

屯門區議會
社會福利及房屋委員會
洪水橋/厦村新發展區公營房屋發展計劃

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向屯門區議會社會福利及房屋委員會介紹香港房屋委員會(下稱「房委會」)擬議於洪水橋/厦村新發展區 4-3、4-4、4-5、4-6、4-22、4-24、4-28、5-16 及 5-17 號地盤開展的公營房屋發展計劃，並諮詢議員的意見。其中 4-3、4-4、4-5、4-6、5-16 及 5-17 號地盤位處於元朗區，4-22 及 4-28 號地盤位處於屯門區，而 4-24 號地盤則橫跨元朗及屯門區。

2. 背景

- 2.1 擬議公營房屋發展計劃的總面積約為 18.66 公頃，該發展計劃的位置圖，請參閱**附件一**。根據《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》，有關地盤已劃為「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」地帶，以及包括將小部分劃分為「道路」的地方。為配合公營房屋發展，土木工程拓展署已開展相關的工地平整及基礎設施工程，包括建造新道路、重建或擴闊鄰近的現有道路，以及建造單車徑和行人路。
- 2.2 規劃署及土木工程拓展署已分別於 2017 年 7 月及 2022 年 8 月，就上述相關分區計劃大綱草圖和道路及新發展區第二期發展工程(工地平整和基礎設施)諮詢屯門區議會¹，以及其轄下的地區設施管理及環境衛生委員會²。

3. 公營房屋發展計劃擬議發展方案

- 3.1 擬議公營房屋發展計劃的初步發展參數概述請參閱**附件二**，發展計劃概念平面圖請參閱**附件三**。

¹ 請參考屯門區議會文件 2017 年第 21 號。

² 請參考地區設施管理及環境衛生委員會文件 2022 年第 3 號。

4. 預計發展時間表

- 4.1 土木工程拓展署已開展了上述公營房屋發展計劃的土地平整工程，並預計於 2027 年第三季提供已平整之土地予房委會展開建屋工程。而房委會的公營房屋預計可於 2031/32 至 2032/33 年度分階段落成。

5. 徵詢意見

- 5.1 歡迎各議員就上述發展計劃提出寶貴意見。

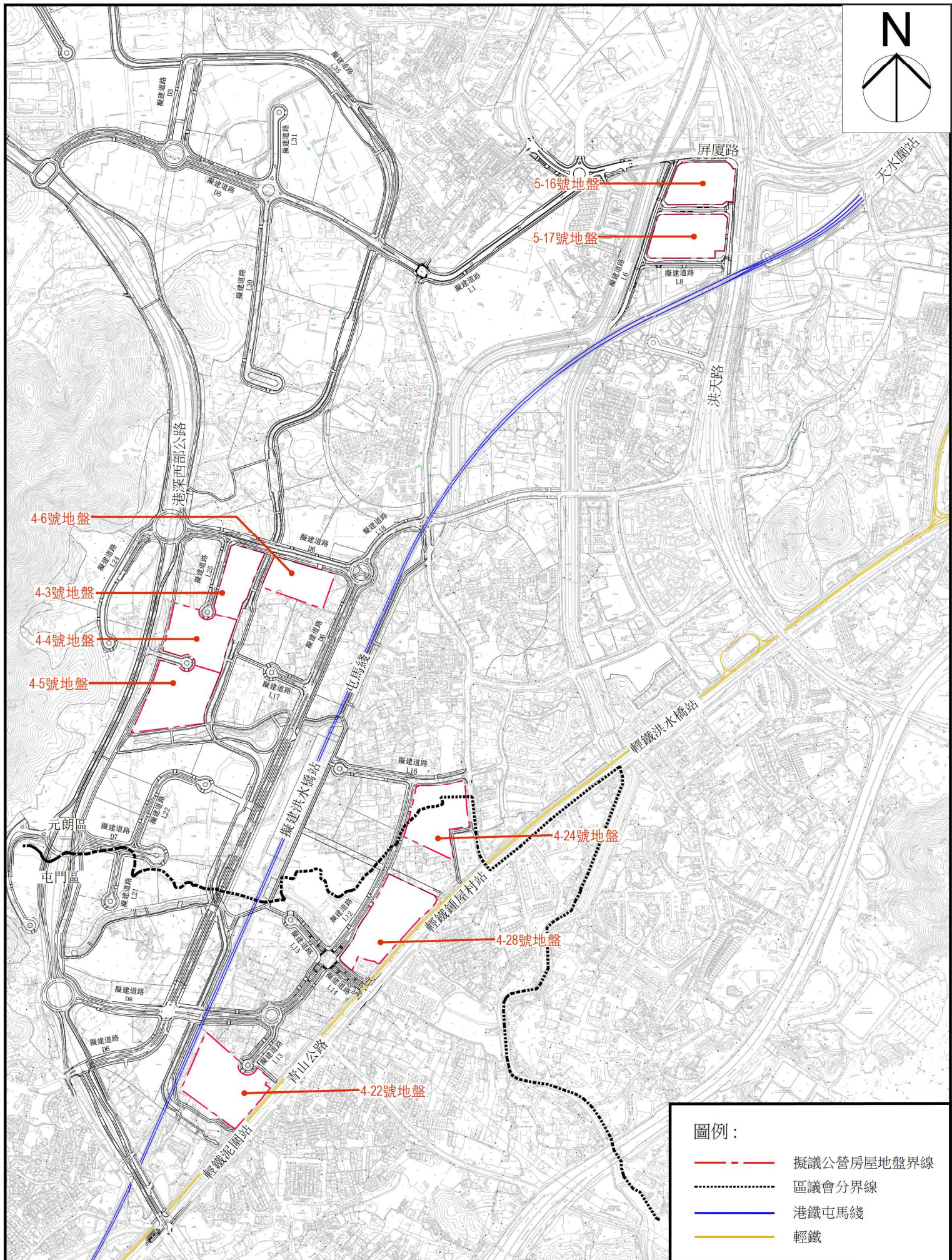
附件

附件一 洪水橋/厦村新發展區 4-3、4-4、4-5、4-6、4-22、4-24、4-28、5-16 及 5-17 號地盤公營房屋發展計劃位置圖

附件二 洪水橋/厦村新發展區 4-3、4-4、4-5、4-6、4-22、4-24、4-28、5-16 及 5-17 號地盤公營房屋發展計劃初步發展參數概述

附件三 洪水橋/厦村新發展區 4-3、4-4、4-5、4-6、4-22、4-24、4-28、5-16 及 5-17 號地盤公營房屋發展計劃概念平面圖

房屋署
2025 年 6 月



洪水橋/厦村新發展區4-3、4-4、4-5、4-6、4-22、4-24、4-28、5-16及5-17號地盤
公營房屋發展計劃位置圖

(備註：只供參考，最終設計會因應需要而更改)

比例：1:12000 (A4)



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

附件一

日期：06/2025

附件二

洪水橋/厦村新發展區 4-3、4-4、4-5、4-6、4-22、4-24、4-28、5-16 及 5-17 號地盤公營房屋發展計劃初步發展參數概述^{備註 1}

	4-3 號地盤	4-4 號地盤	4-5 號地盤	4-6 號地盤	5-16 號地盤	5-17 號地盤
地盤面積	約 1.38 公頃	約 2.00 公頃	約 2.54 公頃	約 1.45 公頃	約 1.68 公頃	約 2.02 公頃
總地積比率 ^{備註 2}	最高總地積比率：6.8 倍	最高總地積比率：6.8 倍	最高總地積比率：6.8 倍	最高總地積比率：6.8 倍	最高總地積比率：6.8 倍	最高總地積比率：6.8 倍
樓宇數目/ 高度 ^{備註 2}	3 座住宅大樓， 不高於主水平基準 160 米	4 座住宅大樓， 不高於主水平基準 160 米	5 座住宅大樓， 不高於主水平基準 180 米	3 座住宅大樓， 不高於主水平基準 160 米	4 座住宅大樓， 不高於主水平基準 135 米	4 座住宅大樓， 不高於主水平基準 145 米
單位數量	約 1,700 個單位	約 3,000 個單位	約 3,200 個單位	約 1,800 個單位	約 2,200 個單位	約 2,700 個單位
預計人口	約 4,400 人	約 7,700 人	約 8,300 人	約 4,600 人	約 5,900 人	約 6,800 人
休憩用地及 康樂設施	參照《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢相關部門的意見，提供休憩用地及兒童遊樂處等設施					
社會福利設施	參照《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢相關部門的意見，提供社會福利設施，詳情有待詳細設計階段確定					
泊車設施	參考《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢相關部門的意見，提供附屬泊車位					
其他設施	幼稚園、零售設施及屋邨管理設施等					

備註 1: 資料只供參考，整個發展計劃的細節尚待詳細規劃及設計，包括就社會福利設施與相關政府部門作進一步磋商。

備註 2: 城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於 2023 年 6 月 23 日批准土木工程拓展署提交的規劃許可申請（編號:A/HSK/452），略為放寬洪水橋地盤的地積比率及部分地盤的建築物高度限制。

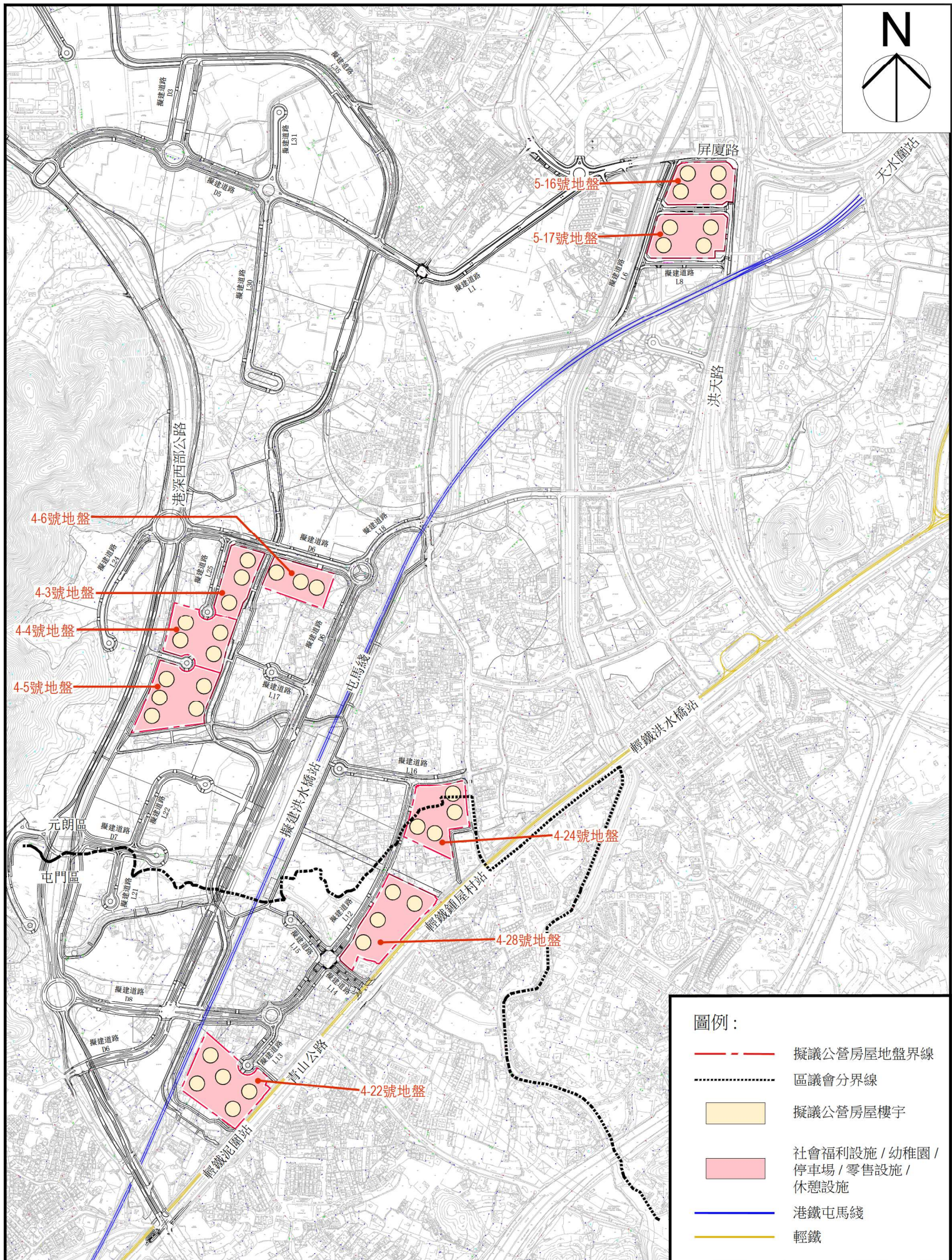
附件二

洪水橋/厦村新發展區 4-3、4-4、4-5、4-6、4-22、4-24、4-28、5-16 及 5-17 號地盤公營房屋發展計劃初步發展參數概述^{備註 1}

	4-22 號地盤	4-24 號地盤	4-28 號地盤
地盤面積	約 2.8 公頃	約 2.14 公頃	約 2.65 公頃
總地積比率 ^{備註 2}	最高總地積比率：6.8 倍	最高總地積比率：6.8 倍	最高總地積比率：6.8 倍
樓宇數目/ 高度 ^{備註 2}	5 座住宅大樓，不高於主水平基準 175 米	4 座住宅大樓，不高於主水平基準 160 米	4 座住宅大樓，不高於主水平基準 175 米
單位數量	約 4,000 個單位	約 2,700 個單位	約 3,200 個單位
預計人口	約 10,400 人	約 7,100 人	約 8,400 人
休憩用地及康樂設施	參照《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢相關部門的意見，提供休憩用地及兒童遊樂處等設施		
社會福利設施	參照《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢相關部門的意見，提供社會福利設施，詳情有待詳細設計階段確定		
泊車設施	參考《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢相關部門的意見，提供附屬泊車位		
其他設施	幼稚園、零售設施及屋邨管理設施等		

備註 1: 資料只供參考，整個發展計劃的細節尚待詳細規劃及設計，包括就社會福利設施與相關政府部門作進一步磋商。

備註 2: 城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於 2023 年 6 月 23 日批准土木工程拓展署提交的規劃許可申請（編號:A/HSK/452），略為放寬洪水橋地盤的地積比率及部分地盤的建築物高度限制。



圖例：

- 擬議公營房屋地盤界線
- 區議會分界線
- 擬議公營房屋樓宇
- 社會福利設施 / 幼稚園 / 停車場 / 零售設施 / 休憩設施
- 港鐵屯馬綫
- 輕鐵

洪水橋/厦村新發展區4-3、4-4、4-5、4-6、4-22、4-24、4-28、5-16及5-17號地盤
公營房屋發展計劃概念平面圖

(備註：只供參考，最終設計會因應需要而更改)

比例：1:12000 (A4)



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

附件三

日期：06/2025