

## 擬議修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/41》

### 1. 目的

本文件旨在向議員介紹有關《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/41》（下稱「大綱圖」）的擬議修訂，並徵詢議員的意見。

### 2. 背景

#### 修訂項目 A - 嶺南大學擴建計劃（圖 1）

- 2.1. 行政長官在《2023 年施政報告》提出推進國際專上教育樞紐建設，並在《2024 年施政報告》提出打造「留學香港」品牌，匯聚和培育世界一流人才。為配合最新教育政策，以及應對近年嶺南大學（下稱「嶺大」）學生及教職員人數的增長而衍生對教學、研究及宿舍設施的殷切需求，嶺大有意擴建屯門校園，以提供更多教學空間容納新增的學生及教職員，從而進一步提升大學的學術及研究能力。教育局已就嶺大擬議校園擴建計劃給予政策支持。嶺大校園擴建計劃的詳情可以參考附件一。
- 2.2. 嶺大的本部校園及北校園現時在大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，並分別有四層及十層（本部校園）及一層（北校園）的建築物高度限制。為落實擬議擴建計劃，政府須進行法定城市規劃程序，放寬現時本部校園及北校園的建築物高度限制至主水平基準上 120 米。嶺大已就上述擴建計劃進行交通、環境、排污、排水、供水、樹木、視覺、空氣流通影響等方面的技術評估，預計在實施相關的緩解措施後，有關發展不會對周邊環境造成重大或不良影響。相關部門亦對擬議校園擴建計劃沒有反對或負面意見。

#### 修訂項目 B1 及 B2 - 屯門第 16 區運動場、休憩用地及公眾停車場（圖 2）

- 2.3. 在《2017 年施政報告》中提出的「體育及康樂設施五年計劃」，計劃開展 26 個項目以增加和改善康體設施，回應市民的需求和推動更多市民參與運動。在《2018 年施政報告》中提出，工務工程項目需按照「一地多用」的原則推展，以善用土地資源。因應當區市民對泊車位的需求，政府在四個正在規劃中的康體設施項目擬加設公眾停車場，以滿足市民對康體設施和紓緩區內泊車位的需要。康樂及文化事務署（康文署）、運輸署及建築署曾於 2022 年 10 月 11 日就屯門第 16 區運動場、休憩用地及公眾停車場工程計劃的規劃概念諮詢屯門區議會的地區設施管理及環境衛生委員會（地環會）。地環會支持規劃概念，並希望署方盡快開展有關工作。經參考其他運動

場看台設計，並考慮到提升設計的靈活性及改善散場安排，建築署有意由原先的三層設計（包括一層地面停車場及兩層高的看台）增加至四層（包括一層地面停車場及三層高的看台）（**圖 3 及 4**）。擬議計劃的初步發展參數如下：

地盤面積	約 56,200 平方米
擬議建築物高度	四層（約主水平基準上 40 米）
公共休憩空間	不少於 5,620 平方米
公眾停車位	約 630 個泊車位，供私家車、電單車、重/中型貨車、輕型貨車、和旅遊巴士使用

2.4. 工程計劃的擬建設施請參閱**附件二**。

2.5. 為配合擬議發展，建議把「休憩地帶」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶（**修訂項目 B1**），並同時刪除該「政府、機構或社區」地帶內三層的建築物高度限制（**修訂項目 B2**），以容許更靈活的布局設計。建築署已就擬議工程計劃進行可行性研究，以評估交通、環境、排污、排水、視覺、空氣流通及景觀等方面的潛在影響，預期發展不會帶來無法克服的技術問題。

### **修訂項目 C - 理順藍地交匯處附近顯示為「道路」地方的界線（圖 1）**

2.6. 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」）於 2026 年 3 月 27 日考慮一宗《城市規劃條例》（下稱《條例》）第 16 條的擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）規劃申請時，留意到有顯示為「道路」的地方內與藍地交匯處的相關工程已完成，而剩餘的土地沒有其他已規劃的道路工程，故認為規劃署應適時檢討大綱圖內該土地的規劃。

2.7. 考慮到該土地在相關發展藍圖已劃作「鄉村式發展」地帶，以及其東面為已落成的鄉村式發展，現建議把該顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶。

### **其他技術修訂**

2.8. 另外，大綱圖亦會根據最新經修訂的法定圖則註釋總表及規劃區內已建成的發展作出相應技術修訂。

## **3. 徵詢意見**

就上述擬議修訂項目，歡迎各位議員提出意見。有關大綱圖修訂項目及議員的意見，將一併提交小組委員會考慮。如小組委員會同意有關修訂項目，城規會將根據《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。屆時，任何人士可在限期前就大綱圖的修訂向城規會秘書提交申述。

## 附件

附件一

嶺南大學屯門校園擴建計劃

附件二

擬議第 16 區運動場、休憩用地及公眾停車場工程計劃設施一覽

圖 1

修訂項目 A 及 C 的位置圖

圖 2

修訂項目 B1 及 B2 的位置圖

圖 3

擬議第 16 區運動場、休憩用地及公眾停車場工程計劃平面圖

圖 4

擬議第 16 區運動場、休憩用地及公眾停車場工程計劃剖面圖

規劃署

屯門及元朗西規劃處

2026 年 5 月

## 嶺南大學屯門校園擴建計劃

### 目的

本文件旨在向屯門區議會介紹有關嶺南大學（下稱「嶺大」）於屯門青山公路嶺南段 8 號校園的擴建計劃。

### 背景

2. 為融入國家發展大局並配合十五五規劃，嶺南大學相繼於 2021 年成立跨學科學院，以及 2024 年成立數據科學學院及嶺南高等研究院，以迎接數字時代，致力於打造智慧與可持續發展的未來，開拓數據科學、人工智能、生物科學、碳中和及環境可持續發展等新興領域。為實現嶺大的長遠願景，大學需新增樓面面積，以容納教學、研究、創新及配套設施。嶺大擴建之校園將提升大學的創新基礎能力，引領新質生產力發展。新建實驗室亦會提升碳中和及環境可持續發展研究，推動綠色低碳轉型。

3. 根據《行政長官 2023 年施政報告》，特區政府計劃將香港發展成為國際專上教育樞紐，循序漸進吸引更多外國尤其是「一帶一路」國家和內地學生來港升學。並進而在 2024 年施政報告中推出「留學香港」品牌，以吸引更多境外學生來港升學。嶺大作為邁進數字時代領先的文理融合研究型大學，致力於提供國際級的專上教育與研究，營造匯聚多元的大學環境。2025 年的施政報告，更進一步增加非本地學生學額至 50%，嶺大會貫徹政府的願景，積極配合施政。

4. 嶺大在過去幾年間的每年收生人數高達 20% 增長，由 2020 年的三千多人大幅增至 2025 年的近八千人。然而，受限於現時《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/41》（下稱「大綱圖」）的建築物高度限制及地契中准許的可建樓面面積，嶺大現時的北校園及大部份本部校園之地塊只可分別興建最高一層和四層或十層高的低密度樓宇，地契中的剩餘可建樓面面積亦大概只有三千平方米。嶺大迫切需要放寬相關大綱圖的建築物高度限制，以及增加地契中准許的可建樓面

面積，以容納新增的教學和研究設施，及其他配套設施，以提供完善的大學環境。有關擴建計劃將發揮多項作用，包括為新增的學額人口提供教學空間，容納新增的教授及其研究團隊，進一步提升大學的學術及研究能力，最終貢獻於香港的高等教育及整個教育生態系統。

### **擴建計劃**

5. 嶺大建議為現有屯門青山公路嶺南段 8 號的兩幅用地放寬高度限制及增加地積比以擴展其校園。擬議擴展的初步發展參數<sup>1</sup>如下：

	地契准許	擬議	相差
<b>本部校園</b>			
樓面面積 (平方米)	約 110,400	約 343,034	+232,634
地積比	約 1.29	約 4.0	
<b>北校園</b>			
樓面面積 (平方米)	約 2,360	約 105,042	+102,682
地積比	約 0.09	約 4.0	
<b>總計 (本部校園及北校園)</b>			
樓面面積 (平方米)	約 112,760	約 448,076	+335,316
地積比	約 1.00	約 4.0	

6. 嶺大建議，兩幅用地將會分期進行擴建，提供教學及研究設施、實驗室、研究設施、辦公室、文康設施、餐飲及宿舍設施等。擴建計劃亦只涉及現有校園土地，不包括校園以外的政府用地或綠化地帶。

---

<sup>1</sup> 發展參數只供參考，細節尚待詳細規劃及設計。

## **現時進度**

7. 校園擴建計劃已獲得教育局政策上支持，而相關的可行性研究<sup>2</sup>已完成。研究評估包括擴建校園對附近地區各方面的潛在影響及建議合適的優化措施，研究結果顯示有關發展不會對周邊環境造成不良影響。嶺大已就有關研究諮詢了相關政府部門，相關政府部門大致同意擴建計劃或對計劃不持異議。

## **總結**

8. 嶺大校園擴建計劃對嶺大的發展至關重要，既能夠幫助大學增加學生的學額，進一步提升學術和研究能力，從而支持香港融入國家大局，對接十五五規劃，並成為國際專上教育樞紐及打造「留學香港」品牌。亦提升屯門區發展，吸納高才、專才流入，增加學生本區生活消費，製造屯門基層就業機會，帶動周邊經濟增長發展，擴建校園設施更優化區內環境，促進社區融合文化發展，給屯門區增添經濟動力並創造就業機會。

9. 希望各議員能夠支持這項擴建計劃並提供寶貴的意見。

## **嶺南大學**

**2026年5月**

---

<sup>2</sup> 包括交通、環境、排污、排水、供水、樹木、空氣流通及視覺影響等評估。

## 擬議第 16 區運動場、休憩用地及公眾停車場工程計劃

### 設施一覽

#### 運動場

- 1 條 8 線 400 米長的全天候人造跑道和 1 個十一人標準天然草地內場足球場暨欖球場；
- 田徑設施，包括跑道、鉛球投擲區、鏈球和鐵餅護籠、標槍投擲區、障礙賽設備、跳高起跳跑道和沙坑、撐竿跳跑道和落地區、跳遠及三級跳跑道和沙坑；
- 1 個熱身區連 1 條 4 線 300 米長的全天候人造跑道和 1 個 7 人標準天然草地內場足球場；
- 1 個設有不少於 5000 個有蓋座位的看台；
- 附屬設施，包括育嬰間、更衣室、洗手間、辦事處、急救室、職員室、會議室、貴賓室、新聞發布室、廣播系統和電子顯示系統控制室、貯物室、多用途活動室、小食亭、附屬公眾泊車位等。

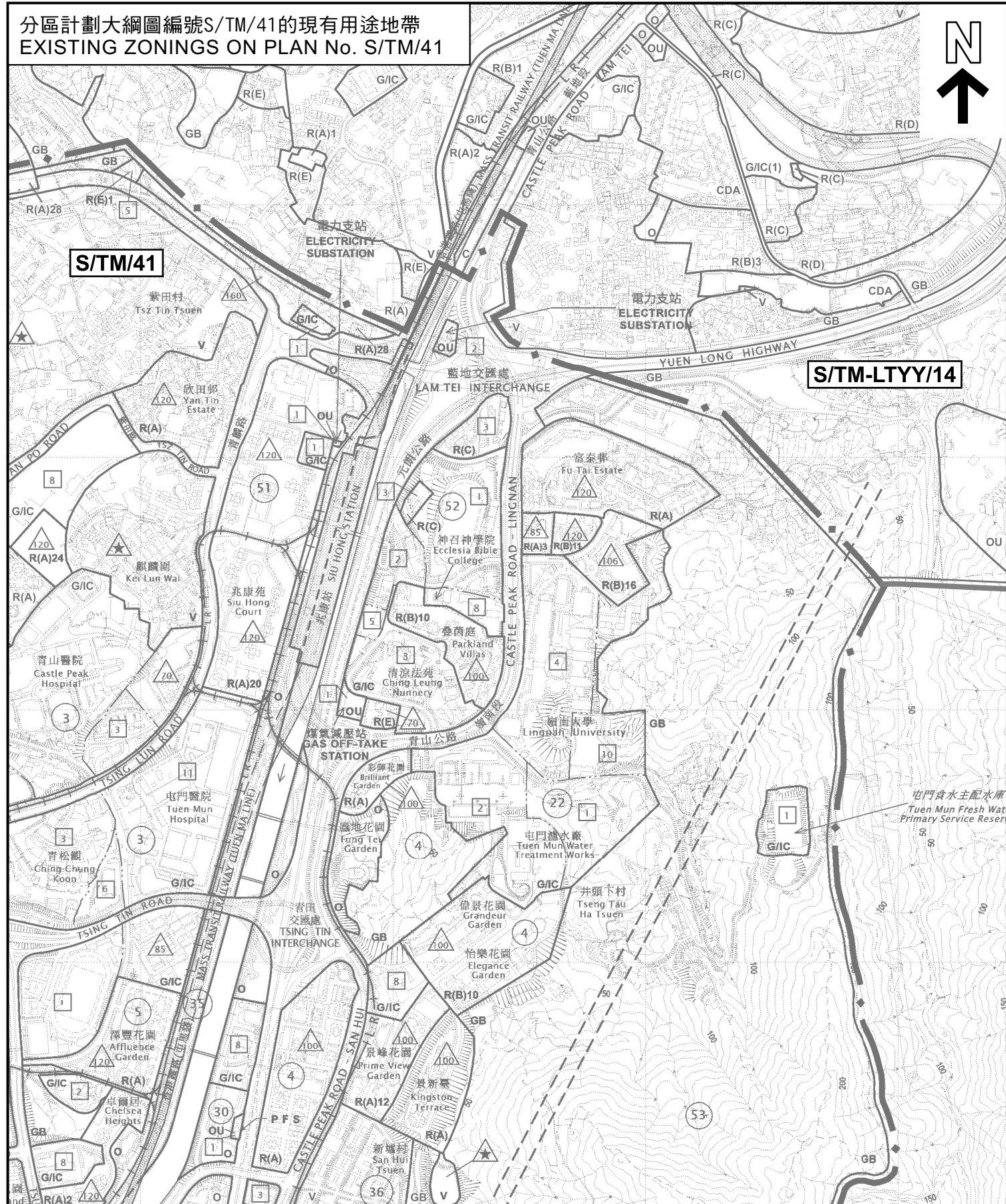
#### 休憩用地

- 設有休憩設施、蔭棚、避雨亭／涼亭的園景區；
- 兒童遊樂場；
- 健身角；以及
- 附屬設施，包括育嬰間、洗手間及貯物室等。

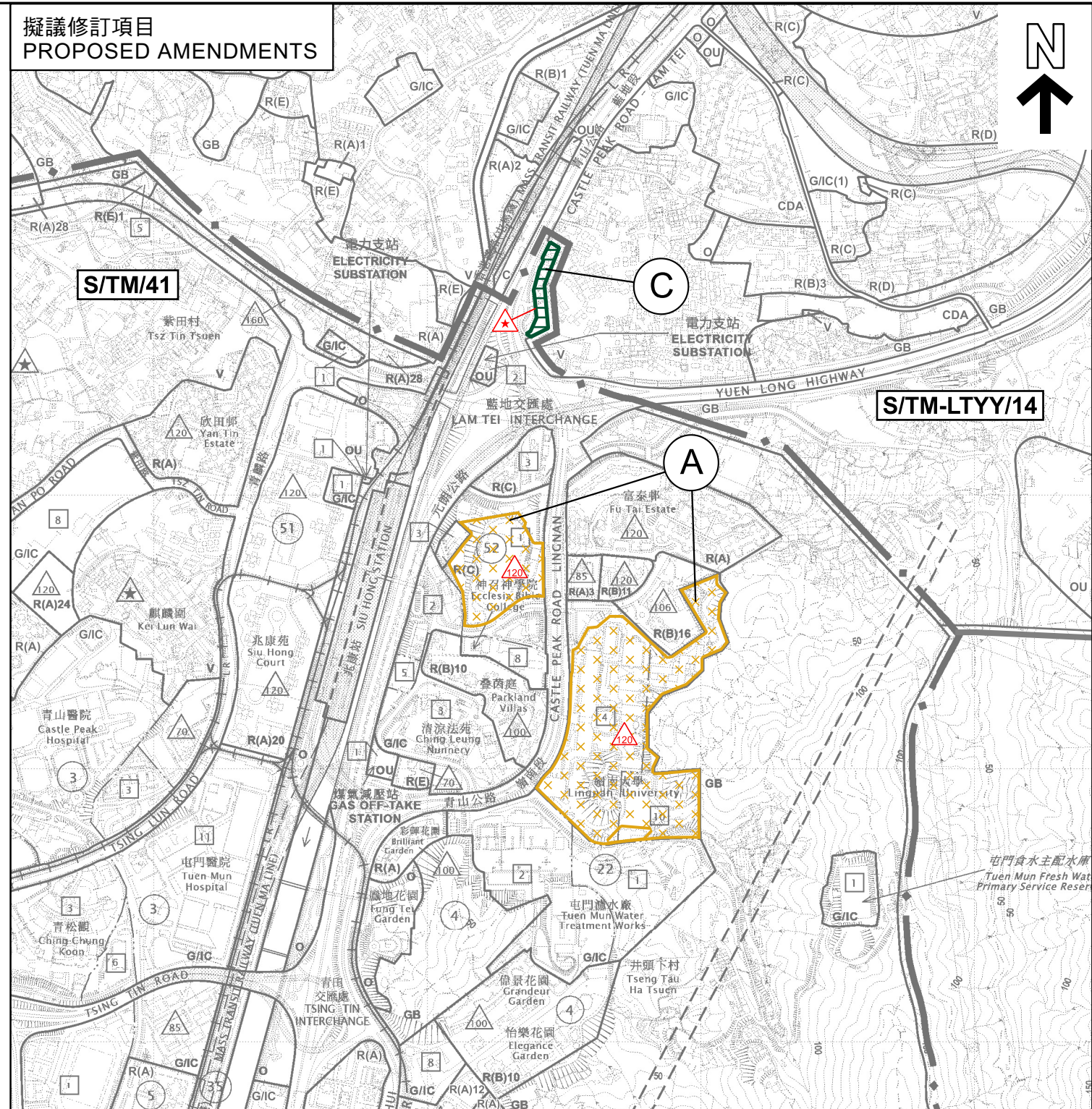
#### 公眾停車場

- 約 630 個泊車位，供私家車、電單車、重/中型貨車、輕型貨車、和旅遊巴士使用；以及
- 附屬設施。

分區計劃大綱圖編號S/TM/41的現有用途地帶  
EXISTING ZONINGS ON PLAN No. S/TM/41



擬議修訂項目  
PROPOSED AMENDMENTS



圖例 LEGEND

- 擬議修訂項目：PROPOSED AMENDMENT ITEMS：
- A** 修改「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度限制  
TO REVISE THE MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION OF THE "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"
  - C** 由顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶  
TO BE REZONED FROM AREA SHOWN AS "ROAD" TO "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT"
  - 擬議最高建築物高度(在主水平基準上若干米)  
PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM (mPD))
  - 擬議(註釋)內訂明最高建築物高度限制  
PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES
- 界線只作識別用及會作出調整 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

位置圖 LOCATION PLAN

擬就屯門分區計劃大綱核准圖  
編號 S/TM/41 作出修訂  
(項目A 及 C)  
PROPOSED AMENDMENTS  
TO THE APPROVED TUEN MUN  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM/41  
(ITEMS A AND C)  
SCALE 1 : 10 000 比例尺



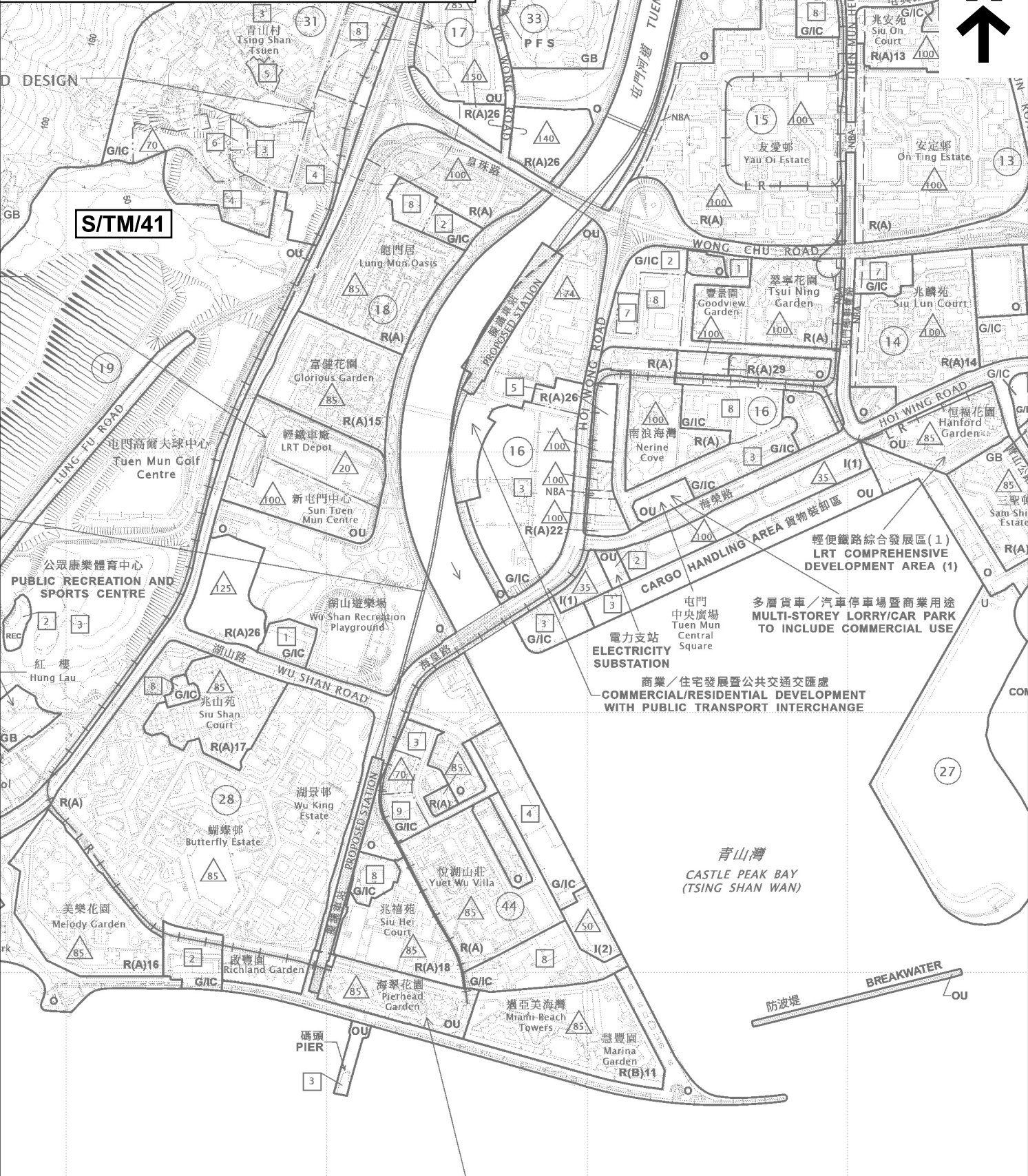
本摘要圖於2026年4月29日擬備，  
所根據的資料為於2025年6月3日  
核准的分區計劃大綱圖編號S/TM/41  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.4.2026  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/TM/41 APPROVED ON 3.6.2025



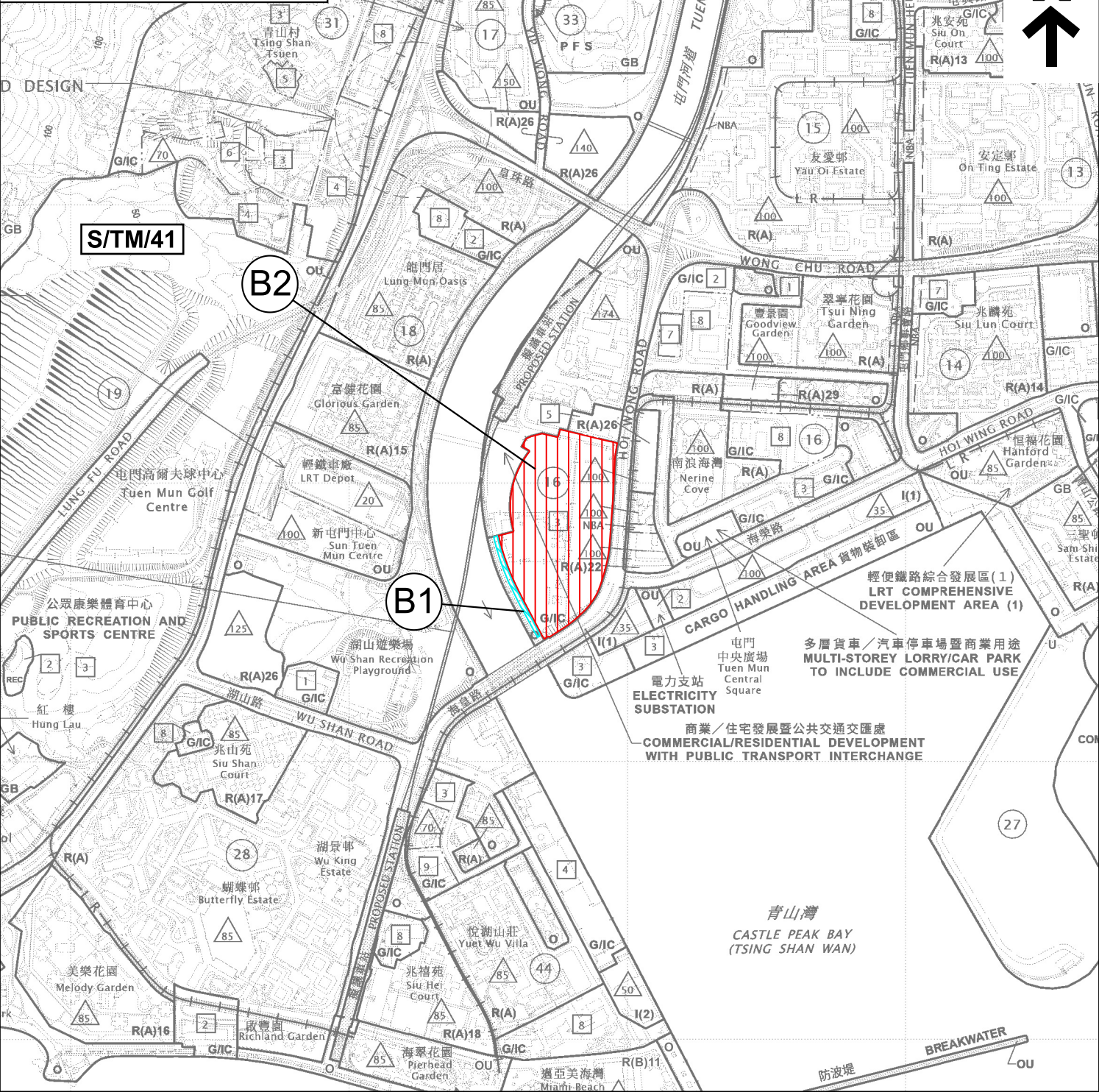
參考編號  
REFERENCE No.  
M/TM/26/41

圖 PLAN  
1

分區計劃大綱圖編號S/TM/41的現有用途地帶  
EXISTING ZONINGS ON PLAN No. S/TM/41





擬議修訂項目  
PROPOSED AMENDMENTS



**圖例 LEGEND**

擬議修訂項目：PROPOSED AMENDMENT ITEMS：

**B1**  由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶  
TO BE REZONED FROM "OPEN SPACE" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"

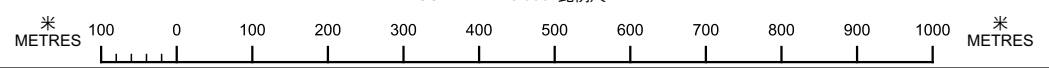
**B2**  刪除「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度限制  
TO DELETE THE MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION OF THE "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"

界線只作識別用及會作出調整 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

本摘要圖於2026年4月29日擬備，  
所根據的資料為於2025年6月3日  
核准的分區計劃大綱圖編號S/TM/41  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.4.2026  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/TM/41 APPROVED ON 3.6.2025

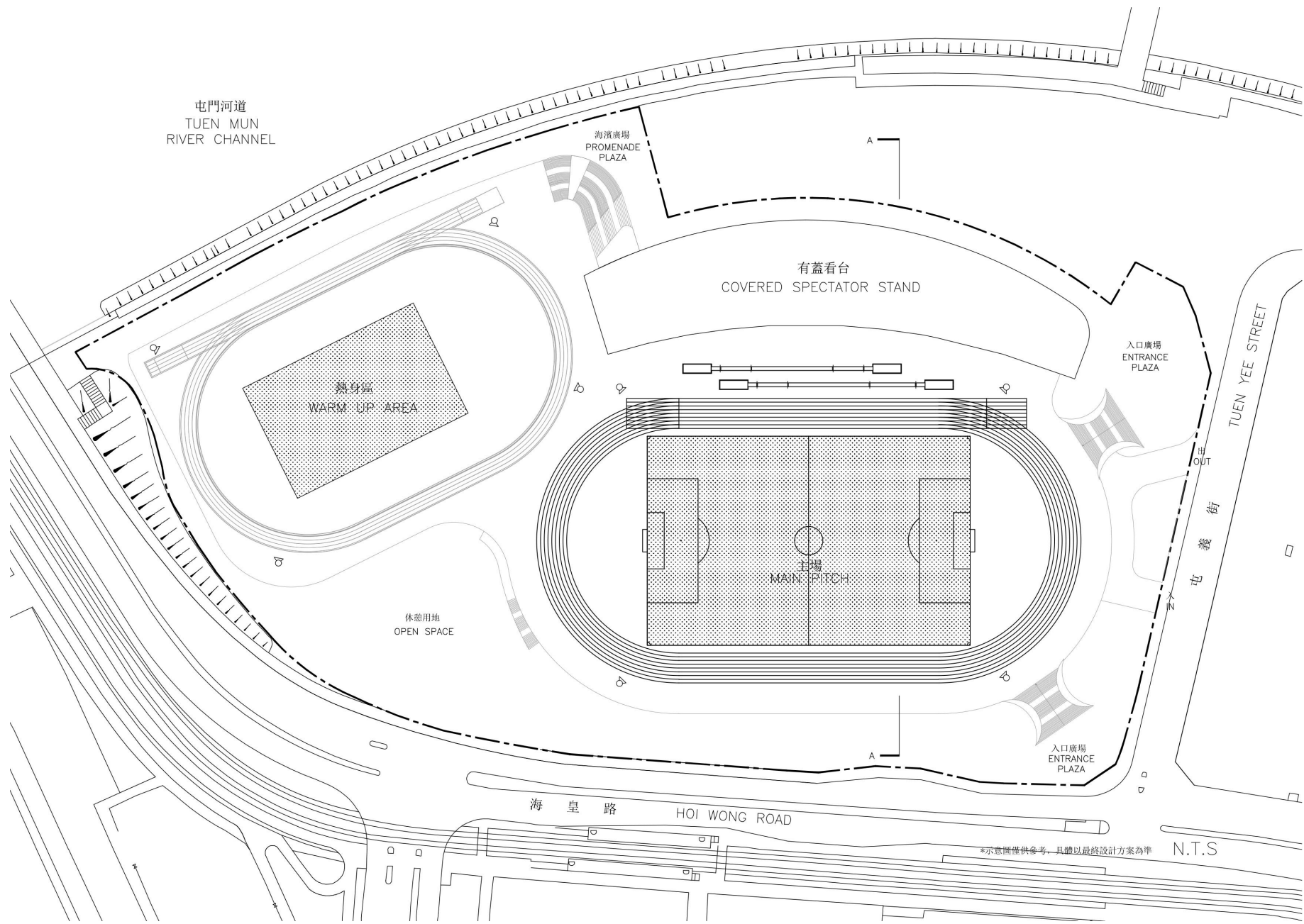
位置圖 LOCATION PLAN

擬就屯門分區計劃大綱核准圖  
編號 S/TM/41 作出修訂  
(項目B1 及 B2)  
PROPOSED AMENDMENTS  
TO THE APPROVED TUEN MUN  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM/41  
(ITEMS B1 AND B2)  
SCALE 1 : 10 000 比例尺



參考編號  
REFERENCE No.  
M/TM/26/41

圖 PLAN  
2



屯門河道  
TUEN MUN  
RIVER CHANNEL

海濱廣場  
PROMENADE  
PLAZA

有蓋看台  
COVERED SPECTATOR STAND

熱身區  
WARM UP AREA

入口廣場  
ENTRANCE  
PLAZA

主場  
MAIN PITCH

休憩用地  
OPEN SPACE

入口廣場  
ENTRANCE  
PLAZA

TUEN YEE STREET  
屯義街

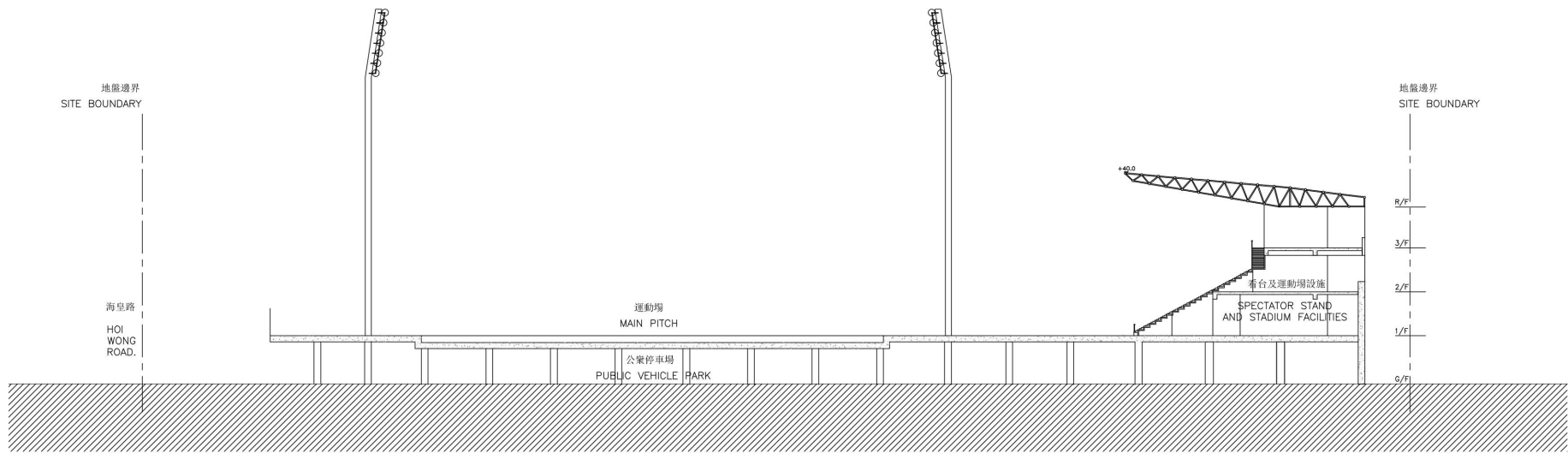
海皇路  
HOI WONG ROAD

\*示意圖僅供參考, 具體以最終設計方案為準

N.T.S

參考編號  
REFERENCE No.  
M/TM/26/41

圖 PLAN  
3



\*示意圖僅供參考，具體以最終設計方案為準

SECTION A N.T.S

參考編號 REFERENCE No. M/TM/26/41	圖 PLAN 4
-------------------------------------	-------------