「綜合發展區」地盤  
 CDA SITE WITH NO APPROVED MLP  
 PROPOSED FOR RETENTION

主題地界線只作識別用  
 SUBJECT SITE BOUNDARY  
 FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖 SITE PLAN**

綜合發展區地盤參考編號 NTW 54  
 新界屯門震寰路西面

CDA SITE REF. No. NTW 54  
 SITE TO THE WEST OF TSUN WEN ROAD  
 TUEN MUN, NEW TERRITORIES

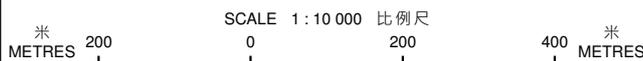
本摘要圖於2021年5月18日擬備，  
 所根據的資料為於2018年12月11日  
 核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM/35  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.5.2021  
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
 S/TM/35 APPROVED ON 11.12.2018

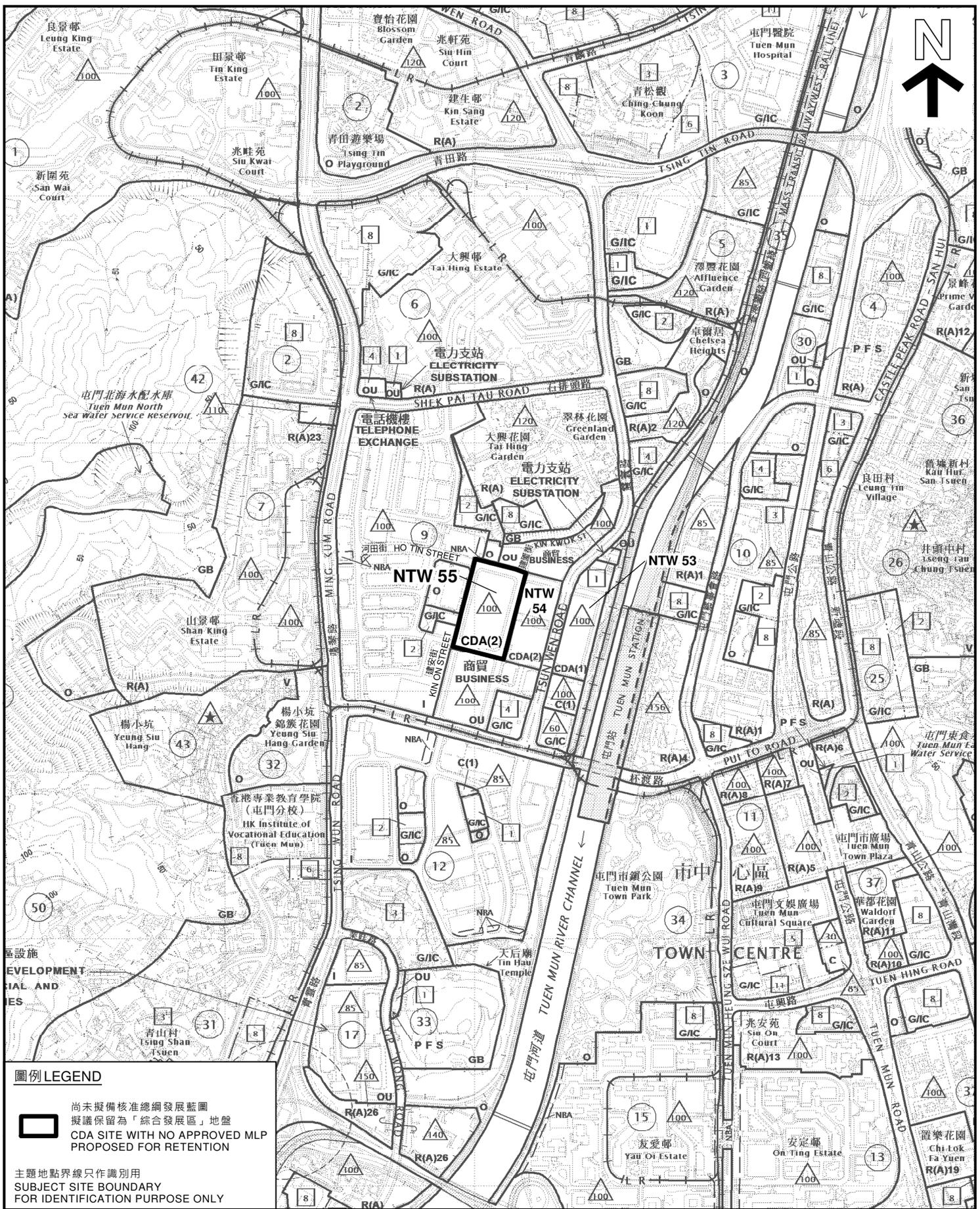
規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 M/NT/20/125

圖 PLAN  
 8





**圖例 LEGEND**


 尚未擬備核准總綱發展藍圖  
 擬議保留為「綜合發展區」地盤  
 CDA SITE WITH NO APPROVED MLP  
 PROPOSED FOR RETENTION

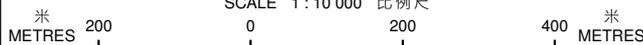
主題地點界線只作識別用  
 SUBJECT SITE BOUNDARY  
 FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2021年5月18日擬備，  
 所根據的資料為於2018年12月11日  
 核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM/35  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.5.2021  
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
 S/TM/35 APPROVED ON 11.12.2018

**平面圖 SITE PLAN**

綜合發展區地盤參考編號 NTW 55  
 新界屯門  
 河田街及建安街交界處  
 CDA SITE REF. No. NTW 55  
 JUNCTION OF HO TIN STREET AND  
 TUEN MUN, NEW TERRITORIES

SCALE 1:10 000 比例尺

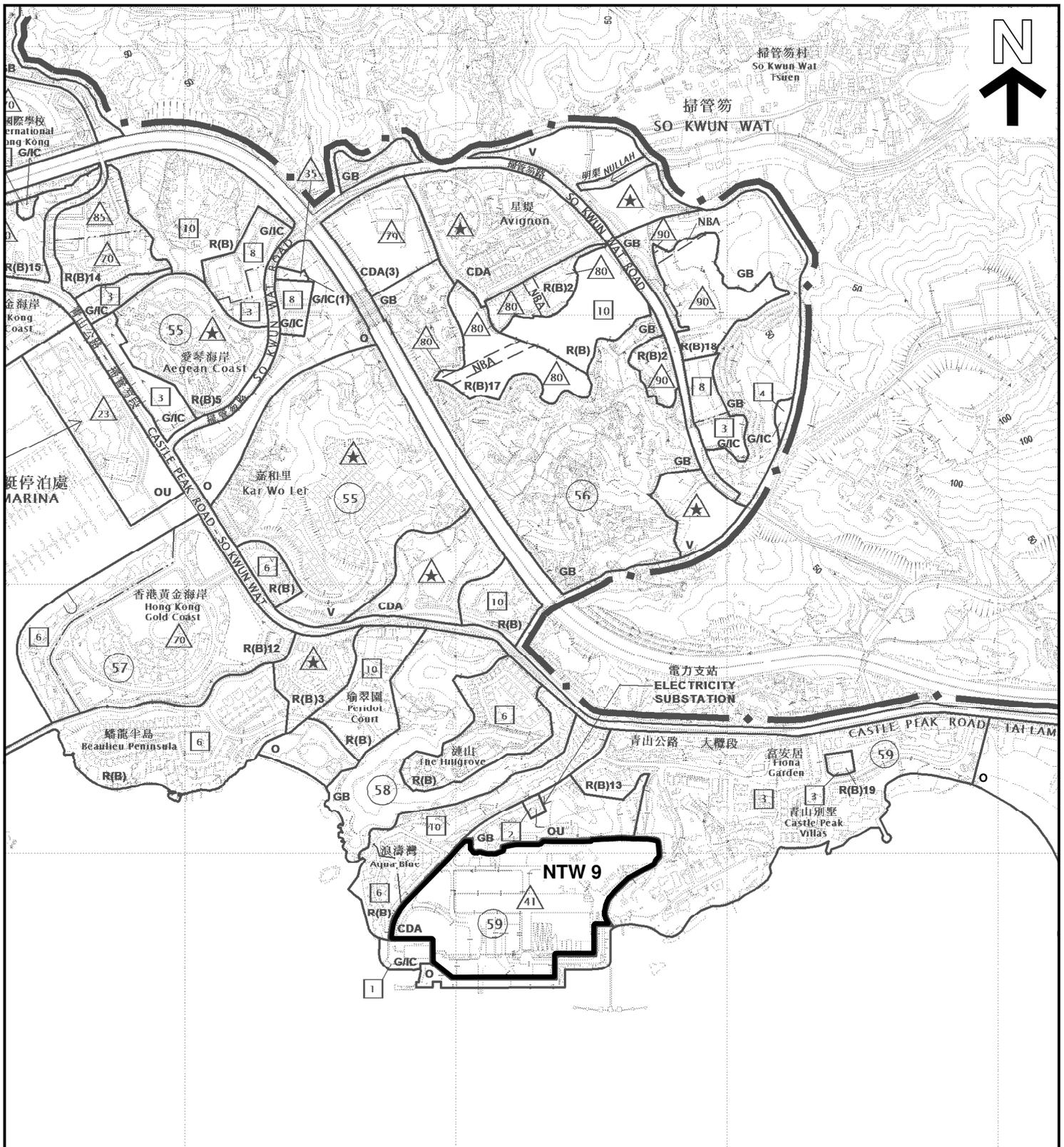


規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 M/NT/20/126

圖 PLAN  
 9



**圖例 LEGEND**

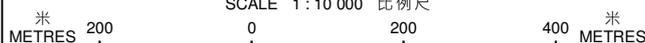
- 尚未擬備核准總綱發展藍圖  
有待檢討  
CDA SITE WITH NO APPROVED MLP  
SUBJECT TO REVIEW

主題地點界線只作識別用  
SUBJECT SITE BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2021年5月11日擬備，  
所根據的資料為於2018年12月11日  
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM/35  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.5.2021  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/TM/35 APPROVED ON 11.12.2018

**平面圖 SITE PLAN**

綜合發展區地盤參考編號 NTW 9  
新界屯門青發街  
屯門市地段第426號前樂安排海水淡化廠  
CDA SITE REF. No. NTW 9  
LOK ON PAI EX-DESALTING PLANTS, TMTL 426  
TSING FAT STREET, TUEN MUN  
NEW TERRITORIES  
SCALE 1:10 000 比例尺

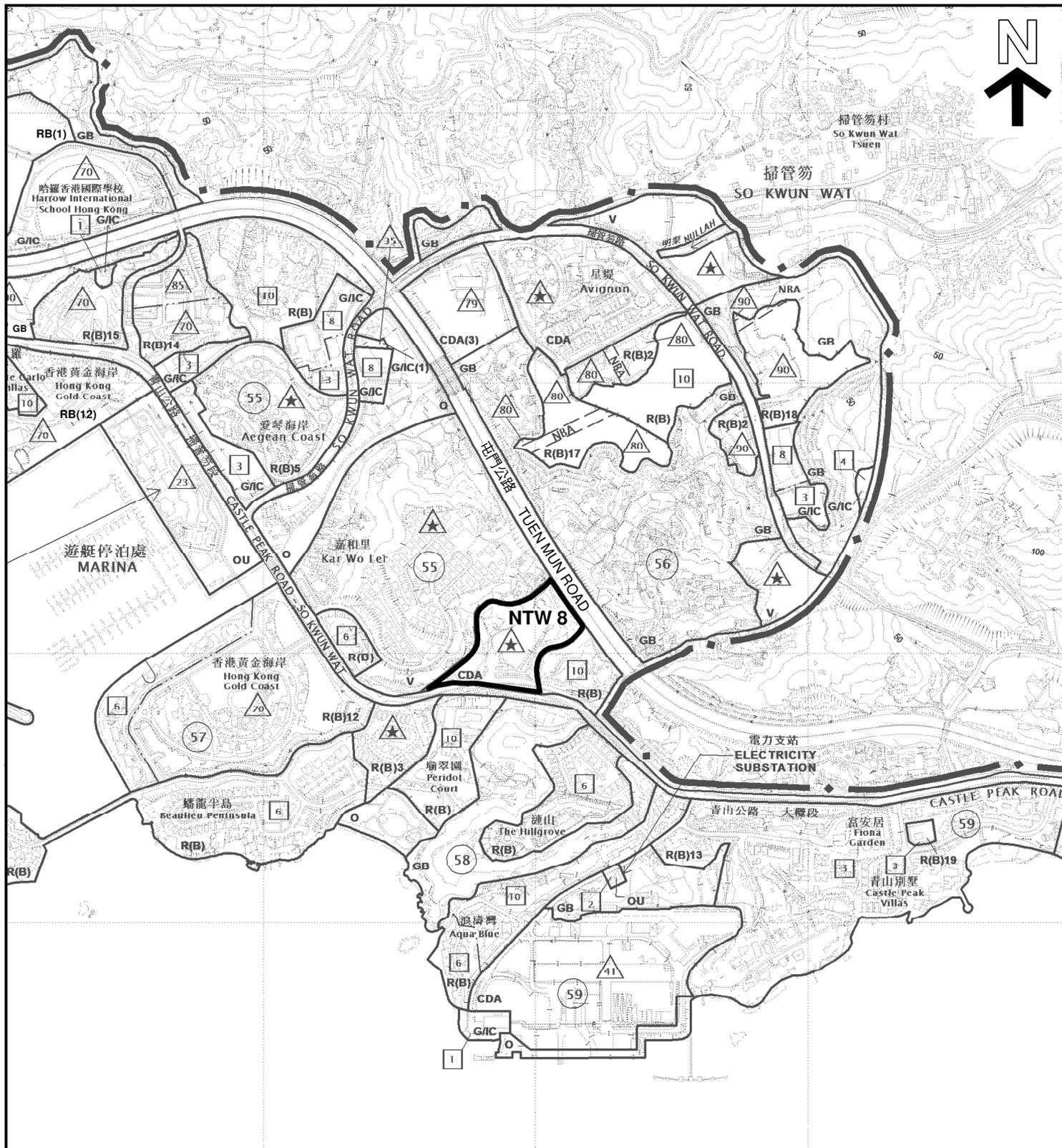


規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/NT/20/132

圖 PLAN  
16



**圖例 LEGEND**

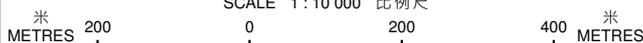
- 已擬備核准總綱發展藍圖  
擬議保留為「綜合發展區」地盤  
CDA SITE WITH APPROVED MLP  
PROPOSED FOR RETENTION

主題地點界線只作識別用  
SUBJECT SITE BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2021年3月30日擬備，  
所根據的資料為於2018年12月11日  
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM/35  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.3.2021  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/TM/35 APPROVED ON 11.12.2018

**平面圖 SITE PLAN**

綜合發展區地盤參考編號 NTW 8  
新界屯門第55區丈量約份第379約多個地段  
及毗連政府土地  
CDA SITE REF. No. NTW 8  
VARIOUS LOTS IN DD 379  
AND ADJOINING GOVERNMENT LAND  
TUEN MUN AREA 55, NEW TERRITORIES  
SCALE 1 : 10 000 比例尺

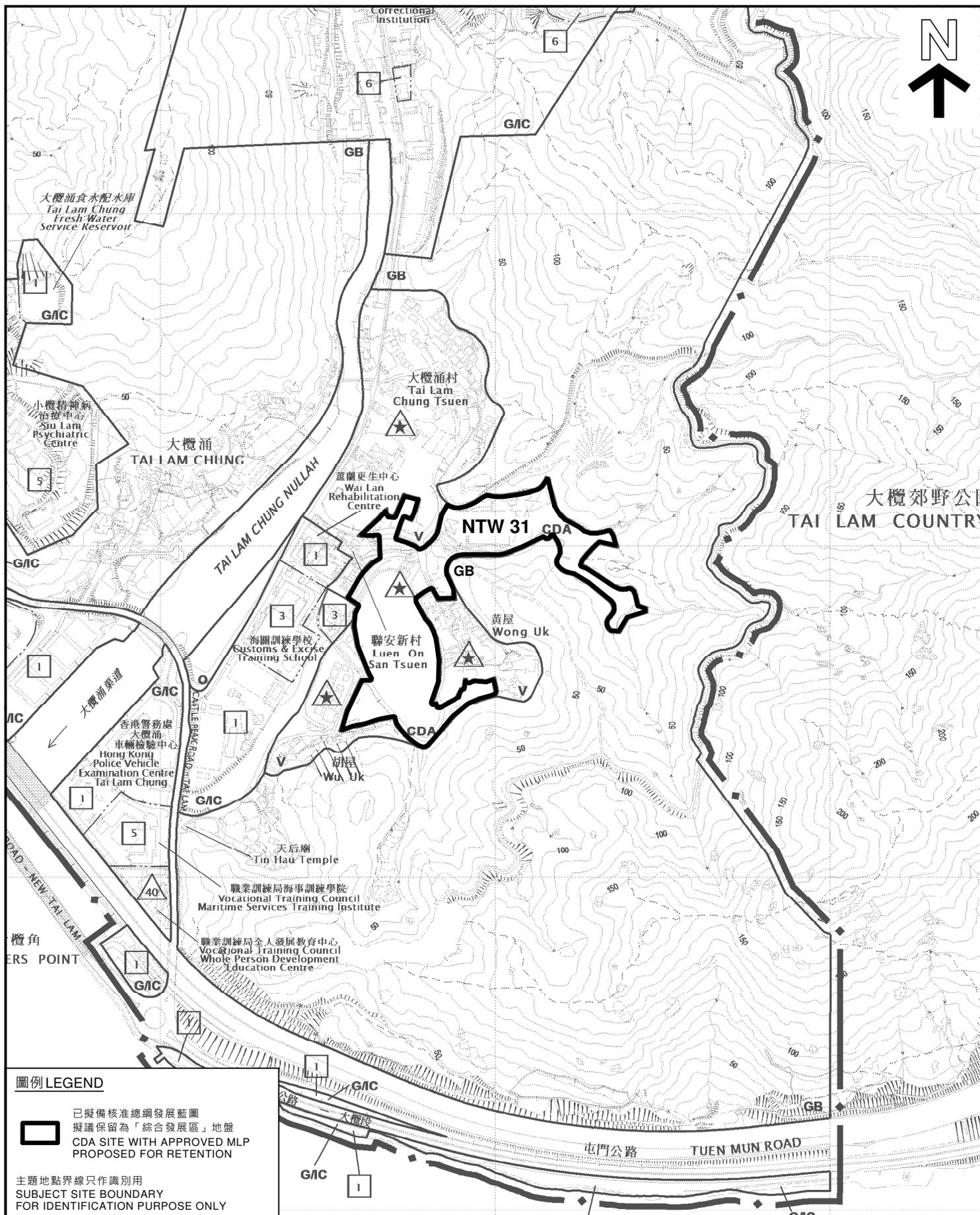


規劃署  
**PLANNING  
DEPARTMENT**



參考編號  
REFERENCE No.  
M/NT/20/138

**圖 PLAN**  
25



**圖例 LEGEND**

 已擬備核准總綱發展藍圖  
 擬議保留為「綜合發展區」地盤  
 CDA SITE WITH APPROVED MLP  
 PROPOSED FOR RETENTION

主題地點界線只作識別用  
 SUBJECT SITE BOUNDARY  
 FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2021年3月30日擬備，  
 所根據的資料為於2015年12月1日  
 核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM-SKW/13  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.3.2021  
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
 S/TM-SKW/13 APPROVED ON 1.12.2015

**平面圖 SITE PLAN**

綜合發展區地盤參考編號 NTW 31  
 屯門市地段第417號  
 新界屯門大欖涌大欖涌渠道和海關訓練學校以東  
 CDA SITE REF. No. NTW 31  
 EAST OF TAI LAM CHUNG NULLAH AND  
 CUSTOMS & EXCISE TRAINING SCHOOL, TMTL 417  
 TAI LAM CHUNG, TUEN MUN, NEW TERRITORIES

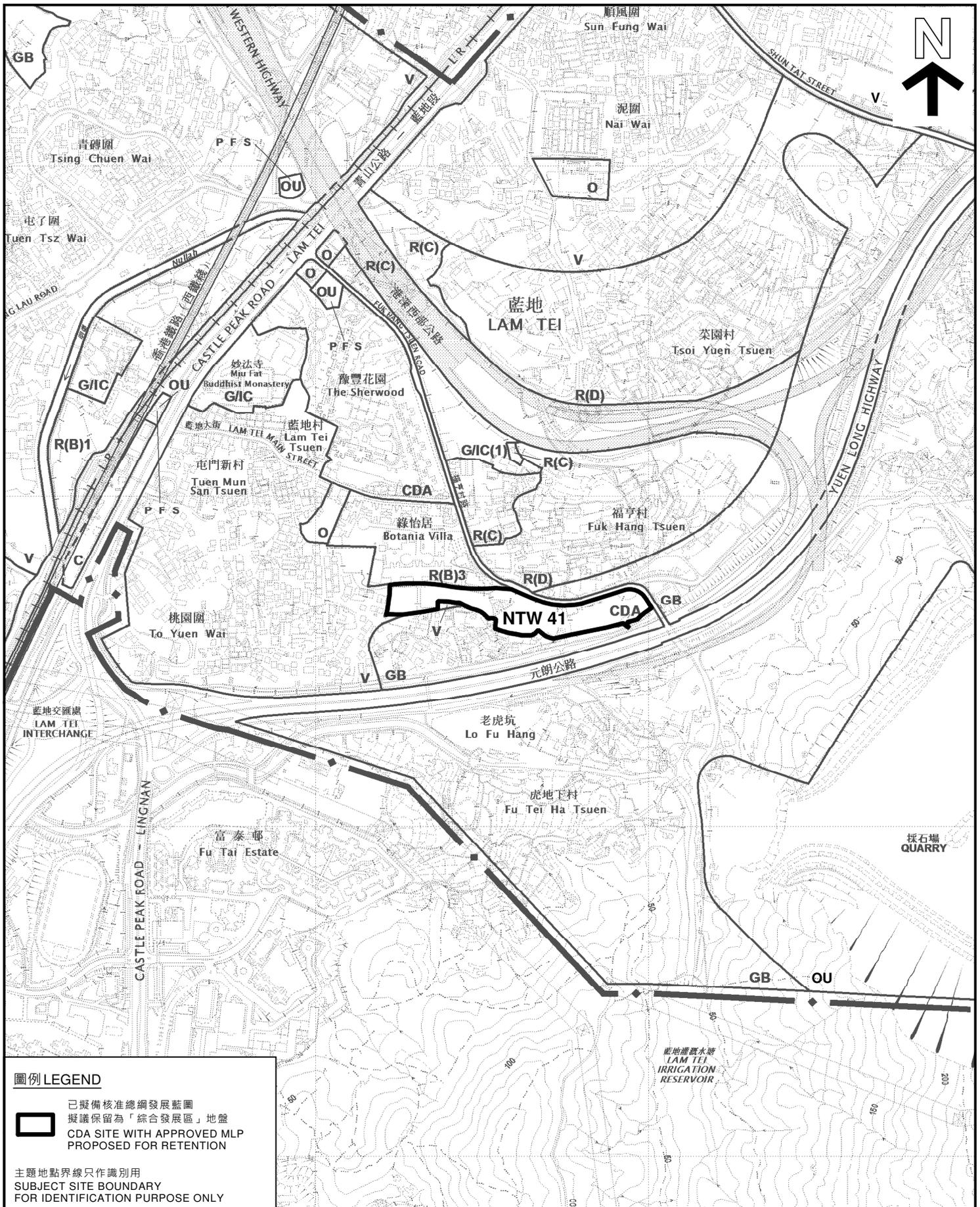
SCALE 1 : 7 500 比例尺  
 米 METRES 100 0 100 200 300 米 METRES

規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 M/NT/20/139

圖 PLAN  
 26



**圖例 LEGEND**

- 已擬備核准總綱發展藍圖  
擬議保留為「綜合發展區」地盤  
CDA SITE WITH APPROVED MLP  
PROPOSED FOR RETENTION

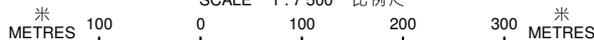
主題地點界線只作識別用  
SUBJECT SITE BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2021年3月30日擬備，  
所根據的資料為於2018年10月16日  
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM-LTTY/10  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.3.2021  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/TM-LTTY/10 APPROVED ON 16.10.2018

**平面圖 SITE PLAN**

綜合發展區地盤參考編號 NTW 41  
新界元朗公路以北近福亨村  
丈量約份第130約多個地段  
CDA SITE REF. No. NTW 41  
VARIOUS LOTS IN DD 130 TO THE NORTH  
OF YUEN LONG HIGHWAY NEAR FUK HANG TSUEN  
YUEN LONG, NEW TERRITORIES

SCALE 1:7 500 比例尺

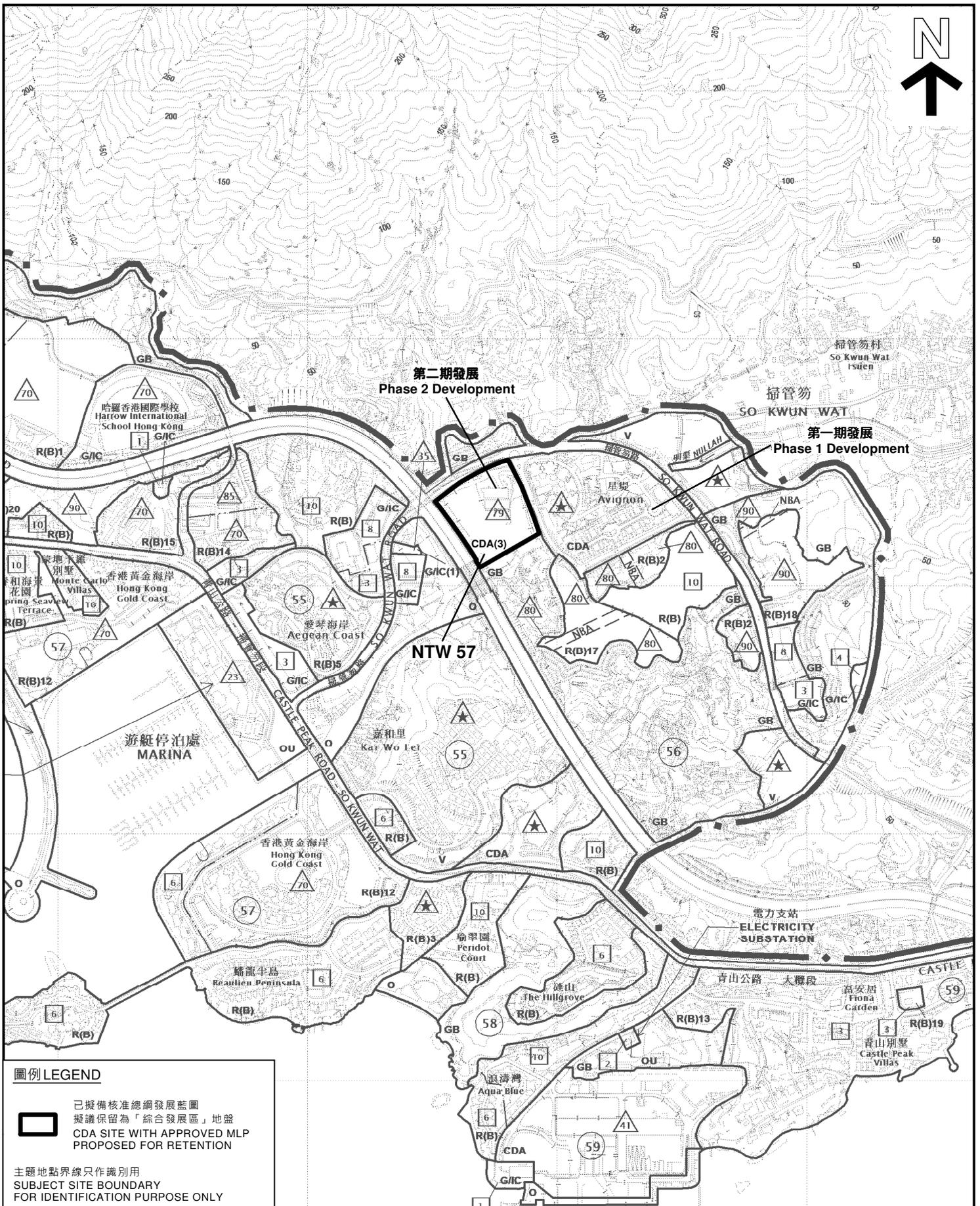


規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/NT/20/144

圖 PLAN  
29



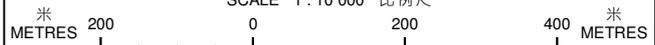
**圖例 LEGEND**

 已擬備核准總綱發展藍圖  
 擬議保留為「綜合發展區」地盤  
 CDA SITE WITH APPROVED MLP  
 PROPOSED FOR RETENTION  
  
 主體地點界線只作識別用  
 SUBJECT SITE BOUNDARY  
 FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖 SITE PLAN**

綜合發展區地盤參考編號 NTW 57  
 新界屯門掃管笏路第56區  
 CDA SITE REF. No. NTW 57  
 SO KWUN WAT ROAD  
 TUEN MUN AREA 56  
 TUEN MUN, NEW TERRITORIES

SCALE 1:10 000 比例尺



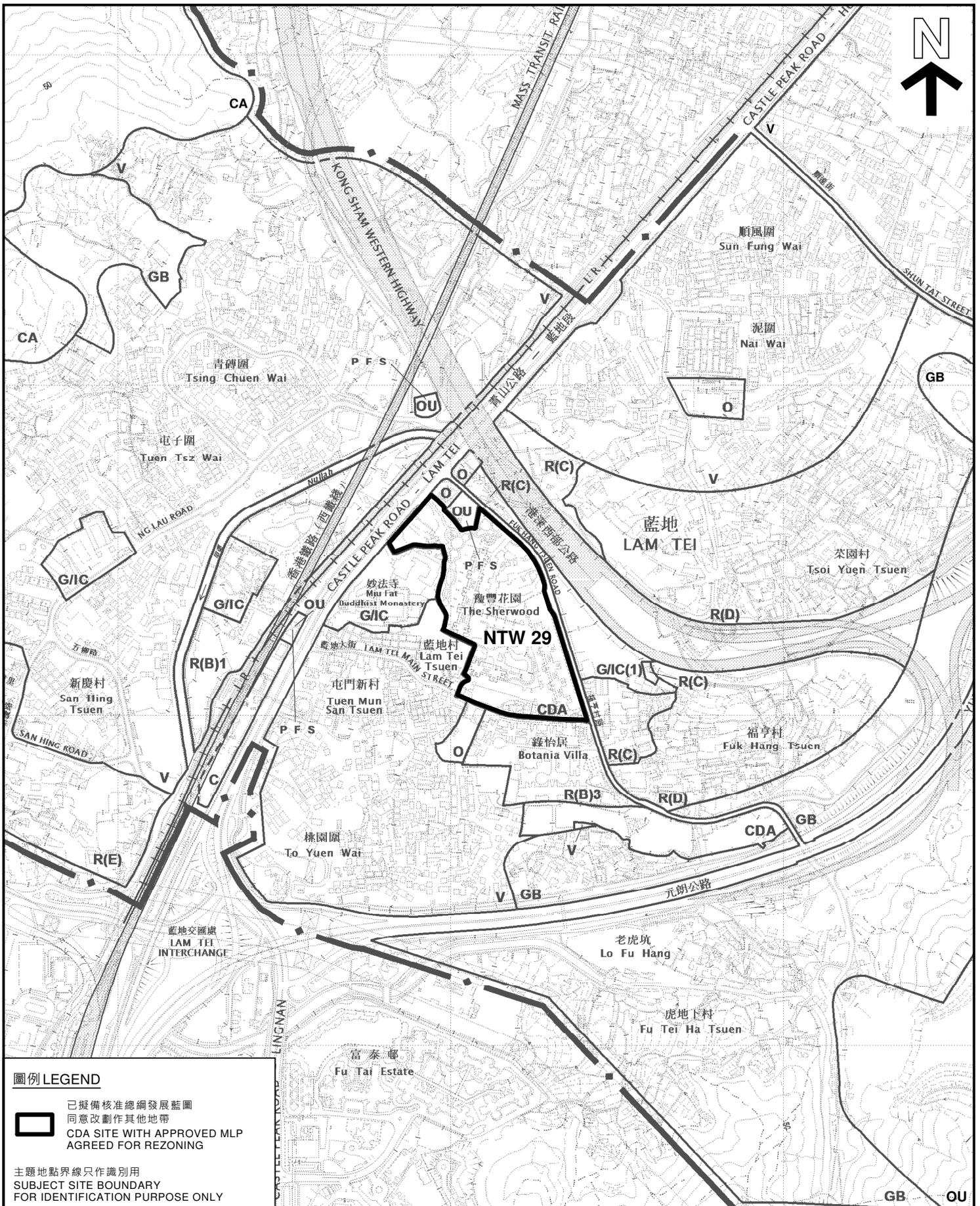
規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 M/NT/20/48

圖 PLAN  
 33

本摘要圖於2021年3月30日擬備，  
 所根據的資料為於2018年12月11日  
 核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM/35  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.3.2021  
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
 S/TM/35 APPROVED ON 11.12.2018



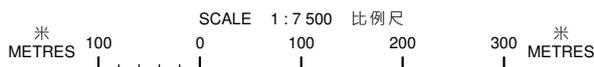
**圖例 LEGEND**

- 已擬備核准總綱發展藍圖  
同意改劃作其他地帶  
CDA SITE WITH APPROVED MLP  
AGREED FOR REZONING

主體地點界線只作識別用  
SUBJECT SITE BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖 SITE PLAN**

綜合發展區地盤參考編號 NTW 29  
新界屯門藍地福亨村道及藍地大街交界處  
CDA SITE REF. No. NTW 29  
JUNCTION OF  
FUK HANG TSUEN ROAD & LAM TEI MAIN STREET  
LAM TEI, TUEN MUN, NEW TERRITORIES



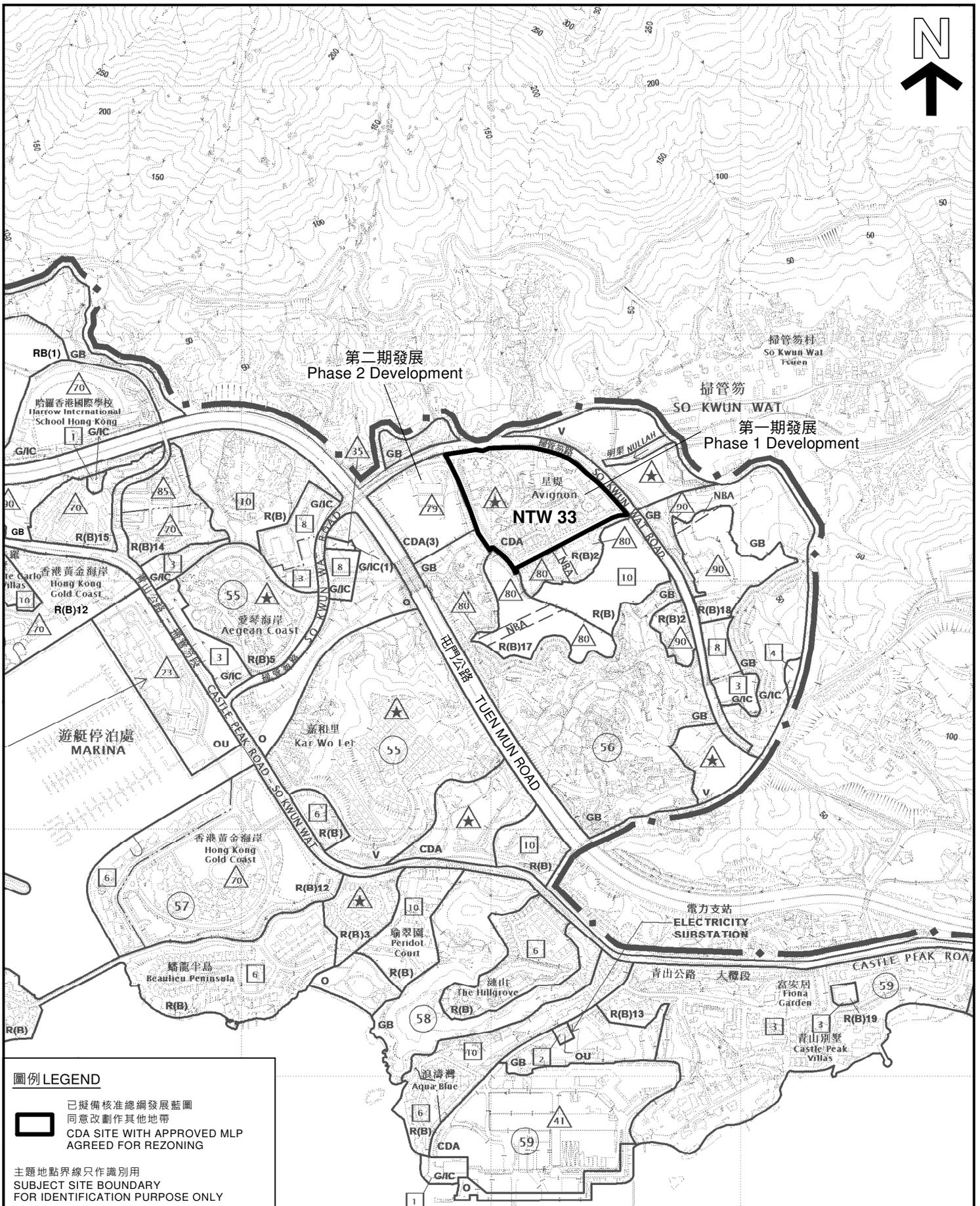
規劃署  
**PLANNING  
DEPARTMENT**



參考編號  
REFERENCE No.  
M/NT/20/164

**圖 PLAN**  
50

本摘要圖於2021年5月11日擬備，  
所根據的資料為於2018年10月16日  
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM-LTY/10  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.5.2021  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/TM-LTY/10 APPROVED ON 16.10.2018



**圖例 LEGEND**

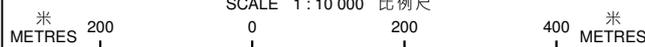
- 已擬備核准總綱發展藍圖  
同意改劃作其他地帶  
CDA SITE WITH APPROVED MLP  
AGREED FOR REZONING

主題地點界線只作識別用  
SUBJECT SITE BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖 SITE PLAN**

綜合發展區地盤參考編號 NTW 33  
新界屯門第56區  
CDA SITE REF. No. NTW 33  
TUEN MUN AREA 56  
TUEN MUN, NEW TERRITORIES

SCALE 1:10 000 比例尺



本摘要圖於2021年5月11日擬備，  
所根據的資料為於2018年12月11日  
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM/35  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.5.2021  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/TM/35 APPROVED ON 11.12.2018

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/NT/20/168

圖 PLAN  
51