

香港特別行政區  
第七屆元朗區議會  
城鄉規劃及發展委員會  
2026 年第三次會議

流浮山新發展區最新建議

目的

本文件主要旨在向委員簡介有關流浮山新發展區(「新發展區」)的主要發展建議。

公眾參與活動及市場意向調查

2. 土木工程拓展署與規劃署分別於 2022 年 8 月及 2024 年 7 月，委託顧問進行流浮山土地用途可行性研究，為研究範圍(即流浮山、尖鼻咀和白泥一帶(統稱「流浮山一帶」))制訂概括土地用途概念圖及基建設施的初步建議，並檢討其技術可行性。

3. 政府於 2024 年 3 月至 5 月期間，舉行為期兩個月的公眾參與活動，以收集市民、相關團體及議會對流浮山一帶概括土地用途概念圖(附件 1)的意見<sup>1</sup>，其間共收到 333 份書面意見。公眾意見普遍支持將流浮山一帶打造為「數碼科技樞紐」與「生態旅遊節點」的發展主題。此外，政府在去年 4 月邀請市場就發展尖鼻咀和白泥兩個擬議生態旅遊節點的建議，提交參與發展意向書，共收到 19 份市場意向書。市場普遍認為建議的生態旅遊主題及發展規模合適，並對參與相關發展表達意向。

最新建議

4. 經考慮上述公眾諮詢與意向書的意見，以及繼可行性研究之後開展的勘查研究結果，我們制訂了新發展區的最新建議，主要內容如下(附件 2)：

---

<sup>1</sup> 包括於 2024 年 3 月 26 日向元朗區議會進行簡介(元朗區議會文件第 13/2024 號)。

5. 發展主題仍維持「數碼科技樞紐」及「生態旅遊節點」兩大規劃方向，並從三方面優化原先方案，包括(i)盡量避免在濕地緩衝區內進行發展;(ii)保留現有雀鳥飛行廊道;及(iii)進一步優化原先住宅社區的整體布局以建設更宜居的社區，包括將厦村一帶原建議的物流用地重新規劃為住宅社區，優化發展密度及建築物高度，融入藍綠基建規劃概念等。

### 土地用途預算和主要發展參數

6. 流浮山一帶的擬議土地用途預算概述如下：

土地用途	面積 (公頃)
經濟用途	109 (26%)
住宅和混合用途	83 (20%)
政府、機構或社區	45 (11%)
休憩用地	47 (11%) (另約有 7 公頃可供公眾使用的私人發展公眾休憩空間)
道路 (包括綠色交通廊道、單車徑及行人路)	104 (25%)
行人專用街道	11 (3%)
美化市容地帶	15 (4%)
<b>總發展面積<sup>2</sup></b>	<b>414</b>

7. 根據最新發展建議，流浮山一帶的主要發展參數載於下表：

主要發展參數	
總人口	約 148 300
新增住宅單位	約 48 900
公營房屋(%)	約 17 700 (36%)
私營房屋(%)	約 31 200 (64%)
人才公寓	約 5 000 (暫定數字)
新增就業機會	約 43 200 (預計當中約 18 000 為創科相關職位)

<sup>2</sup> 另有非發展用地 (包括「鄉村式發展」地帶、「綠化」地帶、海岸保護公園、「具特殊科學價值地點」及水體 (河道))，面積約為 319 公頃。

### **主要發展主題：數碼科技樞紐**

8. 參考公眾諮詢期間的意見及最新研究結果，我們建議將數碼科技樞紐的規劃面積由 15 公頃擴展至約 30 公頃（**附件 3**），預計總樓面面積約 900 000 平方米，以提供更大的規劃彈性，回應市場持份者的不同需求。建築物高度方面，樞紐內近鐵路站的位置，將容許興建最高主水平基準上 250 米的標誌性建築，作為該區的地標門戶。而整體的建築物高度及發展密度將向海濱及鳳降村方向呈階梯式逐步遞減，至主水平基準上 20 米（海濱近沙江村天后廟位置）及 60 米（近鄉村位置），並會設定其他城市設計考量，例如劃定一些非建築用地及低矮建築物地帶。同時，樞紐暫定提供約 5 000 個人才公寓單位，並須劃有公眾休憩空間、行人連接通道以及保留現有的沙江村天后古廟。

9. 為確保規劃具備足夠彈性以配合數碼科技產業的多樣化需求，整個樞紐將採用具彈性的法定准許土地用途及發展管制。同時，政府會透過不同措施監督其落實情況，以確保其符合規劃與設計的要求。

### **主要發展主題：生態旅遊節點**

10. 位於尖鼻咀及白泥的生態旅遊節點將提供多元化的旅遊、旅店住宿及康樂設施／用途，以營造豐富的旅遊體驗。節點內的土地用途地帶分為兩類：發展密度較高的旅遊相關發展，如零售、餐飲及娛樂設施、酒店、度假村等，將劃為「其他指定用途」註明「旅遊相關用途」(1)地帶。而以戶外休閒為主、發展密度較低的旅遊相關發展，如休閒漁場、高空溜索、樹頂繩網陣、戶外探險公園、生態旅館、度假營地／優質露營地等，則劃為「其他指定用途」註明「旅遊相關用途」(2)地帶，鼓勵在設計上將用地內的原有生態資源融入以上發展。為顧及生態旅遊發展的財務可行性，部分「其他指定用途」註明「旅遊相關用途」(1)地帶內可容許其他相容用途，當中可包括私人住宅發展。

## 濕地緩衝區及雀鳥飛行廊道

11. 為盡量減低對生態環境的影響，規劃布局已盡量避免於濕地緩衝區內發展。針對部分位處濕地緩衝區內、現時被棕地作業佔用的已受破壞土地，將建議劃作與生態旅遊相關或政府、機構或社區設施地帶。此舉有助修復及提升該區的整體環境質素。此外，在接近擬議的海岸保護公園（見下文第 14 段）邊界位置提供緩衝，劃設非建築用地及低密度發展區域。同時，為保育雀鳥飛行路線，建議於天月路一帶劃定一條約 250 至 300 米闊的「雀鳥飛行廊道」，有關用地主要建議為休憩用地、綠化地帶及低矮的政府、機構或社區設施用地（**附件 4**）。

## 主要住宅社區

12. 區內有不同發展密度及特色的住宅社區，較高密度的住宅發展將集中於擬議的港深西部鐵路（洪水橋至前海段）厦村站及流浮山站一帶，以落實公共交通導向發展理念，從而提升土地使用效益。同時，天水圍河西岸以及介乎尖鼻咀與數碼科技樞紐之間的用地，亦會規劃為綜合住宅社區。此外，為保護沿海的自然生態及景觀，有關用地的建築高度及發展密度將向海濱、尖鼻咀及白泥一帶，呈階梯式的發展輪廓逐步遞減。

## 其他主要建議

### **藍綠基建規劃、生態改善措施與海岸保護公園**

13. 區內將建構一個完善的藍綠網絡，為居民及工作者提供多元化的康樂及休憩空間。該藍綠網絡涵蓋擬議的海岸保護公園、一條沿流浮山海岸線連接尖鼻咀及白泥海岸保護公園兩端的綠色走廊、天水圍河畔長廊、坑口村藍綠廊道，以及分佈區內的休憩用地。其中，天水圍河畔長廊（**附件 5**）及坑口村藍綠廊道（**附件 6**）的活化工程將納入流浮山第一期發展優先推展，藉此將現有的河道由單一排洪設施，提升為兼具生態、景觀、休憩及社區功能的公共空間。

14. 漁農自然護理署（漁護署）於 2024 年年底就在此區設立海岸保護公園展開可行性研究。擬議海岸保護公園範圍主要依據具生態價值的生境及所需緩衝區劃定（**附件 7**）。據初步建議，海岸保護公園範圍總面積將涵蓋約 120 公頃陸地（當中約 63 公頃位於流浮山發展研究範圍內）及約 2 250 公頃的水域。其中，漁護署將考慮加強管理下白泥生態價值較高的生境（包括設立海岸公園或推行其他保育措施），其餘海上部分主要擬劃為蠔隻養殖文化區。海岸保護公園的陸上部分擬劃為生態教育及探索區，其中擬議設置綠色走廊連接流浮山發展的行人徑。漁護署會因應新發展區的推展進度，適時檢視及制訂海岸保護公園的落實時間表。

### 城鄉共融及彰顯鄉郊地方特色

15. 為促進城鄉和諧並存，發展建議中的城市設計已充分考慮現有鄉村的空間布局。發展會避免影響現有的原居民村落，於村落周邊規劃休憩用地、美化市容緩衝地帶、低矮建築物地帶及非建築用地，同時保留風水帶、評級歷史建築及保育本地文化資產，讓「新」與「舊」和諧交接。

16. 流浮山現有的海鮮市場具獨特的地區色彩與氛圍。為配合未來流浮山站的落成，並與毗鄰尖鼻咀與白泥生態旅遊節點產生協同效應，建議在原址保留及活化海鮮市場，並預留約 1.3 公頃土地作擴展及在活化工程進行期間臨時調遷之用。此外，活化工程亦涵蓋周邊的各項環境改善工程，包括增設入口廣場及上落客貨設施、公眾停車場、優化行人連接通達性、建設具氣候韌性的海岸防線，以及全面提升周邊基礎設施。

17. 同時，為支持傳統養蠔作業及相關產業，我們在尖鼻咀海旁預留了一幅約 1.5 公頃的沿海用地，可作為推廣傳統養蠔業及相關產業的據點，藉此強化流浮山養蠔業的地方特色並推動旅遊業發展。

### 交通及運輸基建網絡

18. 為配合擬議的港深西部鐵路、洪水橋智慧綠色集體運輸系統，以及新發展區的發展，區內將新增／重整約 31 公里的道路及行人網絡，同時沿區內主要道路增建約 13 公里單車主幹道及約 12 公里地區單車徑。有關單車徑在設計上將與區內現有的單車徑網絡、洪水橋／廈村新發展區內擬建的單車徑網絡，以及現有的新界單車徑網絡互相連接，以締造連貫的綠色出行網絡（**附件 8**）。

## 下一步

19. 鑑於新發展區規模龐大，涉及層面複雜，且需配合周邊發展及主要基建項目的推展進度，整個發展計劃將分階段實施。第一期發展主要包括流浮山市中心一帶的數碼科技樞紐、港深西部鐵路沿線地區、天水圍河畔活化工程，以及坑口村藍綠廊道等區域。此外，第一期發展亦會同步推展毗鄰洪水橋／厦村新發展區的餘下發展部分。

20. 後續重點工作時間表如下：

工作項目	目標年期
開展法定程序（修訂分區計劃大綱圖、收回第一期發展土地、道路及排污設備工程刊憲）	2026年第四季
大致完成相關法定程序	2027年上半年
開展第一期工地平整工程	最早於2028年

21. 為加快發展步伐，政府亦會積極利用市場力量，採用創新及多元的發展模式。除了由政府主導的工地平整工程及基礎設施建設外，政府亦會考慮引入其他發展模式，例如「原址換地」及「片區開發」等，以促進更整全和更具效率的發展。

22. 我們計劃在今年第四季啟動收地程序，包括受影響的墳墓土地（均在認可殯葬區外）。政府早前已在受影響的墳墓張貼公告及通知，促請受影響人士與相關政府部門聯絡，政府會繼續與區議會、鄉事委員會，以及相關村代表保持緊密聯繫並提供適切協助。

## 徵詢意見

23. 請委員就流浮山一帶的主要發展建議提出意見。

發展局

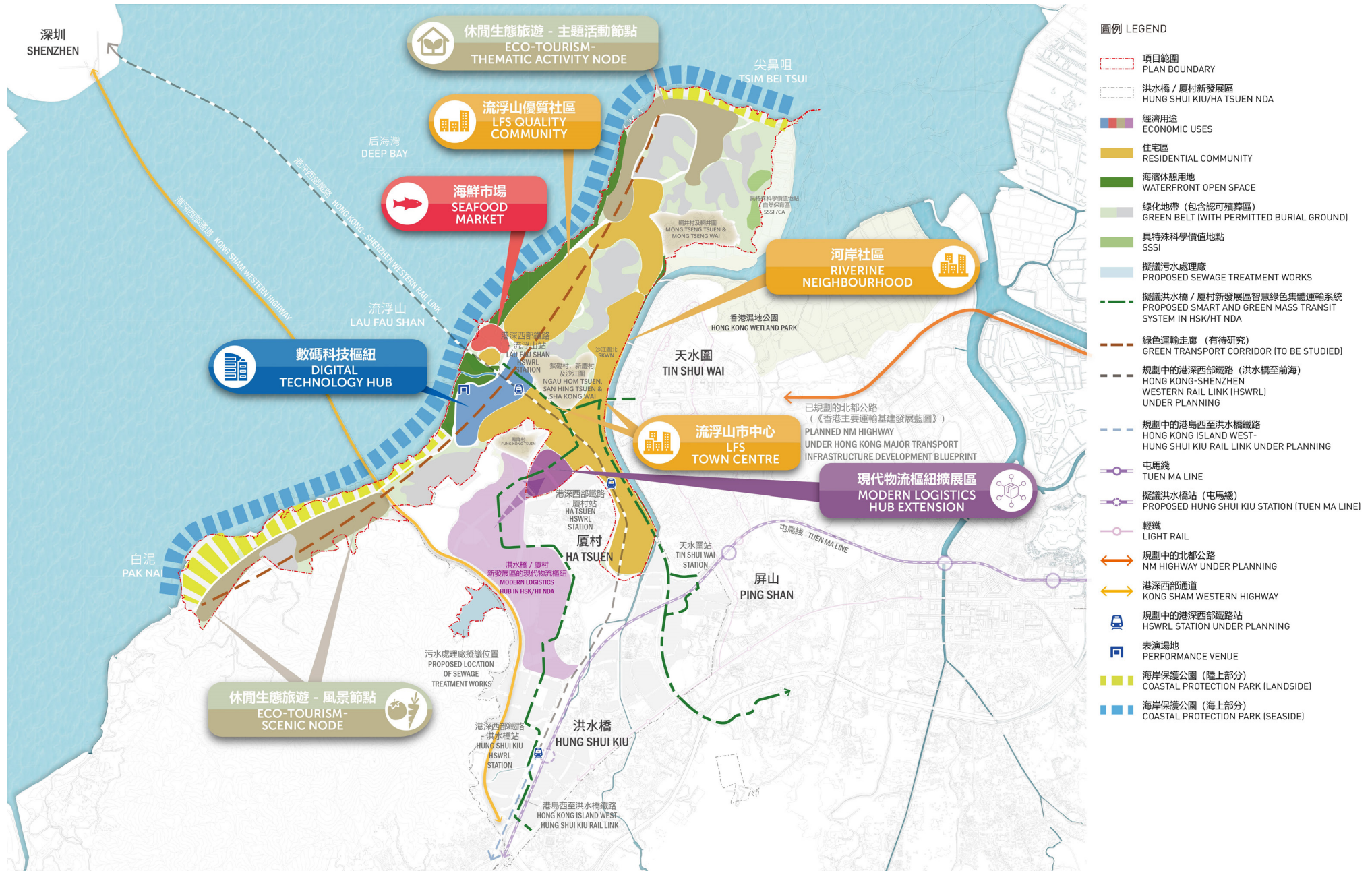
土木工程拓展署

規劃署

2026年6月

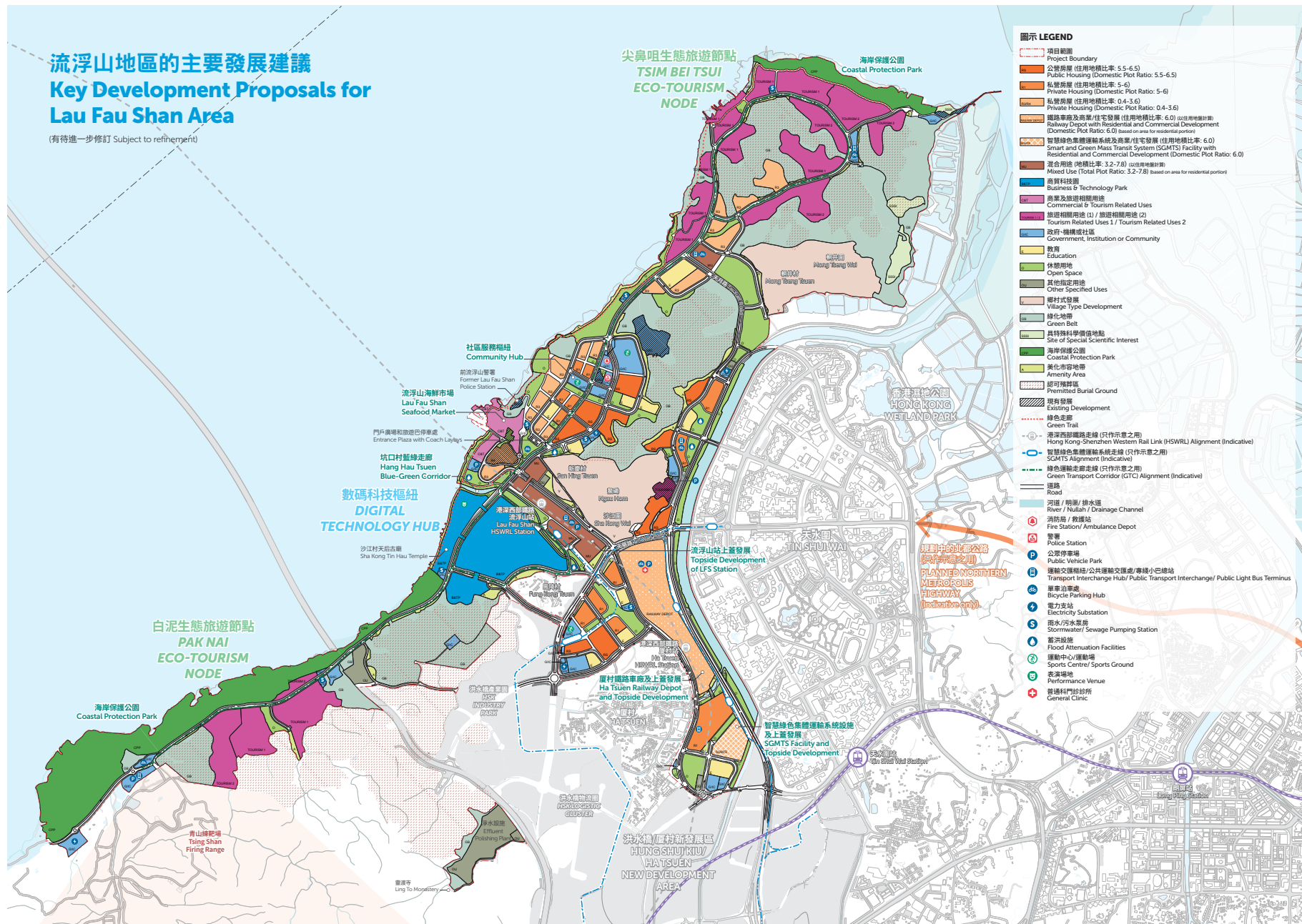
# 概括土地用途概念圖

# 附件1



## 流浮山地區的主要發展建議 Key Development Proposals for Lau Fau Shan Area

(有待進一步修訂 Subject to refinement)





模擬效果圖只作示意之用





模擬效果圖只作示意之用



模擬效果圖只作示意之用



