香港特別行政區
第七屆元朗區議會
第十八次會議

《流浮山分區計劃大綱草圖》及擬議修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱圖》、《天水圍分區計劃大綱圖》及《厦村邊緣分區計劃大綱圖》以推展流浮山新發展區

1 目的

1.1 本文件旨在向各議員介紹《流浮山分區計劃大綱草圖編號 S/LFS/B》（下稱《大綱草圖》），以及有關《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》、《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/18》及《厦村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12》的擬議修訂，以推展流浮山新發展區。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。

2 流浮山新發展區背景

流浮山、尖鼻咀及白泥地區發展 — 勘查研究

2.1 政府於 2021 年公布的《北部都會區發展策略》，以《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》所提出的概念性空間框架為規劃基礎上，進一步整合新界北部的土地、房屋、產業及基建發展，構建涵蓋約 30,000 公頃的北部都會區（下稱「北都」），並把洪水橋／厦村新發展區的規劃範圍延伸到流浮山、尖鼻咀及白泥一帶。其後於 2023 年 10 月公布的《北部都會區行動綱領》進一步勾畫北都四大各有不同策略定位和發展主題的區域。流浮山、尖鼻咀及白泥（統稱流浮山一帶）、洪水橋/厦村新發展區及元朗南新發展區一同被納入「高端專業服務和物流樞紐」區域，與深圳南山區和前海對接，成爲現代服務業，專業服務和現代物流等產業的發展核心。

2.2 土木工程拓展署和規劃署於 2022 年 8 月委託顧問進行《流浮山、尖鼻咀及白泥地區的土地用途檢討–可行性研究》，為流浮山一帶

制定概括的土地用途概念圖和基建設施的初步建議、檢討其技術可行性。政府於 2024 年 3 月至 5 月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發展建議的意見，當中所收集到的 333 份書面意見在經整理和分析後，作為於 2024 年 7 月開展的勘查研究及建議發展大綱圖的參考基礎。發展局於 2025 年 4 月至 7 月展開市場意向調查，邀請市場就尖鼻咀及白泥的生態旅遊等三個發展項目提交意向書，旨在蒐集市場意向，以便制訂合適的發展參數及落實細節，以納入法定圖則和土地招標文件。有關調查共收到 19 份意向書。

2.3 經收集公眾、市場意見，以及最新勘查研究結果，土拓署和規劃署於 2024 年 7 月再委託顧問開展《流浮山、尖鼻咀及白泥地區發展–勘查研究》（下稱「《勘查研究》」），檢視早前土地用途檢討的建議、公眾參與活動收集所得的意見、市場就擬議尖鼻咀及白泥兩個生態旅遊節點進行意向調查所收到的意見，制訂流浮山一帶最新的發展建議[1]：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。研究團隊曾於本年 5 月 18 日及 7 月 15 日就最新發展建議徵詢時任鄉事委員會的意見，亦於同年 5 至 8 月徵詢其他相關團體(包括流浮山商會)及元朗區議會的意見。有關研究現時已進入最後階段，在考慮收到的意見、與相關政策局／部門的磋商，以及規劃及工程等因素後，研究團隊已根據流浮山新發展區的最新發展建議擬備一份《流浮山分區計劃大綱草圖編號 S/LFS/B》，並在同一會議與修訂《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/4》一併討論。

[1] 根據 2026 年 6 月 11 日向元朗區議會城鄉規劃及發展委員會就流浮山新發展區最新建議的簡介（城委會文件第 11/2026 號）。

2.4 根據《香港特別行政區經濟和社會發展第一個五年規劃（2026—2030 年）》及《2026 年施政報告》，政府將推進建設洪水橋／厦村和流浮山新發展區成為高端專業服務、現代物流、先進建造業、智慧化生產和數碼科技樞紐。其中政府計劃在流浮山一帶發展數碼科技樞紐，已預留約 30 公頃用地。

3 規劃區

3.1 《流浮山分區計劃大綱草圖編號 S/LFS/B》（**圖 1**）為一張新的法定圖則，所涉及的地區合共約 904 公頃（下稱「規劃區」），包括大部份現時《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11》涵蓋的地方、從《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/4》、《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》、《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/18》及《厦村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12》所剔出的地方，以及數塊未被任何法定圖則涵蓋的沿海地區。

4 主要規劃主題

數碼科技樞紐

4.1 規劃區內建議約有 30 公頃數碼科技樞紐用地，可提供約 90 萬平方米總樓面面積，用作發展商貿及科技園區，准許商業、辦公、設計及研發等多種用途，以及與促進商業和服務創新發展的相關用途，例如人才公寓、配套設施及表演場地等。擬議數碼科技樞紐毗鄰深圳南山區和前海，可形成協同效應，推動數碼科技創新並促進香港、深圳，以至粵港澳大灣區其他城市在高端專業服務的合作。建築物高度方面，樞紐內近規劃中港深西部鐵路流浮山站的位置，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），並會適度設定非建築用地及低矮建築物地帶，以配合周邊環境，營造協調的整體空

間布局。為確保規劃具備足夠彈性以回應數碼科技產業的多樣化需求，分區計劃大綱圖將採用更廣泛的准許土地用途及具彈性的發展管制。同時，政府會考慮透過行政措施監督其落實情況，以確保其符合規劃與設計的要求。

生態旅遊

4.2 分別位於尖鼻咀及白泥的兩個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劃分為兩類：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「與旅遊業有關的用途」地帶並主要位於已經被開發的土地。而以戶外休閒為主、發展密度較低的旅遊相關發展，如休閒農場、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「與旅遊及康樂有關的用途」地帶，鼓勵在設計上將用地內的原有生態資源（如池塘、林地、溪流）融入發展。為顧及生態旅遊發展的財務可行性，部分被劃為「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途」的地塊內可容許作其他相容用途，當中可包括私人住宅發展。

4.3 尖鼻咀及白泥的沿海另約有 60 公頃用地將劃為「其他指定用途」註明「海岸保護公園」地帶，主要為漁農自然護理署（漁護署）正進行可行性研究的海岸保護公園的擬議陸地部分。漁護署已就研究建議(包括擬議海岸保護公園的初步概念設計及管理計劃)進行公眾諮詢，現正整理收集到的意見並深化相關建議，會適時公布進一步詳情。

生態保護

4.4 為盡量減低將來發展對生態環境可能造成的影響，規劃布局已盡量避免在濕地緩衝區內進行發展。部分位處濕地緩衝區內，但現時被棕地作業佔用的已受破壞土地，將劃作與生態旅遊相關或「政

府、機構或社區」地帶，以提升整體環境。此外，建議在接近擬議的海岸保護公園邊界位置提供緩衝，劃作非建築用地或低密度發展區域。同時，為保育雀鳥飛行路線，建議在天月路一帶劃定一條約 250 至 300 米闊的「雀鳥飛行廊道」，建議劃為「休憩用地」、「綠化地帶」及低矮的「政府、機構或社區」地帶。

城鄉共融及彰顯鄉郊地方特色

4.5 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。將來發展會避免影響現有的原居民村落，於村落周邊亦有規劃休憩用地、低矮建築物地帶及非建築用地，與規劃區的主要建築群保持合適的過渡。區內亦已規劃完善的交通、步行、單車和休憩用地網絡，連接現有鄉村。

4.6 為凸顯流浮山的獨特風貌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。另外，為支持傳統養蠔作業並推動旅遊業發展，大綱草圖在規劃了海岸保護公園，將准許支援養蠔作業相關的用途（包括郊野學習／教育／遊客中心），亦在尖鼻咀海旁預留了一幅約 1.5 公頃的沿海用地，建議作為養蠔業文化村。

5 土地用途摘要

5.1 規劃區的土地用途摘要如下:

土地用途地帶	面積(公頃)(約)	面積(百分比)(約)
「住宅（甲類）」	18.98	2.10
「住宅（乙類）」	16.02	1.77

「住宅（丙類）」	1.88	0.21
「鄉村式發展」	54.45	6.02
「政府、機構或社區」	24.76	2.74
「休憩用地」	45.29	5.01
「其他指定用途」	265.51	29.37
「綠化地帶」	178.78	19.78
「自然保育區」	78.41	8.67
「具特殊科學價值地點」	77.91	8.62
排水道	62.69	6.93
主要道路等	79.34	8.78
總共	**904.02**	100%

6 土地用途建議

6.1 規劃區的主要土地用途建議如下:

「住宅（甲類）」: 總面積約 18.98 公頃

6.1.1 此地帶的規劃意向，主要作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。共有 14 塊用地被劃為「住宅（甲類）」地帶，其中 7 塊「住宅（甲類）」及「住宅（甲類）1」的用地分別位於第 9A、9C、9E、11A、11C 及 11E 規劃區預計用作興建公營房屋，而餘下 7 塊「住宅（甲類）2」及「住宅（甲類）3」的用地則位於第 8B、8F、8G、11D 及 11E 規劃區，用作發展高密度私人住宅。

6.1.2 在此地帶內的發展項目，最高地積比率為 5.3 至 5.5（私營房屋用地）或 5.8 至 6.9 倍不等（公營房屋用地）。如大綱圖上訂明，最高建築物高度介乎主水平基準上 95 米至 165 米不等。

「住宅（乙類）」: 總面積約 16.02 公頃

6.1.3 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，可能會獲得批准，又或需要向城市規

劃委員會提出申請才獲得批准。共有 16 塊用地被劃為「住宅(乙類)」地帶作私人住宅發展，其中 9 塊位於流浮山海岸社區，而餘下 7 塊則位於天月路綠色社區。

「住宅（丙類）」：總面積約 1.88 公頃

6.1.4 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展。現有 1 塊用地被劃為「住宅（丙類）」地帶主要包括名為深灣畔的現有私人住宅發展。

「鄉村式發展」：總面積約 54.45 公頃

6.1.5 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶內的土地，主要預算供原居民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。

6.1.6 大綱圖上劃為「鄉村式發展」的地帶涵蓋 5 條認可鄉村，包括輞井村、輞井圍、鰲磡村、新慶村及沙江圍。

「政府、機構或社區」：總面積約 24.76 公頃

6.1.7 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要，以及供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構，以及其他相關機構，供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。除此地帶外，部分其他土地用途地帶內也會提供為當地居民而設的社區設施。

6.1.8 規劃區內主要的政府、機構及社區設施包括：社區設施綜合大樓、運動場、分區警署以及尖鼻咀空氣質素實驗室及氣象監測超級站。

6.1.9 劃為「政府、機構或社區（1）」的用地主要為消防局及救護站暨職員宿舍。

6.1.10 劃為「政府、機構或社區（2）」的用地，主要是作宗教用途機構及靈灰安置所（即紫雲仙苑）用途。

「休憩用地」：總面積約 45.29 公頃

6.1.11 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民、上班人士和其他市民的需要。

「其他指定用途」：總面積約 265.51 公頃

6.1.12 此地帶的規劃意向，是作各土地用途地帶附註所指定的發展及／或用途。

海岸保護公園

6.1.13 此地帶的規劃意向，主要是建立和管理海岸保護公園的陸上部分，以保育、保護、恢復和改善生態敏感的沿海和濕地生境，從而促進生物多樣性、生態系統服務和自然保護。該區域旨在維護深灣沿海景觀的生態完整性、連結性和韌性，保持其環境、文化和教育價值，同時發展可持續的魚類養殖文化及休閑漁業，並提供訪客設施便利以自然為本的教育及康樂活動。

商業與旅遊業有關的用途

6.1.14 此地帶的規劃意向，是作促進和支持流浮山傳統海鮮貿易及餐飲場所的升級轉型。

綜合發展及濕地改善區

6.1.15 此地帶的規劃意向，是保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值

和功能。為實現這個規劃意向，根據「私人與公營機構合作的方式」提出的發展或重建計劃申請可獲考慮。倘符合「不會有濕地淨減少」的原則，並獲城市規劃委員會批給規劃許可，地帶內可進行有限度的低密度私人住宅或靜態康樂發展計劃，以換取發展商承諾長期保育和管理發展地盤內餘下的魚塘或濕地。任何新建築物，均應盡量遠離后海灣。

6.1.16 此地帶主要是保留現時在《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11》同一地帶所涵蓋的地方。

數碼科技樞紐

6.1.17 「其他指定用途」註明「數碼科技樞紐」地帶(「數碼科技樞紐」地帶)的規劃意向，是作發展數碼科技產業，准許商業、辦公、數據中心、設計及研發等多種用途，或促進商業和服務創新發展，並提供人才公寓、配套設施以及表演場地，鼓勵園區式整全發展。數碼科技樞紐預計提供的整體總樓面面積約 90 萬平方米以及約 5000 個人才公寓單位。

6.1.18 「數碼科技樞紐」地帶的最高建築物高度介乎主水平基準上 20 米至 250 米，並採用梯級式的建築物高度概念，令擬議發展與鄰近鄉村和海濱在設計上和諧協調，實現城鄉共融。

直升機坪

6.1.19 緊貼錦田及元朗排水道西面一個面積約 0.15 公頃的「其他指定用途」地帶指定為直升機升降坪。

混合用途

6.1.20 將四塊用地劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作在鄰近鐵路站或運輸交匯樞紐的用地作中至高密度的住宅及商業發展。

與旅遊業有關的用途

6.1.21 此地帶的規劃意向，主要是發展中低密度旅遊相關用途，包括但不限於零售、餐飲和娛樂用途、酒店、度假村，旨在滿足高端休閒體驗的需求。為顧及生態旅遊發展的財務可行性，部分被劃為「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途」的地塊內可容許作其他相容用途，當中可包括私人住宅發展。

6.1.22 這些用地可能發展為零售、餐飲及娛樂設施或養蠔業文化村。

與旅遊及康樂有關的用途

6.1.23 此地帶的規劃意向，主要是發展低密度旅遊用途，包括利用白泥和尖鼻咀的自然資源和風景名勝來進行各種活動和休閒項目。此類活動的例子包括休閒農場、養魚場、植物園、野生動物/動物農場、高空溜索、樹頂繩網陣、戶外探險公園、主題遊樂設施、優質露營地以及其他與週邊環境相協調的景點。

適用於以上所列者以外的所有其他用途

6.1.24 除上述用途外，此地帶亦註明已撥作或預留土地作指定用途，包括:

第 12A 規劃區的潔淨能源站，及第 2F 規劃區的巴士廠。

「綠化地帶」: 總面積約 178.78 公頃

6.1.25 此地帶的規劃意向，主要是就發展區劃定界線、保存現有的天然景物，並為當地居民和遊客提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

「自然保育區」: 總面積約 78.41 公頃

6.1.26 此地帶的規劃意向，是保存濕地及魚塘的生態價值。這些濕地

和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，為雀鳥提供主要的食物來源，而且是水禽棲息和覓食的重要生境。

「具特殊科學價值地點」：總面積約 77.91 公頃

6.1.27 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物， 例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤， 或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

7 落實發展

7.1 規劃區的發展及相關的基礎設施工程會分階段落實。第一階段土地平整及基礎設施工程預計於 2028 年展開，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。首批土地預計最早可於 2030 年完成土地平整，目標是在 2034 年讓首批居民及企業開始遷入。

8 其他分區計劃大綱圖的修訂

8.1 承上文第 3.1 段所述，現時位處厦村邊緣、上白泥及下白泥、洪水橋及厦村，以及天水圍分區計劃大綱圖的部分地方將相應地從有關大綱圖剔除（4 份大綱圖相應的修訂項目 A 或 A1），並納入新的流浮山分區計劃大綱圖內，以推展流浮山新發展區（**圖 2 至圖 4**）。

8.2 另外，位於鰲磡沙以南的三幅用地亦擬議由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」（修訂項目 B），以反映用地現時的狀況，有關修訂項目將於《厦村邊緣分區計劃大綱圖》上一併顯示。

8.3 擬議海岸保護公園除了位處流浮山新發展區內，亦有部分範圍位於現時的《上白泥及下白泥分區計劃大綱圖》。為此，當局亦計劃對該大綱圖作出一系列的修訂，當中包括(i)修訂大綱圖的邊界剔

除部分地方（修訂項目 A2）;(ii)把有關用地劃為「其他指定用途」註明「海岸保護公園」地帶或由「海岸保護區」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「海岸保護公園」地帶（修訂項目 B）;(iii)將下白泥附近的兩幅用地由「海岸保護區」地帶改劃為「綠化地帶」（修訂項目 C），以反映用地現時的狀況;及(iv)把位於下白泥的一幅用地由「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶（修訂項目 D），以推展一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-PN/12)，為現有的靈灰安置所用途作出規範。

9 徵詢意見

9.1 歡迎各位議員對上述多份大綱圖的擬議修訂提出意見。有關意見將一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）考慮。如城規會同意有關大綱草圖，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示有關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。

10 附件

圖 1 《流浮山分區計劃大綱草圖編號 S/LFS/B》
圖 2 《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》的擬議修訂
圖 3 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/18》的擬議修訂
圖 4 《厦村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12》的擬議修訂

規劃署
2026 年 11 月

圖1

圖例
NOTATION

ZONES 地帶

RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅（丙類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	SSSI	具特殊科學價值地點

COMMUNICATIONS 交通

RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站（高架）
ENVIRONMENTALLY FRIENDLY TRANSPORT SERVICES	環保運輸服務
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路
PEDESTRIAN PRECINCT / STREET	行人專用區或街道

MISCELLANEOUS 其他

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度（在主水平基準上若干米）
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度（樓層數目）
GREEN FUEL STATION	潔淨能源站
AREA DESIGNATED FOR 'RIVERSIDE PROMENADE'	指定為「河畔長廊」的地區
NON-BUILDING AREA	非建築用地
LOW BUILDING ZONE	低建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & % 公頃 HECTARES	% 百分率	用途
RESIDENTIAL (GROUP A)	18.98	2.10	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	16.02	1.77	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	1.88	0.21	住宅（丙類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	54.45	6.02	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	24.76	2.74	政府、機構或社區
OPEN SPACE	45.29	5.01	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	265.51	29.37	其他指定用途
GREEN BELT	178.78	19.78	綠化地帶
CONSERVATION AREA	78.41	8.67	自然保育區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	77.91	8.62	具特殊科學價值地點
DRAINAGE CHANNEL	62.69	6.93	排水道
MAJOR ROAD ETC.	79.34	8.78	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	904.02	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

后海灣 (深圳灣) DEEP BAY (SHENZHEN BAY)

流浮山 LAU FAU SHAN

厦村 HA TSUEN

上白泥 SHEUNG PAK NAI

青山練靶場 TSING SHAN FIRING RANGE

天水圍 TIN SHUI WAI

屯門 TUEN MUN

天鵝基 TAI LONG KEI

米埔 MAI PO

南生圍 NAM SANG WAI

橫洲 WANG CHAU

屏山 PING SHAN

元朗 YUEN LONG

洪水橋 HUNG SHUI KIU

后海灣內灣具特殊科學價值地點 INNER DEEP BAY SSSI

香港濕地公園 Hong Kong Wetland Park

元朗創新園 Yuen Long INNOPARK

綜合發展及濕地改善區 COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AND WETLAND ENHANCEMENT AREA

海岸保護公園 COASTAL PROTECTION PARK

數碼科技樞紐 DIGITAL TECHNOLOGY HUB

與旅遊及康樂有關的用途 TOURISM AND RECREATION RELATED USES

與旅遊有關的用途（1） TOURISM RELATED USES (1)

與旅遊有關的用途（2） TOURISM RELATED USES (2)

與旅遊有關的用途（3） TOURISM RELATED USES (3)

與旅遊有關的用途（4） TOURISM RELATED USES (4)

與旅遊有關的用途（5） TOURISM RELATED USES (5)

與旅遊有關的用途（6） TOURISM RELATED USES (6)

與旅遊有關的用途（7） TOURISM RELATED USES (7)

與旅遊及康樂有關的用途 TOURISM AND RECREATION RELATED USES

混合用途（1） MIXED USE (1)

混合用途（2） MIXED USE (2)

混合用途（3） MIXED USE (3)

商業及與旅遊有關的用途（1） COMMERCIAL AND TOURISM RELATED USES (1)

商業及與旅遊有關的用途（2） COMMERCIAL AND TOURISM RELATED USES (2)

與旅遊及康樂有關的用途（1） TOURISM AND RECREATION RELATED USES (1)

與旅遊及康樂有關的用途（2） TOURISM AND RECREATION RELATED USES (2)

與旅遊有關的用途（1） TOURISM RELATED USES (1)

與旅遊有關的用途（2） TOURISM RELATED USES (2)

與旅遊有關的用途（3） TOURISM RELATED USES (3)

與旅遊有關的用途（4） TOURISM RELATED USES (4)

與旅遊有關的用途（5） TOURISM RELATED USES (5)

與旅遊有關的用途（6） TOURISM RELATED USES (6)

與旅遊有關的用途（7） TOURISM RELATED USES (7)

DRAFT
草稿

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的流浮山分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
LAU FAU SHAN - OUTLINE ZONING PLAN

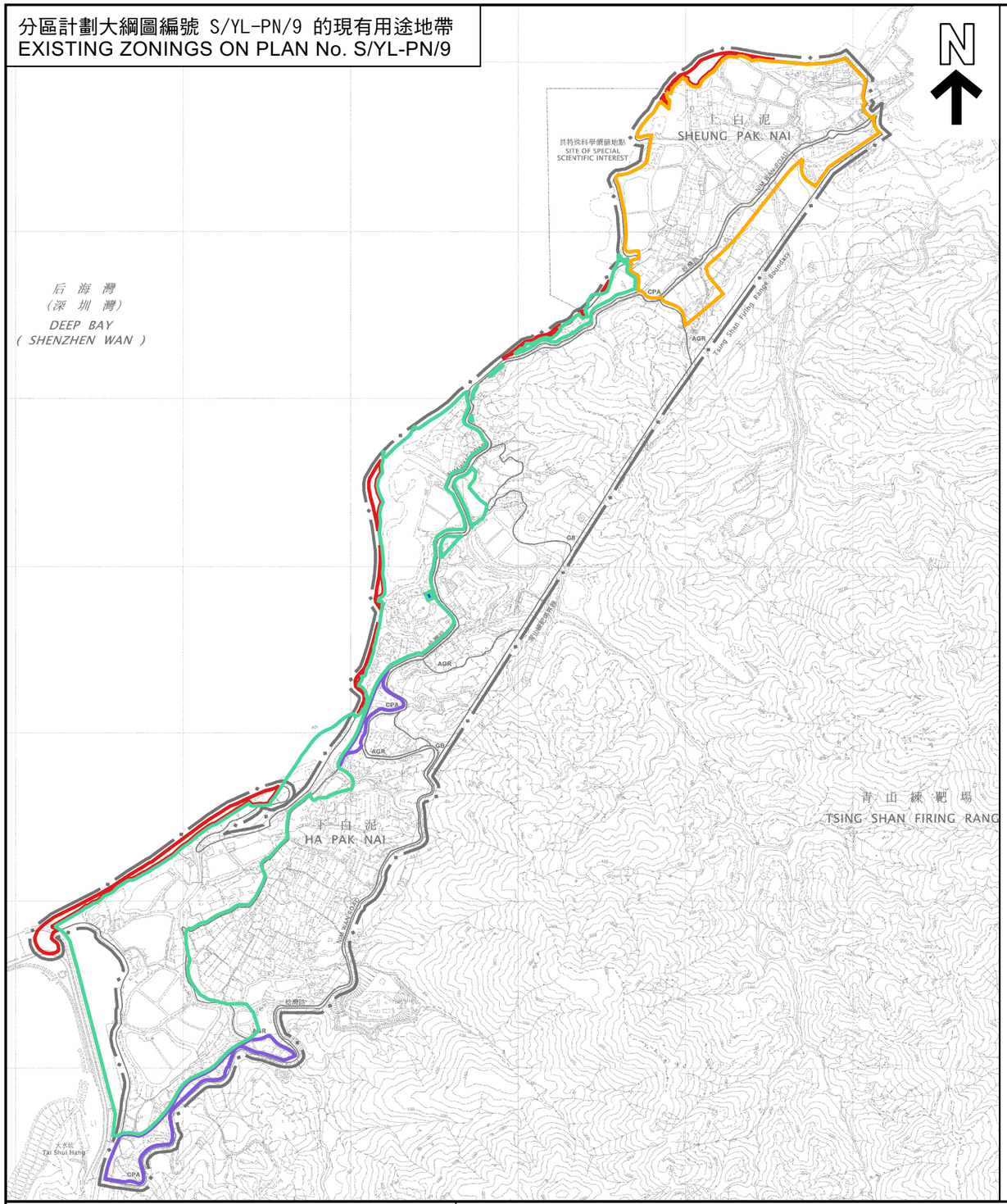
SCALE 1:7 500 比例尺

METRES 米 200 0 200 400 600 800 1 000 METRES 米

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/LFS/B

分區計劃大綱圖編號 S/YL-PN/9 的現有用途地帶
EXISTING ZONINGS ON PLAN No. S/YL-PN/9



擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS

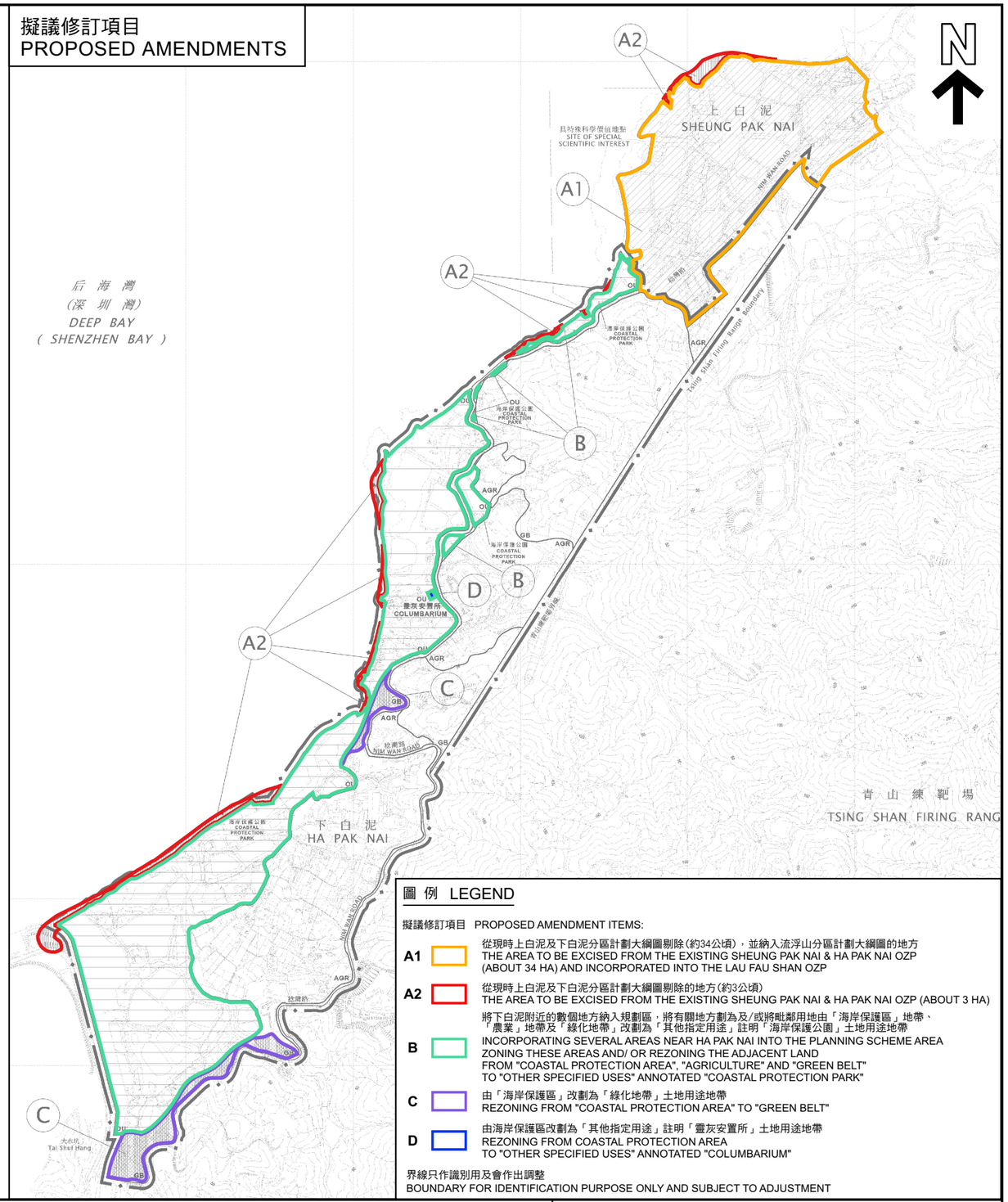


圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEMS:

A1 從現時上白泥及下白泥分區計劃大綱圖剔除(約34公頃)，並納入流浮山分區計劃大綱圖的地方
THE AREA TO BE EXCISED FROM THE EXISTING SHEUNG PAK NAI & HA PAK NAI OZP (ABOUT 34 HA) AND INCORPORATED INTO THE LAU FAU SHAN OZP

A2 從現時上白泥及下白泥分區計劃大綱圖剔除的地方(約3公頃)
THE AREA TO BE EXCISED FROM THE EXISTING SHEUNG PAK NAI & HA PAK NAI OZP (ABOUT 3 HA)

B 將下白泥附近的數個地方納入規劃區，將有關地方劃為及/或將毗鄰用地由「海岸保護區」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「海岸保護公園」土地用途地帶
INCORPORATING SEVERAL AREAS NEAR HA PAK NAI INTO THE PLANNING SCHEME AREA ZONING THESE AREAS AND/ OR REZONING THE ADJACENT LAND FROM "COASTAL PROTECTION AREA", "AGRICULTURE" AND "GREEN BELT" TO "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "COASTAL PROTECTION PARK"

C 由「海岸保護區」改劃為「綠化地帶」土地用途地帶
REZONING FROM "COASTAL PROTECTION AREA" TO "GREEN BELT"

D 由海岸保護區改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」土地用途地帶
REZONING FROM COASTAL PROTECTION AREA TO "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "COLUMBARIUM"

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11月3日擬備，
所根據的資料為於2006年10月17日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-PN/9
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.11.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-PN/9
APPROVED ON 17.10.2006

位置圖
LOCATION PLAN

擬就上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖
編號S/YL-PN/9作出修訂(項目A1、A2、B、C及D)
PROPOSED AMENDMENTS TO THE
APPROVED SHEUNG PAK NAI AND HA PAK NAI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-PN/9 (ITEMS A1, A2, B, C AND D)

SCALE 1 : 15 000 比例尺

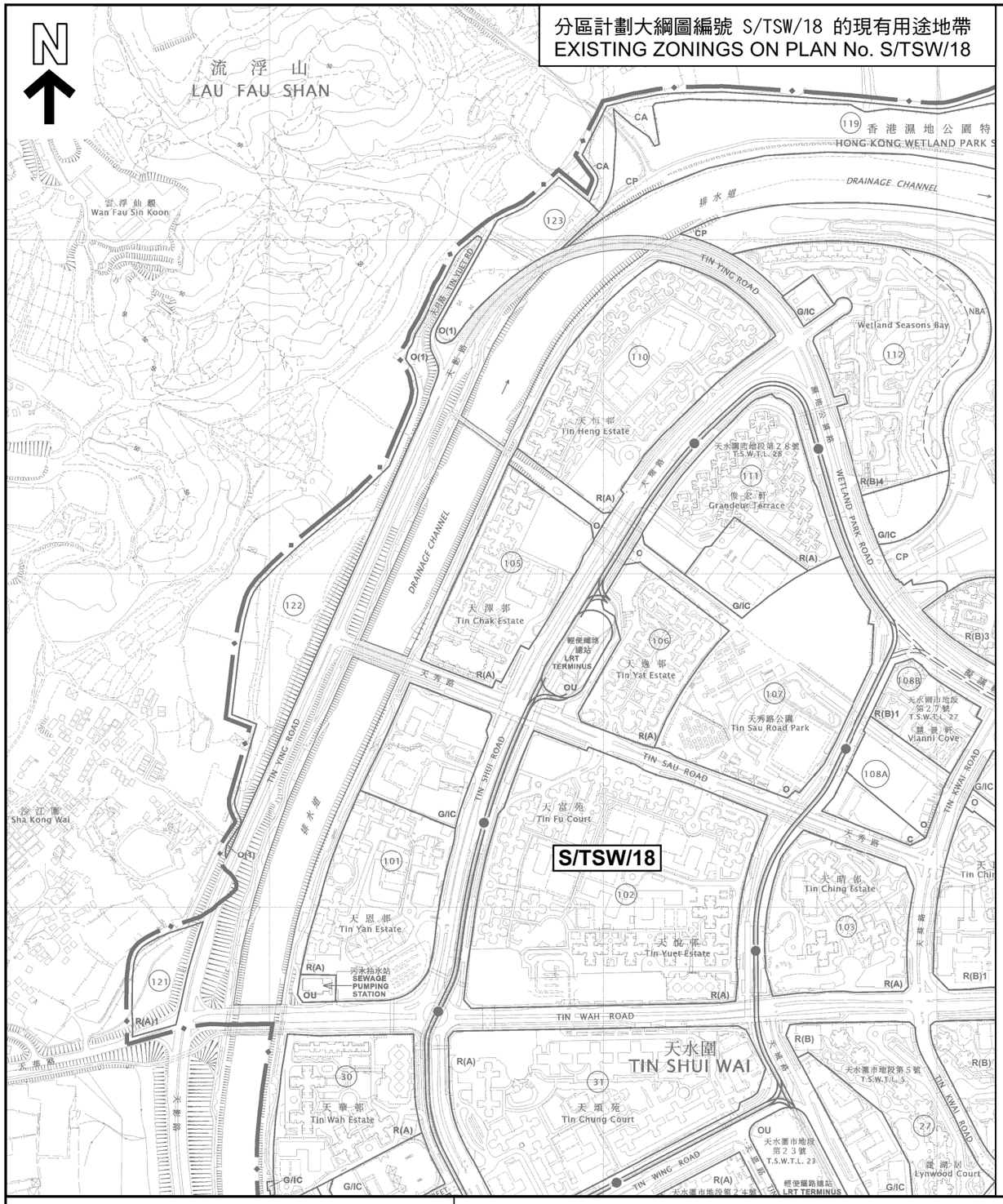
米 METRES 200 0 200 400 600 800 1 000 1 200 1 400 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/TM/26/96

圖 PLAN
2

分區計劃大綱圖編號 S/TSW/18 的現有用途地帶
EXISTING ZONINGS ON PLAN No. S/TSW/18



擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT

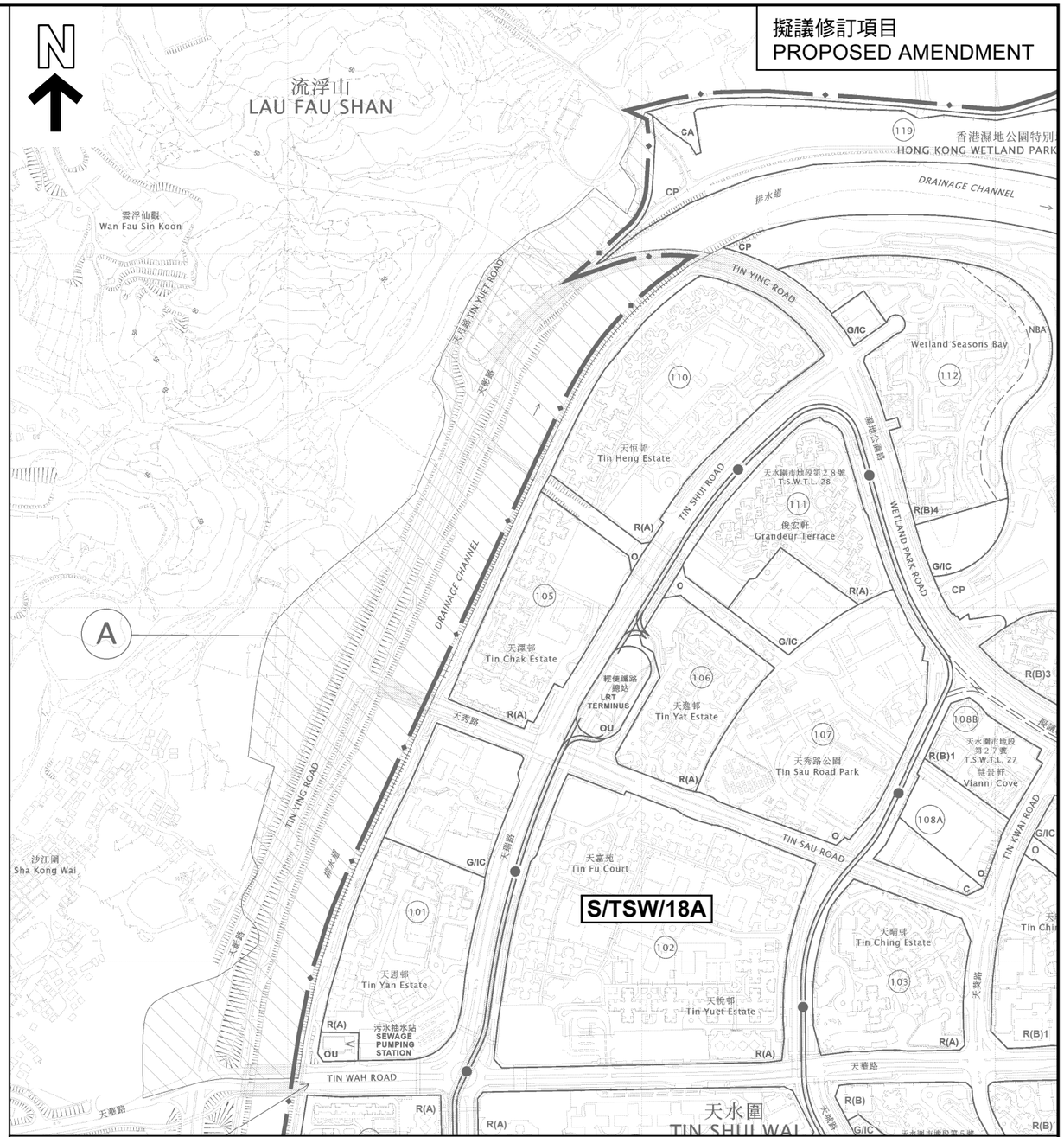


圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEM:

A 從現時天水圍分區計劃大綱圖剔除(約25公頃)，並納入流浮山分區計劃大綱圖的地方
THE AREA TO BE EXCISED FROM THE EXISTING TIN SHUI WAI OZP (ABOUT 25 HA) AND INCORPORATED INTO THE LAU FAU SHAN OZP

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11月3日擬備，
所根據的資料為於2025年1月14日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TSW/18
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.11.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TSW/18 APPROVED ON 14.1.2025

位置圖
LOCATION PLAN

擬就天水圍分區計劃大綱核准圖
編號S/TSW/18作出修訂(項目A)
PROPOSED AMENDMENT TO THE
APPROVED TIN SHUI WAI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TSW/18 (ITEM A)

SCALE 1 : 7 500 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/TM/26/96

圖 PLAN
3

分區計劃大綱圖編號 S/YL-HTF/12 的現有用途地帶
EXISTING ZONINGS ON PLAN No. S/YL-HTF/12

N

后海灣
(深圳灣)
DEEP BAY
(SHENZHEN WAN)

CPA
AGR
R(D)
GB
CA
NAI
G/IC

HA TSUEN
厦村

DEEP BAY ROAD
SHENZHEN BAY BRIDGE
Long Valley Fringe Boundary

擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS

N

后海湾
(深圳湾)
DEEP BAY
(SHENZHEN BAY)

A
B

圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEMS:

A 從現時厦村邊緣分區計劃大綱圖剔除(約133公頃)，並納入流浮山分區計劃大綱圖的地方
THE AREA TO BE EXCISED FROM THE EXISTING HA TSUEN FRINGE OZP (ABOUT 133 HA) AND INCORPORATED INTO THE LAU FAU SHAN OZP

B 由「農業」改劃為「綠化地帶」土地用途地帶
REZONING FROM "AGRICULTURE" TO "GREEN BELT"

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11月3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/YL-HTF/12
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.11.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL-HTF/12 APPROVED ON 16.10.2018

位置圖
LOCATION PLAN

擬就厦村邊緣分區計劃大綱核准圖
編號S/YL-HTF/12作出修訂(項目A及B)
PROPOSED AMENDMENTS TO THE
APPROVED HA TSUEN FRINGE
OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-HTF/12 (ITEMS A AND B)

SCALE 1 : 15 000 比例尺

米 METRES 200 0 200 400 600 800 1 000 1 200 1 400 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/TM/26/96

圖 PLAN
4