香港特別行政區
第七屆元朗區議會
第十八次會議

擬議修訂《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/4》

1 目的

本文件旨在向各議員介紹《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號S/HSK/4》（下稱《大綱圖》）的擬議修訂。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 修訂背景

2.1 流浮山新發展區

2.1.1 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，成爲建設現代服務業中心，提供專業服務和現代物流業。

2.1.2 土木工程拓展署（下稱「土拓署」）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》，為流浮山一帶制訂概括土地用途概念圖及基建設施的初步建議，檢討其技術可行性，並就發展建議進行公眾參與活動。其後，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》」），經考慮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，以及

港深西部鐵路[1]（洪水橋至前海）（下稱「港深西部鐵路」）的最新方案，以制定流浮山一帶的建議發展大綱圖，並按《環境影響評估條例》就建議發展進行環境影響評估。

2.1.3 《勘查研究》的發展範圍面積約 408 公頃，將主要訂為流浮山新發展區，而部分則位於洪水橋／厦村新發展區餘下發展階段範圍內（約 98.5 公頃）。規劃署正為《勘查研究》的建議發展大綱圖擬備新的分區計劃大綱圖，建議修訂現有《大綱圖》的規劃區界線**（修訂項目 A 項）**及其相關土地用途**（修訂項目 B 項）**，並在同一會議與《流浮山分區計劃大綱草圖編號 S/LFS/B》一併討論。

2.2 <u>洪水橋大學城</u>

2.2.1 政府在《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》提出北都將以大學城為發展主線，於北都建設新田、洪水橋和打鼓嶺大學城，以「一城五元素」（即教育、科技、產業、人才和城市建設）作布局，並以「人才培養、科學研究、成果轉化、產業發展」四位一體為戰略定位，實現教育、科技、人才一體化發展。當中，洪水橋大學城發展定位為「智能製造應用型專上教育及國際化人才培育中心」，與毗鄰的科技區及產業區聯動發展。

2.2.2 政府已於 2026 年 9 月公布推出共約 26 公頃的三組洪水橋大學城校園區用地，邀請專上院校申請建設校舍，起動洪水橋大學城發展。為洪水橋大學城的校園區提供連貫性的規劃框架，建議將所有相關用地改劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶**（修訂項目 C 項）**。

---

[1] 擬議的港深西部鐵路為一條長約 18.1 公里的跨境鐵路（香港段及深圳段分別約 7.3 公里及 10.8 公里）。全線以地下形式興建，共設 5 個車站，香港境內設 3 個車站（分別位於洪水橋、厦村及流浮山）和鐵路車廠，而深圳境內設兩個車站（分別位於深圳灣口岸及前海灣）。目標於 2035 年開通。

2.3 洪水橋現代物流圈

2.3.1 為配合現代物流業發展並打造香港成為可持續國際物流樞紐，運輸及物流局在 2023 年公布《現代物流發展行動綱領》，並提出在北都新發展區內發展不同功能的現代物流圈。洪水橋／厦村新發展區作為北都「高端專業服務和物流樞紐」中一個重要組成部份，已預留約 32 公頃土地作現代物流圈發展(下稱「洪水橋物流圈」)。

2.3.2 運輸及物流局於 2026 年 1 月公布《洪水橋／厦村新發展區現代物流圈》的規劃研究結果，建議洪水橋物流圈可以「企業為本」為原則，締造有利市場環境，並以創新方式驅動行業發展。運輸及物流局於 2026 年 8 月進一步就洪水橋物流圈選定地塊邀請業界提交意向書，並計劃按業界意見反饋制訂合適的土地條款及發展模式。

2.3.3 為配合新興物流業務模式及不斷轉變的行業需求，建議修訂與洪水橋物流圈用地相關的「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的土地用途表，進一步提高土地用途的彈性，提供更具吸引力的營商環境。

2.4 遷置政府設施至北都

2.4.1 《北部都會區行動綱領》提出，將合適的政府設施遷往北都，以釋放市區土地資源。市區重建局正進行深水埗地區規劃研究，以促進舊區更新及重整。在此背景下，建議將該地區研究範圍內的長沙灣宏昌大廈遷至洪水橋／厦村新發展區的「工業」用地，並訂立「工業(1)」專屬地帶，以配合重置相關的現有政府辦公室及貯存設施**（修訂項目 E 項）**。

2.5 洪水橋「片區開發」項目

2.5.1 政府於 2026 年 8 月批出洪水橋「片區開發」試點項目。中標公司須負責平整及發展三幅住宅用地，為一幅「企業及科技園」用地進行平整及興建智慧現代物流中心，並平整其餘多幅用地，以及建造

休憩用地、步行街和行人路。至於兩幅會由中標公司負責平整的「企業及科技園」用地將在工程完成後將直接批撥予由政府全資擁有的洪水橋產業園有限公司進行上蓋發展和營運（見下文第 3.5 段）。

2.5.2 為洪水橋產業園提供一致的靈活規劃框架，建議將上述兩幅將批撥予產業園公司的「企業及科技園」用地改劃為「其他指定用途」註明「產業園」地帶（**修訂項目 F 項**）。而為促進「片區開發」的推展及反映其中一幅「片區開發」住宅用地曾經獲批准的第 16 條規劃申請，同時建議改劃該幅用地為「住宅（甲類）1」地帶（**修訂項目 G 項**）。

2.6 檢視洪水橋／厦村新發展區內的政府設施最新規劃

2.6.1 因機電工程署（下稱「機電署」）對區域供冷系統設計和容量的檢討，建議調整區域供冷系統用地範圍，並將兩幅不再預留作區域供冷系統的用地改劃作「政府、機構或社區」地帶，作政府用地（儲備）之用（**修訂項目 H1 至 H3 項**）。

2.7 其他修訂項目

2.7.1 其他修訂包括改劃三幅「住宅（乙類）3」用地（**修訂項目 J 項**），以理順及調整土地用途地帶界線，包括將毗鄰其中一幅校園區剩餘山邊土地改劃為「綠化地帶」（**修訂項目 D 項**），反映已刊憲及核准的道路方案和毗鄰用地的最新界線。

3 擬議修訂項目

主要擬議修訂概述如下：

3.1 修訂項目 A 項：將流浮山新發展區擬議市中心用地從《大綱圖》剔除（**圖 1a、2a 及 3a**）

3.1.1 因應《勘查研究》建議，將鳳降村東北面規劃作流浮山新發展區的

擬議市中心用地（約 29.32 公頃）從《大綱圖》上剔除，並納入新流浮山大綱圖的範圍，此項安排旨在配合整體規劃。

3.2 修訂項目 B 項：把《勘查研究》涵蓋的部分洪水橋／厦村新發展區改劃為相應的土地用途地帶（**圖 1a、2b 及 3b**）

3.2.1 《大綱圖》東北面的用地在《勘查研究》中規劃作港深西部鐵路設施（包括厦村站及車廠）智慧綠色集體運輸系統設施及其上蓋發展。該社區位於天水圍河道以西，東至天影路，南至屏厦路，西至屏厦路／D2 路，北至 D1 路。規劃主要配合港深西部鐵路的相關鐵路設施，以及智慧綠色集體運輸系統的建設，並結合住宅社區發展，以推動區內鐵路及公共運輸發展，形成以公共交通導向的發展模式。

3.2.2 區內住宅用地將連接已規劃的港深西部鐵路厦村站及智慧綠色集體運輸系統，方便來往洪水橋／厦村新發展區內的其他地點、流浮山新發展區及天水圍新市鎮，亦可透過港深西部鐵路跨境往返深圳灣和前海。社區內亦提供相應的政府、機構及社區設施和休憩用地以配合未來人口的需要。

3.2.3 有關修訂項目 B 項改劃的土地用途摘要如下：

土地用途地帶	面積（公頃）*	百分比（約）*
「住宅（甲類）」	7.61	7.7%
「政府、機構或社區」	7.23	7.3%
「休憩用地」	11.25	11.4%
「其他指定用途」	29.04	29.5%
主要道路及排水道	43.35	44.0%
總共	**98.48**	**100%**

*最終的發展參數以城市規劃委員會（下稱「城規會」）文件為準。而由於四捨五入關係，個別數字相加未必等於總數。

3.2.4 有關修訂項目 B 項的主要土地用途建議如下：

「住宅（甲類）」地帶

3.2.5 六幅於規劃區第 52A、52B、52C、53A、53C 及 53D 區的用地建議劃為「住宅（甲類）」地帶。在此地帶內的發展項目，最高地積比率為 6.5 或 6.8 倍，而最高建築物高度為主水平基準上 140 米或 160 米。相關用地毗鄰已規劃的港深西部鐵路厦村站及流浮山站，以及智慧綠色集體運輸系統車站，並會透過行人及單車徑網絡連接周邊地區。部分住宅發展亦提供政府、機構及社區設施（例如：社區會堂、診所及社會福利設施等）。

3.2.6 為提升街道活力與吸引力，面向「休憩用地」的部分住宅用地須提供有蓋行人路的具活力街道界面，促進地面零售活動及行人流動，營造親切宜人的街道環境。

「政府、機構或社區」地帶

3.2.7 五幅位於規劃區第 52A、52D、53B、53E 及 62 區的用地建議劃作「政府、機構或社區」地帶。相關用地均鄰近已規劃的港深西部鐵路厦村站及流浮山站的住宅發展。用地將設有一間體育館、三所小學和兩所中學。其他已規劃的設施包括社區會堂、診所、變電站、垃圾收集站及污水抽水站。此外，亦建議預留兩幅土地用作政府用地儲備。為提高設施供應和設計彈性，建議相關用地不設建築物高度限制。

「休憩用地」地帶

3.2.8 多幅位於規劃區第 50、53D、57A、57B、57C、60 及 61 區的用地將劃作「休憩用地」，提供戶外公共空間作各種動態／靜態康樂用途。這些「休憩用地」主要鄰近天水圍河道、港深西部鐵路流浮山站，以及厦村「鄉村式發展」地帶東南面的用地。其中，位於厦村鄧氏宗祠對面的「休憩用地」會預留約 5,000 平方米的空間供日後舉行大型傳統及文化節慶活動之用。

「其他指定用途」地帶

「鐵路車站及車廠連住宅及商業發展」

3.2.9 兩幅位於規劃區第 58A、58B、59 及 60 區鄰近天水圍河道的用地建議改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠連住宅及商業發展」地帶（約 19 公頃）。其最高住用及非住用總樓面面積分別為 999,000 及 78,800 平方米。建築物高度限制會從北面向南面遞減（即主水平基準上 180 米及 160 米）。

3.2.10 此用地分為兩個小區，即小區(a)及(b)，分別覆蓋用地的北面和南面。兩個小區將透過行人天橋、隧道及行人過路處等連接新發展區其他地方及天水圍河道以西的地方。為營造具吸引力的住宅社區及善用區內資源，沿天水圍河道及田心河的用地將打造為「天水圍河畔公園」。

3.2.11 城市設計方面，沿屏廈路及天影路的住宅發展建議設置五米寬的樓宇後移，樓宇後移範圍內不得建造高於二十米的建築物，增加街景的開揚感。小區(a) 在設計上亦考慮了東北季候風的因素，為確保空氣流通、減低視覺景觀影響及高牆效應，小區(a)中心部分的最高建築物高度限制為主水平基準上 25 米，以預留位置作一條寬約 100 米的通風廊。為配合廈村市至天水圍的「風水帶」，小區(b)的南端在《大綱圖》上建議標示為「非建築用地」。

「智慧綠色集體運輸系統車廠連住宅及商業發展」

3.2.12 一幅位於規劃區第 61 區鄰近天水圍河道的用地，建議改劃為「其他指定用途」註明「智慧綠色集體運輸系統車廠連住宅及商業發展」地帶（約 3.8 公頃）。擬議最高地積比率為 6.5，建築物高度限制為主水平基準上 160 米。該用地底層將為智慧綠色集體運輸系統車廠，其上蓋作住宅及商業發展。車廠將採用密封式的設計，僅保留必要的位置供車輛進出，故預料運作期間不會為周邊環境帶來負面噪音影響。此外，沿天影路的住宅發展建議須設置五米寬的

樓宇後移，樓宇後移範圍內不得建造高於二十米的建築物，以緩減高層建築的視覺影響。

「鐵路系統通風塔及其他有關廠房」及「潔淨能源站」

3.2.13 三幅於規劃區第 50、52C 及 57C 的「其他指定用途」用地則預留作鐵路系統通風塔及其他有關廠房和潔淨能源站，最高建築物高度分別為主水平基準上 15 米及 25 米。

3.3 <u>修訂項目 C 項：將三組洪水橋大學城校園區的用地改劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶**（圖 1b、2c 及 3c）**</u>

3.3.1 洪水橋大學城校園區共涵蓋 15 幅用地（共約 26 公頃），並包括三組用地：位於洪水橋站西南面市中心一帶的區域（1）用地（共約 16.5 公頃）；鄰近「企業及科技園」及高密度住宅發展的區域（2）用地（共約 5.3 公頃）；以及鄰近現代物流園的區域（3）用地（約 4.4 公頃）。建議將相關的用地改劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶。

3.3.2 上述地帶的規劃意向主要是作發展大學城以容納高等教育設施及相關用途，為研究與開發相關的活動提供空間以及培訓高端人才。擬議最高建築物高度為主水平基準上 80 米至 150 米。洪水橋大學城校園區共可提供約 130 萬平方米的總樓面面積，相當於地積比率約 5 倍。

3.3.3 土拓署已委聘顧問就修訂項目進行技術評估，相關技術評估顯示，在落實建議的環境緩解措施、排污及沖廁供水系統改善工程後，預期不會對交通、環境、排水、排污、供水及視覺方面帶來無法克服的負面影響。詳細校園布局及配套設施有待研究，相關的設施將會在落實階段確定，並須考慮協調周邊發展，以及連接行人、單車徑和公共交通設施。

3.4 <u>修訂項目 E 項：將規劃區第 35 區一幅用地由「工業」及「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶改劃為「工業（1）」地帶（**圖 1b、2d 及 3d**）</u>

3.4.1 現時位於長沙灣的宏昌大廈容納多個政府政策局／部門的辦公室及貯存設施，包括由民航處管理的滅火器危險品貯存設施。為配合遷置安排，建議將港深西部公路以西規劃區第 35 區約 2.9 公頃的政府土地改劃為「工業（1）」地帶，並將「危險品倉庫」列為第一欄經常准許的用途，而最高地積率及最高建築物高度將維持現有的限制，分別為 3 倍及主水平基準上 80 米。用地將分兩階段發展，第一階段用作重置宏昌大廈的設施，第二階段則預留作類似工業用途，以配合日後發展需要。

3.4.2 當局已就修訂項目進行交通、排水及風險評估。預期在落實建議的安全措施及遵守消防處要求後，相關滅火器危險品貯存設施不會帶來風險影響；而設施仍須符合危險品牌照的監管規定。

3.5 <u>修訂項目 F 項：將規劃區第 44A 區兩幅用地由「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶改劃為「其他指定用途」註明「產業園」地帶（**圖 1b、2d 及 3d**）</u>

3.5.1 規劃區第 44A 區兩幅合共約 4.5 公頃的「企業及科技園」用地將由洪水橋「片區開發」項目的中標公司於 2028 年底或之前完成平整後交還政府，再由政府直接批撥予政府全資擁有的洪水橋產業園有限公司，令該產業園公司獲批的用地面積由早前約 23 公頃增加兩成至約 27 公頃，助力北都導入優勢產業。為洪水橋產業園共約 27 公頃用地提供一致的靈活規劃框架，建議將有關用地改劃為「其他指定用途」註明「產業園」地帶，以容納高增值或智能化生產等多元產業及相關配套設施。

3.5.2 兩幅用地的最高建築物高度將維持主水平基準上 90 米。根據洪水橋／厦村新發展區基礎設施的承載力，建議改劃後整體約 27 公頃的「產業園」地帶的最高總樓面面積將增至約 180 萬平方米，並會訂明在《說明書》內。

3.6 修訂項目 G 項：將「片區開發」項目中一幅住宅用地由「政府、機構或社區（1）」地帶改劃為「住宅（甲類）1」地帶（**圖 1b、2d 及 3d**）

3.6.1 城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於 2025 年 11 月批准第 16 條規劃申請編號 A/HSK/585，在規劃區第 34E 區北面約 0.8 公頃的用地發展分層住宅及商店及服務行業和食肆，有關用地屬於洪水橋「片區開發」項目內的其中一幅住宅用地。為促進「片區開發」項目的推展，建議將用地由「政府、機構或社區（1）」改劃為「住宅（甲類）1」地帶，並在圖上訂明最高總地積比率 6.5 倍，及最高建築物高度維持主水平基準上 160 米，以反映早前獲批准的規劃申請的發展參數。

3.7 修訂項目 H1 項：將規劃區第 31A 區部分「政府、機構或社區」用地改劃為「其他指定用途」註明「區域供冷系統」地帶（**圖 1b、2e 及 3e**）

3.7.1 根據機電署最近完成的技術檢討，建議將規劃區第 31A 區現有區域供冷系統用地以北約 1.2 公頃的政府土地改劃為「其他指定用途」註明「區域供冷系統」地帶，最高建築物高度維持主水平基準上 80 米。該地連同現有用地的西面部分，將組成合共約 1.5 公頃的區域供冷系統用地。

3.8 修訂項目 H2 項：將規劃區第 31A 區部分「其他指定用途」註明「區域供冷系統」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶（**圖 1b、2e 及 3e**）

3.8.1 為反映機電署的技術檢討，建議將規劃區第 31A 區約 0.9 公頃的區域供冷系統用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，作政府用地（儲備）。最高建築物高度將維持主水平基準上 35 米，以反映現有架空輸電纜的限制。

3.9 修訂項目 H3 項：將規劃區第 56 區的區域供冷系統及部分污水抽水站用地由「其他指定用途」註明「區域供冷系統」及「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶（**圖 1a、2f 及 3f**）

3.9.1 機電署已取消預留規劃區第 56 區的區域供冷系統用地。建議將該

用地及毗鄰污水抽水站一幅空置的政府土地（合共約 1.1 公頃），由「其他指定用途」註明「區域供冷系統」及「污水抽水站」改劃為「政府、機構或社區」地帶，作政府用地（儲備），以應付日後需求。為提供彈性，建議刪除原有主水平基準上 25 米的建築物高度限制。

3.10 修訂項目 J 項：將「住宅（乙類）3」地帶改劃「住宅（乙類）」地帶**（圖 1b、2g 及 3g）**

3.10.1 因應修訂項目 A 項，「住宅（乙類）1」及「住宅（乙類）2」用地將不再位於《大綱圖》範圍內。建議將規劃區第 3、4A、9 及 11 區餘下三幅合共約 6.6 公頃的「住宅（乙類）3」用地改劃為「住宅（乙類）」，以理順地帶名稱，現有發展限制維持不變。

3.11 其他修訂

3.11.1 建議調整土地用途地帶界線，包括將一幅毗鄰大學城區域（1）西面用地的山邊土地改劃為「綠化地帶」**（修訂項目 D 項）（圖 2c）**，以及反映洪水橋／厦村新發展區前期工程第三期、第二階段工程、智慧綠色集體運輸系統第一階段已刊憲和核准道路方案及土地最新狀況。

3.11.2 另外，建議理順新圍污水處理廠、擬議垃圾轉運站及規劃區第 4B 區住宅用地毗鄰的剩餘土地界線，以反映最新用地安排及便於土地管理。

3.11.3 為配合上述修訂，《大綱圖》的《註釋》及《說明書》亦會作出相應修訂，並因應最新的法定圖則註釋總表作技術修訂。

3.12 修訂《大綱圖》的《註釋》

3.12.1 為提高物流設施用地的彈性，建議將「創意產業」、「食肆」、「展覽或會議廳」、「工業用途（未另有列明者）」、「研究、設計及發展中

心」、「商店及服務行業」及「汽車修理工場」納入「其他指定用途」註明「物流設施」地帶第一欄經常准許的用途；而部分可能引起環境滋擾的工業用途則保留於第二欄，須先向城規會申請方可進行。相關交通、排污及供水影響已作評估。在落實所需的排污及沖廁系統改善工程後，預期不會帶來不良影響。日後發展亦須符合《香港規劃標準與準則》及相關政府要求。

3.12.2 為配合洪水橋「片區開發」內規劃區第 44B 區用地的發展，建議將「貨物裝卸及貨運設施」及「貨倉（危險品倉庫除外）」納入「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶第一欄經常准許的用途，以提高土地用途的彈性。

4 徵詢意見

4.1.1 就上述擬議修訂項目，歡迎各位議員對《大綱圖》提出意見。有關修訂項目及議員的意見將一併提交城規會考慮。如城規會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》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。任何人士可就有關《大綱圖》的擬議修訂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。屆時議員亦可向城規會提出意見。

5 附件

圖 1a 修訂項目 A 項、B 項及 H3 項的位置圖
圖 1b 修訂項目 C 項、D 項、E 項、F 項、G 項、H1 項、H2 項及 J 項的位置圖
圖 2a 修訂項目 A 項的位置圖
圖 2b 修訂項目 B 項的位置圖
圖 2c 修訂項目 C 項及 D 項的位置圖
圖 2d 修訂項目 E 項、F 項及 G 項的位置圖
圖 2e 修訂項目 H1 項及 H2 項的位置圖
圖 2f 修訂項目 H3 項的位置圖
圖 2g 修訂項目 J 項的位置圖
圖 3a 修訂項目 A 項的航攝圖片（攝於 2025 年 1 月 11 日）
圖 3b 修訂項目 B 項的航攝圖片（攝於 2025 年 1 月 11 日）

圖 3c 修訂項目 C 項及 D 項的航攝圖片（攝於 2025 年 7 月）
圖 3d 修訂項目 E 項、F 項及 G 項的航攝圖片（攝於 2025 年 7 月）
圖 3e 修訂項目 H1 項及 H2 項的航攝圖片（攝於 2025 年 5 月 23 日）
圖 3f 修訂項目 H3 項的航攝圖片（攝於 2025 年 1 月 11 日）
圖 3g 修訂項目 J 項的航攝圖片（拍攝於 2025 年 1 月 11 日）

規劃署
2026 年 11 月

分區計劃大綱圖編號 S/HSK/4 的現有用途地帶
EXISTING ZONINGS ON PLAN No. S/HSK/4

擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS

擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS:

A 從現時洪水橋及厦村分區計劃大綱圖剔除(約29. 32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 HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN (ABOUT 29.32 HECTARES) AND INCORPORATED INTO THE LAU FAU SHAN OUTLINE ZONING PLAN

B 把流浮山新發展區建議發展大綱圖涵蓋的地區改劃為相應的土地用途地帶(包括「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)8」、「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠連住宅及商業發展」、「其他指定用途」註明「智慧綠色集體運輸系統車廠連住宅及商業發展」、「其他指定用途」註明「鐵路系統通風塔及其他有關廠房」、「其他指定用途」註明「潔淨能源站」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」及顯示為「道路」和「排水道」的地方)
REZONING AREAS COVERED BY THE RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT OF LAU FAU SHAN NEW DEVELOPMENT AREA TO CORRESPONDING ZONINGS (INCLUDING "RESIDENTIAL (GROUP A)1", "RESIDENTIAL (GROUP A)8", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "RAILWAY DEPOT WITH RESIDENTIAL AND COMMERCIAL DEVELOPMENT", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "SMART AND GREEN MASS TRANSIT SYSTEM DEPOT WITH RESIDENTIAL AND COMMERCIAL DEVELOPMENT", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "RAILWAY VENTILATION AND OTHER ASSOCIATED PLANTS", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "GREEN FUEL STATION", "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY", "OPEN SPACE" AND AREA SHOWN AS 'ROAD' AND 'DRAINAGE CHANNEL')

H3 由「其他指定用途」註明「區域供冷系統」及「其他指定用途」註明「污水抽水站」改劃為「政府、機構或社區」土地用途地帶
REZONING FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "DISTRICT COOLING SYSTEM" AND "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "SEWAGE PUMPING STATION" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2026年11月4日擬備，
所根據的資料為於2026年9月29日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/HSK/4
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.11.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4
APPROVED ON 29.9.2026

位置圖
LOCATION PLAN

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE
APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

SCALE 1 : 15 000 比例尺

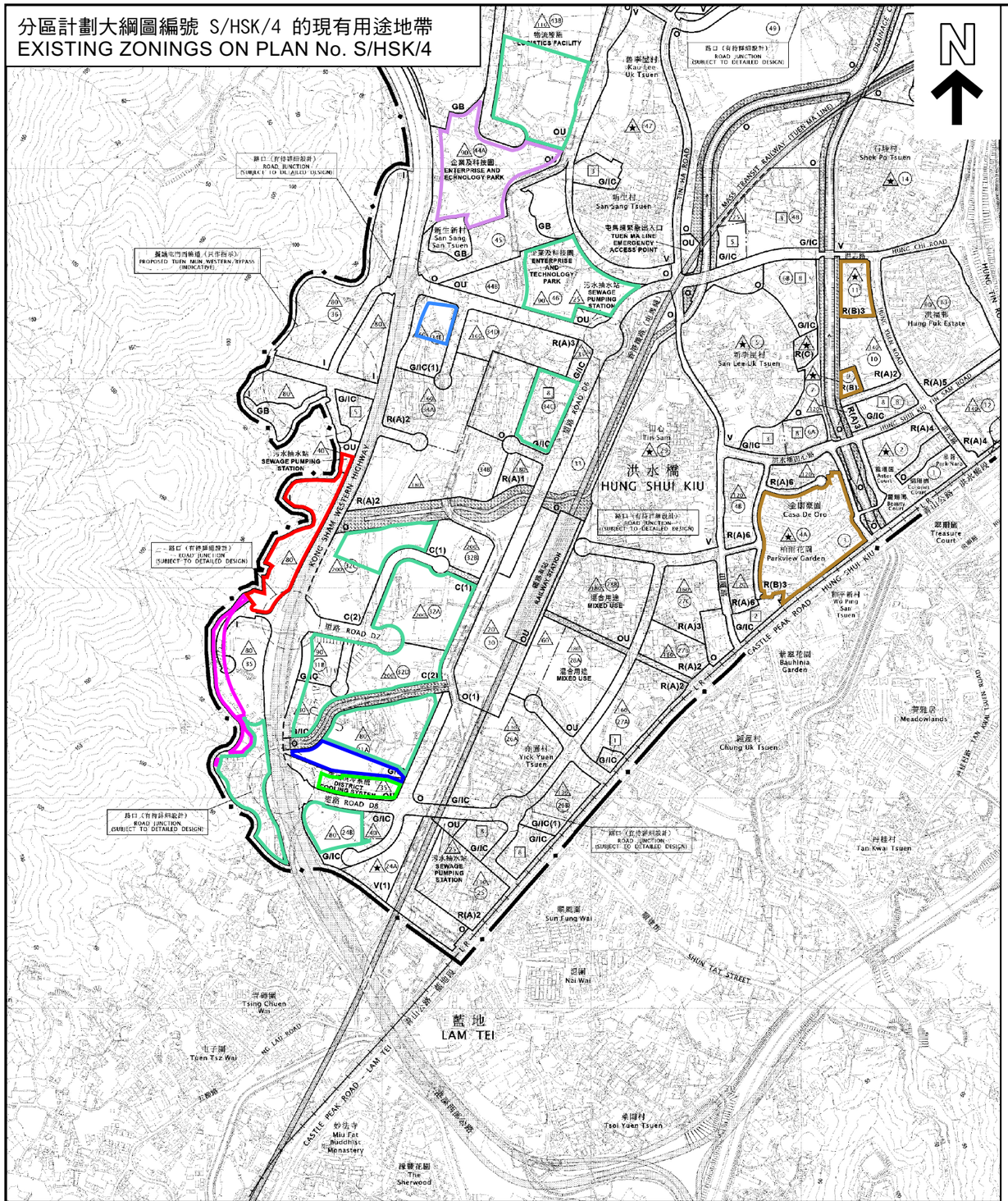
米 METRES 200 0 200 400 600 800 1 000 1 200 1 400 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
1a

分區計劃大綱圖編號 S/HSK/4 的現有用途地帶
EXISTING ZONINGS ON PLAN No. S/HSK/4


N
洪水橋
HUNG SHUI KIU
藍地
LAM TEI
天水圍
TIN SHUI WAI
屯門
TUEN MUN
元朗
YUEN LONG
擬議屯門西北繞道（只作指示）
PROPOSED TUEN MUN WESTERN BYPASS (INDICATIVE)
路口（有待詳細設計）
ROAD JUNCTION (SUBJECT TO DETAILED DESIGN)
企業及科技園
ENTERPRISE AND TECHNOLOGY PARK
物流設施
LOGISTICS FACILITY
污水抽水站
SEWAGE PUMPING STATION
屯馬線緊急出入口
TUEN MA LINE EMERGENCY ACCESS POINT
地區行政中心
DISTRICT COOLING SYSTEM
公園
Park Name
全圍豪庭
Casa De Oro
柏翠花園
Parkview Garden
翠麗軒
Bauhinia Garden
翠麗花園
The Sherwood
新生村
San Sang Tsuen
新里村
San Lee Uk Tsuen
石埗村
Shek Po Tsuen
洪福邨
Hung Fuk Estate
屏山
Tin San
新平新村
Wo Ping San Tsuen
屏山公園
Tin San Park
翠麗邨
Bauhinia Court
翠富邨
Treasure Court
輕鐵車廠
LRT DEPOT
輕鐵
LRT
混合用途
MIXED USE
大學城
UNIVERSITY TOWN
產業園
INDUSTRY PARK
青雅居
Meadowlands
鍾屋村
Chung Uk Tsuen
丹桂村
Tan Kwai Tsuen
新圍
San Wai
青雲觀
Tsing Chuen Wui
電子圍
Tuen Tsz Wai
妙法寺
Miu Fat Buddhist Monastery
桂園村
Tsoi Yuen Tsuen
新田村
Yick Yuen Tsuen
新圍新村
Sun Fung Wai
洪水橋公園
HUNG SHUI KIU PARK
洪水橋公園北
HUNG SHUI KIU PARK NORTH
洪水橋公園南
HUNG SHUI KIU PARK SOUTH
洪水橋中心
HUNG SHUI KIU CENTRAL
洪水橋西
HUNG SHUI KIU WEST
洪水橋東
HUNG SHUI KIU EAST
洪水橋北
HUNG SHUI KIU NORTH
洪水橋南
HUNG SHUI KIU SOUTH
洪水橋
HUNG SHUI KIU
洪水橋路
HUNG SHUI KIU ROAD
洪水橋公園路
HUNG SHUI KIU PARK ROAD
洪水橋中心路
HUNG SHUI KIU CENTRAL ROAD
洪水橋西路
HUNG SHUI KIU WEST ROAD
洪水橋東路
HUNG SHUI KIU EAST ROAD
洪水橋北路
HUNG SHUI KIU NORTH ROAD
洪水橋南路
HUNG SHUI KIU SOUTH ROAD
洪水橋公園北路
HUNG SHUI KIU PARK NORTH ROAD
洪水橋公園南路
HUNG SHUI KIU PARK SOUTH

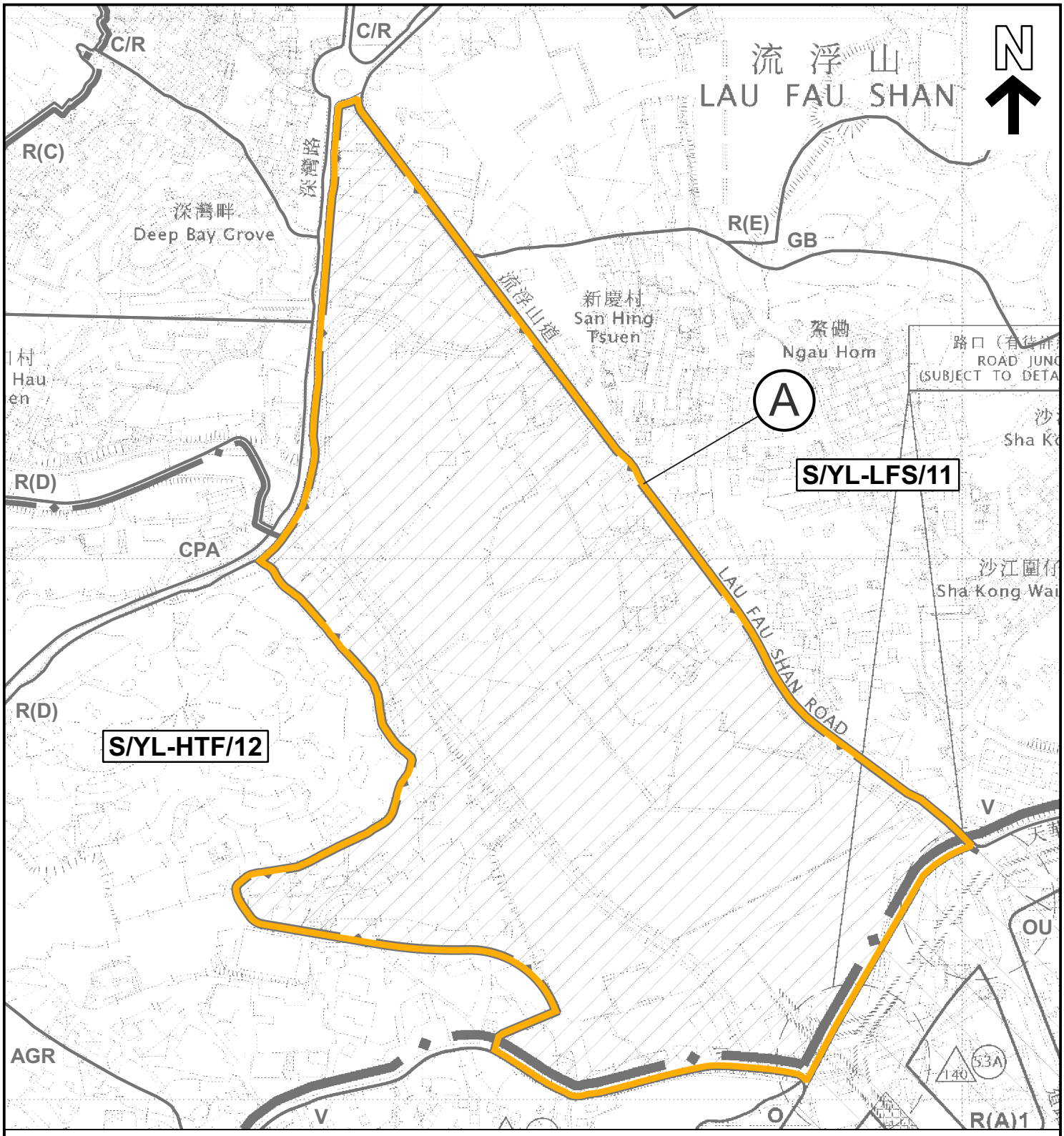


圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

A 從現時洪水橋及厦村分區計劃大綱圖剔除(約29.32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 HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN (ABOUT 29.32 HECTARES) AND INCORPORATED INTO THE LAU FAU SHAN OUTLINE ZONING PLAN

C/R 商業 / 住宅
COMMERCIAL / RESIDENTIAL

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

CPA 海岸保護區
COASTAL PROTECTION AREA

R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)

R(C) 住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)

R(D) 住宅(丁類)
RESIDENTIAL (GROUP D)

R(E) 住宅(戊類)
RESIDENTIAL (GROUP E)

V 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT

O 休憩用地
OPEN SPACE

OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES

AGR 農業
AGRICULTURE

GB 綠化地帶
GREEN BELT

80 最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

本摘要圖於2026年11月4日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.11.2026

平面圖 SITE PLAN

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE
APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

SCALE 1 : 5 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
2a

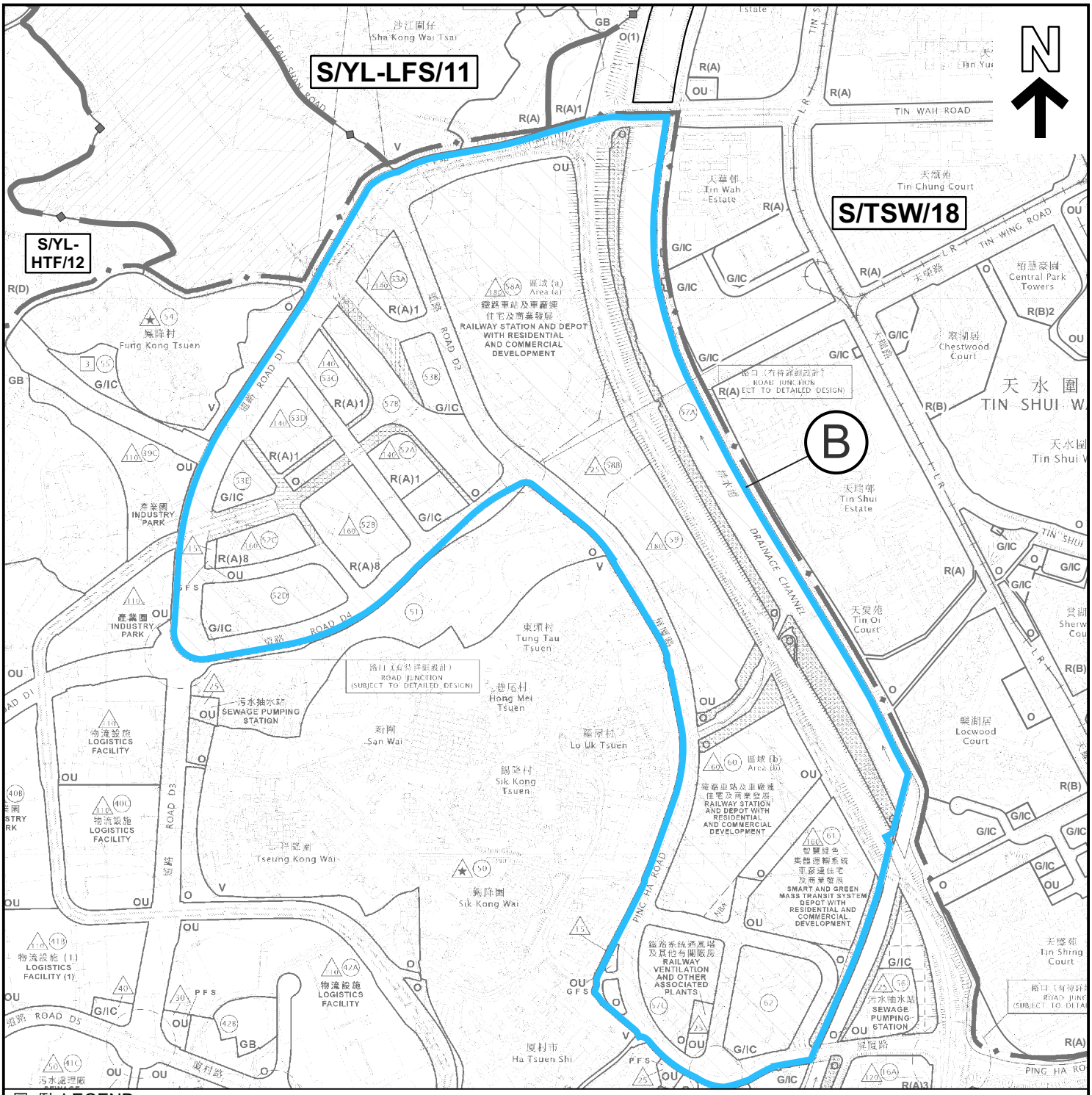


圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

把流浮山新發展區建議發展大綱圖涵蓋的地區改劃為相應的土地用途地帶(包括「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)8」、「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠連住宅及商業發展」、「其他指定用途」註明「智慧綠色集體運輸系統車廠連住宅及商業發展」、「其他指定用途」註明「鐵路系統通風塔及其他有關廠房」、「其他指定用途」註明「潔淨能源站」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」及顯示為「道路」和「排水道」的地方)

B REZONING AREAS COVERED BY THE RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT PLAN OF LAU FAU SHAN NEW DEVELOPMENT AREA TO CORRESPONDING ZONINGS (INCLUDING "RESIDENTIAL (GROUP A)1", "RESIDENTIAL (GROUP A)8", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "RAILWAY DEPOT WITH RESIDENTIAL AND COMMERCIAL DEVELOPMENT", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "SMART AND GREEN MASS TRANSIT SYSTEM DEPOT WITH RESIDENTIAL AND COMMERCIAL DEVELOPMENT", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "RAILWAY VENTILATION AND OTHER ASSOCIATED PLANTS", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "GREEN FUEL STATION", "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY", "OPEN SPACE" AND AREA SHOWN AS 'ROAD' AND 'DRAINAGE CHANNEL')

界線只作識別用及會作出調整

BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

R(A)	住宅(甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)	**G/IC**	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
R(B)	住宅(乙類) RESIDENTIAL (GROUP B)	**O**	休憩用地 OPEN SPACE
R(D)	住宅(丁類) RESIDENTIAL (GROUP D)	**OU**	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
V	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	**GB**	綠化地帶 GREEN BELT

(80) 最高建築物高度(在主水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

(★) 《註釋》內訂明最高建築物高度限制 MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES

本摘要圖於2026年11月4日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.11.2026

平面圖 SITE PLAN

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE
APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

SCALE 1 : 10 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 400 500 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
2b

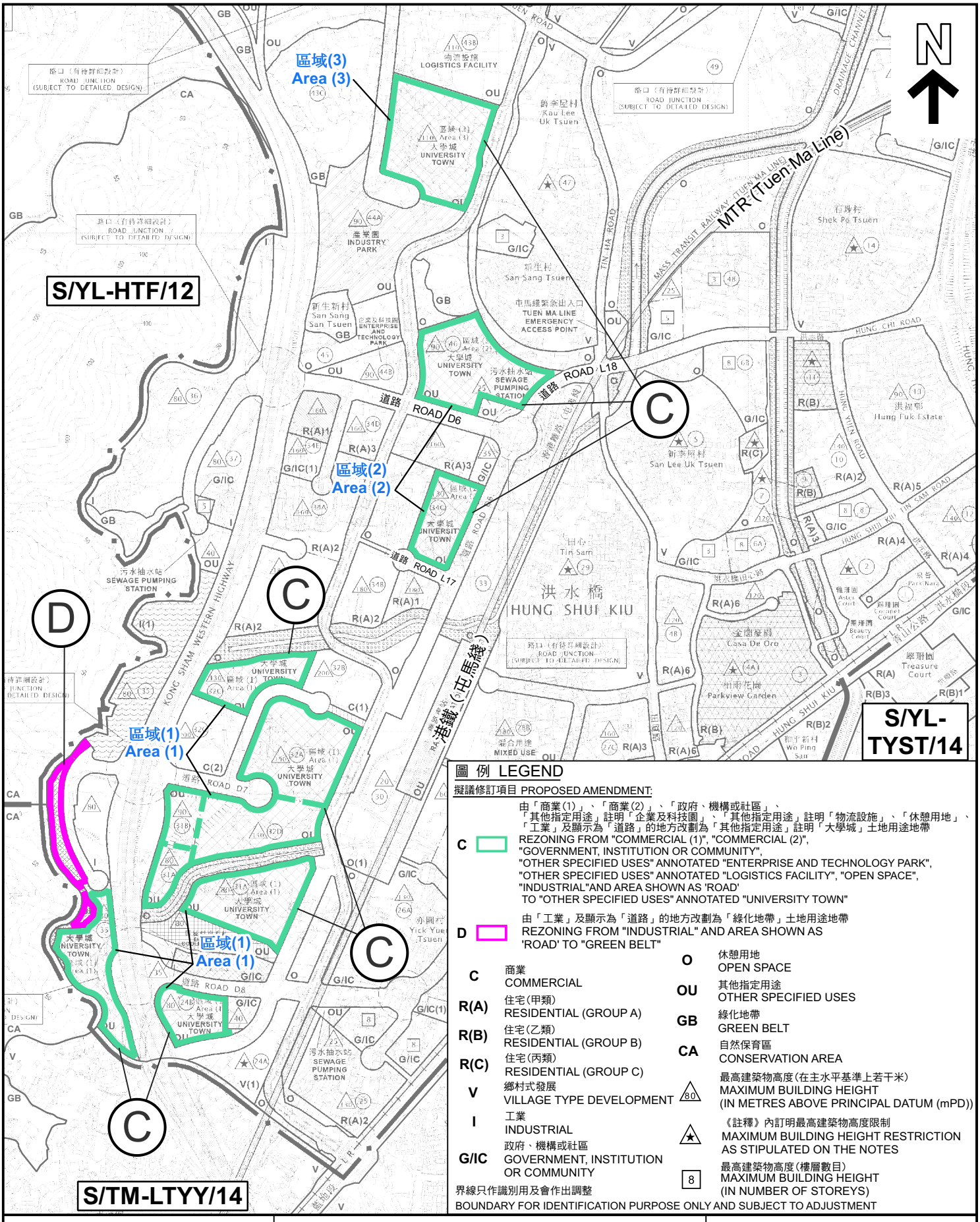


圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

C 由「商業(1)」、「商業(2)」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「企業及科技園」、「其他指定用途」註明「物流設施」、「休憩用地」、「工業」及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「大學城」土地用途地帶
REZONING FROM "COMMERCIAL (1)", "COMMERCIAL (2)", "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "ENTERPRISE AND TECHNOLOGY PARK", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "LOGISTICS FACILITY", "OPEN SPACE", "INDUSTRIAL"AND AREA SHOWN AS 'ROAD' TO "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "UNIVERSITY TOWN"

D 由「工業」及顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」土地用途地帶
REZONING FROM "INDUSTRIAL" AND AREA SHOWN AS 'ROAD' TO "GREEN BELT"

C	商業 COMMERCIAL	O	休憩用地 OPEN SPACE
R(A)	住宅(甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)	OU	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
R(B)	住宅(乙類) RESIDENTIAL (GROUP B)	GB	綠化地帶 GREEN BELT
R(C)	住宅(丙類) RESIDENTIAL (GROUP C)	CA	自然保育區 CONSERVATION AREA
V	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	80	最高建築物高度(在主水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM (mPD))
I	工業 INDUSTRIAL		《註釋》內訂明最高建築物高度限制 MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES
G/IC	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	8	最高建築物高度(樓層數目) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)

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4日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.11.2026

平面圖 SITE PLAN

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

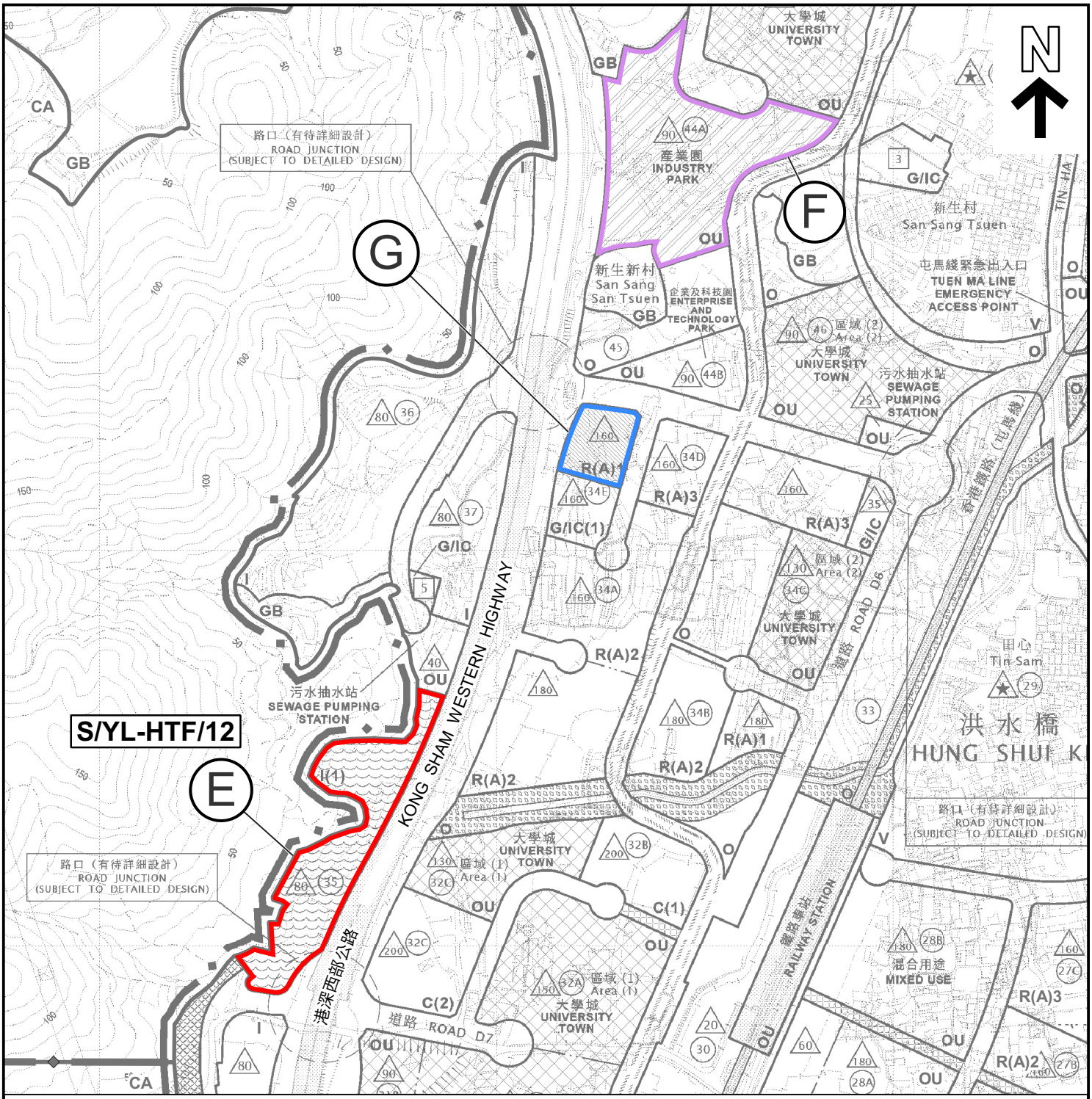
SCALE 1 : 10 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 400 500 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
2c



圖例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

E 由「工業」及「其他指定用途」註明「污水抽水站」改劃為「工業(1)」土地用途地帶
REZONING FROM "INDUSTRIAL" AND "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "SEWAGE PUMPING STATION" TO "INDUSTRIAL (1)"

F 由「其他指定用途」註明「企業及科技園」改劃為「其他指定用途」註明「產業園」土地用途地帶
REZONING FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "ENTERPRISE AND TECHNOLOGY PARK" TO "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "INDUSTRY PARK"

G 由「政府、機構或社區(1)」改劃為「住宅(甲類)1」土地用途地帶
REZONING FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY (1)" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)1"

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

C	商業 COMMERCIAL
R(A)	住宅(甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)
V	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
I	工業 INDUSTRIAL
G/IC	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
O	休憩用地 OPEN SPACE
OU	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
GB	綠化地帶 GREEN BELT
CA	自然保育區 CONSERVATION AREA
80	最高建築物高度(在主水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM (mPD))
★	《註釋》內訂明最高建築物高度限制 MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES
8	最高建築物高度(樓層數目) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)

平面圖 SITE PLAN

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

本摘要圖於2026年11月4日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.11.2026

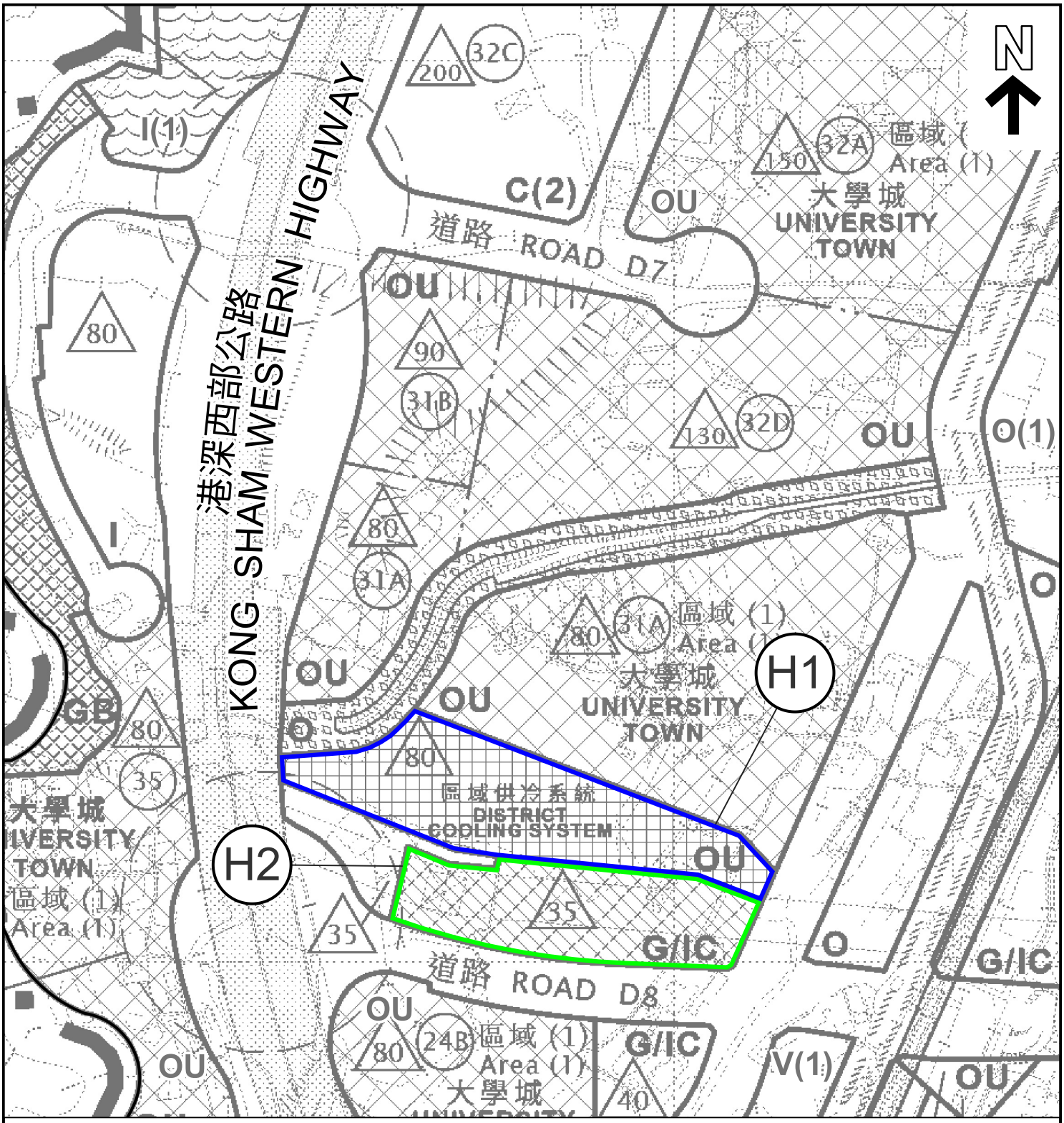
SCALE 1 : 7 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
2d



圖例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

H1 由「政府、機構或社區」改劃為「其他指定用途」註明「區域供冷系統」土地用途地帶
REZONING FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"
TO "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "DISTRICT COOLING SYSTEM"

H2 由「其他指定用途」註明「區域供冷系統」改劃為「政府、機構或社區」土地用途地帶
REZONING FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "DISTRICT COOLING SYSTEM"
TO "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

C	商業 COMMERCIAL
V	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
I	工業 INDUSTRIAL
G/IC	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
O	休憩用地 OPEN SPACE
OU	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
GB	綠化地帶 GREEN BELT
80	最高建築物高度（在主水平基準上若干米） MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

本摘要圖於2026年11月4日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.11.2026

平面圖 SITE PLAN

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

SCALE 1 : 3 000 比例尺

米 METRES 50 0 50 100 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
2e

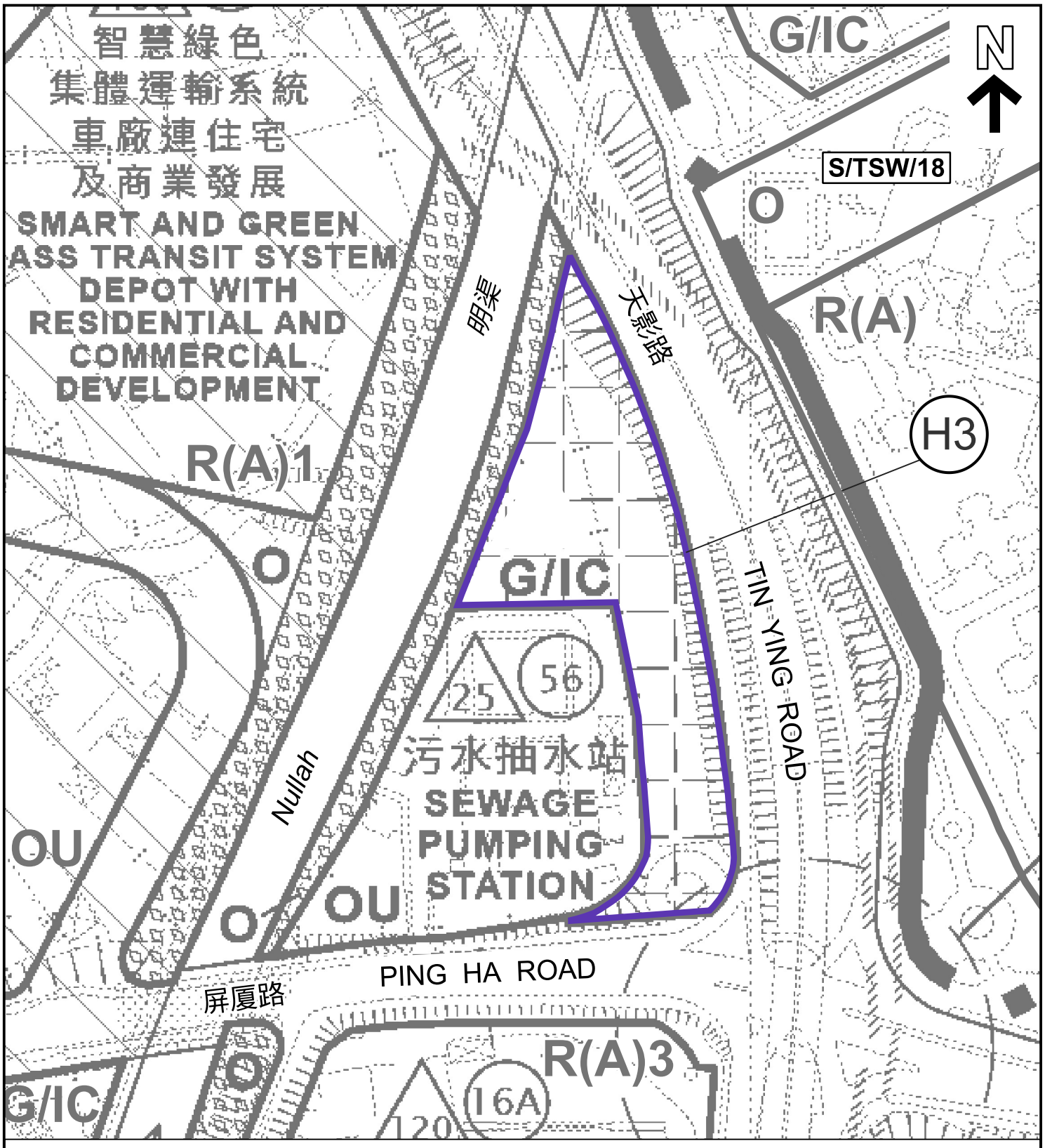


圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

H3 由「其他指定用途」註明「區域供冷系統」及「其他指定用途」註明「污水抽水站」改劃為「政府、機構或社區」土地用途地帶
REZONING FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "DISTRICT COOLING SYSTEM" AND "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "SEWAGE PUMPING STATION" TO "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

R(A)	住宅(甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)	**O**	休憩用地 OPEN SPACE
G/IC	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	**OU**	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES

80 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

本摘要圖於2026年11月3日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.11.2026

平面圖 SITE PLAN

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

SCALE 1 : 2 000 比例尺

米 METRES 40 0 40 80 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號 REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
2f

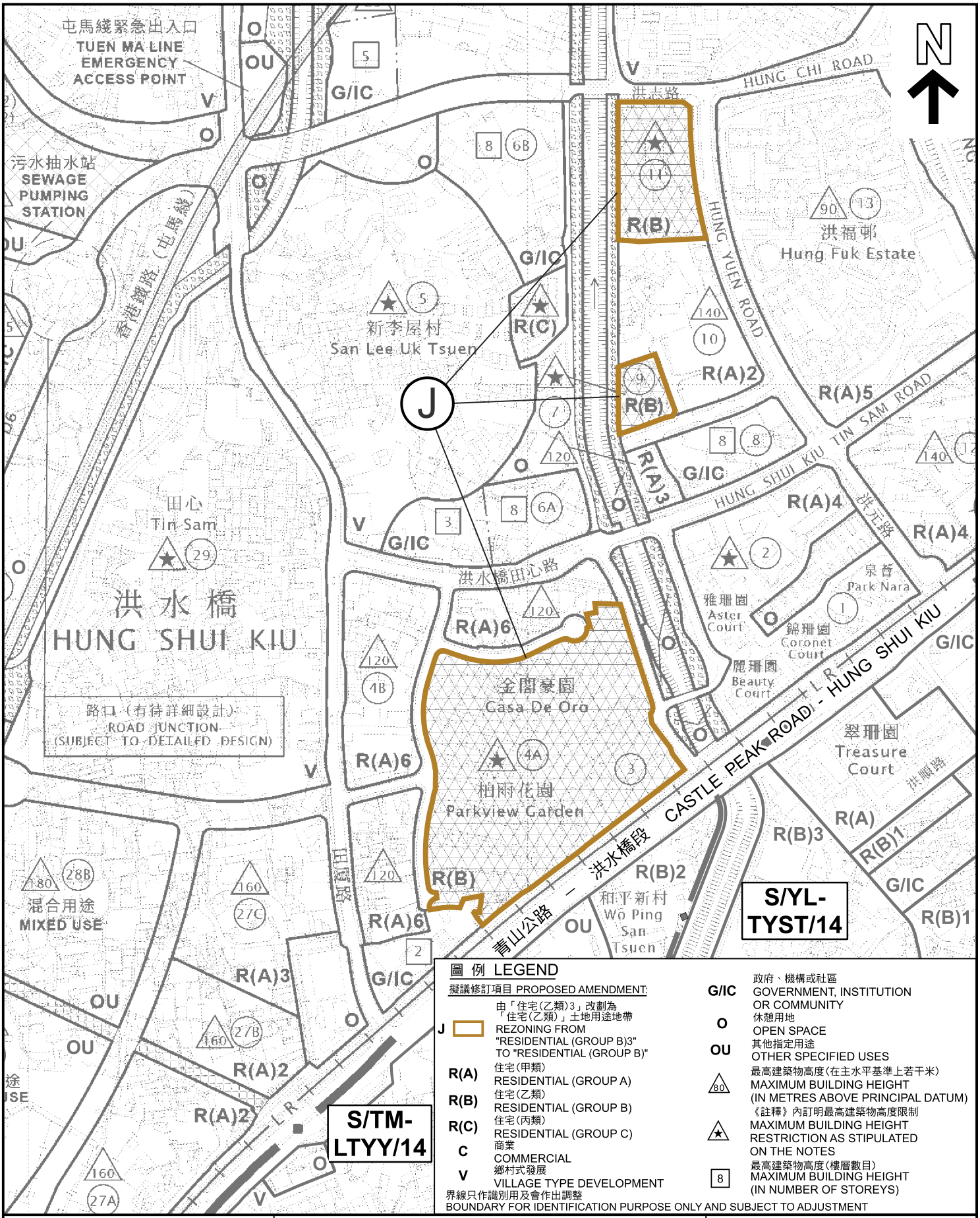


圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

J — 由「住宅(乙類)3」改劃為「住宅(乙類)」土地用途地帶 REZONING FROM "RESIDENTIAL (GROUP B)3" TO "RESIDENTIAL (GROUP B)"

R(A) 住宅(甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)

R(B) 住宅(乙類) RESIDENTIAL (GROUP B)

R(C) 住宅(丙類) RESIDENTIAL (GROUP C)

C 商業 COMMERCIAL

V 鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT

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

G/IC 政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

O 休憩用地 OPEN SPACE

OU 其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES

80 最高建築物高度(在主水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

★ 《註釋》內訂明最高建築物高度限制 MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES

8 最高建築物高度(樓層數目) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)

本摘要圖於2026年11月4日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.11.2026

平面圖 SITE PLAN

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

SCALE 1 : 5 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 米 METRES

規劃署 Planning Department

參考編號 REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN 2g



圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

A 從現時洪水橋及厦村分區計劃大綱圖剔除(約29.32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 HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN (ABOUT 29.32 HECTARES) AND INCORPORATED INTO THE LAU FAU SHAN OUTLINE ZONING PLAN

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4日擬備，所根據的資料為地政總署於2025年1月11日拍得的航攝照片編號 E250249C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.11.2026 BASED ON AERIAL PHOTO No. E250249C TAKEN ON 11.1.2025 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
3a

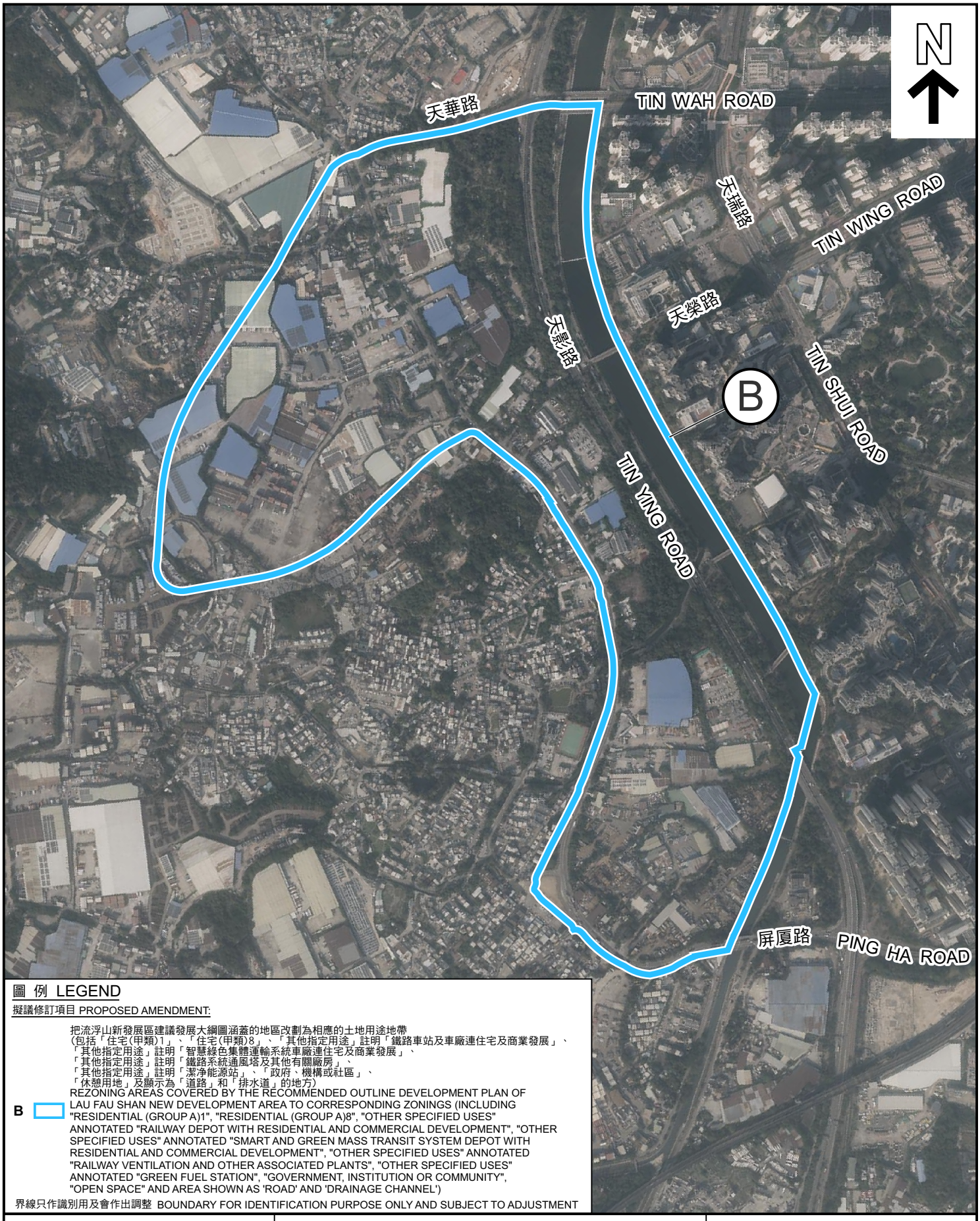


圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

B 把流浮山新發展區建議發展大綱圖涵蓋的地區改劃為相應的土地用途地帶（包括「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)8」、「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠連住宅及商業發展」、「其他指定用途」註明「智慧綠色集體運輸系統車廠連住宅及商業發展」、「其他指定用途」註明「鐵路系統通風塔及其他有關廠房」、「其他指定用途」註明「潔淨能源站」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」及顯示為「道路」和「排水道」的地方）
REZONING AREAS COVERED BY THE RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT PLAN OF LAU FAU SHAN NEW DEVELOPMENT AREA TO CORRESPONDING ZONINGS (INCLUDING "RESIDENTIAL (GROUP A)1", "RESIDENTIAL (GROUP A)8", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "RAILWAY DEPOT WITH RESIDENTIAL AND COMMERCIAL DEVELOPMENT", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "SMART AND GREEN MASS TRANSIT SYSTEM DEPOT WITH RESIDENTIAL AND COMMERCIAL DEVELOPMENT", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "RAILWAY VENTILATION AND OTHER ASSOCIATED PLANTS", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "GREEN FUEL STATION", "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY", "OPEN SPACE" AND AREA SHOWN AS 'ROAD' AND 'DRAINAGE CHANNEL')

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4日擬備，所根據的資料為地政總署於2025年1月11日拍得的航攝照片編號 E250191C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.11.2026 BASED ON AERIAL PHOTO No. E250191C TAKEN ON 11.1.2025 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
3b

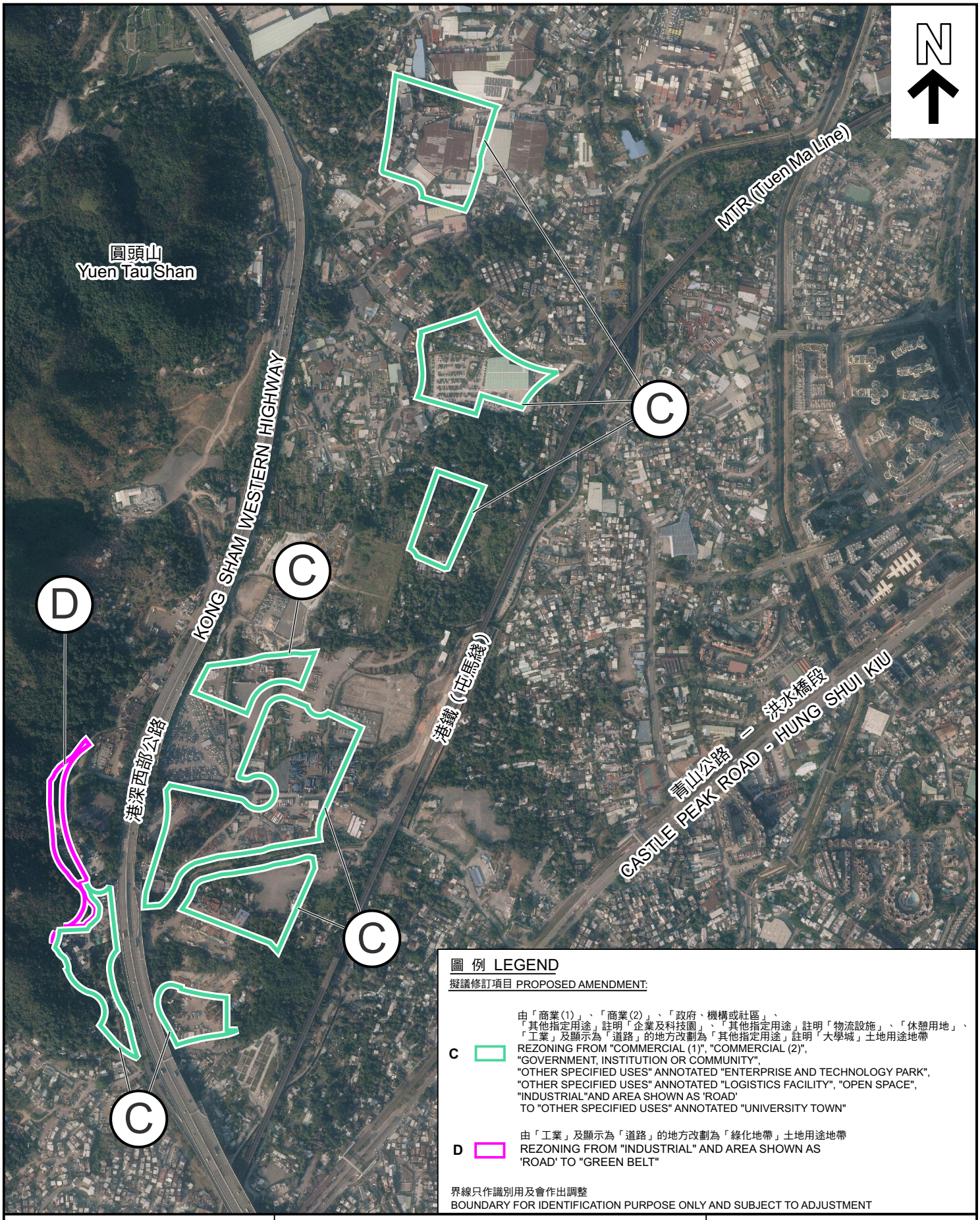


圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

C 由「商業(1)」、「商業(2)」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「企業及科技園」、「其他指定用途」註明「物流設施」、「休憩用地」、「工業」及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「大學城」土地用途地帶
REZONING FROM "COMMERCIAL (1)", "COMMERCIAL (2)", "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "ENTERPRISE AND TECHNOLOGY PARK", "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "LOGISTICS FACILITY", "OPEN SPACE", "INDUSTRIAL"AND AREA SHOWN AS 'ROAD' TO "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "UNIVERSITY TOWN"

D 由「工業」及顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」土地用途地帶
REZONING FROM "INDUSTRIAL" AND AREA SHOWN AS 'ROAD' 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4日擬備，所根據的資料為地政總署於2025年7月發行的真數碼正射影像圖TDOP
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.11.2026 BASED ON TRUE DIGITAL ORTHOPHOTO (TDOP) (JUL 2025 RELEASE) BY LANDS DEPARTMENT

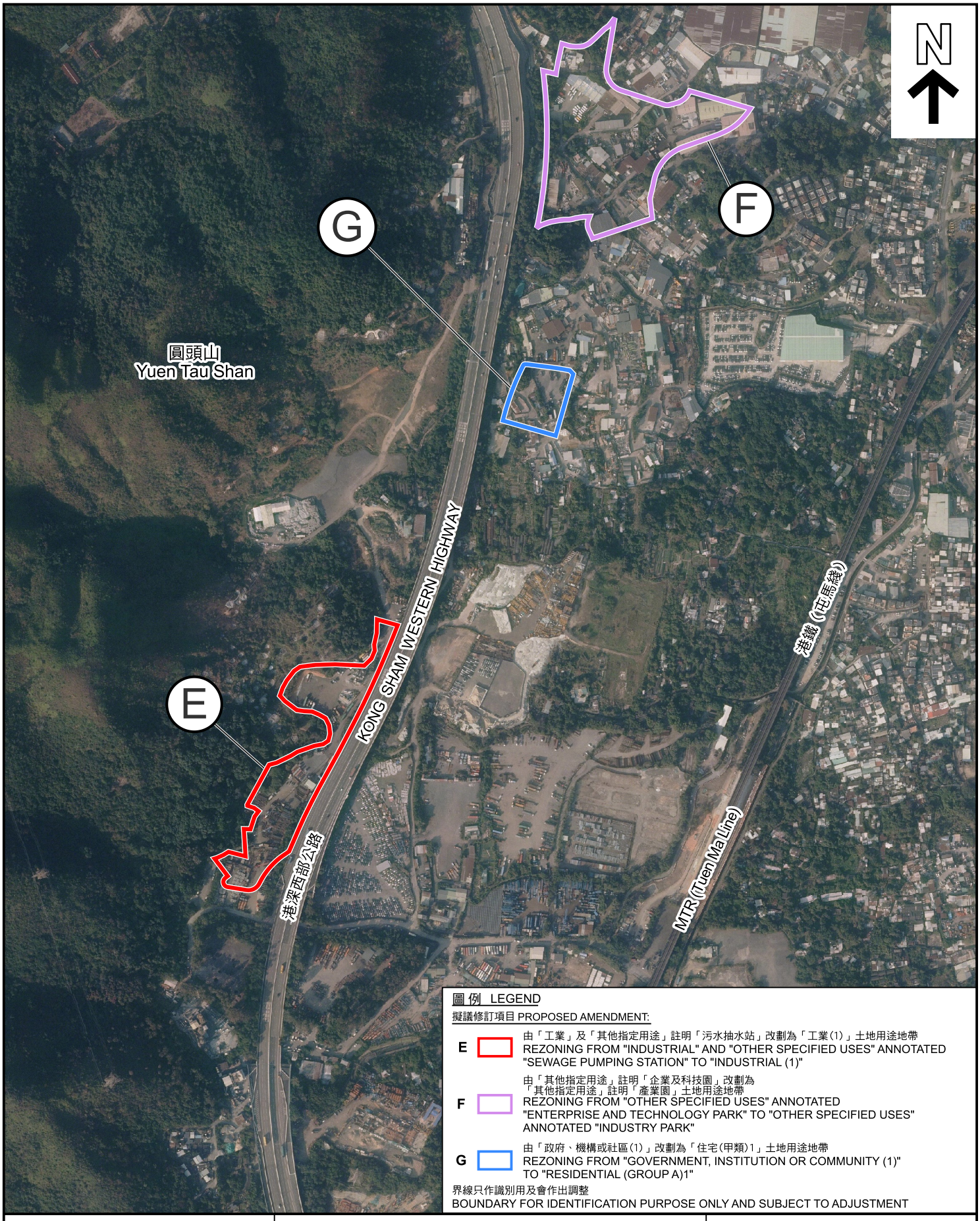
航攝照片 AERIAL PHOTO

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
3c



圖例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

E 由「工業」及「其他指定用途」註明「污水抽水站」改劃為「工業(1)」土地用途地帶
REZONING FROM "INDUSTRIAL" AND "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "SEWAGE PUMPING STATION" TO "INDUSTRIAL (1)"

F 由「其他指定用途」註明「企業及科技園」改劃為「其他指定用途」註明「產業園」土地用途地帶
REZONING FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "ENTERPRISE AND TECHNOLOGY PARK" TO "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "INDUSTRY PARK"

G 由「政府、機構或社區(1)」改劃為「住宅(甲類)1」土地用途地帶
REZONING FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY (1)" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)1"

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4日擬備，所根據的資料為地政總署於2025年7月發行的真數碼正射影像圖TDOP
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.11.2026 BASED ON TRUE DIGITAL ORTHOPHOTO (TDOP) (JUL 2025 RELEASE) BY LANDS DEPARTMENT

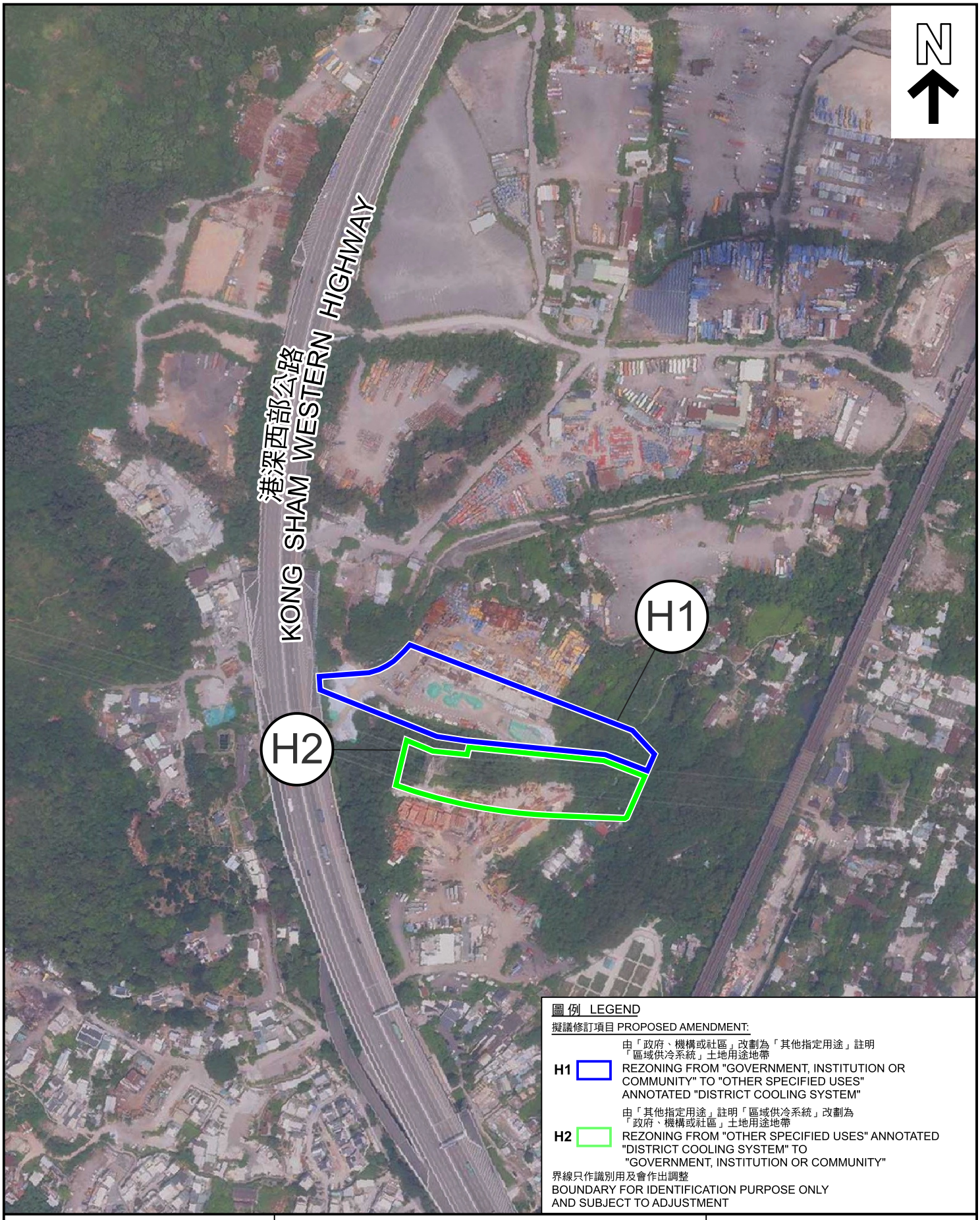
航攝照片 AERIAL PHOTO

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
3d



圖例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

H1 由「政府、機構或社區」改劃為「其他指定用途」註明「區域供冷系統」土地用途地帶
REZONING FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "DISTRICT COOLING SYSTEM"

H2 由「其他指定用途」註明「區域供冷系統」改劃為「政府、機構或社區」土地用途地帶
REZONING FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "DISTRICT COOLING SYSTEM" TO "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11月3日擬備，所根據的資料為地政總署於2025年5月23日拍得的航攝照片編號 E257084C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.11.2026 BASED ON AERIAL PHOTO No. E257084C TAKEN ON 23.5.2025 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
3e



圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

H3 由「其他指定用途」註明「區域供冷系統」及「其他指定用途」註明「污水抽水站」改劃為「政府、機構或社區」土地用途地帶
REZONING FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "DISTRICT COOLING SYSTEM" AND "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "SEWAGE PUMPING STATION" TO "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11月3日擬備，所根據的資料為地政總署於2025年1月11日拍得的航攝照片編號 E250249C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.11.2026 BASED ON AERIAL PHOTO No. E250249C TAKEN ON 11.1.2025 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
3f



圖 例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

J 由「住宅(乙類)3」改劃為「住宅(乙類)」土地用途地帶
REZONING FROM "RESIDENTIAL (GROUP B)3" TO "RESIDENTIAL (GROUP B)"

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，所根據的資料為地政總署於2025年1月11日拍得的航攝照片編號 E250191C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.11.2026 BASED ON AERIAL PHOTO No. E250191C TAKEN ON 11.1.2025 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

擬就洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
編號S/HSK/4作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/4

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/26/135

圖 PLAN
3g