

屯门分区计划大纲草图编号 S/TM/40

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据城市规划条例(第 131 章)  
对屯门分区计划大纲核准图编号 S/TM/39  
所作修订项目附表

---

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A1 项 — 把位于轻便铁路丰景园站西北面的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)29」地带，并订明建筑物高度限制。
- A2 项 — 把属于住宅发展项目「海典轩」部分的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)」地带，并订明建筑物高度限制。
- B 项 — 把位于屯门市广场以东的一幅用地由「绿化地带」和显示为「道路」的地方改划为「住宅(甲类)30」地带，并订明建筑物高度限制。
- C 项 — 把位于兴富街以西的一幅用地由「绿化地带」改划为「政府、机构或社区(5)」地带，并订明建筑物高度限制。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 修订「住宅(甲类)」地带《注释》的「备注」，以纳入「住宅(甲类)29」及「住宅(甲类)30」支区的发展限制条款。
- (b) 纳入「政府、机构或社区(5)」支区及其有关的发展限制条款。
- (c) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施」，并相应删除第二栏用途内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」。

(d) 在「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内加入「郊野学习／教育／游客中心」。

2024 年 11 月 1 日

城市规划委员会

## 屯门分区计划大纲草图编号 S/TM/40

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

### 注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3)
  - (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。
  - (b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
  - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指—
    - (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
      - 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
      - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
    - (ii) 在首份图则公布之后，
      - 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。
- (4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (5) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能须要略为调整。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(8)段有关「具特殊科学价值地点」地带的条文另有规定者则除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／轻便铁路／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、轻便铁路路轨、的士站、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龕的提供、保养或修葺工程；
  - (b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
  - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 在划作「具特殊科学价值地点」地带的土地上，
- (a) 以下是经常准许的用途或发展：
    - (i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龕和坟墓的保养或修葺工程；以及
    - (ii) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及

(b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、行人径、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭和神龕的提供。

(9) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：

缴费广场、路旁车位和铁路路轨。

(10) 在「未决定用途」地带内，除上文第(7)段所载的用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可。

(11) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。

(12) 在这份《注释》内，下列各词的意义如下：

「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

「新界豁免管制屋宇」指获得根据《建筑物条例(新界适用)条例》(第121章)第三部的规定发出豁免证明书以豁免其建筑工程的住用建筑物(宾馆及酒店除外)，或主要用作居住(宾馆及酒店除外)但建筑物的地面一层可能辟作「商店及服务行业」或「食肆」的建筑物。

屯门分区计划大纲草图编号 S/TM/40

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
综合发展区	4
住宅(甲类)	10
住宅(乙类)	15
住宅(丙类)	21
住宅(戊类)	23
乡村式发展	26
工业	28
政府、机构或社区	31
休憩用地	35
康乐	36
其他指定用途	38
绿化地带	67
具特殊科学价值地点	68

商业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府用途(未另有列明者) 酒店 资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者) 图书馆 场外投注站 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施(未另有列明者) 训练中心 私人发展计划的公用设施装置	播音室、电视制作室及／或电影制作室 巴士厂(只限于指定为「商业(2)」的土地范围内) 分层住宅 政府垃圾收集站 工业用途(未另有列明者) (只限于指定为「商业(2)」的土地范围内) 非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 <sup>A</sup> 的工业经营) (只限于指定为「商业(2)」的土地范围内) 加油站 住宿机构 社会福利设施(涉及住宿照顾者) (只适用于指定为「商业(1)」的土地范围) 货仓(危险品仓库除外) (只限于指定为「商业(2)」的土地范围内)

<sup>A</sup> 危险品指根据《危险品条例》(第 295 章)界定为危险的物品。使用或贮存这些物品，必须取得牌照。

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。

(请看下页)



商业(续)

备注

- (a) 在指定为「商业」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 40 000 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「商业(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 9.5 倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (c) 在指定为「商业(2)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过下列限制。在此土地范围内，亦须按下列规定提供交通停车处及公众停车场：

地点	发展限制
南面以建丰街为界和西面以震寰路为界的用地	最高地积比率为 9.5 倍或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准
北／东／南面以建丰街为界和西面以震寰路为界的用地	最高地积比率为 9.5 倍或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准，并额外增设总楼面面积不少于 3 000 平方米的交通停车处及设有不少于 62 个停车位的公众停车场
北达河田街、东接震寰路、南至建荣街和西临建泰街的用地	最高地积比率为 9.5 倍或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准，并额外增设总楼面面积不少于 2 000 平方米的交通停车处

(请看下页)

商业(续)

备注(续)

- (d) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (e) 在「商业」地带内将合共提供不少于 300 个公众停车位。为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作公众停车位的楼面空间，均应计算在内。
- (f) 为施行上文(a)至(c)段而计算最大总楼面面积／最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (g) 为施行上文(c)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公众停车场和政府、机构或社区设施，可免计算在内。
- (h) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在上文(a)至(c)段适用的土地范围内的建筑物的总楼面面积／地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超过上文(a)至(c)段所规定的最大总楼面面积／最高地积比率亦可。
- (i) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)至(e)段所述的总楼面面积／地积比率／建筑物高度限制，以及辟设公众停车位的限制。

综合发展区

---

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
	商营浴室／按摩院
	食肆
	教育机构
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	屋宇
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	场外投注站
	办公室
	加油站
	码头
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置

---

(请看下页)

综合发展区(续)

规划意向

此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅用途，并设置商业设施、休憩用地和其他配套设施（如有的话），为住宅区提供服务。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

备注

- (a) 依据《城市规划条例》第 4A(2) 条，如申请在指定为「综合发展区」及「综合发展区(3)」的土地范围内进行发展，申请人必须拟备一份总纲发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准，除非城市规划委员会另有明文规定，指明无此需要。该总纲发展蓝图必须包括以下资料：
- (i) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积（如适用）；
  - (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区设施、康乐设施、公共交通及停车设施，以及休憩用地的详情和范围；
  - (iv) 区内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；
  - (v) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
  - (vi) 详细的发展进度表；
  - (vii) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
  - (viii) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
  - (ix) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
  - (x) 城市规划委员会要求的其他资料。

（请看下页）

综合发展区(续)

备注(续)

- (b) 总纲发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、相对于附近地区而言，该幅土地的特色、布局设计原则、主要发展规范、计划人口，以及政府、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
- (c) 位于瑜翠园对面，在第 55 区指定为「综合发展区」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.3 倍，最大上盖面积超过 30%，以及最高建筑物高度超过主水平基准上 78 米。
- (d) 在第 59 区指定为「综合发展区」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.3 倍及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)。
- (e) 在第 56 区指定为「综合发展区(3)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 2.6 倍，以及最高建筑物高度超过主水平基准上 79 米。
- (f) 为施行上文(c)至(e)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属於发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施的楼面空间，亦可免计算在内。
- (g) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(c)至(e)段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

综合发展区(2)

---

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
	巴士厂
	商营浴室／按摩院
	食肆
	教育机构
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	屋宇
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	场外投注站
	办公室
	加油站
	码头
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置

---

(请看下页)

综合发展区(2)(续)

规划意向

此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作商业用途，并设置配套设施。设立此地带，是方便当局因应工业与住宅楼宇为邻所产生的问题和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

备注

- (a) 依据《城市规划条例》第 4A(2)条，如申请在指定为「综合发展区(2)」的土地范围内进行发展，申请人必须拟备一份总纲发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准，除非城市规划委员会另有明文规定，指明无此需要。该总纲发展蓝图必须包括以下资料：
- (i) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积；
  - (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区设施、康乐设施、公共交通及停车设施，以及休憩用地的详情和范围；
  - (iv) 区内拟建的任何道路、行人路及行人天桥的路线、阔度和水平度；
  - (v) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
  - (vi) 详细的发展进度表；
  - (vii) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
  - (viii) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
  - (ix) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
  - (x) 城市规划委员会要求的其他资料。

(请看下页)

综合发展区(2)(续)

备注(续)

- (b) 总纲发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、相对于附近地区而言，该幅土地的特色、布局设计原则、主要发展规范、计划人口，以及政府、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
- (c) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 9.5 倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (d) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度（以米为单位从主水平基准起计算）超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (e) 为施行上文(c)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施的楼面空间，亦可免计算在内。
- (f) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(c)及(d)段所述的地积比率／建筑物高度限制。



住宅(甲类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外) 公众停车场(货柜车除外) (只限于指定为「住宅(甲类)28」的土地范围内) 宗教机构(只限祠堂) (只限于指定为「住宅(甲类)28」的土地范围内) 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) (未另有列明者) 宗教机构(未另有列明者) 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

- 食肆
- 教育机构
- 机构用途(未另有列明者)
- 场外投注站
- 办公室
- 娱乐场所
- 私人会所
- 公厕设施
- 可循环再造物料回收中心
- 学校
- 商店及服务行业
- 训练中心

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

备注

- (a) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」及「住宅(甲类)24」的土地范围内，任何住用或非住用建筑物的新发展，不得引致最高住用地积比率超过 5 倍，或最高非住用地积比率超过 9.5 倍，视属何情况而定。至于住用与非住用各占部分的建筑物的新发展，其住用部分的地积比率则不得超过以下数字：最高非住用地积比率 9.5 倍与该建筑物的实际拟议非住用地积比率之间的差距，乘以最高住用地积比率 5 倍，再除以最高非住用地积比率 9.5 倍所得的商数。
- (b) 在指定为「住宅(甲类)22」及「住宅(甲类)23」的土地范围内，任何住用或非住用建筑物的新发展，不得引致最高住用地积比率超过 6 倍，或最高非住用地积比率超过 9.5 倍，视属何情况而定。至于住用与非住用各占部分的建筑物的新发展，其住用部分的地积比率则不得超过以下数字：最高非住用地积比率 9.5 倍与该建筑物的实际拟议非住用地积比率之间的差距，乘以最高住用地积比率 6 倍，再除以最高非住用地积比率 9.5 倍所得的商数。
- (c) 在指定为「住宅(甲类)27」及「住宅(甲类)30」的土地范围内，任何住用或非住用建筑物的新发展，不得引致最高住用地积比率超过 6 倍，或最高非住用地积比率超过 9.5 倍，视属何情况而定。至于住用与非住用各占部分的建筑物的新发展，其住用部分的地积比率则不得超过以下数字：最高非住用地积比率 9.5 倍与该建筑物的实际拟议非住用地积比率之间的差距，乘以最高住用地积比率 6 倍，再除以最高非住用地积比率 9.5 倍所得的商数。此外，须按政府规定在「住宅(甲类)27」地带提供总楼面面积不少于 500 平方米的政府、机构或社区设施，以及在「住宅(甲类)30」地带提供总楼面面积不少于 315 平方米的政府、机构或社区设施。在计算地积比率时，任何建造为或拟用作政府、机构或社区设施的楼面空间，均须计算在内。
- (d) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)22」、「住宅(甲类)23」、「住宅(甲类)24」、「住宅(甲类)27」及「住宅(甲类)30」的土地范围内，任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划超过上文(a)至(c)段所述的有关最高住用及/或非住用地积比率，或超过现有建筑物的住用及/或非住用地积比率，两者中以数目较大者为准。但其适用范围须受到下列限制：

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (i) 只有在现有建筑物加建、改动及／或修改或重建为与现有建筑物同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，现有建筑物的地积比率方会适用；或
  - (ii) 在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物不同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，则上文(a)至(c)段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。
- (e) 在指定为「住宅(甲类)2」至「住宅(甲类)21」、「住宅(甲类)25」、「住宅(甲类)26」、「住宅(甲类)28」及「住宅(甲类)29」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的总楼面面积／最高地积比率超过下列限制，或现有建筑物的总楼面面积／地积比率，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最大总楼面面积／最高地积比率</u>
住宅(甲类)2	101 400 平方米属住用及 10 800 平方米属非住用
住宅(甲类)3	18 160 平方米
住宅(甲类)4	119 512 平方米属住用、25 000 平方米属非住用及 10 648 平方米属公共交通交汇处
住宅(甲类)5	58 800 平方米属住用及 96 500 平方米属非住用
住宅(甲类)6	14 650 平方米属住用及 8 030 平方米属非住用
住宅(甲类)7	17 125 平方米属住用及 11 933 平方米属非住用
住宅(甲类)8	19 892 平方米属住用及 7 163 平方米属非住用
住宅(甲类)9	52 711 平方米属住用及 20 695 平方米属非住用
住宅(甲类)10	17 560 平方米属住用及 7 006 平方米属非住用
住宅(甲类)11	53 400 平方米属住用及 13 030 平方米属非住用
住宅(甲类)12	70 380 平方米属住用及 2 750 平方米属非住用

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

<u>支区</u>	<u>最大总楼面面积／最高地积比率</u>
住宅(甲类)13	73 842 平方米属住用及 1 718 平方米属非住用
住宅(甲类)14	245 700 平方米属住用及 2 250 平方米属非住用
住宅(甲类)15	178 930 平方米属住用及 3 886 平方米属非住用
住宅(甲类)16	155 908 平方米属住用及 7 770 平方米属非住用
住宅(甲类)17	116 064 平方米属住用
住宅(甲类)18	129 540 平方米属住用及 4 467 平方米属非住用
住宅(甲类)19	54 395 平方米属住用及 5 750 平方米属非住用
住宅(甲类)20	235 815 平方米属住用及 7 365 平方米属非住用
住宅(甲类)21	最高住用地积比率为 6 倍及最高非住用地积比率为 2 倍
住宅(甲类)25	最高住用地积比率为 5 倍及最高非住用地积比率为 0.4 倍
住宅(甲类)26 及 住宅(甲类)28	最高地积比率为 6.5 倍
住宅(甲类)29	最高地积比率为 6 倍

- (f) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (g) 在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内，400 平方米或以上的用地的准许最高建筑物高度为主水平基准上 100 米。
- (h) 为施行上文(a)至(e)段而计算最高地积比率时，因应政府规定而纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物(不论是在地面或平台)，其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积，会从地盘面积中扣除。
- (i) 在指定为「住宅(甲类)20」的土地范围内，为施行上文(e)段而计算最大非住用总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作特别设计的独立式小学和中学(不论是在地面或平台)的楼面空间，可免计算在内。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (j) 在指定为「住宅(甲类)28」的土地范围内，为施行上文(e)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公众停车场、公共交通设施和政府、机构或社区设施，可免计算在内。
- (k) 在指定为「住宅(甲类)29」的土地范围内，为施行上文(e)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通设施和政府、机构或社区设施，可免计算在内。
- (l) 为施行上文(a)至(e)段而计算最高地积比率／最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (m) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在上文(a)至(e)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率／总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超过上文(a)至(e)段所规定的有关最高地积比率／最大总楼面面积亦可。
- (n) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)至(f)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制。
- (o) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则上所显示的非建筑用地限制。

住宅(乙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
食肆(只限于指定为「住宅(乙类)14」及「住宅(乙类)19」的土地范围内) 分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍，而幼稚园则只限于指定为「住宅(乙类)18」的土地范围内) 商店及服务行业(只限于指定为「住宅(乙类)14」及「住宅(乙类)19」的土地范围内) 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆(未另有列明者) 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。为配合屯门东因人口增加而引致对购物方面的需求，一些商业用途在指定为「住宅(乙类)14」及「住宅(乙类)19」的土地范围内属于准许的用途。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注

- (a) 在指定为「住宅(乙类)」及「住宅(乙类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.3 倍及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以楼层数目(不包括地库楼层)计算或以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「住宅(乙类)2」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 3.6 倍及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 在指定为「住宅(乙类)3」至「住宅(乙类)5」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积、最大上盖面积及最高建筑物高度超过下列限制，或现有建筑物的总楼面面积、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最大总楼面面积</u>	<u>最大 上盖面积</u>	<u>最高建筑物高度</u>	
			<u>层数</u>	<u>建筑物高度</u>
住宅(乙类)3	19 370 平方米	50%	停车场上加 10 层	—
住宅(乙类)4				
— 屯门市地段第 324 号	17 629 平方米	—	16 层	—
— 屯门市地段第 325 号	1 137 平方米	—	三层	—
住宅(乙类)5	114 000 平方米 属住用； 2 087 平方米 属非住用(当中不 少于 640 平方米 为幼稚园／ 幼儿园用途)	50%	—	主水平基准 上 100 米

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注(续)

- (d) 在指定为「住宅(乙类)6」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 3.3 倍及最高建筑物高度超过 30 层(不包括地库楼层)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (e) 在指定为「住宅(乙类)7」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 3.3 倍及最高建筑物高度超过 17 层(不包括地库楼层)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (f) 在指定为「住宅(乙类)8」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.3 倍及最高建筑物高度超过 15 层(不包括地库楼层)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (g) 在指定为「住宅(乙类)9」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.3 倍，以及在注明「A 区」的土地范围内，最高建筑物高度超过六层(不包括地库楼层)，在注明「A 区」的土地范围外，最高建筑物高度超过 10 层(不包括地库楼层)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (h) 在指定为「住宅(乙类)10」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 3.3 倍及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (i) 在指定为「住宅(乙类)11」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 3 倍及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)



住宅(乙类)(续)

备注(续)

- (j) 在指定为「住宅(乙类)12」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 230 522 平方米及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目(不包括地库楼层)计算)，或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (k) 在指定为「住宅(乙类)13」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1 倍及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以楼层数目(不包括地库楼层)计算)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (l) 在指定为「住宅(乙类)14」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 95 180 平方米、最大非住用总楼面面积超过 2 000 平方米及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (m) 在指定为「住宅(乙类)15」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 61 600 平方米及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (n) 在指定为「住宅(乙类)16」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 3 倍、最大上盖面积超过 30%及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (o) 在指定为「住宅(乙类)17」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 72 960 平方米及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注(续)

- (p) 在指定为「住宅(乙类)18」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大整体总楼面面积超过 78 200 平方米，包括不少于 890 平方米的总楼面面积以作政府所规定的幼稚园用途，以及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (q) 在指定为「住宅(乙类)19」的土地范围内，任何新发展的最大住用总楼面面积不得超过 1 900 平方米及最大非住用总楼面面积不得超过 100 平方米。任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划超过上文所述的最大住用及非住用总楼面面积，或超过现有建筑物的住用及非住用总楼面面积，两者中以数目较大者为准。但其适用范围须受到下列限制：
- (i) 只有在现有建筑物加建、改动及／或修改或重建为与现有建筑物同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，现有建筑物的总楼面面积方会适用；或
- (ii) 在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物不同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，则上文所述的最高住用及／或非住用总楼面面积适用。

任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以楼层数目(不包括地库楼层)计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

- (r) 在指定为「住宅(乙类)20」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 4 倍及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注(续)

- (s) 为施行上文(a)至(r)段而计算最高地积比率／最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (t) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)至(r)段所述的地积比率／总楼面面积／上盖面积／建筑物高度限制。
- (u) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则上所显示的非建筑用地限制。

住宅(丙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 图书馆 加油站 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过0.4倍及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以楼层数目计算)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(戊类)

---

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

---

附表 1：适用于露天发展或适用于工业楼宇以外的建筑物

救护站 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限翻建新界豁免管制屋宇 或以新界豁免管制屋宇取代现有 住用建筑物) 乡事委员会会所/乡公所 私人发展计划的公用设施装置	食肆 教育机构 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(翻建新界豁免管制屋宇或以新界 豁免管制屋宇取代现有住用建筑 物除外) 机构用途(未另有列明者) 图书馆 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心
--	--

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

附表 11：适用于现有的工业发展

食肆(只限食堂)	办公室
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	公厕设施
公用事业设施装置	公众停车场(货柜车除外)
可循环再造物料回收中心	商店及服务行业(只限于地面一层)
乡郊工场	汽车修理工场
私人发展计划的公用设施装置	批发行业
货仓(危险品仓库除外)	

规划意向

此地带的规划意向是作政府宿舍发展并实施纾缓环境影响的措施。设立此地带，是方便当局因应环境上的各种限制，对发展的规模、设计和布局实施适当的规划管制。

「住宅(戊类)1」地带的规划意向，主要是透过进行重建(或改建)计划而逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城市规划委员会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。

备注

- (a) 在指定为「住宅(戊类)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最大总楼面面积超过 9 875 平方米及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「住宅(戊类)1」的土地范围内，任何新发展(「新界豁免管制屋宇」除外)的最高地积比率不得超过 1 倍、最大上盖面积不得超过 40%及最高建筑物高度不得超过五层(包括一层停车场)。

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

备注(续)

- (c) 任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建（「新界豁免管制屋宇」的重建除外），不得引致地积比率、上盖面积及建筑物高度超过上文(b)段所述的限制，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。但现有建筑物必须为住用建筑物，方会获准重建至上述后者的地积比率。
- (d) 为施行上文(a)、(b)及(c)段而计算最大总楼面面积／最高地积比率／最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (e) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)、(b)及(c)段所述的总楼面面积／地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。



乡村式发展

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 政府垃圾收集站 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 农地住用构筑物 公厕设施 宗教机构(只限祠堂) 乡事委员会会所／乡公所	食肆 郊野学习／教育／游客中心 分层住宅 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者)# 加油站 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置# 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构(未另有列明者)# 住宿机构# 学校# 商店及服务行业 社会福利设施# 私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

食肆  
图书馆  
学校  
商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

(请看下页)

乡村式发展(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

工业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 艺术工作室(直接提供服务或货品者除外) 巴士厂 货物装卸及货运设施(未另有列明者) 食肆(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工业用途(未另有列明者) 资讯科技及电讯业 办公室(只限影音录制室、设计及媒体制作、与工业用途有关的办公室) 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 可循环再造物料回收中心 研究所、设计及发展中心 商店及服务行业(只限于设于地面一层的汽车陈列室，及服务行业) 私人发展计划的公用设施装置 汽车修理工场 货仓(危险品仓库除外)	沥青厂／混凝土配料厂 播音室、电视制作室及／或电影制作室 货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心) 货柜车停车场／货柜车修理场 危险品仓库 食肆(未另有列明者)(只限于经大规模改建的现有建筑物) 教育机构(只限于经大规模改建的现有建筑物) 展览或会议厅 机构用途(未另有列明者)(只限于经大规模改建的现有建筑物) 船只加油站 场外投注站 厌恶性行业 办公室(未另有列明者) 加油站 码头 娱乐场所(只限于经大规模改建的现有建筑物) 康体文娱场所(未另有列明者) 私人会所 政府诊所(只限于经大规模改建的现有建筑物) 宗教机构(只限于经大规模改建的现有建筑物) 造船、拆船及修船厂 商店及服务行业(未另有列明者)(只限于设于地面一层，但在经大规模改建的现有建筑物则无此限制；附属陈列室#可能获准设于任何一层，亦不在此限) 训练中心(只限于经大规模改建的现有建筑物) 拆车场 批发行业

(请看下页)

工业(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：	除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：

- 食肆
- 教育机构
- 展览或会议厅
- 机构用途(未另有列明者)
- 场外投注站
- 办公室
- 娱乐场所
- 康体文娱场所
- 私人会所
- 政府诊所
- 宗教机构
- 商店及服务行业
- 训练中心

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

# 须申请规划许可的附属陈列室指其面积占一间工业公司在同一处所或建筑物的总实用楼面面积 20% 以上的陈列室用途。

规划意向

此地带的规划意向，主要是作一般工业用途，以确保工业楼面空间的供应，足以应付生产工业的需求。在此地带内，资讯科技及电讯业、与工业用途有关的办公室，以及与工业生产相似且不会影响楼宇和消防安全的选定用途，亦属经常准许的用途。

(请看下页)

工业(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过下列限制，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>
工业	9.5
工业(1)	5
工业(2)	3
工业(3)	2.5

- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

- (c) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

- (d) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在上文(a)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超过上文(a)段所规定的有关最高地积比率亦可。

- (e) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

- (f) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则上所显示的非建筑用地限制。

政府、机构或社区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 动物检疫中心(只限于政府建筑物) 播音室、电视制作室及/或电影制作室 缆车路线及终站大楼 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育机构 展览或会议厅 郊野学习/教育/游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 机构用途(未另有列明者) 图书馆 街市 码头 康体文娱场所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 研究所、设计及发展中心 乡事委员会会所/乡公所 学校 配水库 社会福利设施 训练中心 批发行业	动物寄养所 动物检疫中心(未另有列明者) 灵灰安置所 惩教机构 火葬场 驾驶学校 食肆(未另有列明者) 练靶场 分层住宅 殡仪设施 直升机加油站 直升机升降坪 度假营 酒店 屋宇 船只加油站 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 雷达、电讯微波转发站、电视及/或 广播电台发射塔装置 垃圾处理装置(只限垃圾转运站) 住宿机构 污水处理/隔筛厂 商店及服务行业(未另有列明者) 私人发展计划的公用设施装置 动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及/或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以楼层数目计算或以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则上所显示的非建筑用地限制。

政府、机构或社区(1)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 公厕设施 公用事业设施装置 宗教机构	郊野学习／教育／游客中心 机构用途(未另有列明者) 康体文娱场所 公众停车场(货柜车除外) 住宿机构 社会福利设施

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地，以发展一个宗教机构。任何在划为「政府、机构或社区(1)」地带的土地上进行的发展，须与四周环境互相协调，并和谐地融汇一起。

备注

在指定为「政府、机构或社区(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 2 825 平方米、最大上盖面积超过 60%，以及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的总楼面面积、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。须在街道水平提供不少于 615 平方米的公众休憩用地。



政府、机构或社区(2)至政府、机构或社区(5)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
灵灰安置所	郊野学习／教育／游客中心
政府垃圾收集站	机构用途(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	康体文娱场所
公厕设施	公众停车场(货柜车除外)
公用事业设施装置	住宿机构
宗教机构	社会福利设施

规划意向

此地带的规划意向，主要是作灵灰安置所及宗教机构用途。

备注

- (a) 在指定为「政府、机构或社区(2)」的土地范围内，作灵灰安置所用途的龕位数目最多不得超过 11 094 个。
- (b) 在指定为「政府、机构或社区(3)」的土地范围内，作灵灰安置所用途的龕位数目最多不得超过 5 282 个。
- (c) 在指定为「政府、机构或社区(4)」的土地范围内，作灵灰安置所用途的龕位数目最多不得超过 4 942 个。
- (d) 在指定为「政府、机构或社区(5)」的土地范围内，作灵灰安置所用途的龕位数目最多不得超过 5 670 个。
- (e) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (f) 为施行上文(e)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (g) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)至(e)段所述的龕位数目／建筑物高度限制。

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍 烧烤地点 泳滩 郊野学习／教育／游客中心 公园及花园 凉亭 行人专区 野餐地点 运动场 散步长廊／广场 公厕设施 休憩处 动物园	缆车路线及总站大楼 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 码头 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 配水库 商店及服务行业 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

康乐

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 烧烤地点 政府用途(只限报案中心) 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 帐幕营地	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 食肆 郊野学习／教育／游客中心 分层住宅 高尔夫球场 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 酒店 屋宇 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 住宿机构 商店及服务行业 主题公园 私人发展计划的公用设施装置 动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及／或静态康乐活动和旅游／生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。

(请看下页)

康乐(续)

备注

- (a) 任何发展(另有列明者除外), 或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改, 或现有建筑物的重建, 不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍、最大上盖面积超过 20%及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以楼层数目计算), 或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积及高度, 两者中以数目较大者为准。
- (b) 任何住宅发展, 不得引致整个发展计划的最高地积比率超过 0.2 倍及最高建筑物高度超过两层。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请, 可按个别发展或重建计划的情况, 考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率/上盖面积/建筑物高度限制。

其他指定用途

---

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

---

只适用于「轻便铁路综合发展区」

救护站	商营浴室／按摩院
分层住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育机构
图书馆	展览或会议厅
轻便铁路车厂	政府垃圾收集站
街市	酒店
康体文娱场所	机构用途(未另有列明者)
政府诊所	办公室
公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)	加油站
住宿机构	娱乐场所
学校(只限于特别设计的独立校舍)	私人会所
社会福利设施	公厕设施
私人发展计划的公用设施装置	公共车辆总站或车站(未另有列明者)
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	学校(未另有列明者)
	商店及服务行业(未另有列明者)
	训练中心

(请看下页)

其他指定用途(续)

---

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

---

只适用于「轻便铁路综合发展区」(续)

---

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

---

食肆  
教育机构  
机构用途(未另有列明者)  
场外投注站  
办公室  
娱乐场所  
私人会所  
公厕设施  
可循环再造物料回收中心  
学校  
商店及服务行业  
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是把涵盖范围综合发展／重建作住宅及／或商业用途、轻便铁路总站或车站，以及其他公共交通及社区配套设施。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「轻便铁路综合发展区」(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过下列限制，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准：

支区

最大总楼面面积

「其他指定用途」注明「轻便铁路综合发展区」

200 000 平方米属住用、8 000 平方米属非住用及 139 675 平方米属公共交通交汇处

「其他指定用途」注明「轻便铁路综合发展区(1)」

88 000 平方米属住用、3 200 平方米属非住用及 15 934 平方米属公共交通交汇处

- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「内河货运码头」

货物装卸及货运设施 政府用途(只限政府船只靠泊处、 政府办公室) 码头 内河货运码头 货仓	食肆(只限食堂) 政府用途(未另有列明者) 办公室 公众停车场 商店及服务行业(只限快餐店、服务行业) 非附属于指定用途的公用设施装置
--	--

规划意向

此地带的规划意向，主要是为来自珠江三角洲地区的内河货运船只提供设施。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过2.5倍及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

(请看下页)



其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「特殊工业区」

乙缩醛制品厂	食肆(只限食堂)
水泥贮存及分销业	电镀业
货物装卸及货运设施(货柜装卸站除外)	政府垃圾收集站
中央焚化设施	政府用途(未另有列明者)
化学废料混合/处理厂	船只加油站
纸品加工厂	办公室
码头	贮油库、炼油厂及石油化工厂
聚酯制品厂	印刷电路底版制造业
聚苯乙烯及其他树脂制品厂	公众停车场
公用事业设施装置(只限电力支站、海水抽水站、污水抽水站)	商店及服务行业(只限银行、快餐店、服务行业)
炼钢厂	非附属于指定用途的公用设施装置
苯乙烯单聚物贮存/付运业	
纺织品制造厂	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地以发展占地广阔及资本密集的工业，以及其他特殊工业。

备注

- (a) 在屯门市地段第 372 号及其增批部分已指定为「其他指定用途」注明「特殊工业区」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的总楼面面积超过 222 948 平方米及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在屯门市地段第 372 号及其增批部分以外指定为「其他指定用途」注明「特殊工业区」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过 2.5 倍及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「特殊工业区」(续)

备注(续)

- (c) 为施行上文(a)及(b)段而计算最高地积比率／最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「商贸」

附表 I：适用于露天发展或适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇<sup>o</sup>以外的建筑物

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院	货物装卸及货运设施
食肆	政府垃圾收集站
教育机构	政府用途(未另有列明者)
展览或会议厅	酒店
政府用途(只限报案中心、邮政局)	非污染工业用途(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	加油站
机构用途(未另有列明者)	学校(未另有列明者)
图书馆	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
非污染工业用途(不包括涉及使用／ 贮存危险品 <sup>A</sup> 的工业经营)	货仓(危险品仓库除外)
场外投注站	批发行业
办公室	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
研究所、设计及发展中心	
学校(不包括特别设计的独立校舍及 幼稚园)	
商店及服务行业	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「商贸」(续)

附表 11：适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇<sup>®</sup>

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	货物装卸及货运设施 (只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
巴士厂	工业用途(未另有列明者)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	场外投注站
食肆(只限食堂)	办公室(未另有列明者)
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	康体文娱场所(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	私人会所
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 <sup>A</sup> 的工业经营)	商店及服务行业(未另有列明者) (只限于设于地面一层；附属陈列室#可能获准设于任何一层，不在此限)
办公室(直接提供顾客服务或货品者除外)	汽车修理工场
公厕设施	批发行业
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
研究所、设计及发展中心	
商店及服务行业(只限于设于地面一层的汽车陈列室，及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

除以上所列，建筑物的工业经营如没有涉及厌恶性行业或使用／贮存危险品<sup>A</sup>，经常准许的用途亦包括：

办公室

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「商贸」(续)

附表 11：适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇<sup>o</sup>(续)

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：

- 商营浴室／按摩院
- 食肆
- 教育机构
- 展览或会议厅
- 机构用途(未另有列明者)
- 图书馆
- 场外投注站
- 办公室
- 娱乐场所
- 康体文娱场所
- 私人会所
- 政府诊所
- 宗教机构
- 学校(幼稚园除外)
- 商店及服务行业
- 训练中心

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

- <sup>o</sup> 工业楼宇或工业 - 办公室楼宇指经建筑事务监督批准兴建或计划分别作为工业或工业 - 办公室用途的建筑物。
- <sup>△</sup> 危险品指根据《危险品条例》(第 295 章)界定为危险的物品。使用或贮存这些物品，必须取得牌照。
- <sup>#</sup> 须申请规划许可的附属陈列室指其面积占一间工业公司在同一处所或建筑物的总实用楼面面积 20% 以上的陈列室用途。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业－办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，列为经常准许的用途。

备注

- (a) 在指定为「其他指定用途」注明「商贸」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 9.5 倍（包括不超过 1.0 倍的地积比率作「商店及服务行业」和「食肆」用途），或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在(a)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超过上文(a)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (d) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度（以米为单位从主水平基准起计算）超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (e) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(d)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「码头」

政府用途 码头	食肆(只限酒楼餐厅) 展览或会议厅 船只加油站 办公室 商店及服务行业(只限银行、快餐店、零售商店、服务行业、陈列室)
------------	---

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供码头；服务其顾客的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

备注

- (a) 当局视为数不超过 10 个，每个面积不超过 10 平方米的商店及服务行业摊档为「码头」附属用途。
- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以楼层数目计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(b)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(b)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

---

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

---

只适用于「公众康乐体育中心」

高尔夫球场 康体文娱场所	食肆 政府用途 私人会所 商店及服务行业(只限体育用品专门店) 非附属于指定用途的公用设施装置
-----------------	---

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供体育及康乐设施。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以楼层数目计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)



其他指定用途(续)

---

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

---

只适用于「货物装卸区」

货物装卸区	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
-------	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供货物装卸区。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制（以楼层数目计算），或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「电力支站」

电力支站

政府用途  
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供电力支站。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以楼层数目计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

---

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

---

只适用于「电话机楼」

电话机楼

政府用途  
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供电话机楼。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以楼层数目计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

---

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

---

只适用于「加油站」

加油站	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
-----	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供加油站。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以楼层数目计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「防波堤」

防波堤	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
-----	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供防波堤。

只适用于「货柜存放场及修理站」

货柜存放／修理场	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心) 政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
----------	---

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供货柜存放场及修理站。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过2.5倍及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

---

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

---

只适用于「污水处理厂」

污水处理厂	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
-------	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供污水处理厂。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「发电站」

发电站	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
-----	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供发电站。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过1.9倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「水泥厂」

水泥厂	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
-----	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供水泥厂。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 382 138 平方米及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制（以米为单位从主水平基准起计算），或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。

(请看下页)



其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「煤气减压站」

煤气减压站	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
-------	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供煤气减压站。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制（以楼层数目计算），或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「游艇会、船只修理及与游艇停泊处有关的商业设施」

图上指定的用途

政府用途  
娱乐场所  
康体文娱场所  
私人会所(未另有列明者)  
学校  
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供游艇会、船只修理设施及与游艇停泊处有关的商业设施。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过下列限制：4 800 平方米属商业发展、4 800 平方米属船只修理区及 4 400 平方米属游艇会，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「资源回收场」

资源回收场

政府用途  
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供建有共用设施的资源回收场，以供同时经营物料重用、循环再造和堆肥，以及有关的处理和制造的行业（包括提供货物及服务）。在资源回收场内经营的行业包括使用从废物所得的可循环再造物料的行业、采用无污染技术或可再生能源的行业，以及提供有关产品或服务的行业。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 2.5 倍及最高建筑物高度超过 35 米，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

---

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

---

只适用于「货柜货物装卸及存放区」

货物装卸及货运设施 货柜存放／修理场	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
-----------------------	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供货柜货物装卸及存放设施。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 8 000 平方米及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制（以米为单位从主水平基准起计算），或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
<u>只适用于「商业／住宅发展暨公共交通交汇处」</u>	
救护站 食肆 教育机构 展览或会议厅 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途 酒店 屋宇 资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者) 图书馆 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 场外投注站 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心 私人发展计划的公用设施装置	播音室、电视制作室及／或电影制作室 商营浴室／按摩院 加油站

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商业／住宅发展暨公共交通交汇处」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是在该地区进行综合发展作商业及住宅用途暨铁路设施和公共交通交汇处，并辟设河畔长廊、休憩用地及政府、机构或社区设施。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 366 678 平方米及最大非住用总楼面面积超过 31 100 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(a)段而计算相关的最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施、公共交通交汇处、有盖行人道，以及铁路车站连相关设施，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

适用于其他地点(上文未有列明者)

图上指定的用途

政府用途  
私人会所  
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供各种特定用途，包括多层货车／汽车停车场暨商业用途；综合工业发展连附属商业及社区设施；酒楼餐厅／商场；以及轻便铁路总站、渡轮码头广场及商业／住宅发展。

备注

- (a) 在指定为「其他指定用途」注明「多层货车／汽车停车场暨商业用途」、「其他指定用途」注明「综合工业发展连附属商业及社区设施」及「其他指定用途」注明「酒楼餐厅／商场」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过下列限制，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。

<u>支区</u>	<u>最大总楼面面积</u>
「多层货车／汽车停车场暨商业用途」	47 414 平方米
「综合工业发展连附属商业及社区设施」	150 000 平方米
「酒楼餐厅／商场」	2 308 平方米

(请看下页)

其他指定用途(续)

适用于其他地点(上文未有列明者)(续)

备注(续)

- (b) 在指定为「其他指定用途」注明「多层货车／汽车停车场暨商业用途」、「其他指定用途」注明「综合工业发展连附属商业及社区设施」及「其他指定用途」注明「酒楼餐厅／商场」的土地范围内，为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 在指定为「其他指定用途」注明「多层货车／汽车停车场暨商业用途」的土地范围内，将合共提供不少于 325 个公众停车位。为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作公众停车位的楼面空间，均应计入总楼面面积。
- (d) 在指定为「其他指定用途」注明「轻便铁路总站、渡轮码头广场及商业／住宅发展」的土地范围内，任何住用或非住用建筑物的新发展，不得引致最高住用地积比率超过 5 倍，或最高非住用地积比率超过 9.5 倍，视属何情况而定。至于住用与非住用各占部分的建筑物的新发展，其住用部分的地积比率则不得超过以下数字：最高非住用地积比率 9.5 倍与该建筑物的实际拟议非住用地积比率之间的差距，乘以最高住用地积比率 5 倍，再除以最高非住用地积比率 9.5 倍所得的商数。
- (e) 在指定为「其他指定用途」注明「轻便铁路总站、渡轮码头广场及商业／住宅发展」的土地范围内，任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划超过上文(d)段所述的有关最高住用及／或非住用地积比率，或超过现有建筑物的住用及／或非住用地积比率，两者中以数目较大者为准。但其适用范围须受到下列限制：
- (i) 只有在现有建筑物加建、改动及／或修改或重建为与现有建筑物同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，现有建筑物的地积比率方会适用；或
- (ii) 在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物不同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，则上文(d)段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。

(请看下页)



其他指定用途(续)

适用于其他地点(上文未有列明者)(续)

备注(续)

- (f) 在指定为「其他指定用途」注明「轻便铁路总站、渡轮码头广场及商业／住宅发展」的土地范围内，为施行上文(d)及(e)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。为施行上文(d)及(e)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通交汇处(面积不超过 17 340 平方米)，亦可免计算在内。
- (g) 在「其他指定用途」注明「多层货车／汽车停车场暨商业用途」、「其他指定用途」注明「综合工业发展连附属商业及社区设施」及「其他指定用途」注明「轻便铁路总站、渡轮码头广场及商业／住宅发展」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (h) 在「其他指定用途」注明「酒楼餐厅／商场」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以楼层数目计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (i) 为施行上文(h)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (j) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽(a)、(c)、(d)、(e)、(g)及(h)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制及辟设公众停车位的限制。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 烧烤地点 政府用途(只限报案中心) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 帐幕营地 野生动物保护区	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 墓地 缆车路线及总站大楼 灵灰安置所(只限于宗教机构内或现有灵灰安置所的扩建部分) 火葬场(只限于宗教机构内或现有火葬场的扩建部分) 郊野学习／教育／游客中心 练靶场 分层住宅 高尔夫球场 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升机升降坪 度假营 屋宇 游艇停泊处 船只加油站 加油站 码头 康体文娱场所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 宗教机构 住宿机构 乡事委员会会所／乡公所 学校 配水库 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置 动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

具特殊科学价值地点

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
野生动物保护区	农业用途 郊野学习／教育／游客中心 政府用途 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 公用事业设施装置 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是保存和保护具特殊科学价值的景物，例如稀有或特别品种的动植物及其生境、林地，或在生态或植物学／生物学方面具有价值的地方。这些地方均划作「具特殊科学价值地点」。设立此地带的目的，是阻止市民在地带内进行活动或发展。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。除非有需要发展以助保存「具特殊科学价值地点」地带内具特殊科学价值的景物、保持和保护「具特殊科学价值地点」地带的现有特色，或达至教育和研究的目的，否则地带内不准进行发展。

备注

在《屯门分区计划大纲草图编号 S/TM/25》的公告在宪报刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道、填土或挖土工程，包括改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展（由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外）而进行或继续进行者。

屯门分区计划大纲草图编号 S/TM/40

说明书

## 说明书

### 屯门分区计划大纲草图编号 S/TM/40

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	3
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	4
6. 人口	4
7. 区内的建筑物高度限制	4
8. 非建筑用地	6
9. 土地用途地带	
9.1 商业	9
9.2 综合发展区	10
9.3 住宅(甲类)	12
9.4 住宅(乙类)	16
9.5 住宅(丙类)	21
9.6 住宅(戊类)	21
9.7 乡村式发展	22
9.8 工业	22
9.9 政府、机构或社区	23
9.10 休憩用地	24
9.11 康乐	25
9.12 其他指定用途	25
9.13 绿化地带	33
9.14 具特殊科学价值地点	33
9.15 未决定用途	33
10. 交通	34
11. 公用设施	35
12. 文化遗产	36
13. 规划的实施	37

## 屯门分区计划大纲草图编号 S/TM/40

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

### 说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

#### 1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《屯门分区计划大纲草图编号 S/TM/40》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助大众了解该图的内容。

#### 2. 拟备该图的权力依据及程序

- 2.1 一九七三年八月二十一日，当时的总督根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3 条，指示城规会为屯门新市镇拟备一份法定草图。一九八三年七月二十九日，城规会展示《屯门分区计划大纲草图编号 LTM/2》。自此以后，城规会曾对图则作出多次修订，并根据条例第 7 条展示图则，以供公众查阅。
- 2.2 一九八八年八月十六日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准《屯门分区计划大纲草图编号 S/TM/6》。一九八九年十月二十四日，当时的总督会同行政局根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/TM/6 发还城规会作出修订。城规会其后对图则作出修订，并根据条例第 5 条展示图则，以供公众查阅。
- 2.3 一九九四年一月二十一日，当时的规划环境地政司行使当时的总督所授予的权力，根据条例第 3(1)(a)条，指示城规会扩大屯门分区计划大纲图的涵盖范围。城规会其后对图则作出修订，并根据条例第 5 条展示图则，以供公众查阅。
- 2.4 一九九七年五月二十七日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准屯门分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TM/9。一九九七年十月七日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/TM/9 发还城规会作出修订。城规会其后对图则作出修订，并根据条例第 5 条展示图则，以供公众查阅。
- 2.5 一九九九年一月十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准屯门分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TM/11。一九九九年十一月三十日，行政长官会同行政会

议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/TM/11 发还城规会作出修订。其后，为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 5 条或第 7 条对图则作出七次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.6 二零零五年十一月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《屯门分区计划大纲核准图编号 S/TM/20》发还城规会作出修订。其后，城规会根据条例第 5 条或第 7 条对图则作出八次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零一二年八月六日，发展局局长行使行政长官所授予的权力，根据条例第 3(1)(a) 条，指示城规会扩大屯门分区计划大纲图所涵盖的规划区的范围，以包括屯门至赤鱸角连接路北面着陆点填海区。城规会其后对图则作出修订，并根据条例第 7 条展示图则，以供公众查阅。
- 2.8 二零一三年十月二十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《屯门分区计划大纲核准图编号 S/TM/31》发还城规会作出修订。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零二零年十一月三日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《屯门分区计划大纲核准图编号 S/TM/35》发还城规会作出修订。二零二二年七月二十二日，城规会根据条例第 5 条对图则作出修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.10 二零二三年五月二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准屯门分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TM/37。二零二三年五月十二日，城规会根据条例第 9(5) 条，展示《屯门分区计划大纲核准图编号 S/TM/37》，以供公众查阅。
- 2.11 二零二三年九月八日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《屯门分区计划大纲核准图编号 S/TM/37》发还城规会作出修订。二零二三年十月二十日，城规会根据条例第 5 条对图则作出修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.12 二零二四年七月十六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准屯门分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TM/39。二零二四年七月二十六日，城规会根据条例第 9D(2) 条，展示《屯门分区计划大纲核准图编号 S/TM/39》，以供公众查阅。

- 2.13 二零二四年九月十一日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《屯门分区计划大纲核准图编号 S/TM/39》发还城规会作出修订。二零二四年九月二十日，图则发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。
- 2.14 二零二四年十一月一日，城规会根据条例第 5 条，展示《屯门分区计划大纲草图编号 S/TM/40》(下称「该图」)，以供公众查阅。图则的主要修订包括：(a) 把位于轻便铁路丰景园站西北面的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)29」地带；(b) 把属于住宅发展项目「海典轩」部分的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)」地带；(c) 把位于屯门市广场以东的一幅用地由「绿化地带」和显示为「道路」的地方改划为「住宅(甲类)30」地带；以及(d) 把位于兴富街以西的一幅用地由「绿化地带」改划为「政府、机构或社区(5)」地带。

### 3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示概括的土地用途地带及主要的运输网，以便把区内的发展及重建计划纳入法定规划管制之内。
- 3.2 该图只显示概括的发展原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，运输路线和各个土地用途地带的界线，可能须要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是土地的概括用途地带，因此住宅地带内会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如限作花园、斜坡维修及通道等用途的土地。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批准发展权的屋地内，以保存屯门地区的特色和景致，并避免使当地道路网不胜负荷。

### 4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该区及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载(网址为 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。



## 5. 规划区

- 5.1 规划区(下称「该区」)占地约 2 260 公顷,位于新界西北的青山湾头,西起青山山脊,北及青山公路蓝地交汇处,东抵大榄郊野公园,东南面伸展至屯门公路小榄交汇处,西南面则涵盖踏石角的发电站。该区的界线在图上以粗虚线显示。为方便规划和查阅起见,当局把该区细分为多个小规划区,并在该图上显示。
- 5.2 屯门新市镇的设计概念,基本上是以南北向长廊式发展为骨干,东靠大榄山麓,西倚青山山脊。新市镇的城市中心区坐落屯门山谷底的平地及青山湾填海区上,建有密度较高的住宅及工商业区。在山谷两旁的低坡地点,则有密度较低的发展,作为介乎城市中心区至乡郊腹地之间的发展转型地带。
- 5.3 当局已在该区西南部预留土地,供发展特殊工业,已发展项目包括一个内河货运码头、一所发电站、一所水泥厂、一所钢铁厂及一个资源回收场。屯门至赤鱘角连接路北面着陆点填海区位于屯门内河货运码头旁。该区的东南部则预算发展低至中等密度的住宅楼宇、游艇停泊处和多个泳滩,其中有部分发展已经落成,另一些则尚在规划阶段或正在兴建中。

## 6. 人口

根据二零二一年人口普查的资料,该区的总人口约为 465 400 人。估计该区的总规划人口约为 597 100 人。

## 7. 区内的建筑物高度限制

- 7.1 为了对发展/重建计划的发展密度及建筑物高度作出更佳的规划管制,以及符合公众的期望,使法定规划制度更为明确和具有更高的透明度,并为配合公众对改善生活环境的诉求日益增多,当局于二零零九年对屯门分区计划大纲图作出了检讨,以便在多个发展地带加入适当的建筑物高度限制,为未来的发展/重建计划提供指引。在缺乏建筑物高度管制的情况下,高耸的建筑物可能会胡乱扩散到不同地点,其规模或会与区内环境不相协调,破坏该区的景观质素,有时更会阻碍通风。为避免出现过度高耸或不协调的建筑物,并保留一些城市设计要素(例如建筑物高度由海旁拾级而上和保存山脊线的景观),以及对该区的建筑物高度作出更妥善的管制,当局为该图上各个发展地带订定建筑物高度限制。
- 7.2 该区的「商业」地带、「住宅(甲类)」地带和「工业」地带大致上分为三个主要的建筑物高度级别,即主水平基准上 85 米、100 米及 120 米,建筑物高度会由海旁朝着内陆地区渐次递增。《香港规划标准与准则》第十一章城市设计指引订明,新市

镇最高的发展应位于中心地带，然后向市镇边缘地点递减至中至低层的发展；以及在合适的文娱／商业中心或核心地点建立地标。毗连屯马线屯门站的用地坐落在屯门新市镇的中心位置，而计划兴建的屯马线屯门第 16 区车站(下称「第 16 区车站」)用地则位于屯门新市镇的南面门廊。该两块用地组成屯门新市镇的核心，并各自设有零售及配套设施。为了反映屯门站旁的「住宅(甲类)4」用地及「其他指定用途」注明「商业／住宅发展暨公共交通交汇处」用地配置第 16 区车站的特色，当局建议把该两块用地的最高高度级别分别订为主水平基准上 156 米及主水平基准上 174 米，该区的高度轮廓亦应由这两个最高点朝向屯门新市镇的边缘地区递减。拟议的建筑物高度级别整体上有助保存眺望山脊线的视野，缔造梯级式的高度轮廓，保持景观开扬及改善进风和通风情况。为免市貌变得单调，同时为反映现有的建筑物高度轮廓，当局在合适地点建议营造高低有致的高度轮廓。

- 7.3 屯门东地区属住宅区，区内发展以低至中等密度发展为主。屯门东地区的整体规划概念是保持梯级式的建筑物高度轮廓，即建筑物高度整体上会由东面扫管笏的低密度地区朝着西面市中心的高密度地区渐次递增，亦确保由海旁朝向山坡作梯级式递增的高度轮廓能配合天然地貌。当局建议为该区订定建筑物高度限制，以保存该区的整体特色。
- 7.4 此外，该图就「政府、机构或社区」地带所订定的建筑物高度限制，主要是用以反映现有发展和已规划发展的建筑物高度。有关限制亦为该区维持适当的视觉调剂及缓冲空间。建筑物高度限制以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算。列明以米为单位从主水平基准起计算是为了提供明确和清晰的规划意向。至于低矮建筑物(高度通常不超过 13 层)，则以楼层数目(不包括地库楼层)列明建筑物高度限制，以容许发展的设计有更大弹性，特别是具有特定功能要求的政府、机构或社区设施，除非此类发展位处显眼位置或主要的歇息空间内，则作别论。
- 7.5 有关的「其他指定用途」地带的建筑物高度限制(不论是以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算)已在《注释》中列明或已在该图内订明。当局订定这些建筑物高度限制时，已考虑各用地现有／已规划的设施／用途的性质、现时的发展密度及已建成的发展状况，并已顾及这些用地的多元化运作需要和用途。
- 7.6 当局于二零零九年进行空气流通专家评估(下称「二零零九年空气流通专家评估」)，藉以审视该区的风环境，以及区内各发展用地的拟议建筑物高度可能对行人风环境所造成的影响。当局为该图订定建筑物高度限制时，已考虑二零零九年空气流通专家评估的结果。为评估改划 14 块用地作住宅用途并订明特定建筑物高度限制及其他发展参数对通风造成的影响，当局于二零一四年进行另一次空气流通专家评估(下称「二零一四年空气流通专家评估」)。同样地，为评估改划六块用地作住宅用途并订明特定

建筑物高度限制及其他发展参数对通风造成的影响，当局于二零一七年进行了空气流通专家评估（下称「二零一七年空气流通专家评估」）。

7.7 该图《注释》已为整区加入可略为放宽建筑物高度限制的条款，以便为具规划和设计优点的发展／重建项目提供弹性。当局会按个别情况考虑每宗略为放宽建筑物高度限制的规划申请，而考虑此类申请的相关准则如下：

- (a) 把面积较细土地合并发展，以便进行较佳的城市设计，并改善区内环境；
- (b) 符合《建筑物条例》中就交还／拨出土地／面积作公用通道／扩阔街道用途而批出额外地积比率；
- (c) 提供更好的街景／更有质素的地面公共市区空间；
- (d) 建筑物之间保持距离，以加强空气和视觉方面的渗透度；以及
- (e) 其他因素，例如地盘限制、保护树木的需要及采用具创意的建筑物设计和规划优点，改善城市景致和区内市容，但有关的创意设计必须不会导致破坏景观和视觉效果。

7.8 然而，如现有建筑物的高度已经超过该图《注释》所显示及／或该图所订明的建筑物高度上限（不论是以米为单位从主水平基准起计算及／或以楼层数目计算），根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽建筑物高度限制的申请。

## 8. 非建筑用地

8.1 根据空气流通专家评估的结果，区内全年的盛行风主要来自东北方、东方和东南方，而夏季风则主要来自南方，包括西南、南和东南方。全年的盛行风沿着主要气道吹入，主要气道包括屯门河道、屯门公路、兴贵街、鸣琴路、青云路、青山公路（岭南、新墟及青山湾段）、青麟路、震寰路、青松观路、屯门邓肇坚运动场、屯门乡事会路及湖景路。这些南北向的气道亦充当吹往北面夏季风的通风廊。除了南北向的气道外，沿青田路、石排头路、杯渡路、皇珠路及海荣路亦有数条东西向的气道。有关评估亦已找出包括良景村与宝田村之间土地的下行山风的气道。这些东西向的气道与南北向的气道互相连接，藉以把南北向的盛行风吹进远离主要气道的地区。屯门东地区及屯门西地区亦有足够的风量。二零零九年、二零一四年及二零一七年空气流通专家评估均建议划设非建筑用地，以助盛行风的渗透。除了划设非建筑用地外，空气流通专家评估亦建议采纳其他有效措施，以缓解对通

风可能造成的影响，有关措施包括加入通风廊、气道、休憩用地、降低平台的高度、缩减平台的范围、扩阔建筑物之间的距离和增加透风度、降低外墙宽阔并且面向盛行风风向的建筑物的高度、采用不规则的建筑物高度并渐次向北面递增，以及透过适合的建筑物和平台的配置，尽量避免阻碍通风廊。这些非建筑用地及措施亦会令高密度地区的视野更为开扬，同时提升屯门新市镇的景观质素和改善行人通道的连系。

8.2 当局经考虑空气流通专家评估的结果及其他有关因素(例如地盘限制和对发展/重建潜力的影响)后，建议在该图上划设非建筑用地，详情如下：

- (a) 把在屯门乡事会路介乎海荣路与屯兴路之间的路段两旁分别阔 15 米的狭长土地划作非建筑用地。这两块非建筑用地连同屯门乡事会路及现有的休憩用地将形成一道长约 800 米的通风廊，藉此在高密度/高层的市区环境内把海旁区和市镇公园连接起来，使现有的观景廊得以保存，并可沿这条新市镇重要的中心轴建设一条园景大道；
- (b) 把沿友爱邨西边的长廊一块阔 10 米的狭长土地划作非建筑用地，以加强日后各个受关注地点(例如第 33 区的屯门河西岸、南面第 16 区的拟议运动场及北面的市镇公园)之间的连系；
- (c) 把沿毗连杯渡路的屯门工业中心东面界线及毗连河田街的维他奶营销中心东面界线分别阔 16 米的狭长土地划作非建筑用地，以打通第 9 区及 12 区的工业用地上沿洪祥路和建安街的南北向气道，藉此促使气流渗入下风位；
- (d) 位于河田街/建发街西面交界处的好景工业大厦南端一块阔 26 米的狭长土地，及位于冠华镜厂(第六)工业大厦在河田街与建发街东面交界处的阔 14 米斜角，是连接屯门河河道与鸣琴路的东西向气道的重要部分，把上述两处地点划作非建筑用地有助把风分流到区内其他地方；
- (e) 把由三块面向天后庙的工业用地(即田氏中心第九座、怡华工业大厦和友德工业大厦)南面界线的狭长土地划作阔 10 米非建筑用地，以便为低矮的天后庙及拟建的天后庙广场营造合适环境，避免在广场前有一幅高耸的实心墙；
- (f) 把位于第 29 区拟议公共房屋发展西南界线沿良景村现有屋村道路一块阔 20 米的狭长土地划作非建筑用地，作为下行山风的通风廊；
- (g) 把一块阔 15 米的狭长土地划作非建筑用地，与恒贵街气道并排，以及与第 16 区海皇路与海荣路交界处的用地内的现有行人路重迭，以助风向用地的东面和西面渗入；

- (h) 把位于第 56 区博爱医院郑任安夫人千禧小学北面用地的北界线的一块阔 20 米的狭长土地划作非建筑用地，以助风渗入下风位；
  - (i) 把位于第 56 区管翠路及星堤西南面用地内一块阔 20 米的狭长土地划作非建筑用地，以助风渗入；以及
  - (j) 把位于第 56 区星堤对面管翠路用地内一块阔 20 米的狭长土地划作非建筑用地，促使风向北渗入。
- 8.3 日后在用地进行的发展项目／重建项目时，应考虑上述非建筑用地。划设非建筑用地的规定不适用于地下发展和现有建筑物。此外，在相关地带的《注释》已收纳可略为放宽限制的条款，容许在特殊情况下略为放宽该图所显示的有关非建筑用地限制。
- 8.4 此外，在大块用地及处于重要气道范围内的潜在发展用地的气道应加以保留，这些用地包括第 54 区的各块「住宅(甲类)」用地，以及屯门东地区的多块发展用地。另在第 54 区的建筑物之间应预留足够间距，以助南北风向的流通。二零一四年空气流通专家评估已就麒麟围以西及兴富街以北的房屋用地的通风影响进行评估。所得结论是，若采纳「可持续建筑设计指引」(《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》第 APP-152 号)有关尽量减少平台体积和加设建筑物间距的要求，这些用地的日后发展项目不会对附近地区的通风造成重大影响，以及无须划设气道。至于有关第 54 区其他用地间距的确实走向、位置和阔度，可留待日后就这些用地的发展项目拟备详细空气流通评估时再作研究。同样地，一如空气流通专家评估所建议，为了尽量减少日后发展对屯门东地区通风环境所造成的影响，各建筑物之间应预留足够的距离，而发展项目内各楼宇应尽量分隔，避免形成大片连绵的建筑群。
- 8.5 除了该图订明的非建筑用地外，二零一四年空气流通专家评估报告亦建议在第 48 区近管青路的前宝龙军营(划为「住宅(乙类)14」及「住宅(乙类)15」地带)及旧歌顿军营用地(划为「住宅(乙类)」地带)的房屋用地划设非建筑用地。有关建议是根据非建筑用地的一般走向和阔度而提出的，但并无建议固定的划设方式，以便在设计上有较大的弹性。考虑到有关用地的位置、面积及发展密度，日后的发展商必须在详细设计阶段进行定量空气流通评估，以设定非建筑用地及采纳其他优化措施，并确定其成效。有关要求亦会收纳于土地契约内。
- 8.6 就位于第 16、17、23、28 及 39 区的五块「住宅(甲类)26」用地，二零一七年空气流通专家评估建议，应透过有关措施保留在此等用地和潜在发展项目中的重要气道。有关措施包括辟设非建筑用地、划设建筑物间距、把建筑物后移，以及在地面楼层辟设中空部分。

- 8.7 空气流通专家评估亦建议日后的发展项目(包括拟辟设非建筑用地的项目),亦须采纳「可持续建筑设计指引」(《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》第 APP-152 号)有关尽量减少平台体积和加设建筑物间距的要求。

## 9. 土地用途地带

### 9.1 商业: 总面积: 4.75 公顷

- 9.1.1 此地带的规划意向,主要是作商业发展,其涵盖范围的重点功能为地方购物中心,为所在的一带地方提供服务,用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。一块位于屯门公路及屯兴路交界处的用地已发展为零售/办公综合大楼及公众停车场(即屯门柏丽广场)。
- 9.1.2 在「商业」地带内进行发展的最大总楼面面积不得超过该图《注释》所订明的 40 000 平方米,或现有建筑物的总楼面面积,两者中以数目较大者为准。此外,将合共提供不少于 300 个公众停车位,而任何纯粹建造为或拟用作公众停车位的楼面空间,均应计入总楼面面积。
- 9.1.3 该图已订明,「商业」地带北部及南部发展的建筑物高度分别限为主水平基准上 30 米及 85 米,或现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。此地带北面有一些低层的政府、机构或社区发展,而南面在屯兴路另一边则有较高层的住宅发展。订定一个高低有致的建筑物轮廓,可确保日后发展的高度与附近发展的现有高度互相协调。
- 9.1.4 两个「商业(1)」地带位于第 9 区内现有工业区毗邻的建丰街及屯马线屯门站和位于第 12 区的新安街。此两个支区内的发展项目的最高地积比率限为 9.5 倍,最高建筑物高度分别限为主水平基准上 100 米及 85 米,或现有建筑物的地积比率及高度,两者中以数目较大者为准。「分层住宅」用途已收纳在「商业(1)」地带《注释》的第二栏,此举是为了提供弹性,以备日后的发展可妥善解决工业区与住宅区为邻而产生的问题。《注释》订明非住宅发展的最高地积比率为 9.5 倍,但涉及住宅元素的混合发展的住用/非住用用途的最高准许地积比率分别为 5 倍和 9.5 倍。有关的发展密度一般适用于新市镇。
- 9.1.5 「商业(2)」地带(包括屯门市地段第 79、80 及 81 号和毗连的道路)位于第 9 区内现有工业区的边缘,由于邻近屯马线屯门站,因此交通便利。该地带内现时主要设

施为九巴巴士厂、一间已停止运作的巴士厂、一幢工业大厦和毗连的公共道路。此地带计划进行综合重建，以作商业用途。发展或重建项目的最高非住用地积比率限为 9.5 倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。在屯门市地段第 80 及 81 号，可分别额外增设总楼面面积不少于 3 000 平方米及 2 000 平方米的土地，以辟设交通停车处。在屯门市地段第 80 号，亦会辟设一个设有不少于 62 个停车位（45 个电单车停车位和 17 个商用车辆停车位）的公众停车场。该公众停车场拟用作重置现时建丰街沿路设有收费表的停车位。在计算最高非住用地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的这项用途，则可免计算在内。由于该「商业(2)」地带位于屯门新市镇中心地区，毗邻屯马线屯门站，位处有利位置，因此位于这个地带的发展项目可成为地标或聚集点。屯门市地段第 79 及 80 号的发展或重建项目的最高建筑物高度限为主水平基准上 140 米，而屯门市地段第 81 号的发展或重建项目的建筑物高度上限则为主水平基准上 120 米。由于有关地段被公共道路分隔，而且所在位置毗邻河道及屯马线屯门站，在该地带的商业发展的设计概念，应促进有关发展融入该地带内，以及与邻近发展及位于河道附近的发展互相融合。另外，须探讨是否有机会沿河田街及与河田街相连的建丰街北部的地面提供后移距离，以改善步行环境及／或令视野更开扬。此外，屯门市地段第 80 号日后的发展商须提供通往屯马线屯门站的行人连接。在屯门市地段第 80 号，须按政府规定提供总楼面面积不少于 713 平方米的政府、机构或社区设施。《注释》订明非住宅发展的最高地积比率限为 9.5 倍，但涉及住宅元素的混合发展的住用／非住用用途的最高准许地积比率分别为 5 倍／9.5 倍。有关的发展密度一般适用于新市镇。

- 9.1.6 在《建筑物(规划)规例》第 22 条列出的情况下，总楼面面积及地积比率可超逾该图《注释》所列明的最大总楼面面积和最高地积比率，但幅度须以规例第 22 条所准许者为限，以便保留弹性，应付特殊情况的需要，例如把某用地的部分范围作道路扩阔用途或公共用途。
- 9.1.7 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「商业(2)」地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

## 9.2 综合发展区：总面积：16.54 公顷

- 9.2.1 此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅用途，并设置商业设施、休憩用地和其他配套设施(如

有的话)，为住宅区提供服务。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。依据条例第 4A(1)及 4A(2)条，在「综合发展区」地带内进行任何发展／重建计划，都必须根据条例第 16 条提出规划申请并取得城规会的许可。除非城规会另有明文规定无此需要，否则申请人须拟备总纲发展蓝图，并连同《注释》规定的其他资料呈交城规会核准，藉以确保在此地带内进行的发展／重建计划的设计属综合方式，并兼顾各项规划要素，包括环境质素、邻近土地用途的配合、基础设施的提供，以及交通和计划分段实施的需要。依据条例第 4A(3)条，经核准的总纲发展蓝图复本会公开让公众查阅。

- 9.2.2 当局基于环境和基础设施方面的考虑，已分别在该图上的第 9、55、56 和 59 区内划定四个「综合发展区」地带。
- 9.2.3 当局拟在第 9 区建安街附近的「综合发展区(2)」地带进行综合重建，以作商业用途。有关用地现为九巴总修中心。在此地带内，发展或重建项目的最高地积比率限为 9.5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米。发展商须按照条例第 16 条提交总纲发展蓝图及相关的技术评估和资料(包括发展计划)，以供城规会考虑。当局认为必须管制这块用地的设计，以缔造更为实用及别致美观的市中心。虽然长远的规划意向是要迁移总修中心以便把有关用地重新发展作以商业用途为主的用途，但「巴士厂」及「分层住宅」用途亦已列为「综合发展区(2)」地带的第二栏用途，以配合现有巴士厂迁移前的改动工程，并且提供弹性，以备日后的发展可妥善解决工业区与住宅区为邻而产生的问题。《注释》订明非住宅发展的最高地积比率为 9.5 倍，但涉及住宅元素的混合发展的住用／非住用用途的最高准许地积比率分别为 5 倍和 9.5 倍。有关的发展密度一般适用于新市镇。
- 9.2.4 在第 58 区瑜翠园北面的第 55 区「综合发展区」地带属意发展作私人住宅。划作此地带的目的是鼓励有关人士把该用地综合重建作住宅用途，从而改善整体环境。有关该用地的地积比率、上盖面积和建筑物高度的上限，均已在《注释》内列明。位于第 56 区星堤西南面的「综合发展区(3)」地带的最高地积比率限为 2.6 倍，而最高建筑物高度则限为主水平基准上 79 米。总纲发展蓝图，连同相关的技术评估和包括发展计划在内的资料，应根据条例第 16 条提交城规会考虑。



9.2.5 第 59 区的「综合发展区」地带是已废置的海水化淡厂旧址，这块政府土地目前主要被一些临时用途占用。待日后拨供发展时，这块土地将综合重建作住宅用途。该图已订明，在此「综合发展区」用地内，发展的最高建筑物高度限为主水平基准上 41 米。《注释》又列明最高地积比率为 1.3 倍。除了订定建筑物高度限制外，当局为达到城市设计和改善通风的目的，亦鼓励缔造「梯级式」的建筑物高度轮廓，即建筑物高度由主水平基准上 41 米的最高点朝海旁渐次下降至主水平基准上 26 米。当局会拟备一份规划大纲，更详细地列出这项要求。在拟定该用地的发展计划时，应考虑对通风及景观所造成的影响。此外，当局亦鼓励提供服务当地社区的商业设施。

9.2.6 在此地带内，发展及重建计划的建筑物高度不得超过该图《注释》所显示及／或该图所订明的建筑物高度上限。

### 9.3 住宅(甲类)：总面积：279.29 公顷

9.3.1 「住宅(甲类)」地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

9.3.2 划作「住宅(甲类)」地带的土地，主要位于谷底的市中心区及青山湾西面的填海土地上，预算作公共及私人住宅用途。位于第 29 区良景村东北面的「住宅(甲类)21」地带、位于第 2 区山景村东北面的「住宅(甲类)23」地带、位于第 54 区麒麟围以西的「住宅(甲类)24」地带及兴富街以北的「住宅(甲类)25」地带、划为「住宅(甲类)26」地带的五块用地(包括位于第 16 区南浪海湾西面、第 17 区业旺路、第 23 区屯兴路东面、第 28 区湖山路北面及第 39 区恒顺园北面的用地)，以及位于新庆路和康宝路划为「住宅(甲类)28」地带的两块用地，均拟作公共房屋发展。

9.3.3 现有的大型公共租住屋邨计有良景村、田景村、建生村、大兴村、山景村、安定村、三圣村、湖景村、友爱村、蝴蝶村、富泰村、宝田村、龙逸村、和田邨、欣田邨及菁田邨。此外，此地带内还有数个已建成的居者有其屋计划(下称「居屋计划」)屋苑和私人机构参建居屋计划(下称「私人参建计划」)屋苑，分别为悦湖山庄、兆畦苑、兆麟苑、兆轩苑、兆安苑、新围苑、兆山苑、兆禧苑、兆邦苑、兆隆苑、兆康苑、景峰花园、泽丰花园、翠宁花园、美乐花园、置乐花园、景新台、富健花园、龙门居及兆翠苑。上述屋苑／屋邨内都设有多元化

设施，如中小学、社区会堂、儿童及青年中心、老人中心及邻舍休憩用地，为居民提供服务。

9.3.4 其他现有／拟建的私人住宅发展则分布于第 2、4、5、9、10、11、16、28、37、39、44 和 54 区。

9.3.5 该图的《注释》已订明，在划为「住宅(甲类)」地带、「住宅(甲类)1」地带及「住宅(甲类)24」地带的发展或重建计划，最高住用和非住用地积比率分别是 5 倍及 9.5 倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。在划为「住宅(甲类)21」地带的发展或重建计划，最高住用和非住用地积比率分别是 6 倍及 2 倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准，以提供政府规定的政府、机构或社区设施，包括社区健康中心、社会福利设施及社区设施。在划为「住宅(甲类)22」地带、「住宅(甲类)23」地带、「住宅(甲类)27」地带及「住宅(甲类)30」的发展或重建计划，最高住用和非住用地积比率分别是 6 倍及 9.5 倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。在划为「住宅(甲类)27」地带内，须按政府规定提供不少于 500 平方米的政府、机构或社区设施。在划为「住宅(甲类)30」地带内，须按政府规定提供不少于 315 平方米的政府、机构或社区设施。在划为「住宅(甲类)25」地带的发展或重建计划，最高住用和非住用地积比率分别是 5 倍及 0.4 倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准，以提供政府规定的政府、机构或社区设施，包括长者邻舍中心及综合青少年服务中心。在划为「住宅(甲类)26」地带和「住宅(甲类)28」地带的发展或重建计划，最高地积比率限为 6.5 倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。如有需要，会提供适当的政府、机构或社区／零售设施。所订明的地积比率仅为上限。所有公共屋村均须符合规划大纲的规定。当局会拟备规划大纲，订明公营房屋发展项目的规划参数及设计要求，以便为日后发展提供指引。任何地积比率，必须提交相关评估(例如交通影响评估、排水影响评估及排污影响评估)作为理据，述明对基础设施的影响。

9.3.6 卓尔居及岭南大学的学生宿舍用地分别划为「住宅(甲类)2」地带及「住宅(甲类)3」地带。「住宅(甲类)2」用地的最大住用和非住用总楼面面积分别限为 101 400 平方米及 10 800 平方米，或现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。「住宅(甲类)3」用地的最大总楼面面积限为 18 160 平方米，或现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。

9.3.7 市中心内八块用地包括屯马线屯门站发展项目、屯门市广场第 3 至 7 座、屯门市广场第 8 座、屯门市广场第 1 及 2 座、锦华花园、时代广场、新都大厦及华都花园分别划为「住宅(甲类)4」至「住宅(甲类)11」地带。上述用地的总楼面面积不得超过该图《注释》所订明的最大总楼面面积限制，或现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。为确保在上述用地提供所需的商业楼面空间以发挥市中心的功能，该图已列明非住用总楼面面积的限制。现把上述用地的总楼面面积限制载列如下：

用途地带	最大住用总楼面面积(平方米)	最大非住用总楼面面积(平方米)
「住宅(甲类)4」	119 512	25 000
「住宅(甲类)5」	58 800	96 500
「住宅(甲类)6」	14 650	8 030
「住宅(甲类)7」	17 125	11 933
「住宅(甲类)8」	19 892	7 163
「住宅(甲类)9」	52 711	20 695
「住宅(甲类)10」	17 560	7 006
「住宅(甲类)11」	53 400	13 030

9.3.8 在指定为「住宅(甲类)4」地带的土地，《注释》亦订明政府规定的公共交通交汇处的总楼面面积(不超过 10 648 平方米)。

9.3.9 九块现时用作居屋计划／私人参建计划屋苑(即景峰花园、兆安苑、兆麟苑、富健花园、美乐花园、兆山苑、兆禧苑、置乐花园及兆康苑)的用地，分别划为「住宅(甲类)12」至「住宅(甲类)20」地带。这些用地的总楼面面积不得超过该图《注释》所订明的最大总楼面面积限制，或现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。

用途地带	最大住用总楼面面积(平方米)	最大非住用总楼面面积(平方米)
「住宅(甲类)12」	70 380	2 750
「住宅(甲类)13」	73 842	1 718
「住宅(甲类)14」	245 700	2 250
「住宅(甲类)15」	178 930	3 886
「住宅(甲类)16」	155 908	7 770
「住宅(甲类)17」	116 064	—
「住宅(甲类)18」	129 540	4 467
「住宅(甲类)19」	54 395	5 750
「住宅(甲类)20」	235 815	7 365

- 9.3.10 位于第 16 区的轻便铁路丰景园站西北面的「住宅(甲类)29」地带拟用作私人住宅发展。该地带的最高地积比率为 6 倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。在该地带内，须按政府规定提供公共车辆总站及政府、机构或社区设施。
- 9.3.11 至于「住宅(甲类)30」地带，须进一步探讨是否有机会采用可配合毗连「绿化地带」周边生境的园景设计。
- 9.3.12 在《建筑物(规划)规例》第 22 条列出的情况下，地积比率／总楼面面积可超逾该图《注释》所列明的最高地积比率／最大总楼面面积，但幅度须以规例第 22 条所准许者为限，以便保留弹性，应付特殊情况的需要，例如把某用地的部分范围作道路扩阔用途或公共用途。
- 9.3.13 一如该图所显示，在「住宅(甲类)」地带和各「住宅(甲类)」支区内，发展及重建计划的最高建筑物高度由主水平基准上 85 米至主水平基准上 160 米不等。这些建筑物高度限制是根据该区整体的建筑物高度概念而订定，而有关详情已在上文第 7.2 段内列明。
- 9.3.14 第 54 区北邻政府农场的「住宅(甲类)」地带拟进行住宅发展。当局鼓励这些发展的高度轮廓应介乎主水平基准上 90 米至主水平基准上 120 米，使这块广阔用地的建筑形式不致单调乏味。此外，在拟定用地的发展计划时，亦应考虑对通风及景观所造成的影响。为促进气流渗入下风位，二零零九年空气流通专家评估建议在建筑物之间预留足够的间距，以打通由北至南的风道。日后若拟在第 54 区的各块「住宅(甲类)」用地上进行任何发展，应拟备详细的空气流通评估，以审视跨越有关用地的非建筑用地的确实走向、阔度和高度；麒麟围以西划为「住宅(甲类)24」地带及兴富街以北划为「住宅(甲类)25」地带的公共房屋用地则除外，因为已审视这两块用地的的发展对通风所造成的影响。就第 39 区显发里的「住宅(甲类)26」用地而言，二零一四年空气流通专家评估建议划设一块阔 20 米的非建筑用地，以促进区内东北偏东风、东风及下行山风由用地的东面渗进西面。该非建筑用地的走向须与青山公路—青山湾段成直角。然而，根据二零一七年空气流通专家评估，鉴于地盘限制和多个设计上的考虑因素，只可在南面的用地界线辟设一块阔 15 米的非建筑用地。为了达到与辟设一块阔 20 米的非建筑用地相似的目的，建议采取其他合适的设计特点／措施，以纾缓对周围发展项目所造成的通风影响。有关的设计特点／措施包括在用地东南部开辟一个

景观美化地方，以及在用地北部辟设一段长 50 米的范围，当中有低层建筑物／露天场地。

- 9.3.15 就位于第 17、23、28 及 39 区的四块「住宅(甲类)26」用地，二零一七年空气流通专家评估建议，应透过有关措施保留在此等用地和潜在发展项目中的重要气道。有关措施包括划设建筑物间距、把建筑物后移，以及在地面楼层辟设中空部分。二零一七年空气流通专家评估建议，应在详细设计阶段进行进一步的定量空气流通评估。至于位于第 16 区的「住宅(甲类)26」用地，二零一四年空气流通专家评估建议，应提供至少阔 15 米的非建筑用地，以作为气道连接屯义街。沿用地的南面界线，亦建议划设另一块阔 15 米的非建筑用地，让风可渗进东面的南浪海湾。至于位于「住宅(甲类)28」地带的两块用地，当局已就该两块土地进行空气流通专家评估。评估发现实施设计措施，包括辟设建筑物间距和把建筑物后移，可纾缓对四周风环境造成的潜在空气流通影响。在详细设计阶段，应进行定量空气流通评估。关于设计措施和定量空气流通评估的要求会因应情况纳入规划大纲，以便落实。
- 9.3.16 当局为第 10 区内屯门公路以西的「住宅(甲类)1」用地，订定两级的建筑物高度限制，分别为主水平基准上 85 米和 100 米，以反映渐次下降的高度轮廓。由于所涉地段的面积细小，当局亦容许就面积不小于 400 平方米的用地订定主水平基准上 100 米的较高高度级别，以鼓励合并用地和避免兴建铅笔型的建筑物。
- 9.3.17 在「住宅(甲类)」地带和各「住宅(甲类)」支区内，发展及重建计划的建筑物高度不得超过该图所订明的建筑物高度上限，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- 9.3.18 当局不容许申请略为放宽「住宅(甲类)1」地带订为主水平基准上 100 米的建筑物高度限制。
- 9.3.19 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(甲类)27」、「住宅(甲类)28」、「住宅(甲类)29」及「住宅(甲类)30」地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

#### 9.4 住宅(乙类)：总面积：145.42 公顷

- 9.4.1 划作「住宅(乙类)」地带的土地，主要位于新市镇的边缘一带，其规划意向主要是作中等密度的住宅发展；服

务住宅区一带地方的商业用途如向城规会提出申请，或会获得批准。为配合屯门东因人口增加而引致对购物方面的需求，一些商业用途在指定为「住宅(乙类)14」及「住宅(乙类)19」地带的土地属于准许的用途。

- 9.4.2 第57区的蒙地卡罗别墅、春和海景花园、听涛小筑及天佑居、第58区的龙珠岛别墅、蟠龙半岛、爱琴湾、海澄轩、浪涛湾、昆仑、漣山及瑜翠园，以及分布于第48、55、56及59区的星堤及多块用地均划为「住宅(乙类)」地带。《注释》内已列明最高地积比率为1.3倍，而以楼层数目(不包括地库楼层)计算或以米为单位从主水平基准起计算的相关建筑物高度限制已在该图内订明。
- 9.4.3 位于第48区毗邻旧咖啡湾泳滩的「住宅(乙类)」用地，其最高建筑物高度限为六层(不包括地库楼层)。这块用地须沿临泳滩的土地加入园景缓冲区的设计。二零一四年空气流通专家评估报告建议在用地内划设至少阔15米的非建筑用地，并与珠海学院的拟议建筑物间距并排。由于用地临海，地段沿海旁绵长，用地内的非建筑用地对于促使海陆风渗入至为重要。倘日后发展此用地，必须在详细设计阶段进行定量空气流通评估，以设定非建筑用地及采纳其他优化措施，并确定其成效。非建筑用地亦用作观景廊，令眺望大榄郊野公园山峦的视野更广。为落实二零一四年空气流通专家评估的建议，划设非建筑用地和进行定量空气流通评估的要求会纳于土地契约内。
- 9.4.4 至于第59区内毗邻小榄交汇处的一块「住宅(乙类)」用地，根据就该用地进行的考古调查，在该用地北部发现了考古遗迹。为了原址保存这些考古遗迹，除非获古物古迹办事处(下称「古迹办」)批准，否则不得在该用地北部进行挖掘工程。
- 9.4.5 当局把第48及58区的两块前军事用地分别划为「住宅(乙类)1」地带及「住宅(乙类)3」地带，作住宅发展用途。两块用地的地积比率/总楼面面积/上盖面积/建筑物高度上限，已在《注释》内列明及/或在图内订明。为缔造「梯级式高度」轮廓和改善该区的通风，该「住宅(乙类)1」用地的西部及东部范围的高度分别限为主水平基准上85米及70米。就该用地的东部范围订定高度限制，亦是为了避免日后发展遮挡从其北面麦理浩径眺望的视野。在拟定该用地的发展计划时，应考虑对通风及景观所造成的影响。

- 9.4.6 第 20 区的一块用地及第 56 区的两块用地均划为「住宅(乙类)2」地带。图则已订明这些用地的发展项目的最高地积比率限为 3.6 倍，而建筑物高度则分别限为主水平基准上 80 米及 90 米。位于博爱医院郑任安夫人千禧小学以西扫管笏路的「住宅(乙类)2」用地，其建筑物高度限为主水平基准上 90 米。所有构筑物(包括发展项目的天台构筑物)不得高于《香港机场(障碍管制)条例》(第 301 章)下订明的图则所指明的机场障碍物高度管制。
- 9.4.7 第 20 区的容龙居已重建作住宅和酒楼餐厅用途，现划为「住宅(乙类)4」地带。《注释》内已列明该块用地不同地段的最大总楼面面积及最高建筑物高度，以反映现时和准许的发展密度。
- 9.4.8 第 55 区位于扫管笏路的爱琴海岸，已建为一个商业和住宅综合发展项目附连幼稚园用途。该发展现划为「住宅(乙类)5」地带。《注释》内已列明此地段的最大总楼面面积、最大上盖面积和最高建筑物高度，以反映现时和准许的发展密度。
- 9.4.9 第 20 区内五块土地包括屯门阁、雅翠苑、雅德苑、青榕台及海景花园划为「住宅(乙类)6」地带。青榕台以南及海景花园西北的一块用地现划为「住宅(乙类)7」地带。第 20 区青山公路—青山湾段以北的大部分用地现划为「住宅(乙类)8」地带。青山公路—青山湾段以南位于海旁的各块用地则划为「住宅(乙类)9」地带。四个支区内发展项目的最高地积比率及最高建筑物高度限制已在该图《注释》内订明。
- 9.4.10 屯门新市镇北缘和东缘的各块用地，包括第 4 区的伟景花园、景峰豪庭及怡乐花园、第 52 区的叠茵庭及名贤居、第 23 区的怡峰园和各块用地，以及第 39 区的凯德花园、锦晖花园、恒丰园、冠峰园及恒顺园，划为「住宅(乙类)10」地带。《注释》内已列明最高地积比率为 3.3 倍，而相关的建筑物高度限制已在该图内订明。
- 9.4.11 第 52 区的倚嶺南庭和第 44 区的慧丰园及迈亚美海湾均划为「住宅(乙类)11」地带。《注释》已列明上述发展的最高地积比率为 3 倍，而有关的建筑物高度限制已在该图内订明。
- 9.4.12 第 57 区的香港黄金海岸内的酒店及住宅发展划为「住宅(乙类)12」地带。《注释》已列明发展的最大总楼面面积限为 230 522 平方米，而有关的建筑物高度限制已在该图内订明。

- 9.4.13 第 59 区青山公路—扫管笏段以南海旁区的低层住宅发展划为「住宅(乙类)13」地带。《注释》已列明发展的最高地积比率为 1 倍。该图又订明建筑物的高度限为三层(不包括地库楼层)。
- 9.4.14 位于第 48 区近管青路的前宝龙军营两块用地分别划为「住宅(乙类)14」地带及「住宅(乙类)15」地带以作住宅发展,这两个地带之间拟设一条公共道路。「住宅(乙类)14」用地的最大住用总楼面面积限为 95 180 平方米,最大非住用总楼面面积限为 2 000 平方米以作商业用途。为缔造梯级式高度轮廓,该图已订明「住宅(乙类)14」用地北部及南部范围的最高建筑物高度,分别为主水平基准上 85 米及 70 米。此外,该图已订明「住宅(乙类)15」用地的最大总楼面面积限为 61 600 平方米,建筑物高度限为主水平基准上 70 米。再者,在「住宅(乙类)14」及「住宅(乙类)15」用地上发现有珍贵的成龄树。在有关用地的的发展过程中,应尽可能保留和保护这些成龄树。考虑到两块毗连用地的广阔面积及可能对邻近地区的通风造成影响,有必要审慎设计用地内建筑物的布局和辟设的通风廊。该两块用地的日后发展须在地面提供足够的建筑物间距和休憩用地,以中断用地的绵长临街面,从而促进盛行风的移动。二零一四年空气流通专家评估建议,两块用地须大致上沿南北向辟设至少阔 15 米的非建筑用地,并沿西南偏西和东北偏东的方向辟设横过用地至少阔 15 米的非建筑用地,而有关非建筑用地须互相连接,以促使盛行风从该区渗进东面的乡村式发展和下游较远处西面的其他地区。这些用地的发展商必须在详细设计阶段进行定量空气流通评估,以物色非建筑用地及采纳其他优化措施,并确定其成效。这些非建筑用地亦用作观景廊,从多块大型用地眺望大榄郊野公园的重要景观资源和海景。在可能的情况下,非建筑用地的定线应与珍贵树木的位置及观景廊互相配合。为落实二零一四年空气流通专家评估的建议,划设非建筑用地和进行定量空气流通评估的要求会纳于土地契约内。「住宅(乙类)14」用地内的前宝龙军营堂具文物价值,须于整体发展下活化,亦应就该用地的的发展/重建计划应咨询古迹办。扫管笏宝龙军营的具考古研究价值地点位于这两块用地内。倘任何发展计划可能影响具考古研究价值的地点,应事先征询古迹办的意见。
- 9.4.15 第 52 区屯贵路的住聚康山庄及毗连用地划为「住宅(乙类)16」地带。该地带的最高地积比率为 3 倍、最大上盖面积为 30%,以及建筑物高度限为主水平基准上 106 米。
- 9.4.16 第 56 区管翠路东南面的一块用地划为「住宅(乙



类)17」地带。该地带的最大总楼面面积为 72 960 平方米及建筑物高度限为主水平基准上 80 米。

- 9.4.17 第 56 区扫管笏路博爱医院郑任安夫人千禧小学以北的拟议住宅发展划为「住宅(乙类)18」地带。该地带的最大整体总楼面面积为 78 200 平方米，包括不少于 890 平方米的总楼面面积以作政府规定的幼稚园用途，而建筑物高度则限为主水平基准上 90 米。所有构筑物(包括发展项目的天台构筑物)不得高于《香港机场(障碍管制)条例》(第 301 章)下订明的图则所指明的机场障碍物高度管制。
- 9.4.18 第 59 区富安居以东的一块用地划为「住宅(乙类)19」地带。该地带的最大住用总楼面面积为 1 900 平方米及最大非住用总楼面面积为 100 平方米，以作区内的商店及服务行业用途，而建筑物高度则限为三层(不包括地库楼层)。
- 9.4.19 位于第 48 区哈罗香港国际学校西南面的一块用地划为「住宅(乙类)20」地带，以进行住宅发展。有关发展的最高地积比率限为 4 倍，最高建筑物高度则限为主水平基准上 90 米。二零一七年空气流通专家评估建议，为纾缓可能产生的空气流通问题，应在用地的两部分辟设两块阔 15 米的非建筑用地，走向为东北偏北/西南偏南，以及在用地的东部沿青山公路—青山湾段辟设至少阔三米的后移空间。用地的发展商须在详细设计阶段进行定量空气流通评估，以定出非建筑用地和制订其他加强措施，以及确定其有效程度。为推展二零一七年空气流通专家评估的建议，会建议把有关后移空间、非建筑用地和定量空气流通评估的规定纳入用地的土地契约内。
- 9.4.20 在「住宅(乙类)」地带和各「住宅(乙类)」支区内，发展及重建计划的建筑物高度不得超过该图《注释》所显示及/或该图所订明的建筑物高度限制，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- 9.4.21 在「住宅(乙类)」地带和各「住宅(乙类)」支区内，发展及重建计划的地积比率/总楼面面积/上盖面积限制不得超过该图《注释》所显示的地积比率/总楼面面积/上盖面积限制，或现有建筑物的地积比率/总楼面面积/上盖面积限制，两者中以数目较大者为准。

9.5 住宅(丙类)：总面积：1.40 公顷

9.5.1 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。

9.5.2 第 52 区内两块位于蓝地交汇处东南面的用地划作此用途。在此地带内，发展和重建计划的最高地积比率及最高建筑物高度分别限为 0.4 倍及三层（不包括地库楼层），或现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

9.6 住宅(戊类)：总面积：0.52 公顷

9.6.1 「住宅(戊类)」地带的规划意向是作政府宿舍发展，并实施纾缓环境影响的措施。设立此地带，是方便当局因应环境上的各种限制，对发展的规模、设计和布局实施适当的规划管制。「住宅(戊类)1」地带的规划意向，主要是透过进行重建或改建计划而逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城规会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的不协调问题永远无法解决。

9.6.2 第 52 区内一块毗连青山公路—岭南段和位于清凉法苑南面的用地划为「住宅(戊类)」地带，原有的政府宿舍已经拆卸并已予重建。这块用地毗连主要道路交界处，因此车辆噪音及废气问题受到关注。就此，当局把该用地划为「住宅(戊类)」地带，以便容许根据条例第 16 条向城规会提交拟作宿舍用途的规划申请，并提出纾缓环境影响的措施，以供考虑。在「住宅(戊类)」地带内，新发展／重建计划的总楼面面积及建筑物高度不得超过该图所订明的最大总楼面面积(9 875 平方米)及建筑物高度限制(主水平基准上 70 米)，或现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。

9.6.3 第 51 区内一块位于紫田村及兆康苑北面的狭长土地划为「住宅(戊类)1」地带。该块土地现时的用途混杂，包括住宅构筑物、停车场、露天贮物场地及工场。由于当局不可能一下子把该处的所有工业用途予以淘汰，因此重要的是必须确保住宅发展在环境上是可接受的，并不会受到与工业用途为邻的问题影响。申请人须提交充足的资料，以证明新发展在环境上是可接受的，并须视乎情况实施适当的纾缓措施，以解决住宅与工业用途为邻的潜在问题。此外，申请人必须向城规会证明拟议发展在环境质素、土地用途的协调、基础设施的提供，以及

交通需要等方面，皆不会构成不良影响或只有轻微的不良影响。「住宅(戊类)1」地带内新发展的最高地积比率限为 1 倍，最大上盖面积限为 40%，而建筑物高度则限为五层(包括一层停车场)。

9.7 乡村式发展：总面积：89.65 公顷

此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。划作「乡村式发展」地带的土地分别位于第 4、26、36、43、54、55 及 56 区。此地带的最高建筑物高度已在《注释》内列明。

9.8 工业：总面积：42.11 公顷

9.8.1 「工业」地带的规划意向，主要是作一般工业用途，以确保工业楼面空间的供应，足以应付生产工业的需求。在此地带内，资讯科技及电讯业、与工业用途有关的办公室，以及与工业生产相似且不会影响楼宇和消防安全的选定用途，亦属经常准许的用途。然而，银行、快餐店、零售商店等商店及服务行业(只限于地面一层，但在经大规模改建的现有建筑物则无此限制)和办公室，如非第一栏所经常准许的，以及不是位于现有建筑物低层特别设计的非工业部分，则须取得城规会的规划许可。现有建筑物特别设计的非工业部分不包括地库楼层和全层或主要为停车位、上落客货车位及/或机房的楼层。某些类别的工业发展，例如沥青/混凝土配料厂及货柜装卸站等，亦必须先取得城规会的规划许可。

9.8.2 当局在第 9、12、16、17、40 及 44 区预留土地供发展一般工业，以应付预期需求。这些工业用地大多已发展。

9.8.3 在「工业」地带和各「工业」支区「工业(1)」、「工业(2)」及「工业(3)」内，发展或重建计划的地积比率须受到管制，即最高地积比率分别是 9.5 倍、5 倍、3 倍和 2.5 倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。

9.8.4 在《建筑物(规划)规例》第 22 条列出的情况下，地积比率可超逾该图《注释》所列明的最高地积比率，但幅度

须以规例第 22 条所准许者为限，以便保留弹性，应付特殊情况的需要，例如把某用地的部分范围作道路扩阔用途或公共用途。

- 9.8.5 在「工业」地带和各「工业」支区内，发展和重建计划的建筑物高度不得超过该图所订明的建筑物高度限制，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

#### 9.9 政府、机构或社区：总面积：229.35 公顷

- 9.9.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。政府、机构或社区设施是按照《香港规划标准与准则》而提供的。
- 9.9.2 现有的主要设施计有第 29 区的游泳池场馆、第 5 区的运动场、分布在第 1、5、10、14、16 及 28 区的室内康乐中心、第 52 区的岭南大学、第 48 区的哈罗香港国际学校和珠海学院、第 3 区的青松观、青山医院、小榄医院和屯门医院、第 11 区的屯门公共图书馆、第 32 区的香港专业教育学院(屯门分校)、第 31 区的寺院、第 16 区的弱能人士技能训练中心、第 48 区的入境事务处训练学校和其他设施、第 44 区的联用综合大楼及鱼类批发市场，以及中小学校。此外，各个「住宅」地带内也设有地区社区设施。在第 48 区前宝龙军营的嘑喀庙具文物价值，现拟进行保育和活化，以作社区用途。
- 9.9.3 拟议提供的主要设施计有第 19 区的游泳池场馆、第 16 区的运动场、第 54 区的学校及污水抽水站、第 38 区的食水抽水站、第 29 区的社区健康中心、第 3 区的诊所、第 59 区的海水抽水站，以及分布在第 3 和 54 区的室内康乐中心。位于第 55 区的「政府、机构或社区」用地预留作兴建一间分区消防局和一间警署。此外，也有预留额外的土地，例如在第 41、48、55 及 56 区，为区内的规划人口提供政府、机构或社区设施。位于第 10 区的现有屯门诊所用地亦会重建为联用综合大楼，以提供各类诊所／医疗服务、社会福利设施及政府办公室。
- 9.9.4 位于五柳路以西的「政府、机构或社区」用地已预留作兴建污水泵房。
- 9.9.5 在各「政府、机构或社区」用地内，发展及重建计划的最高建筑物高度(不论是以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目(不包括地库楼层)计算)不得超过该图所

订明的建筑物高度，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。大部分「政府、机构或社区」用地的建筑物高度限制均以楼层数目订明，但一些较高层的政府、机构或社区用途则除外，这些用途包括第 9 区的屯门警署和第 3 区的青松观路政府宿舍、屯门医院复康大楼及屯门医院职员宿舍暨普通科护士学校，以及第 10 区的拟议联用综合大楼，以反映现有设施／拟议发展现时／已规划的建筑物高度及／或就建筑物高度轮廓作出更明确的管制。

- 9.9.6 该图已订明，第 48 区内东邻「住宅(乙类)1」用地的「政府、机构或社区」用地的建筑物高度限为主水平基准上 70 米，避免遮挡从其北面麦理浩径眺望的视野。
- 9.9.7 位于第 55 区扫管笏路东面近屯门公路的「政府、机构或社区(1)」用地会用作兴建一间教堂，其最高总楼面面积限为 2 825 平方米、最大上盖面积限为 60%，建筑物高度限为主水平基准上 35 米。须在街道水平提供不少于 615 平方米的公众休憩用地。此等限制已在《注释》中订明。
- 9.9.8 位于第 54 区兴富街以西的「政府、机构或社区(2)」用地、「政府、机构或社区(3)」用地、「政府、机构或社区(4)」用地及「政府、机构或社区(5)」用地拟用作灵灰安置所及／或宗教机构用途。有关的龕位数目上限如下：

用途地带	龕位数目
「政府、机构或社区(2)」	11 094
「政府、机构或社区(3)」	5 282
「政府、机构或社区(4)」	4 942
「政府、机构或社区(5)」	5 670

上述用地的最高建筑物高度(以楼层数目(不包括地库楼层)计算)不得超过该图所订明的建筑物高度，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

9.10 休憩用地：总面积：111.03 公顷

- 9.10.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。
- 9.10.2 现有和已规划提供的休憩用地符合《香港规划标准与准则》的规定。其中尤为重要的设施计有第 34 区的屯门市

镇公园、第 28 区的湖山游乐场、第 45 区的蝴蝶湾公园、第 35 区沿河道两旁辟建的河畔休憩用地，以及屯门东地区沿岸一带的多个泳滩及第 57 区的黄金泳滩。拟议的主要计划计有第 9 区的宠物公园、第 27 区的休憩用地、第 17 区的一个 11 人足球场、第 18 区及 33 区的长廊公园，以及小榄交汇处以西海岸一带的地区休憩用地。此外，其他地带内均辟设有邻舍休憩用地。

9.11 康乐：总面积：0.37 公顷

- 9.11.1 此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及／或静态康乐活动和旅游／生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。
- 9.11.2 该「康乐」地带位于屯门第 45 区。在「康乐」地带内（另有列明者除外）的发展或重建计划的最高地积比率为 0.4 倍、最大上盖面积为 20% 及最高建筑物高度为两层。
- 9.11.3 在此地带作住宅发展必须取得城规会的规划许可，而有关项目的最高地积比率为 0.2 倍及最高建筑物高度为两层。
- 9.11.4 为确保此用地会有足够的绿化设施，而且不会严重影响现有的景观资源，应尽量减少砍伐树木，绿化覆盖率亦最少须达 30%。如在施工期间发现古物或假定古物，须知会古迹办。

9.12 其他指定用途：总面积：325.83 公顷

- 9.12.1 此地带的规划意向，主要是提供／预留土地作特定用途的发展，以配合当地居民及其他市民的需要。此地带涵盖拨作下列特定用途的土地：

(a) 轻便铁路综合发展区

此地带的规划意向，主要是把涵盖范围综合发展／重建作住宅及／或商业用途、轻便铁路总站或车站，以及其他公共交通及社区配套设施，包括：

- (i) 「其他指定用途」注明「轻便铁路综合发展区」地带涵盖在第 18 区新屯门中心内轻便铁路车厂上盖的住宅发展及附设的商业和社区设施。一如该图所显示，有关用地的建筑物高度限为主水平基准上 20 米及 100 米。另该

图的《注释》已订明，住用、非住用和公共交通交汇处的最大总楼面面积限制分别是 200 000 平方米、8 000 平方米及 139 675 平方米，或现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准；以及

- (ii) 「其他指定用途」注明「轻便铁路综合发展区(1)」地带的现有发展包括第 27 区内轻便铁路总站和公共交通交汇处及其上盖的商业和私人住宅楼宇(即恒福花园)。一如该图所显示，有关用地的建筑物高度限为主水平基准上 85 米。另该图的《注释》已订明，住用、非住用和公共交通交汇处的最大总楼面面积限制分别是 88 000 平方米、3 200 平方米及 15 934 平方米，或现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。

(b) 内河货运码头

此地带的规划意向，主要是为来自珠江三角洲地区的内河货运船只提供设施。这码头位于第 38 区及 47 区，建于第 38 区「特殊工业区」东邻的填海土地上，其主要设施包括一个长达 3 000 米的船只靠泊海岸线和一个避风塘，另外在西面防波堤临海一面提供额外靠泊处。这个内河货运码头现已投入运作。一如该图及《注释》所订明，有关用地的最高地积比率和最高建筑物高度分别限为 2.5 倍及主水平基准上 30 米，或现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

(c) 特殊工业区

此地带的规划意向，主要是提供土地以发展占地广阔及资本密集的工业，以及其他特殊工业。此工业区位于第 38 区内。

该两块「其他指定用途」注明「特殊工业区」用地包括：

- (i) 资源回收场西面(即建有永久航空煤油设备的用地)和东面的用地，一如该图及《注释》所订明，最高地积比率及最高建筑物高度分别限为 2.5 倍及主水平基准上 30 米，或现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准；以及

(ii) 在屯门市地段第 372 号及其扩展部分(即永久航空煤油设备以西有一块用地)现有一所炼钢厂。一如该图及《注释》所订明,其最大的总楼面面积和最高建筑物高度分别限为 222 948 平方米及主水平基准上 60 米,或现有建筑物的总楼面面积及高度,两者中以数目较大者为准。在计算建筑物(烟囱本身除外)的现有高度时,烟囱的高度不应计算在内。烟囱的重建及/或修改不应导致新设施或经修改的设施的高度超过烟囱现时的高度。

(d) 码头

此地带的规划意向,主要是提供码头供船只停泊以作起卸货物及/或乘客上落的用途;服务其顾客的商业用途,如向城规会提出申请,或会获得批准。此地带提供土地建造第 44 区的屯门渡轮码头,及在第 38 区和 49 区三个现有的码头和一个拟设码头。该图已订明「其他指定用途」注明「码头」地带的建筑物高度分别限为三层和一层(不包括地库楼层),或现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。

(e) 公众康乐体育中心

此地带的规划意向,主要是提供体育及康乐设施。这些设施包括第 19 区及 45 区的屯门高尔夫球场、屯门公众骑术学校及其他消闲/康乐及体育设施。该图已订明此地带的建筑物高度限为三层(不包括地库楼层),或现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。

(f) 货物装卸区

此地带的规划意向,主要是提供货物装卸区。货物装卸区位于第 16 区的避风塘内。该图已订明此地带的建筑物高度限为三层(不包括地库楼层),或现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。

(g) 电力支站

此地带的规划意向,主要是提供电力支站。七个分别位于第 2、6、9、16、23、51、52 及 59 区的电力支站划为「其他指定用途」注明「电力支站」地带。该图已订明此地带的建筑物高度限为一至两



层(不包括地库楼层)，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(h) 电话机楼

此地带的规划意向，主要是提供电话机楼。位于第 6 区的电话机楼划为「其他指定用途」注明「电话机楼」地带。该图已订明此地带的建筑物高度限为四层(不包括地库楼层)，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(i) 加油站

此地带的规划意向，主要是提供加油站。三个加油站分别位于第 30、33 和 37 区。该图已订明，此地带内发展的建筑物高度限为一层(不包括地库楼层)，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(j) 防波堤

此地带的规划意向，主要是提供防波堤。有一个防波堤位于第 38 区近内河货运码头，另一个则面向青山湾。

(k) 货柜存放场及修理站

此地带的规划意向，主要是提供货柜存放场及修理站。所涵盖的范围位于第 38 区龙门路北面。该图已订明此地带的最高地积比率限为 2.5 倍，建筑物高度限为主水平基准上 30 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(l) 污水处理厂

此地带的规划意向，主要是在第 47 区提供污水处理厂。该图已订明此地带的建筑物高度限为主水平基准上 30 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(m) 发电站

此地带的规划意向，主要是在第 49 区的踏石角提供发电站。一如该图及《注释》所订明，有关用地的最高地积比率和最高建筑物高度分别限为 1.9 倍及主水平基准上 85 米，或现有建筑物的地积比率

及高度，两者中以数目较大者为准。在计算建筑物（烟囱本身除外）的现有高度时，烟囱的高度不应计算在内。烟囱的重建及／或修改不应导致新设施或经修改的设施的高度超过烟囱现时的高度，并须受到依据《香港机场（障碍管制）条例》（第 301 章）订明的机场障碍物高度限制所规限。

(n) 水泥厂

此地带的规划意向，主要是在第 49 区的踏石角提供水泥厂。一如该图及《注释》所订明，有关用地的最大总楼面面积和最高建筑物高度分别限为 382 138 平方米及主水平基准上 26 米，或现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。在计算建筑物（加热塔及水泥密封仓本身除外）的现有高度时，加热塔及水泥密封仓的高度不应计算在内。加热塔及水泥密封仓的重建及／或修改，不应导致新设施或经修改的设施的高度超过加热塔及水泥密封仓现时的高度。

(o) 煤气减压站

此地带的规划意向，主要是在第 52 区提供煤气减压站。该图已订明此地带的建筑物高度限为一层（不包括地库楼层），或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(p) 游艇会、船只修理及与游艇停泊处有关的商业设施

此地带的规划意向，主要是提供游艇会、船只修理设施及与游艇停泊处有关的商业设施。划作此地带的用地位于第 57 区。在此地带内，商业发展、船只修理区及游艇会的最大总楼面面积分别限为 4 800 平方米、4 800 平方米及 4 400 平方米，或现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。一如该图所显示，此地带的建筑物高度限为主水平基准上 23 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(q) 资源回收场

此地带主要是在第 38 区提供面积约 20 公顷的资源回收场。资源回收场设有共用设施，以供同时用作经营物料重用、循环再造和堆肥，以及有关的处理和制造的行业（包括提供货物及服务）。在资源回收场内经营的行业包括使用从废物所得的可循环再造

物料的行业、采用无污染技术或可再生能源的行业，以及提供有关产品或服务的行业。资源回收场的最高地积比率不得超过 2.5 倍，最高建筑物高度为 35 米。如须建造烟囱，烟囱的最高高度限为地面上 30 米。资源回收场已于二零零七年起投入运作。在此地带的建筑物不得超过该图《注释》所显示的地积比率及高度限制，或现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

(r) 商贸

此地带位于屯门第 9 区内巴士厂及九巴总修中心的北面 and 南面，占地约 3.64 公顷。此地带的规划意向，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，列为经常准许的用途。此地带的发展／重建项目的最高地积比率限为 9.5 倍（包括不超过 1.0 倍的地积比率作「商店及服务行业」和「食肆」用途），最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米。

(s) 货柜货物装卸及存放区

此地带位于第 40 区内沿海滨而设的屯门至赤鱗角连接路北面着陆点填海区，占地约 2.38 公顷。此地带的规划意向，主要是提供货柜货物装卸及存放设施，包括用以堆放从船只卸下／有待装上船只的货柜的露天存放场、最大总楼面面积为 8 000 平方米和最高建筑物高度为主水平基准上 20 米的货柜装卸站，以及容纳附属设施（包括车辆通道、装卸区、车辆等候区和紧急车辆通道）的无上盖地方。主水平基准上 20 米的最高建筑物高度限制不适用于堆放的货柜和起重机构筑物。

(t) 商业／住宅发展暨公共交通交汇处

(i) 此地带坐落于第 16 区的优越位置，是通往屯门新市镇的南面门廊。屯门南延线日后通车后，此地带的交通将更为方便。为善用此优势，此地带的规划意向，主要是在该地区进行综合发展作商业／住宅用途暨铁路车站（第 16 区车站）及相关的铁路设施和公共交通交汇处，并辟设河畔长廊、休憩用地及政府、

机构或社区设施。在此地带内，发展及重建计划的最大住用总楼面面积不得超过 366 678 平方米，而最大非住用总楼面面积则不得超过 31 100 平方米（包括一间幼稚园）。此地带须提供总楼面面积不少于 6 615 平方米的社会福利设施，以及总楼面面积不少于 5 500 平方米的公共交通交汇处。

- (ii) 有关用地的最高建筑物高度限为主水平基准上 174 米，并会采用梯级式的高度轮廓，由东至西向屯门河河道一带递降，以及配合屯门避风塘位处海滨的环境。发展项目的布局须充分考虑把计划兴建的铁路站与该地带内的商业及住宅用途、社会福利设施、公共交通交汇处、河畔长廊及休憩用地，以及屯门河河道两旁的周边社区更妥善融合和连接，以及更方便市民前往这个铁路站。此外，发展项目的布局亦须考虑如何与计划在附近辟设的运动场衔接，以及营造具活力充沛且独一无二的河畔长廊和休憩用地，以供市民享用。为确保有关的发展或重建计划以综合模式发展及设计，并采用适当的城市设计概念，再加上考虑到上述因素，用地的地契须订明项目倡议者进行发展前应提交总纲发展蓝图，以此行政措施规管该地带内的发展。
- (iii) 当局已根据特定的建筑物高度限制而进行有关空气流通影响的评估。空气流通评估建议在发展项目内加入多项特色，以加强通风，例如为平台层及建筑物提供足够的后移距离、预留建筑物间距，以及调整楼宇排列及加入露天场地，以尽量减低对四周风环境可能造成的影响。项目倡议者须在详细设计阶段进行空气流通评估，以设定非建筑用地及采纳其他优化措施，并确定其成效。有关要求亦会收纳于土地契约内。项目倡议者须在详细设计阶段，按政府规定履行其他技术要求，包括对空气质素和噪音影响进行进一步评估。
- (iv) 在计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施、公共交通交汇处、有盖行人道，以及铁路车站连相关设施，则可免计算在内。

(v) 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，此「其他指定用途」地带的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

(u) 其他地点(上文未有列明者)

(i) 第 16 区的多层货车／汽车停车场暨商业用途。发展的最大总楼面面积限为 47 414 平方米，或现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。此外，将合共提供不少于 325 个公众停车位，而任何纯粹建造为或拟用作公众停车位的楼面空间，均应计入总楼面面积。该图已订明此地带的建筑物高度限为主水平基准上 100 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(ii) 第 17 区的「综合工业发展连附属商业及社区设施」，包括一项主要工业发展，内有一座中央服务设施大楼，提供公用停车设施和为区内工作人士而设的一系列附设社区及商业设施。发展的最大总楼面面积限为 150 000 平方米，或现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。该图已订明此地带的建筑物高度限为主水平基准上 85 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(iii) 第 27 区的酒楼餐厅／商场。发展的最大总楼面面积限为 2 308 平方米，或现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。该图已订明此地带的建筑物高度限为三层(不包括地库楼层)，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(iv) 第 44 区南面的轻便铁路总站、渡轮码头广场及商业／住宅发展(即海翠花园)。该图的《注释》已订明，发展或重建计划的最高住用及非住用地积比率分别限为 5 倍及 9.5 倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。在厘定有关用地的的发展或重建计划的地积比率时，政府规定的公共交通交汇处的总楼面面积(不超过 17 340 平方米)可免计算在内。该图已订明此地带的建筑物高度限为主水平基准上 85 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

9.12.2 一如《注释》所订明及该图所显示，在「其他指定用途」地带内，发展及重建计划的建筑物高度不得超过建筑物高度限制，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

9.13 绿化地带：总面积：730.37 公顷

此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。然而，在此地带内进行有限度的发展，或会获得批准，但须先向城规会申请。城规会将参照有关的城市规划委员会指引，按个别情况考虑每宗申请，并可能在有附带条件或无附带条件下批准申请。位于第54区西部的一块现有林地具有高度的生态价值，因此须特别注意，任何有损该林地生态完整的发展计划都不会获得批准。

9.14 具特殊科学价值地点：总面积：42.69 公顷

9.14.1 此地带的规划意向，是保存和保护具特殊科学价值的景物，例如稀有或特别品种的动植物及其生境、林地，或在生态或植物学／生物学方面具有价值的地方。这些地方均划作「具特殊科学价值地点」。设立此地带的目的，是阻止市民在地带内进行活动或发展。根据一般推定，此地带不宜进行发展。除非有需要发展以助保存「具特殊科学价值地点」地带内具特殊科学价值的景物、保持和保护「具特殊科学价值地点」地带的现有特色，或达至教育和研究的目的，否则地带内不准进行发展。该区有两个具特殊科学价值地点，一个位于青山，另一个位于小冷水。

9.14.2 在青山具特殊科学价值地点山顶上的草坡，是桔梗生长的主要地点之一，而桔梗是受《林区及郊区条例》保护的稀有植物。该处树木丛生的溪谷亦长有特别和稀有的植物品种。淡紫百合和吊钟是另外两种在该处录得的受保护品种。

9.14.3 小冷水具特殊科学价值地点是香港已知的最大蝴蝶过冬地点。自一九九九年以来，该处每逢冬季也有大量斑蝶科蝴蝶到访的记录。这个具特殊科学价值地点亦包括一片种植了毛叶柞和台湾相思等外来植物的植林区。

9.15 未决定用途：总面积：28.13 公顷

9.15.1 对于规划作此地带的地区，当局在决定未来的土地用途前，必须进行详细的规划研究。「未决定用途」地带包括一个现有的防波堤及著名景点三圣湾的毗连拟议填海

区，以及位于原有的屯门至赤鱗角连接路收费广场北面和西面的屯门第 46 区土地。当局认为应就长远土地用途进行详细的研究，以及进行有关交通、环境、通风和景观影响的支援技术评估，因而把有关用地在现阶段划为「未决定用途」地带。

9.15.2 除根据《注释》说明页获批准的用途外，就在指定为「未决定用途」地带的土地上进行发展而提交的许可申请应附有各类技术评估，例如环境影响评估、空气流通评估、视觉影响评估及交通影响评估，以供城规会核准。上述评估旨在研究于建造工程进行期间及之后，拟议发展在环境、通风、景观及交通方面可能受到的影响或可能造成的影响，并提出有助纾缓影响的措施。

9.16 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可根据发展或重建计划的个别情况，考虑略为放宽上文相关段落所述的地积比率／建筑物高度／总楼面面积／上盖面积／龕位数目和辟设公众停车位的限制。上文第 7.7 段的准则适用于评审略为放宽建筑物高度限制的申请。城规会会按每宗申请的个别情况作出考虑。

9.17 然而，如任何现有建筑物的总楼面面积／地积比率／上盖面积已经超过该图《注释》所订明的总楼面面积／地积比率／上盖面积限制，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽限制的申请。

9.18 就可申请略为放宽非建筑用地限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，考虑略为放宽上文相关段落所述的非建筑用地限制。

## 10. 交通

### 10.1 道路

10.1.1 屯门公路及青山公路把屯门新市镇与新界其他主要已建设区连接起来。为贯彻长远规划目标，当局拟沿大榄山麓开设一条支路；延长鸣琴路；以及在第 54 区兴建一条新道路，但须待进行详细规划及工程可行性研究后方可作实。青山公路的改善工程已经开展。此外，当局已筑成一条山麓绕道（即龙富路），把新市镇西部的未来港口发展区及屯门公路连接起来，以纾缓龙门路预计会出现的交通挤塞情况。

10.1.2 屯门至赤鱗角连接路是一条全长约九公里双程双线行车的策略性道路，连接新界西北与港珠澳大桥香港口岸（下

称「香港口岸」)、赤鱲角香港国际机场和北大屿山。其中连接新界西北与香港口岸并贯穿龙鼓水道的部分路段以海底隧道(长约五公里)形式兴建,而连接香港口岸与北大屿山的路段则以海上高架桥及陆上高架桥(全长约四公里)形式兴建。屯门至赤鱲角连接路北面着陆点位于内河货运码头以东。

## 10.2 铁路

10.2.1 轻便铁路路线主要沿区内地区干路铺筑,连接屯门新市镇内所有主要住宅和工商业地区,并为屯马线元朗站、天水围站、兆康站及屯门站提供接驳服务。

10.2.2 屯马线提供一条次区域铁路服务,连接新界西北、市区和新界东部。屯门区内有两个车站,即兆康站及屯门站,为区内居民提供服务。为改善屯门市中心南面社区的铁路服务,拟议的屯门南延线项目把现时的屯马线从屯门站向南延伸,在屯门客运码头附近兴建于一个新的铁路站,以及在屯门第 16 区设中途站。建造工程预计于二零二零年竣工。

## 10.3 渡轮码头

为加强屯门新市镇与香港其他地区的水上运输联系,当局已划出若干土地作兴建渡轮设施的用途。第 44 区南部的永久渡轮码头现已落成,提供前往东涌新市镇的渡轮服务,并可能会提供前往澳门及珠江三角洲地区的跨界渡轮服务。

## 10.4 行人通道

屯门新市镇内设有完善的行人道及单车径网络。有关路线已于详细的发展蓝图上示明。

# 11. 公用设施

## 11.1 食水供应

第 22 区的屯门滤水厂为屯门新市镇及新界西北其他地区供应食水。当局已划定用地兴建的设施计有第 28 区和 59 区海旁的海水抽水站、第 22 区和 55 区的食水抽水站,以及分布在第 21、23、38、49 及 53 区的大型食水及海水配水库。

## 11.2 污水收集及处理



第 45 区的白角及第 51 区的兆康苑共设有两座污水抽水站，把屯门新市镇的污水抽送往第 47 区望后石的大型污水处理厂，经处理后的污水会经由深海排水口排出大海。此外，第 20 区及 55 区也建有两座污水抽水站，为新市镇东部提供服务。第 54 区及 59 区亦预留了多块土地作抽水站，分别为将来在第 54 区及 59 区的住宅发展提供服务。

### 11.3 电力

现有的青山「A」发电站及青山「B」发电站设于第 49 区(踏石角)内，总发电量超逾 4 000 兆瓦，是东南亚规模最大的发电站。电力支站遍布整个规划区内，为区内各个范围提供服务。

### 11.4 煤气

屯门新市镇的煤气供应来自大埔煤气厂。

### 11.5 电话机楼

分别设于第 6 区及 16 区的两座大型电话机楼已投入服务。待日后需求随人口增长而增加时，会在各地带加设电话机楼。

## 12. 文化遗产

12.1 在屯门分区计划大纲图所涵盖的范围内，有一个法定古迹、数处具考古研究价值的地点及已评级和拟评级的历史建筑物及构筑物。二零零四年三月，位于第 25 区何福堂会所内的马礼逊楼及其毗连土地获宣布为古迹。具考古研究价值的地点计有第 52 区的虎地下具考古研究价值地点、第 54 区的麒麟围、小坑村及新庆村具考古研究价值地点、第 48、55、56 及 57 区的扫管笏及扫管笏宝龙军营具考古研究价值地点、第 28 区邻近兆山苑的石角咀具考古研究价值地点、第 59 区的小榄具考古研究价值地点，以及第 39 区的青山陶窑。二零零九年三月十九日，古物咨询委员会(下称「古咨会」)公布 1 444 幢历史建筑物的名单，当中部分位于该区的建筑物／构筑物亦已获给予拟议评级。上述所有法定古迹、具考古研究价值的地点，以及已评级和拟评级的历史建筑物／构筑物均值得保存。

12.2 古咨会也公布了该份 1 444 幢历史建筑物名单以外的新项目。这些新项目须由古咨会作出评级。有关该份 1 444 幢历史建筑物名单和新项目的详情，已上载至古咨会的官方网站(网址为 <http://www.aab.gov.hk>)。法定古迹和具考古研究价值的地点的位置已上载至香港文物地理资讯系统(<https://gish.amo.gov.hk/>)。公众可于香港文物探知馆的参考图书馆，预约借阅法定古迹和具考古研究价值的地点的资料。

- 12.3 倘任何工程、发展、重建或改划地带建议可能影响上述具考古研究价值的地点、法定古迹、已评级／拟评级的历史建筑物／构筑物、有待作出评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点，以及任何其他历史建筑物／构筑物（不论地面或地底）及其毗邻环境，应事先征询古迹办的意见。任何建议如会对具考古研究价值的地点造成影响，则会视乎有关建议所涉地区的考古潜力及对该地区造成干扰的程度，按个别情况考虑有关建议。

### 13. 规划的实施

- 13.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途，但任何用途的实质更改及任何其他发展／重建都必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并且必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作，主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。
- 13.2 该图提供一个概括的土地用途大纲。规划署已经及现正根据这个大纲为该图拟备更详细的非法定图则。政府部门在规划公共工程及预留土地时，都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜，土木工程拓展署联同当事部门以及工务部门如路政署及建筑署，负责统筹各类公共工程项目。同时，在实施该图的过程中，当局亦会在适当时候征询屯门区议会的意见。
- 13.3 城规会将按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括政府内部发展大纲图和发展蓝图以及城规会所颁布的指引。发展大纲图及发展蓝图均存放在规划署，以供公众查阅。城规会所颁布的指引，可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处及规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格及《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处，以及规划署专业事务部及有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。

城市规划委员会

二零二四年十一月