



第二部 工作重點

增加房屋土地供應

古洞北及粉嶺北的新分區計劃大綱圖

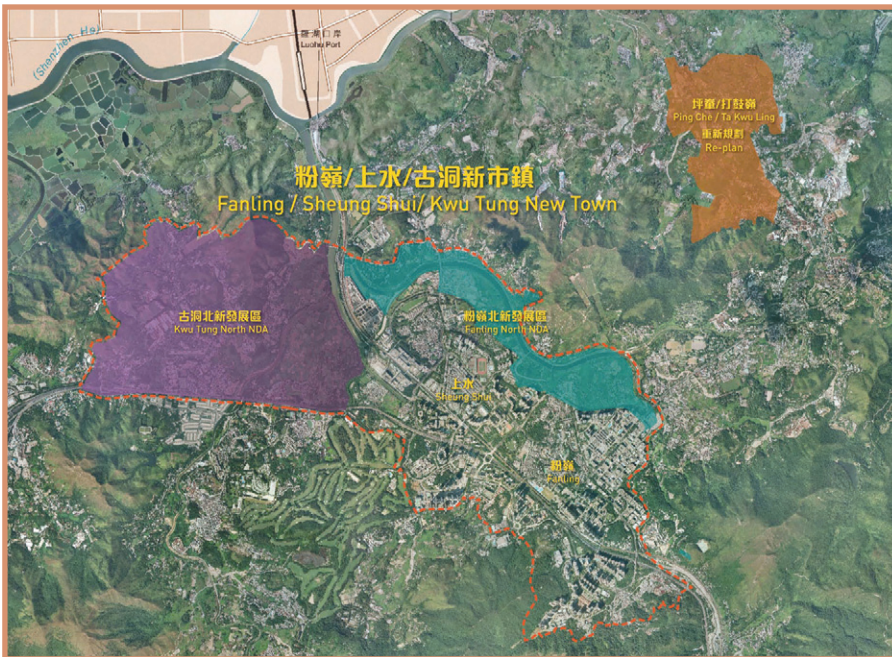
《香港 2030：規劃遠景與策略》研究（下稱「香港 2030 研究」）於二零零七年重新檢討了對新界策略發展區的需求，並建議進行部分新發展區的建設，以配合香港長遠的房屋土地需求及經濟發展。穩定香港的土地供應以配合房屋需求及經濟發展，對促進社區的衛生、安全、便利及一般福利至為重要。為此，城規會擬備了新的分區計劃大綱圖，及修訂現行的分區計劃大綱圖，以善用有關土地的發展潛力。

土木工程拓展署聯同規劃署於二零零八年委聘了顧問展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」），為新發展區（包括古洞北、粉嶺北及坪輦 / 打鼓嶺新發展區）訂立規劃及發展綱領。

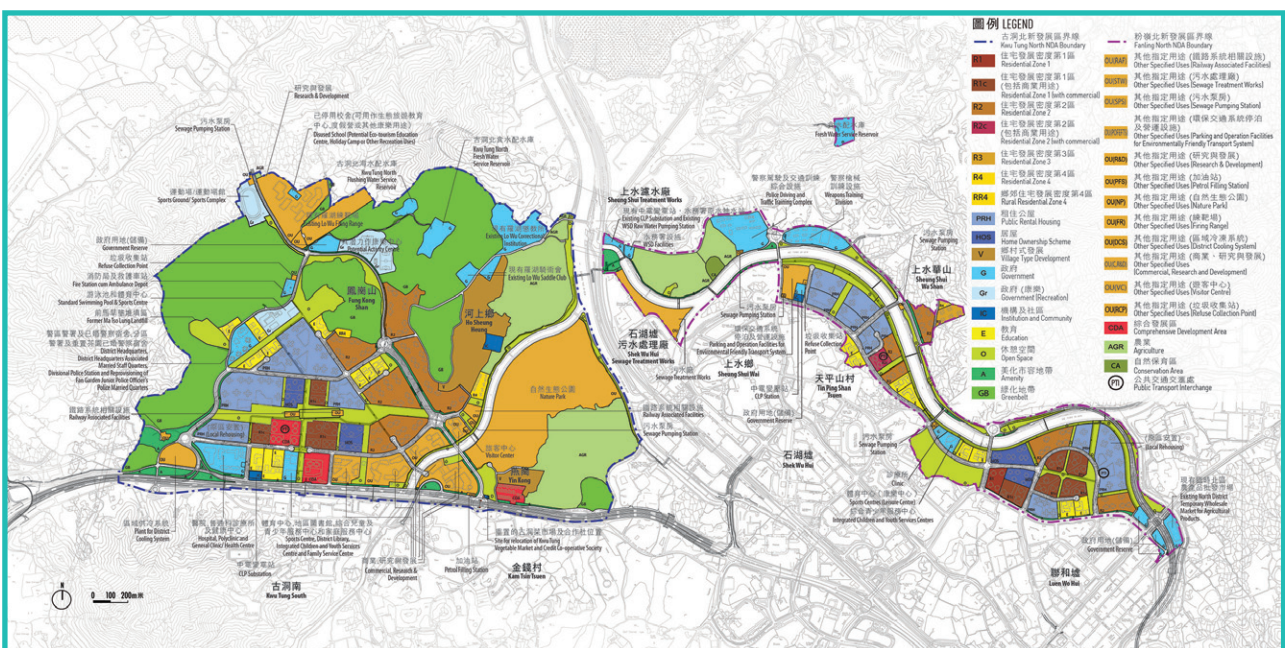
古洞北及粉嶺北新發展區的發展大綱圖及分區計劃大綱圖已經擬備，以落實新發展區研究的建議。古洞北及粉嶺北新發展區作為現時粉嶺 / 上水新市鎮的擴展部分，合共會提供約六萬個新房屋單位（六成為公營房屋，四成為私營房屋），以容納約 176 900 的總人口。該兩個新發展區亦會提供約 37 700 個新就業機會。經考慮公眾提出的意見及相關規劃及技術評估的結果後，該兩個新發展區的修訂發展方案於二零一三年七月公布。二零一三年七月二十六日，當局向城規會簡介就新發展區研究進行第三階段公眾參與活動所接獲的公眾意見、古洞北和粉嶺北兩個新發展區的建議發展大綱圖修訂本，以及落實兩個新發展區方案的安排。委員主要就規劃、土地、基建設施及運輸幾方面提出意見及建議。二零一四年年底，當局公布新界東北新發展區研究的最終報告及摘要，供公眾查閱。

二零一三年十二月六日，城規會同意古洞北及粉嶺北分區計劃大綱圖適宜根據條例第5條展示，以供公眾查閱。二零一三年十二月二十日，古洞北及粉嶺北新發展區分區計劃大綱圖根據條例第5條展示，以供公眾查閱。在圖則展示期間，當局就古洞北分區計劃大綱圖

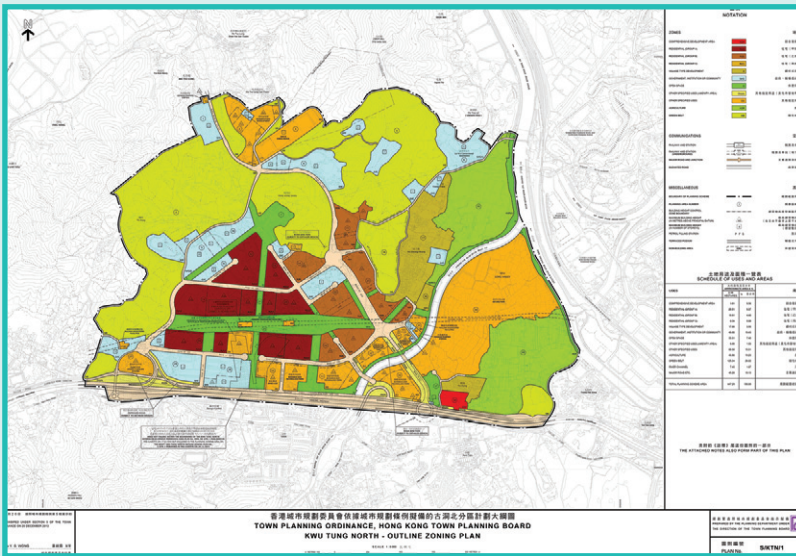
接獲20 668份有效申述和5 596份意見書；就粉嶺北分區計劃大綱圖則接獲21 117份有效申述和6 007份意見書。城規會於二零一四年十月至二零一五年四月共舉行了47節特別會議進行聆聽及商議有關的申述和意見。



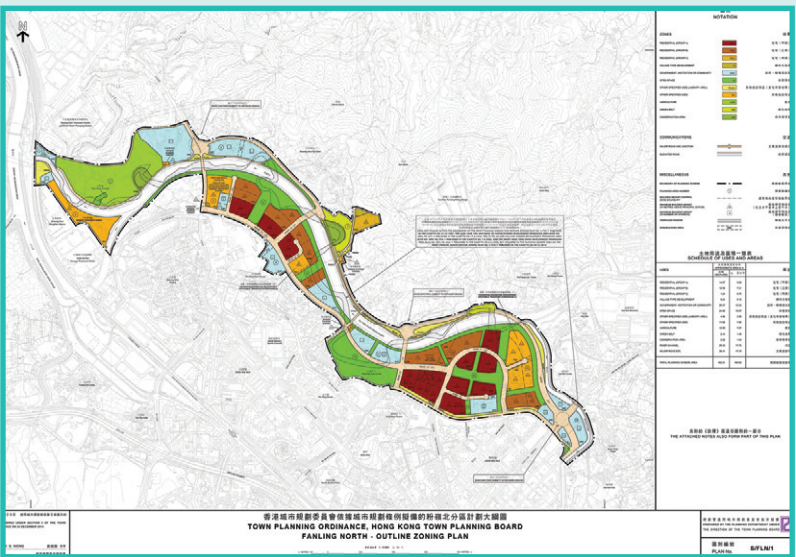
粉嶺/上水/古洞新市鎮
Fanling/Sheung Shui/Kwu Tung New Town



建議發展大綱圖
Revised Recommended Outline Development Plan



古洞北分區計劃大綱圖及新發展區
Kwu Tung North Outline Zoning Plan and New Development Area



粉嶺北分區計劃大綱圖及新發展區
Fanling North Outline Zoning Plan and New Development Area

在《二零一三年施政報告》中，政府宣報要檢視新界北部地區的發展潛力，在「發展新界北部地區初步可行性研究」中重新規劃坪輦/打鼓嶺新發展區，以更全面地檢視相關的規劃因素，包括新鐵路基建所帶來的

發展機會。《二零一四年施政報告》已確認會落實古洞北及粉嶺北新發展區的圖則，以作為粉嶺/上水新市鎮的擴展部分。

對分區計劃大綱圖作出修訂

沙田分區計劃大綱圖

二零一二年十月五日，城規會同意對沙田分區計劃大綱圖作出擬議修訂。《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/27》於二零一二年十月二十六日展示，以供公眾查閱。

該分區計劃大綱圖的修訂，與二零一零年完成的《二零零九年全港工業用地分區研究報告》（下稱「分區研究」）所提出的建議一致。當局把涵蓋前火炭平房區及毗鄰工業用地的 4.09 公頃用地，由「工業」地帶、「綠化地帶」及顯示為「河道」的地方改劃為「住宅（甲類）2」地帶，以作公營房屋發展，提供約 4 200 個住宅單位，建築物高度介乎主水平基準上 140 米至主水平基準上 160 米。此外，又建議在用地東南部沿桂地街興建一幢福利及商業中心，內設非住用途和零售設施，作為分隔附近工業大廈的緩衝設施。



前火炭平房區
ex-Fo Tan Cottage Area

分區研究建議把禾上墩街用地由「工業」地帶改劃為「住宅（甲類）3」地帶，以作公營房屋發展。擬議公營房屋用地佔地約 0.87 公頃，可提供約 560 個住宅單位，最高建築物高度約為主水平基準上 150 米。

二零一三年三月二十二日，城規會考慮了有關分區計劃大綱圖的六份申述和一份意見書後，決定不建議對分區計劃大綱圖作出修訂。有關的分區計劃大綱草圖於二零一三年七月二日獲行政長官會同行政會議核准，並於其後重新編號為 S/ST/28。

二零一三年十一月八日，城規會同意對分區計劃大綱圖作出擬議修訂，把劃為「住宅（甲類）」地帶的碩門邨連同一塊劃為「休憩用地」地帶的土地改劃為「住宅（甲類）4」地帶，以作公營房屋發展。《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》於二零一三年十一月二十二日展示，以供公眾查閱。二零一四年五月十六日，城規會考慮了有關分區計劃大綱圖的 1391 份申述和 11 份意見書後，決定不修訂該草圖。有關的分區計劃大綱草圖於二零一四年九月二日獲行政長官會同行政會議核准，並於其後重新編號為 S/ST/30。



禾上墩街
Wo Sheung Tun Street



碩門邨
Shek Mun Estate

西南九龍分區計劃大綱圖

二零一三年十一月二十二日，城規會同意對西南九龍分區計劃大綱圖作出擬議修訂，主要修訂是把位於發祥街西的一塊用地及位於連翔道的一塊海旁用地改劃作住宅發展。改劃地帶的建議，是政府為加快房屋土地供應而採取的一項短中期措施。《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29》於二零一三年十二月十三日展示，以供公眾查閱。發祥街西用地的面積約為 0.62 公頃，在用地所處地區內，有多個公營房屋發展項目（包括海麗邨及西北九龍填海區第六號地盤的擬議公屋發展項目），還有私營房屋發展項目（俗稱「四小龍」），以及政府、機構及社區設施羣，當中包括多間學校。該用地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）11」地帶，並訂明最高住用地積比率為 6.5 倍、最高非住用地積比率為 1.5 倍和最高建築物高度為主水平基準上 120 米，以作公營房屋發展，提供約 680 個住宅單位。



連翔道
Lin Cheung Road

位於連翔道的海旁用地佔地約 9.65 公頃，先前劃為多個用途地帶，包括「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業—辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶和顯示為「道路」的地方。該用地位於海旁，附近有港鐵南昌站。建議的修訂是把約六公頃的用地改劃為「綜合發展區」地帶、「綜合發展區（2）」地帶及「住宅（甲類）12」地帶，以作私營房屋發展及興建 3 400 個公營房屋單位。「住宅（甲類）12」用地的擬議最高建築物高度訂為主水平基準上 120 米，「綜合發展區」及「綜合發展區（2）」用地的擬議最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，大致上可符合該區的梯級式建築物高度輪廓。其餘的範圍則改劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。

城規會先後於二零一四年六月二十日及七月四日考慮了有關分區計劃大綱圖的 3 099 份申述和 34 份意見書後，決定不建議對分區計劃大綱圖作出修訂。有關的分區計劃大綱草圖於二零一四年九月二十三日獲行政長官會同行政會議核准，並於其後重新編號為 S/K20/30。



發祥街西
Fat Tseung Street West

長沙灣分區計劃大綱圖

二零一三年三月十五日，城規會同意對長沙灣分區計劃大綱圖作出擬議修訂，主要修訂項目是把荔枝角道／東京街的一幅用地（下稱「東京街用地」）由「休憩用地」地帶改劃為「住宅（甲類）」地帶。這項改劃用途地帶的建議，亦是政府加快房屋土地供應的一項短中期措施。東京街用地佔地約2.3公頃，地積比率限為9倍，以作公營房屋發展，提供約2 300個住宅單位。最高建築物高度限制為主水平基準上100米，與毗鄰麗閣邨的建築物高度限制及長沙灣區的梯級式建築物高度輪廓互相協調。當局於二零一三

年四月十九日展示《長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/34》，以供公眾查閱。二零一三年十月四日，城規會在考慮了有關分區計劃大綱圖的698份申述及170份意見書後，決定不建議對分區計劃大綱圖作出修訂，而有關的長沙灣分區計劃大綱草圖於二零一三年十二月十七日獲行政長官會同行政會議核准，並重新編號為S/K5/35。



長沙灣
Cheung Sha Wan

馬鞍山分區計劃大綱圖

二零一二年二月二十四日，城規會展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》，以供公眾查閱。有關的修訂項目包括：把位於白石的一塊用地由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區（2）」地帶（約 3.77 公頃）及「綜合發展區（3）」地帶（約 2.35 公頃），以作住宅發展，兩個地帶的最大總樓面面積分別為 40 000 平方米及 30 000 平方米；另部分改劃為「康樂」地帶（約 14.95 公頃），以作康樂發展。此外，把位於鞍駿街的一塊用地（約 0.41 公頃）由「政府、機構或社區」地帶及「住宅（甲類）」地帶改劃為「住宅（乙類）3」地帶，以作住宅發展，最高地積比率為 3.3 倍。

二零一二年八月三十一日，城規會在考慮了有關分區計劃大綱圖的 1 079 份申述及 61 份意見書後，決定不順應關乎白石的申述，但決定延期就鞍駿街用地的申述作出決定，以待當局檢視馬鞍山的其他「政府、機構或社區」用地是否也適合作住宅發展。二零一三年二月一日，城規會進一步考慮關乎鞍駿街用地的申述和意見，並決定順應其中 1 074 份申述，建議對分區計劃大綱圖作出修訂。二零一三年二月二十二日，城規會展示對分區計劃大綱圖作出的修訂，以供公眾查閱。擬議修訂項目包括把鞍駿街用地由「住宅（乙類）3」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作有關用途；把位於恆光街（約 0.31 公頃）及馬錦街（約 0.31 公頃）的兩塊用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（乙類）3」地帶及「住宅（乙類）4」地帶，兩個地帶的最大總樓面面積分別為 8 910 平方米及 15 500 平方米，以作住宅發展；以及修訂位於鞍駿街的一塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。



白石
Whitehead



恆光街
Hang Kwong Street



馬錦街
Ma Kam Street

二零一三年四月二十六日，城規會考慮了 28 份進一步申述後決定按修訂建議把草圖修訂。有關的馬鞍山分區計劃大綱草圖於二零一三年七月三十日獲行政長官會同行政會議核准，並於其後重新編號為 S/MOS/18。



欣安邨
Yan On Estate



馬鞍山路
Ma On Shan Road



落禾沙里
Lok Wo Sha Lane

二零一四年三月七日，城規會展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號S/MOS/19》，以供公眾查閱。有關的修訂項目包括：把欣安邨及其毗鄰的地方由「住宅（乙類）2」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）8」地帶；把馬鞍山路以東的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）9」地帶；以及把落禾沙里的一幅土地由「休

憩用地」地帶改劃為「住宅（乙類）5」地帶。城規會於二零一四年九月五日考慮了有關分區計劃大綱圖的264份申述和38份意見書後，決定不建議對草圖作出修訂。有關的分區計劃大綱草圖於二零一四年十二月二日獲行政長官會同行政會議核准，並於其後重新編號為S/MOS/20。

大埔分區計劃大綱圖

二零一四年四月十一日，城規會展示《大埔分區計劃大綱草圖編號S/TP/25》，以供公眾查閱。有關的修訂項目主要包括：把大埔新市鎮八幅用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」改劃為「住宅（甲類）」地帶的支區、「住宅（乙類）」及「住宅（丙類）」的支區作住宅發展。擬議用途地帶預計可分別提供約6 350個及4 175個公營房屋及私營房屋單位。在法定公布期間，當局共接獲6 322份申述及439份意見書。城規會自二零一四年十一月至二零一五年二月，共舉行了五節特別會議考慮有關的申述和意見。

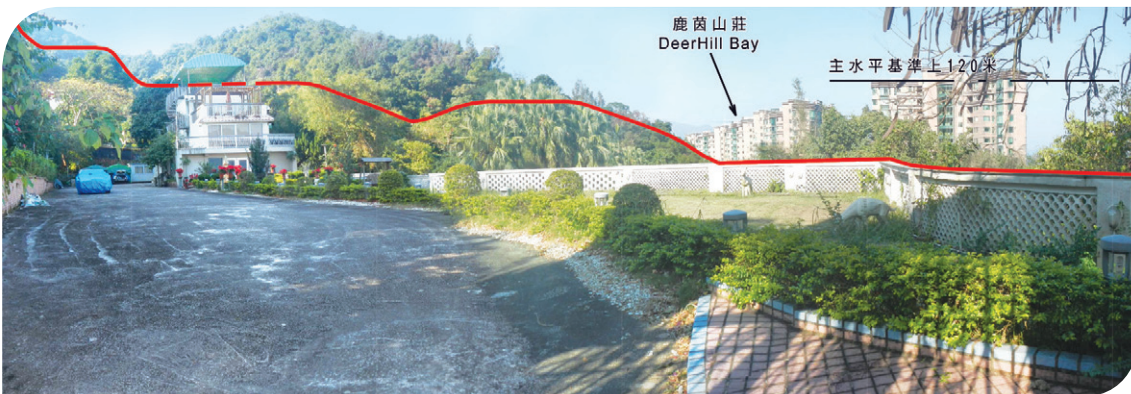




頌雅路東
East of Chung Nga Road



鳳園
Fung Yuen



乾坑
Kon Hang



逸遙路
Yat Yiu Avenue



那打素醫院以西
West of Nethersole Hospital

屯門分區計劃大綱圖

二零一四年五月二日，城規會展示《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》，以供公眾查閱。主要修訂項目包括把 14 幅用地改劃作房屋用途（包括四幅位於屯門北，兩幅位於屯門中及八幅位於屯門東）。

位於屯門北及屯門中的用地主要由「政府、機構或社區」地帶改劃為不同的「住宅（甲類）」地帶支區，以作公營及私營房屋發展；位於屯門東的用地則會由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為不同的「住宅（乙類）」地帶支

區。當局亦為各項房屋發展訂定合適的發展限制。位於屯門第 46 區並在屯門至赤鱸角連接路擬議收費廣場西北面的一塊用地劃為「未決定用途」地帶，當局正等待詳細的規劃研究結果，以確定其日後可能的土地用途。

城規會於二零一四年十一月七日考慮了有關分區計劃大綱圖的 2 052 份申述和三份意見書後，決定不建議對分區計劃大綱圖作出修訂。有關的分區計劃大綱草圖於二零一五年二月十日獲行政長官會同行政會議核准，並於其後重新編號為 S/TM/33。

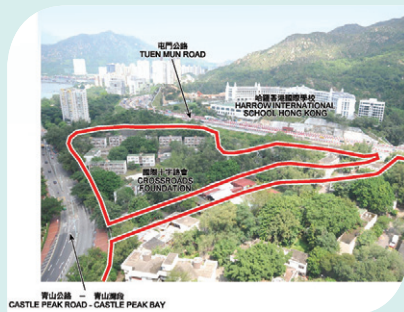


屯門北
Tuen Mun North





屯門中
Tuen Mun Central



屯門東
Tuen Mun East