

立法會發展事務委員會  
2017年12月20日及2018年1月23日會議跟進事項

洪水橋新發展區的實施安排

委員就洪水橋新發展區的規劃及實施安排於2017年12月20日及2018年1月23日的事務委員會會議上提出不同的問題和關注，並收錄在委員會秘書處2018年1月29日發出的跟進行動一覽表的附錄I及II。政府的回應綜合如下：

**新發展區定位**

2. 洪水橋新發展區的定位是發展成為香港的新一代新市鎮。在落實所有發展後，新發展區將提供約61 000單位，容納約176 000新增人口。供應的公私營房屋單位，不單應付房屋需求，亦有助改善因天水圍新市鎮公私營房屋組合失衡所帶來的問題。連同天水圍、元朗、屯門新市鎮，以及規劃中的元朗南發展，形成香港西部一個主要的新市鎮發展群，有助提升經濟規模和基建及其他設施的效率。

3. 除房屋供應外，洪水橋新發展區緊密連接香港國際機場以及香港和深圳各處，基於其在新界西北的策略性位置，洪水橋新發展區可望成為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」，提供大量多元的經濟活動以促進區域的經濟發展。大約四分之一的洪水橋新發展區的發展用地（超過100公頃）規劃作不同的經濟用途，如現代物流、寫字樓、零售、酒店、創新科技、測試認證及其他行業。

4. 洪水橋新發展區內多元化及富有活力的經濟、社區及公共活動估計可創造約150 000個涉及廣泛類別和不同技能的就業機會，有助在新界西北營造一個均衡的社區。新增的就業機會不單為新發展區的居民帶來近便的工作，也惠及新界西北的居民。有關的就業機會亦將有助改善全港人口和職位的不均分布，從而紓緩交通擠塞及改善環境。

**經濟用地及就業機會**

經濟用地

5. 洪水橋新發展區位於新界西北的策略性位置，緊密連接香港國際機場以及香港和深圳各處，可望成為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」。有關規劃利用新發展區的策略性位置，預留土地作辦公室、零售、酒店及特殊工業等不同種類及規模的經濟用途，以期容納大量多元的經濟活動，促進新界西北的經濟發展，亦有助把握粵港澳大灣區的發展機遇。為此，

洪水橋新發展區的「經修訂的建議發展大綱圖」已規劃約 105 公頃土地作工商業用途，包括 83 公頃一般及特殊工業用途及 22 公頃商業用途（辦公室、零售及酒店）。

6. 根據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（下稱《香港 2030+研究》）所擬備的「綜合土地需求及供應分析」報告，特殊工業目前共缺約 237 萬平方米（以總樓面面積計算），並預計有關短缺會持續上升，顯著的需求增加主要由現代物流業的增長所帶動。物流業是香港其中一個支柱工業，一直以來對香港的經濟發展和就業作出重要的貢獻。在 2014 年 12 月公布的《香港港口發展策略 2030 研究》中，建議發展物流設施，以推動香港發展為區域物流樞紐及供應鏈基地。在供應方面，除了青衣及屯門數幅物流業用地及作數據中心用途的一些新用地外，新土地的供應有限。有見及此，「經修訂的建議發展大綱圖」上預留約 37 公頃的土地作現代物流設施，同時預留約 9 公頃用地作企業及科技園及約 24 公頃作港口後勤、貯物及工場用途。

7. 洪水橋新發展區的策略性位置及所規劃的大規模工商業發展，有利新發展區成為新界西北的經濟樞紐。辦公樓宇提供的空間將支援新發展區的其他工商業活動，與它們相輔相成。這些辦公室設施亦有助創造新界西北普遍缺乏的文職工作，為區域內居住的文職人員提供就近上班的選擇。

8. 根據過往發展新市鎮的經驗，洪水橋新發展區的商業及一般工業用地的發展由私人機構參與。至於新發展區的特殊工業用地，這些用地是規劃作政策主導的工業用途，政策局將按其對相關行業／工業訂定的措施考慮有關的實施模式和機制。相關政策局／部門一直有參與發展區的規劃，並會在新發展區項目的落實階段時繼續完成這些特殊工業用地的詳細設計及發展。

9. 我們現正就洪水橋新發展區發展制定各階段的詳細實施時間表，其他與發展工程相關的準備工作亦會接著進行。在制定詳細實施時間表時，我們會與不同政策局及部門會保持緊密溝通，適時有序地提供土地及基礎設施，以推動及落實發展。

#### 就業機會

10. 透過提供多元化的商業、工業、社區及政府土地用途，洪水橋新發展區將提供空間作各類經濟及社會活動。根據「經修訂的建議發展大綱圖」，估計可創造約 150 000 個就業機會。就業機會的估算是根據多種經濟及住宅用途的建議總樓面面積，以及社區及政府設施的提供，並考慮《香港規劃標準與準則》所採用的就業假設和其他參考例子推算得出的。建議

就業機會的分類撮錄下表：

工作種類	就業機會(約數)
<b>商業</b>	
辦公室	32 000
酒店	2 000
零售、餐飲、娛樂及其他	41 000
<b>工業及特殊工業</b>	
工業用途	5 000
企業及科技園	19 000
物流設施	23 000
港口後勤、貯物及工場用途	14 000
<b>社區設施</b>	
社區及政府設施	12 000
其他服務	2 000
<b>總計</b>	<b>150 000</b>

11. 在 150 000 個就業機會當中，預計約 75 000 個就業機會屬商業運作，如辦公室、酒店及零售(包括住宅發展的零售設施)。預計約 61 000 個就業機會來自不同性質的工業及特殊工業作業，涉及高增值物流、企業及科技園，以及棕地作業。此外，預計約 14 000 個社區服務的就業機會來自社區及政府設施，包括學校(包括擬議專上教育機構)、社會福利設施(如安老院舍、幼兒中心等)及社區設施(如醫院、警署、運動及康樂設施等)，亦包括住宅發展(如物業管理)及其他公共服務(如垃圾收集、污水處理廠等)。

12. 新發展區創造的就業機會有助解決新界西北缺乏工作職位及選擇問題。有關建議不但帶給新發展區居民近距離的工作，亦可令天水圍、屯門、元朗和新界西北其他地區的居民同樣受惠。根據《香港 2030+研究》，香港約有 41%的人口居住在新界，但新界只提供全港約 24%的就業職位。由於居所與職位地點分布不均衡，導致主要的交通走廊出現擠塞，加長市民上下班的旅程，亦增加他們的出行支出。新發展區提供大量職位，不單有助應付當區居民的需求，亦可以改善全港人口和職位分布不均的情況。

13. 提供就業機會的時間將取決於新發展區的發展時間表、市場條件、相關政府政策等因素，其中我們正制訂洪水橋新發展區發展各階段的詳細實施時間表。至於創造就業機會的成本資料，由於洪水橋新發展區的基礎設施工程，例如道路、污水收集、排水及供水系統，是用以支援整個新發展區，我們並無有關的獨立估算。

## 公私營房屋比例

14. 新發展區的其中一個規劃目標是要締造一個均衡的社區。為此，新發展區內已規劃不同類型的住宅發展項目，包括租住公屋、資助出售房屋及私人房屋，以配合市民的不同需要、期望和負擔能力。洪水橋新發展區的建議公營與私人房屋比例為 51:49，連同天水圍新市鎮一併考慮，有關比例會調整為 69:31。這有助改善現時天水圍新市鎮公私營房屋比例不均(公營與私人房屋比例為 80:20)，在區域層面上取得更好的公私營房屋平衡比例。

15. 《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》已預留約 70 公頃土地作「住宅(甲類)」用地，其中約 39 公頃土地(包括現有洪福邨)是預留作租住公屋或資助出售房屋用途，或兩者混合的項目，以應付將來對資助房屋的需求。在個別用地提供公屋和資助出售房屋單位的數量，我們會在落實發展項目時作出詳細設計，以確定不同公營房屋種類的單位數量。

## 規劃和設計

### 整體規劃和設計

16. 洪水橋新發展區的建議發展密度，是經衡量過不同的考慮因素而訂定，包括有效使用土地資源、提供充足的政府、機構及社區設施和休憩用地、基礎設施的負荷能力，以及良好的城市設計框架等。訂定有關建議發展密度時，已在不同限制和考慮下，盡量善用珍貴的土地資源，以滿足香港的房屋及經濟需要。為洪水橋新發展區制定「經修訂的建議發展大綱圖」時，採用了集約城市發展模式及梯級式的建築高度和發展密度。其中，為洪水橋新發展區訂定建築物高度限制時，已經參照洪水橋新發展區研究的空氣流通評估、《香港規劃標準與準則》和香港城市設計指引，以達致更良好的設計及視覺效果。整個建築高度輪廓的規劃由擬建洪水橋站周邊的市中心和天水圍站附近的地區商業中心，逐步遞減至新發展區的北部，使新發展區內整體建築高度有所變化，及更能與周邊環境融合。擬建洪水橋站周邊的擬議最高建築高度為主水平基準上 200 米(約為 47 層)及 180 米(約為 45 層)，並逐步遞減至其他地區，這個城市設計概念將有助在這個位置創造地標建築物。

17. 至於地積比率，洪水橋市中心的「商業」用地的擬議最高地積比率為 9.5 倍，而「其他指定用途」註明「商業及住宅」用地的擬議最高地積比率則為 7 倍。天水圍站周邊的地區商業中心的「商業」用地的擬議最高地積比率為 8 倍。兩個中心區將合共提供超過 170 萬平方米的商業總樓

面面積，可創造具相當規模的商業用途。根據「經修訂的建議發展大綱圖」，發展密度會逐步向新發展區北部遞減。

### 洪水橋新發展區的商業設施及用地面積

18. 為了在洪水橋市中心提供不同規模的發展用地，「經修訂的建議發展大綱圖」已預留不同面積的「商業」及「其他指定用途」註明「商業及住宅」用地，亦反映在較詳細的洪水橋及厦村發展大綱圖。如洪水橋及厦村發展大綱圖上所示，在擬建洪水橋站周邊的兩幅中心用地的面積較大，將發展足夠規模的重點綜合商業項目，亦可提供如公共運輸交匯處較大型公共設施，再輔以佔地介乎 1 至 1.4 公頃用地面積較小的商業及商住發展。

19. 與此同時，「經修訂的建議發展大綱圖」已在擬建洪水橋站附近和其他地點劃設商店街，建議地面臨街商店，加強街道的活力，為居民提供不同的購物體驗和選擇。

### 橋頭圍的建築物高度

20. 橋頭圍地區鄰近天水圍西鐵站，其規劃意向是發展天水圍站周邊地方成為洪水橋新發展區的「地區商業中心」，並作混合住宅及商業發展，提供辦公室、零售及酒店用地，當中包括規劃作商業及住宅發展的規劃區第 19B 區。規劃區第 19B 區南面毗連位於規劃區第 22 區的橋頭圍「鄉村式發展」地帶。為回應村民對新發展的建築物高度的關注，已在規劃區第 19B 區的南面界線要求建築物後移 6 米，連同橋頭圍「鄉村式發展」地帶內的現有池塘，新發展與主要村屋群之間將大約有 20 米的緩衝區。

### 鄉村式發展

#### 「鄉村式發展」地帶的面積

21. 「經修訂的建議發展大綱圖」下建議的「鄉村式發展」地帶與相關分區計劃大綱圖上劃定的「鄉村式發展」地帶大致相同，牽涉的輕微改動主要如下。

22. 整體而言，根據《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》（圖一），洪水橋新發展區的「鄉村式發展」地帶由先前的分區計劃大綱圖上的 114.65 公頃輕微增加至現時洪水橋及厦村分區計劃大綱圖上約 118.08 公頃。「鄉村式發展」用地總面積稍微增加 3.43 公頃，主要為了重置潛在受洪水橋新發展區計劃影響並符合搬村資格的村屋，建議在「經修訂的建議發展大綱圖」預留約 2.52 公頃的土地為「鄉郊住宅發展密度第四區」，有關土地亦在《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》劃

作「鄉村式發展(1)」地帶。此外，「經修訂的建議發展大綱圖」亦就部分「鄉村式發展」地帶的界線作輕微調整，以納入一些剛座落在「鄉村式發展」地帶界線外的現有房屋（包括擁有建築許可證或批准建造小型屋宇的新批地段），涉及 0.91 公頃的用地總面積。

23. 除此之外，因應田心村村民及環境諮詢委員會的意見，洪水橋新發展區建議沿河道興建一條貫通南北的河畔綠色休憩用地以連接天水圍及新發展區的南部，因而調整了田心村的「鄉村式發展」用地範圍，但總面積維持不變。此外，青磚圍的部分「鄉村式發展」地帶(約 4.07 公頃)亦位於洪水橋新發展區內，但涵蓋在藍地及亦園分區計劃大綱圖，有關面積亦維持不變。

24. 郭家麒議員所指的「1999 年的洪水橋發展計劃」，應該是指在《新界西北規劃及發展研究》下於 1999 年公布的「洪水橋發展建議諮詢摘要」中展示的發展建議（下稱「1999 年發展建議」）。雖然 1999 年發展建議包括 68.9 公頃的「鄉村式發展」地帶，但有關研究範圍所涵蓋的地方與「經修訂的建議發展大綱圖」所涵蓋的地方並不相同（見圖二）。1999 年發展建議的研究範圍佔地 435 公頃，但只涵蓋位於港深西部公路及青山公路周邊土地；反之，「經修訂的建議發展大綱圖」中洪水橋新發展區的範圍約 714 公頃，並包括沒有納入 1999 年發展建議的厦村、鳳降村、石埗村、橋頭圍及洪屋村的「鄉村式發展」地帶（總面積約 80 公頃）。此外，1999 年發展建議研究範圍內位於青山公路以南的土地，並不包括在現時「經修訂的建議發展大綱圖」所顯示的洪水橋新發展區的界線內，因此，不能就兩項建議下的「鄉村式發展」地帶的面積作直接比較。

#### 「鄉村式發展」地帶與「鄉村範圍」的關係

25. 「鄉村範圍」一般是指在 1972 年 12 月 1 日實施小型屋宇政策之前，在該認可鄉村興建的最後一間村屋之邊沿起計 300 呎的範圍。洪水橋新發展區內已有部分鄉村被劃定「鄉村範圍」，一般而言，「鄉村範圍」的範圍自劃定起後不作更改。洪水橋新發展區內七條認可鄉村，包括石埗村、厦村市、新李屋村、新生村、洪屋村、橋頭圍及青磚圍（與屯子圍及新慶村位於同一「鄉村範圍」內）的「鄉村範圍」，已顯示在圖三 a 至三 f。這些「鄉村範圍」的範圍自劃定起後便沒有作修改。至於洪水橋新發展區內的其他認可鄉村，則沒有劃定「鄉村範圍」。

26. 在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，一般會顧及「鄉村範圍」、區內地形、現有居住模式、用地特點、已批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請，以及預計的小型屋宇需求，並盡可能避免把地勢險峻和草木茂盛的地方、墓地、溪流和基建設施納入界線範圍。洪水橋新發展區內的「鄉村式發展」地帶，曾經納入厦村分區計劃大綱圖、屏山分區

計劃大綱圖和藍地及亦園分區計劃大綱圖內，就這三個地區分別於 1994 年、1996 年及 1996 年刊憲的第一張分區計劃大綱圖，請參考圖四 a 至四 c。其後，《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》於 2017 年 5 月刊憲，以配合洪水橋新發展區的發展建議，有關草圖顯示在圖一。

## 其他土地用途

### 洪水橋站市中心的教育用地

27. 為了回應在洪水橋新發展區研究第三階段社區參與時收到的公眾意見，要求進一步利用擬議洪水橋站的策略性位置以促進經濟發展，已在「經修訂的建議發展大綱圖」上重整了車站周邊的土地用途，加強商業用途的規模及促進住宅與商業發展的連繫。在「經修訂的建議發展大綱圖」上，預留作專上教育的教育及相關用途用地已向南面遷移，離開擬議洪水橋站，並把位於擬議洪水橋站旁的原址部分改劃作「商業」用地，以增加商業樞紐的規模和進一步加強車站周邊的經濟發展及商業活動；而另一部分則改劃作「政府」用地，主要用作發展青年設施。

28. 作為新界西北少數專上教育用地之一，專上教育機構的新選址應可利用鐵路便捷到達以服務較廣區域，亦應方便學生、職員和訪客。因此，距離鐵路站約 200 米的選址是合適的布局。

### 洪福邨附近的垃圾收集站

29. 該幅鄰近洪福邨的垃圾收集站用地將用以重置位於洪堤路的現有垃圾收集站。洪堤路的現有垃圾收集站屬鄉村式設計，公眾曾作出投訴。根據食物環境衛生署的資料，該現有垃圾收集站並不足以應付區內因人口增加而上升的需求，但原址沒有可用土地以擴建／改善該現有垃圾收集站。考慮到現時垃圾站的服務範圍，該鄰近洪福邨的相關食環署辦公室暨垃圾收集站用地是服務範圍內現階段唯一可用和合適的政府土地，有助及早重置有關垃圾收集站。

30. 對於有關表示垃圾收集站會影響附近地區，擬議垃圾收集站將採用最新的密封式設計，能符合相關的衛生標準。該垃圾收集站會與洪福邨最近的住宅大廈相隔約 30 米。由於大多數垃圾車已採用全密封式設計，應可把垃圾收集站運作時造成的滋擾減至最少。相關部門亦沒有就擬議的垃圾收集站提出反對。

## 運輸基礎設施

### 整體建議

31. 洪水橋新發展區規劃了完善的道路網絡，包括主要幹道、地區幹道及區內道路、單車徑及行人道，方便區內及前往鄰近地區的交通。新發展區會經由港深西部公路、P1 路及洪天路，與通往市區的主要幹線連接。

32. 除此以外，已預留土地提供環保運輸服務，為區內提供高效率的快捷運輸服務，以便新發展區內不同地區（包括鐵路站附近的商業中心區及新發展區北部的住宅發展）的交通聯繫。

### 天影路

33. 現時靠天水圍河道而建的天影路，建於比兩旁為高的路堤上，是區內一個主要的噪音和空氣污染來源，亦妨礙兩岸居民往來。我們曾初步研究在天影路的現有走線興建行車隧道，發現由於受到現有基礎設施（包括河道及地下管線）所限制，隧道難以與現有道路互相連接，因此隧道方案並不可行。有見及此，天影路將會重新規劃，根據現有走線興建環保運輸走廊及河畔長廊，加上擴闊後的屏廈路及擬議的新道路，使洪水橋新發展區及天水圍北部的交通通行無阻。預計有關交通安排能更具成效服務洪水橋新發展區及天水圍的居民，而洪水橋新發展區及天水圍的噪音和空氣污染將會減少，並造就河畔的活化工作，建設更有活力的河畔長廊。

### 環保運輸服務

34. 我們正就洪水橋新發展區與鄰近地區環保運輸服務展開一項可行性研究。研究包括探討不同的環保運輸模式、走線、車站位置、運作模式、建造和營運成本的估算等。我們會於 2018 年就研究的初步成果諮詢公眾。可行性研究會考慮鐵路站來往住宅發展的所需時間。

### 鐵路運輸

35. 政府會根據直至 2041 年的規劃數據，針對新界西北地區 2031 年以後的重型鐵路運量展開研究，並就所預計的運量需求，研究是否需要興建新的重型鐵路接駁市區。如有需要，會考慮調整洪水橋新發展區內的土地用途以配合鐵路發展。



## 實施安排

### 受影響住戶

36. 我們於 2017 年 4 月 13 日公布了為受洪水橋新發展區影響合資格住戶提供的特設補償及安置安排。除現行的一般補償及安置安排外，有關特設安排亦包括特設安置方案、特設特惠現金津貼及擴展住戶搬遷津貼的適用範圍。我們會繼續聆聽委員對受影響住戶的補償及安置安排的意見。

### 棕地作業的安排

#### *為受政府發展清拆行動影響的業務經營者而設的特惠津貼*

37. 政府在 2017 年 4 月公布的建議中，「在緊接清拆前登記的日期前最少十年運作期」的要求，是為協助紮根於受影響地方的作業的同時，避免濫用有關安排的機會及確保公帑運用得宜。在緊接清拆前登記的日期前運作少於十年的合資格業務經營者仍然可以根據適用的條例向當局提出騷擾補償金的法定申索。

38. 另外，戶外／露天業務運作容易擴展。假如運作範圍是新近擴展或遷至而運作不足十年的作業可與位處其他地點的作業（無論運作多久）合併計算年期和面積，政府須慎重考慮會否容易造成濫用特惠津貼的情況。無論如何，如合資格業務經營者因土地被收回而蒙受損失，即使於同一幅土地運作不足十年，他仍然可以根據適用的條例向當局提出騷擾補償金的法定申索。

39. 在考慮業務經營者申領特惠津貼的資格時，業務經營證明（如商業登記證、報稅表及僱員保險單據）通常獲接納為證據。每個個案會視乎個別情況作出考慮。另外，如不符合特惠津貼的資格，業務經營者或其他相關人士仍然可以根據適用的條例向當局提出騷擾補償金的法定申索。

40. 我們備悉易志明議員的意見，並會在準備提交上述特惠津貼建議予立法會審批時一併考慮易議員，以及其他團體、持份者和公眾提出的意見。

#### *棕地作業的其他安排*

41. 釋放棕地作業佔用的土地一直是政府多管齊下的土地供應策略中的一個主要方向。全面落實洪水橋新發展區發展項目可改造約 190 公頃棕地成為一個可持續、綠色及宜居的社區，並改善現有環境，展示政府優化新界棕地使用以增加土地供應的決心。

42. 讓露天經濟作業繼續以原有模式營運並不是可持續和善用土地的安排。政府會努力物色合適的用地，以更有效使用土地的方式，整合對香港仍有需要的棕地作業，從而善用珍貴的鄉郊土地資源。土木工程拓展署已展開可行性研究，以先導模式，探討在洪水橋新發展區預留的 24 公頃土地及元朗區另一幅土地興建多層樓宇容納棕地作業的可行性。研究顧問已就多層樓宇的技術要求及可行性諮詢業界代表，現正就初步概念設計方案，進行各種初步的規劃、工程、環境和財務評估，並會進一步諮詢地區人士及棕地作業者。可行性研究預計在 2018 年內完成，結果將有助我們爭取社會支持透過多層樓宇釋放鄉效用地發展潛力的建議。

43. 除了多層樓宇，我們亦會探討為部分實際運作上未能遷入多層樓宇的工業作業如重型建築機械的露天貯存提供適合空地，並會提供適當的基礎設施。

44. 上述措施是考慮到各項正在推展的新發展區項目將清理棕地作業，從香港相關行業的整體土地規劃角度出發而訂定，並非為個別棕地作業經營者保證提供「一換一」的調遷或原區安置設施。我們明白，重整現時的棕地作業至多層樓宇，或會令一直受惠於棕地低廉租金的行業營商成本上升，引導它們朝高增值方向發展。一些棕地作業或無可避免地要基於商業考慮結束現時的經營模式。我們會與業界及相關政策局保持緊密聯繫，協助願意轉型的營運商，以善用土地的模式重整業務。

## 實施模式

### *收地的法理依據*

45. 根據《收回土地條例》，政府引用該條例收回私人土地，必須是因應政府需要徵用有關土地作按照該法例所確立的「公共用途」。一般來說，作「公共用途」的收地計劃通常包括新市鎮發展。由於洪水橋新發展區屬新市鎮發展，政府可根據《收回土地條例》收回相關土地。

### *「加強版」的「傳統新市鎮發展模式」*

46. 洪水橋新發展區參考古洞北／粉嶺北的做法，將採用「加強版」的「傳統新市鎮發展模式」。根據該模式，一般來說，政府會把所有規劃供發展的私人土地收回及清理，並在市場出售規劃作私人發展的土地。在收回土地及清理之前，政府或會容許規劃作私人發展的相關土地業權人提出原址換地申請，惟他們須符合指定準則及條件。這做法與過往的新市鎮發展，例如沙田、粉嶺／上水及將軍澳新市鎮的做法相近，同樣是由政府負責大部分的徵用私人土地工作，但同時容許私人土地業權人申請以契約

修訂（包括原址換地）形式發展個別私人項目。相對於「傳統新市鎮發展模式」，「加強版」在契約修訂申請方面提出更高的要求，包括訂定土地面積、發展時間表及申請人對租戶或佔用人的補償安排。

47. 洪水橋新發展區方面，「加強版」的「傳統新市鎮發展模式」是基於古洞北／粉嶺北新發展區所採用的模式擬訂，而洪水橋新發展區換地申請處理準則則因應計劃本身的規劃情況擬訂及調整，有關的調整主要為了實現洪水橋新發展區的願景，推動新發展區成為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」，促進區域內的經濟發展和創造就業機會。具體而言，主要位於洪水橋市中心及天水圍站周邊的地區商業中心並在洪水橋及厦村發展大綱圖上預留作「商業」、「其他指定用途」註明「商業及住宅」或「其他指定用途」註明「商業暨公共交通交匯處及公眾停車場」的用地，原址換地申請的土地面積不可少於洪水橋及厦村發展大綱圖上指定對應發展用地內私人土地的總面積，但容許發展用地邊界作出沒有不良影響的微調。

48. 至於其他私人住宅用地方面，洪水橋新發展區的準則與古洞北／粉嶺北新發展區的規定大致相同，即用地面積必須不少於4 000平方米。有關規定已參考現有新市鎮用地發展的情況及個案，以確保土地業權人進行的發展設有綠化及附屬設施（如康樂設施及停車場），而不會過於零碎，偏離新發展區希望達到的適當發展布局。

49. 原址換地並不適用於一般及特殊工業用地。一般工業用地，旨在政府在收回現有工業地段之前，為有意的受影響工業經營者提供機會，通過公開競標投得此等「工業」用地重置其業務。特殊工業用地是規劃作政策主導的工業用土地，相關政策局將按其對相關行業／工業訂定的措施考慮有關的實施模式和機制。

#### 收地的成本

50. 政府不會收回獲批准原址換地所涉及的私人土地。由於現階段無法估計有關私人土地的面積及種類，我們未能估算為落實洪水橋新發展區計劃所需徵收私人土地的支出。

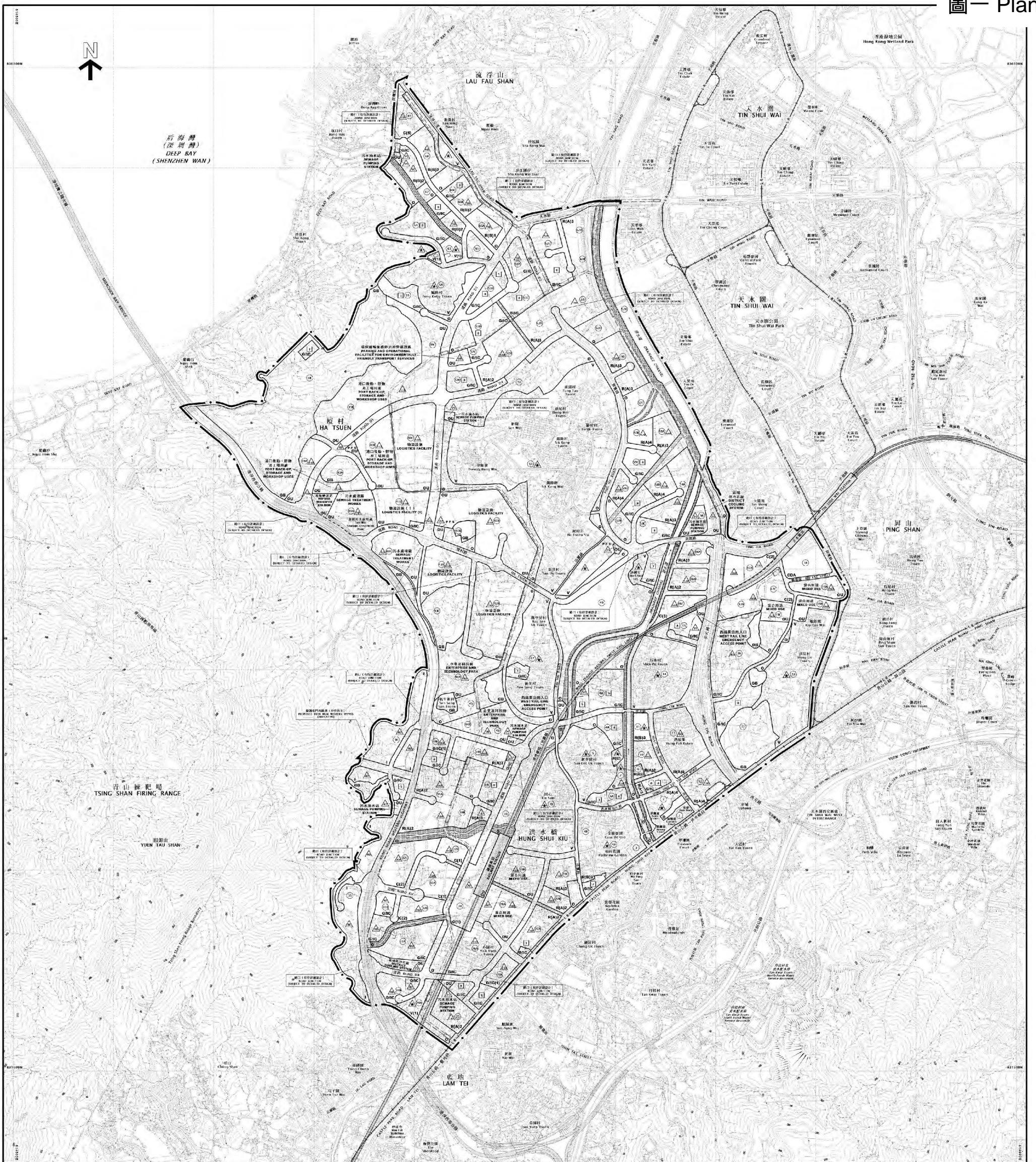
發展局

地政總署

規劃署

土木工程拓展署

2018年4月



圖例 NOTATION		土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS		
<b>ZONES</b>	<b>地帶</b>	<b>COMMUNICATIONS</b>	<b>交通</b>	<b>用途</b>
COMMERCIAL (C)	商業	RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (CDA)	綜合發展區	LIGHT RAIL	輕鐵	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A) (RA/A)	住宅 (甲類)	INHERENTLY FINELY TRANSPORT SERVICES	聯運服務	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B) (R/B)	住宅 (乙類)	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C) (R/C)	住宅 (丙類)	ELEVATED ROAD	高架道路	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT (V)	鄉村式發展	PEDESTRIAN PROMENADE STREET	行人專用通道	鄉村式發展
INDUSTRIAL (I)	工業			工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY (GIC)	政府、機構或社區	<b>MISCELLANEOUS</b>	<b>其他</b>	政府、機構或社區
OPEN SPACE (O)	休憩用地	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES (OU)	其他指定用途	PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號	其他指定用途
GREEN BELT (GB)	綠化地帶	BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線	綠化地帶
		MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主要基準面上若干米)	
		MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES	《註釋》內訂明最高建築物高度限制 (樓層數目)	
		P F S	加油站	
		AREA DESIGNATED FOR TRIVERSIDE PROMENADE	指定為「河畔長廊」的區域	

USES	APPROXIMATE AREA %		用途
	公頃 HECTARES	百分比 %	
COMMERCIAL	24.12	3.41	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	3.65	0.52	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	68.44	9.82	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	18.10	2.58	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	5.40	0.76	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	116.08	16.69	鄉村式發展
INDUSTRIAL	15.07	2.13	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	68.52	9.69	政府、機構或社區
OPEN SPACE	58.11	8.28	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	104.61	14.83	其他指定用途
GREEN BELT	55.82	7.90	綠化地帶
DRAINAGE CHANNEL	15.04	2.13	排水道
MAJOR ROAD ETC.	115.06	16.25	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	707.42	100.00	規劃範圍總面積

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

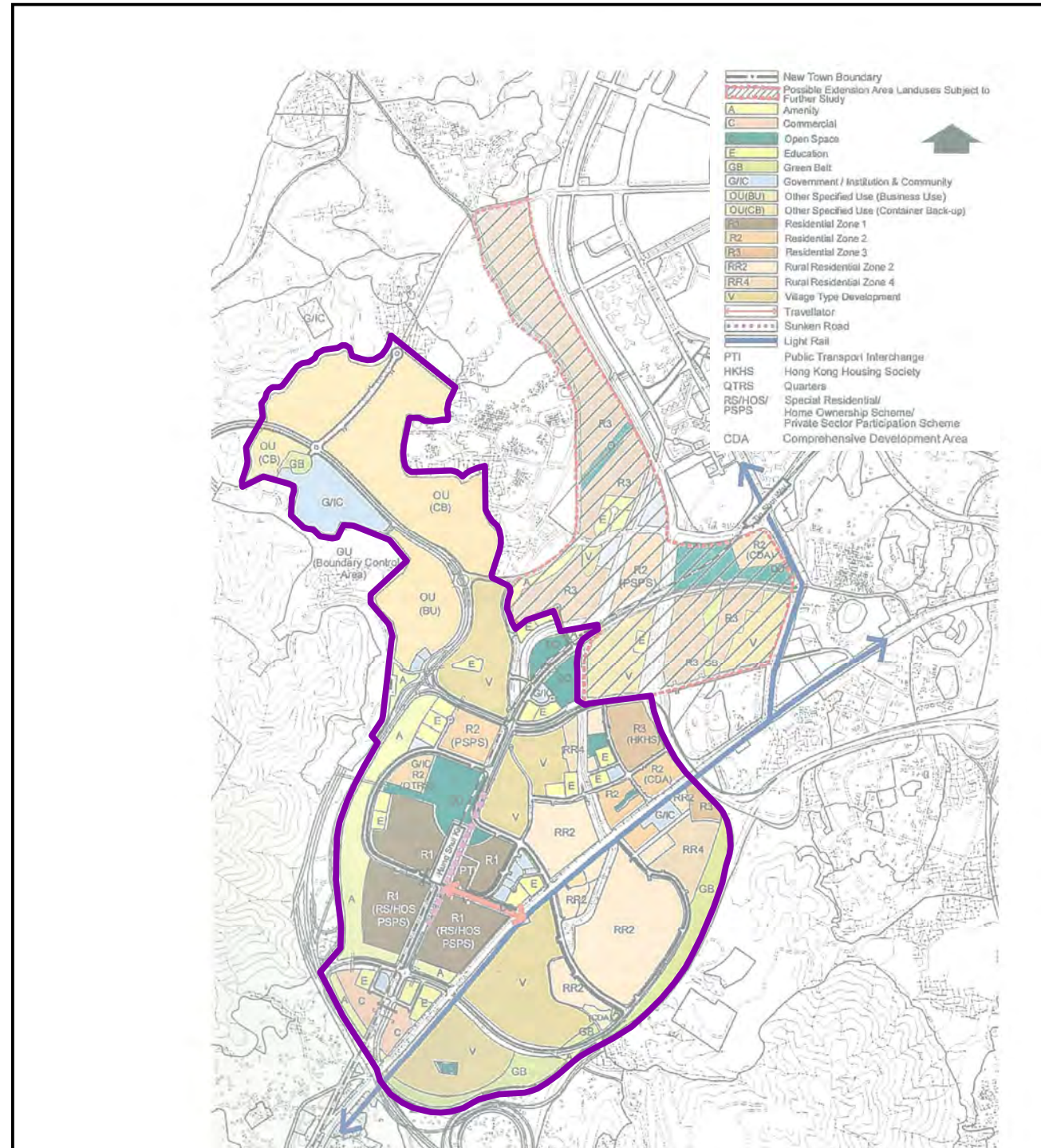
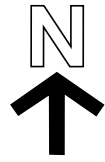
2017年5月26日 按照城市規劃條例第5條展示的草圖  
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 26 MAY 2017

Signed Ms Jacinta K. C. Woo 胡潔貞女士 簽署  
SECRETARY 城市規劃委員會秘書  
TOWN PLANNING BOARD

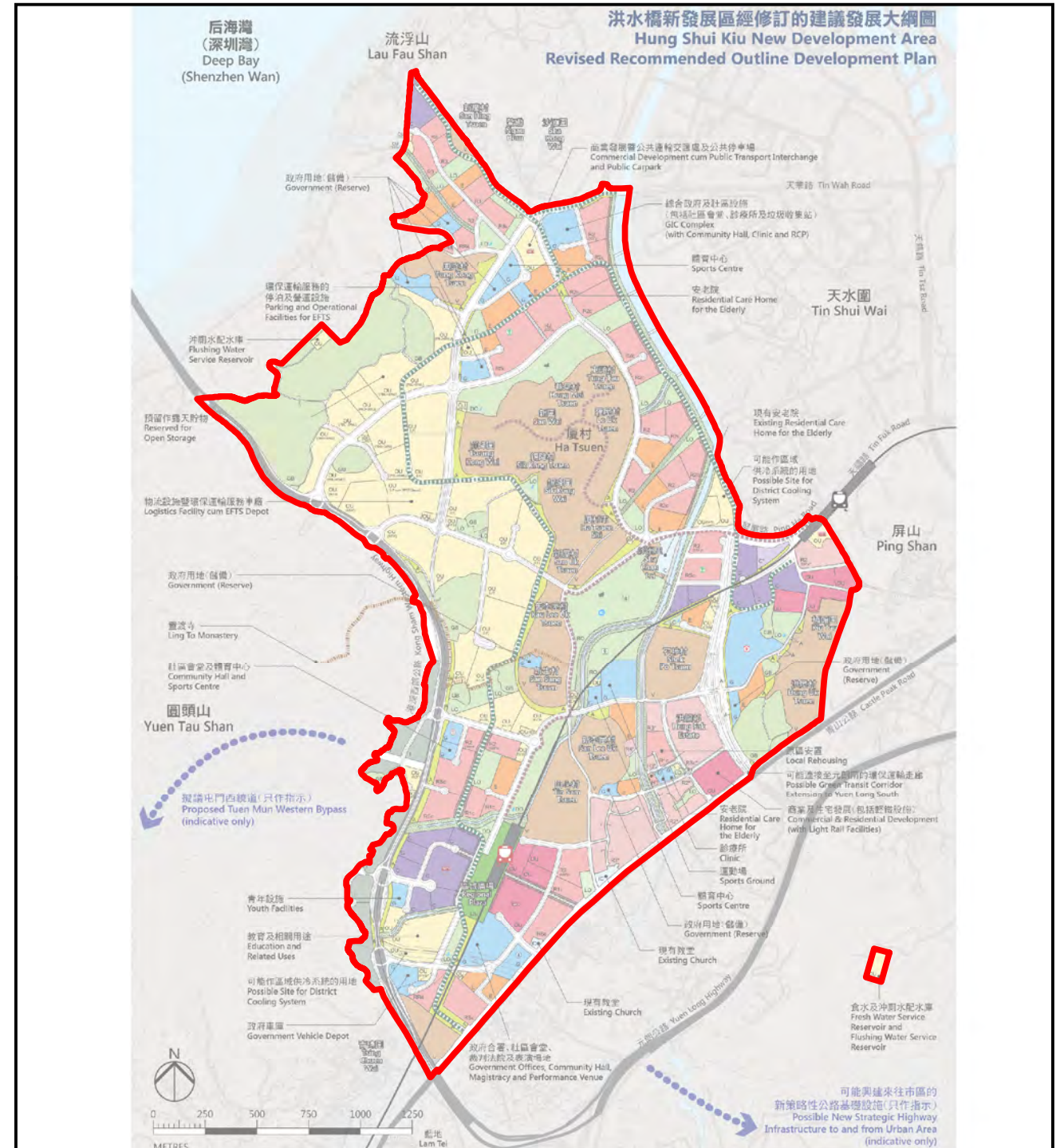
香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的洪水橋及厦村分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN - OUTLINE ZONING PLAN

圖則編號 S/HSK/1  
PLAN No.

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



1999年發展建議 1999 Proposal



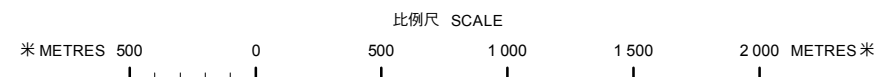
現時洪水橋新發展區的「經修訂的建議發展大綱圖」  
Revised Recommended Outline Development Plan  
of the current Hung Shui Kiu New Development Area

圖例 LEGEND

 洪水橋發展藍圖上的新市鎮界線  
New Town boundary on the proposed  
Hung Shui Kiu Development Plan  
( 摘自1999年《新界西北發展研究洪水橋發展  
建議諮詢摘要》 )  
( Extracted from 'Planning and Development Study  
on North West New Territories Development Proposals  
for Hung Shui Kiu Consultation Digest', 1999 )

 洪水橋新發展區界線  
Hung Shui Kiu NDA boundary  
( 根據2017年完成的洪水橋新發展區  
規劃及工程研究的「經修訂的建議發展大綱圖」 )  
( Based on the Revised Recommended Outline  
Development Plan under the Hung Shui Kiu  
New Development Area Planning and  
Engineering Study completed in 2017 )

1999年發展建議與現時洪水橋新發展區的比較  
Comparison of the 1999 Proposal and the Current Hung Shui Kiu New Development Area



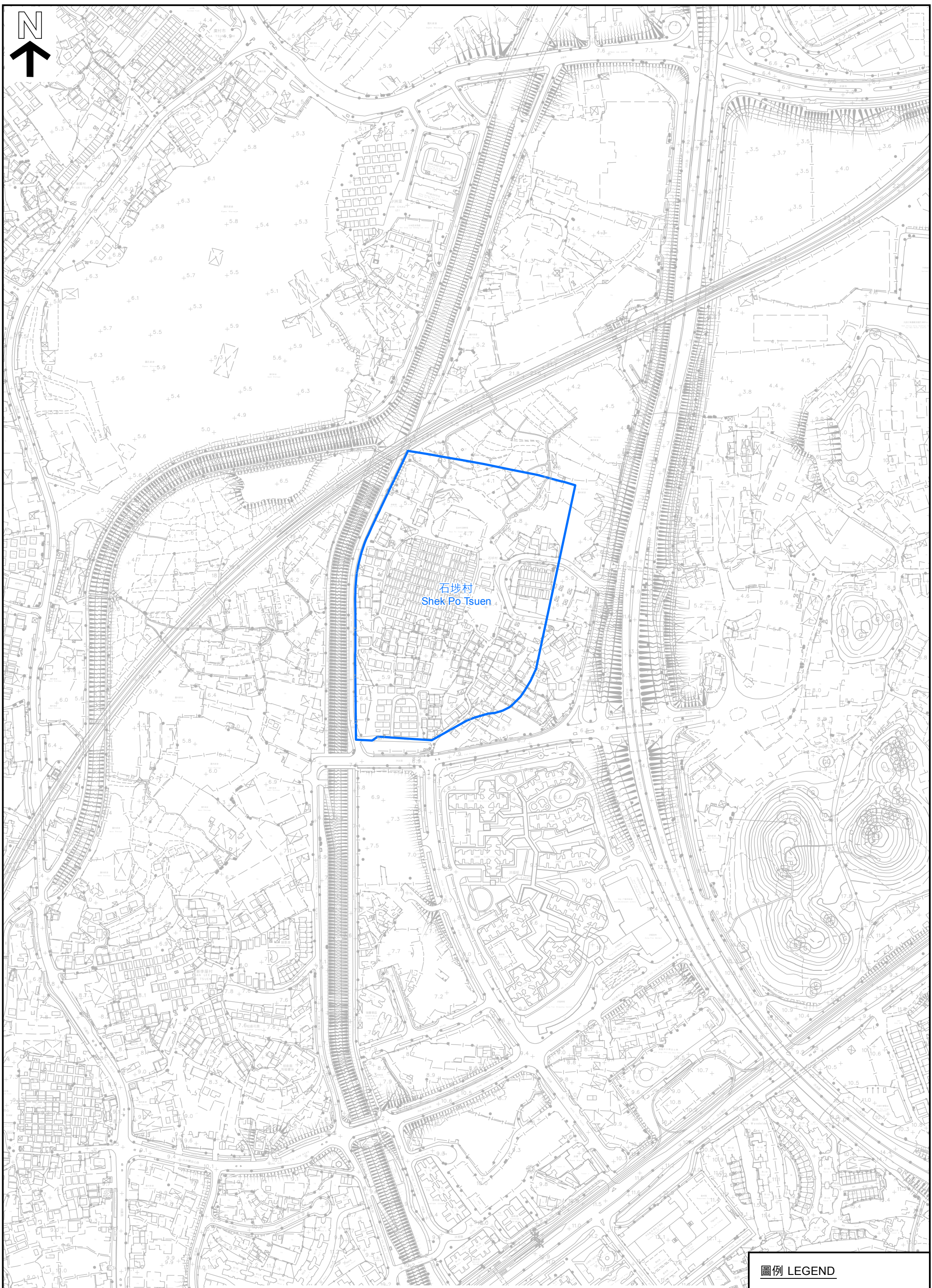
規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



圖則編號 PLAN No. : M/SR/HSK/18/008a

圖 PLAN

日期 DATE : 05/03/2018

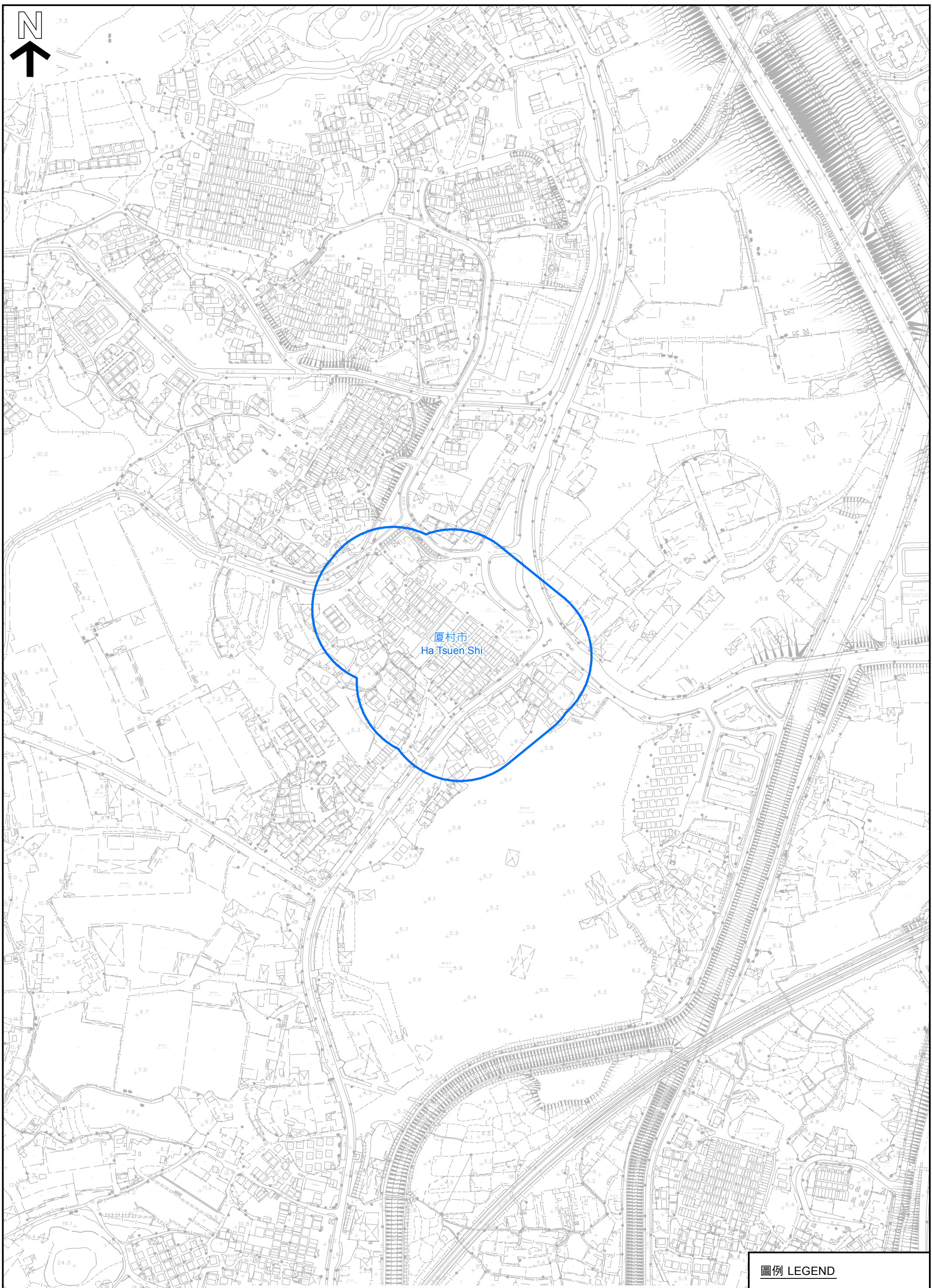


石埗村  
Shek Po Tsuen

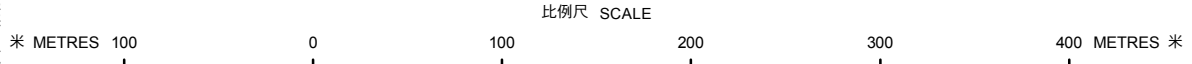
圖例 LEGEND

 鄉村範圍  
Village Environ Boundary

比例尺 SCALE  
米 METRES 100 0 100 200 300 400 METRES 米

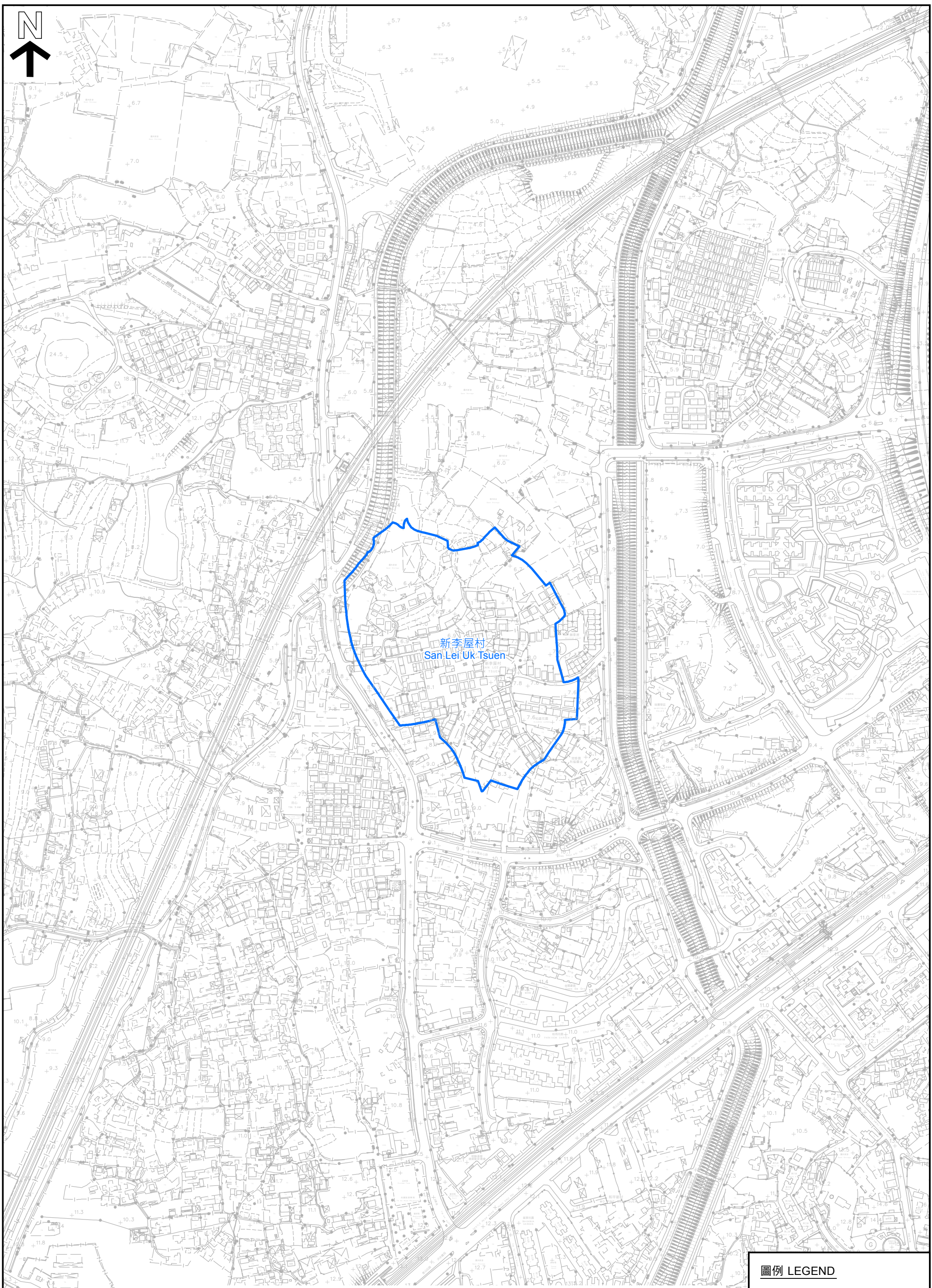


厦村市  
Ha Tsuen Shi



圖例 LEGEND

-  鄉村範圍  
Village Environ Boundary



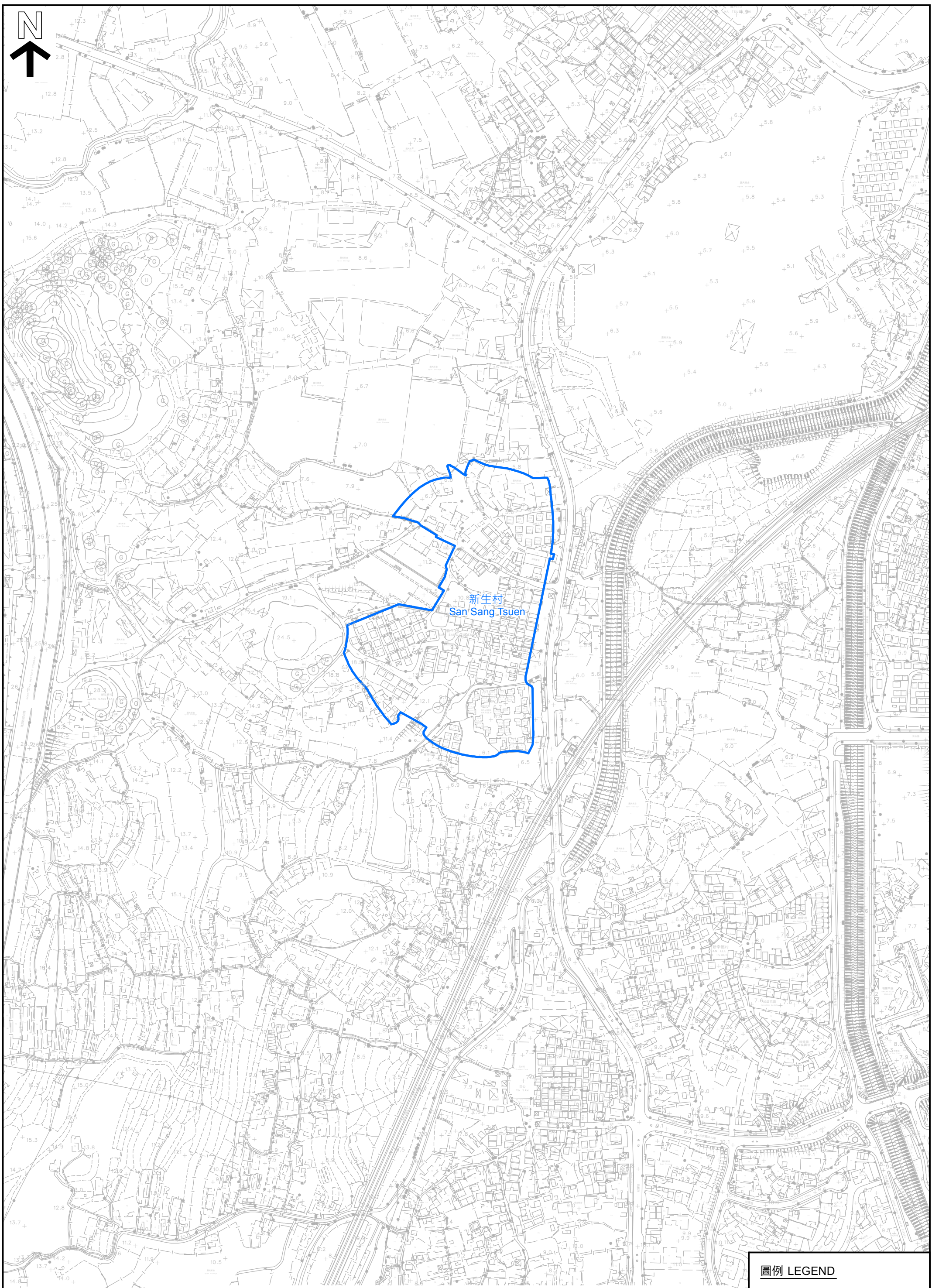
新李屋村  
San Lei Uk Tsuen

圖例 LEGEND

 鄉村範圍  
Village Environ Boundary

比例尺 SCALE  
米 METRES 100 0 100 200 300 400 METRES 米

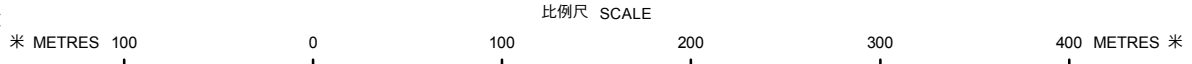


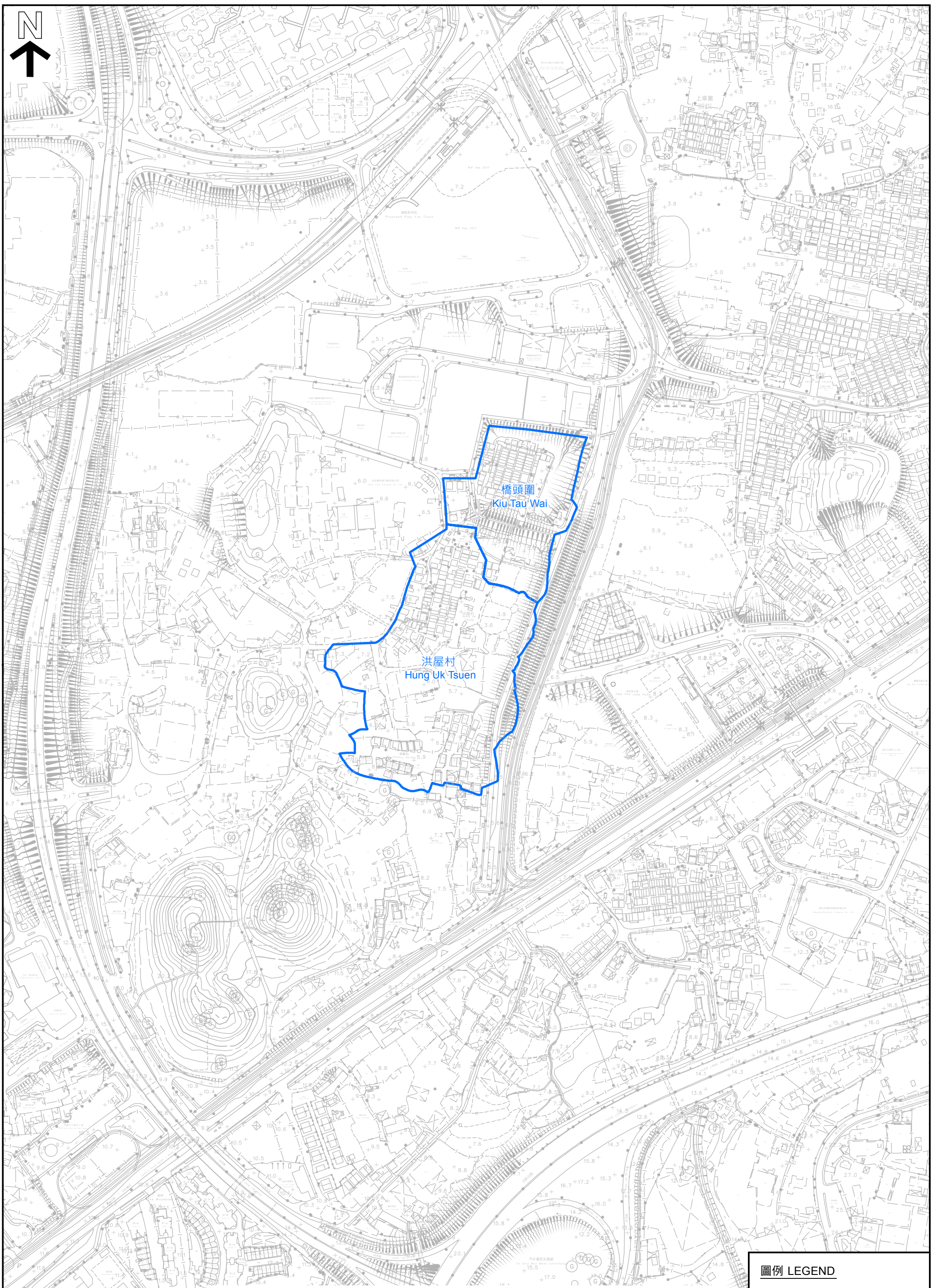


10 新生村  
San Sang Tsuen

圖例 LEGEND

 鄉村範圍  
Village Environ Boundary





橋頭圍  
Kiu Tau Wai

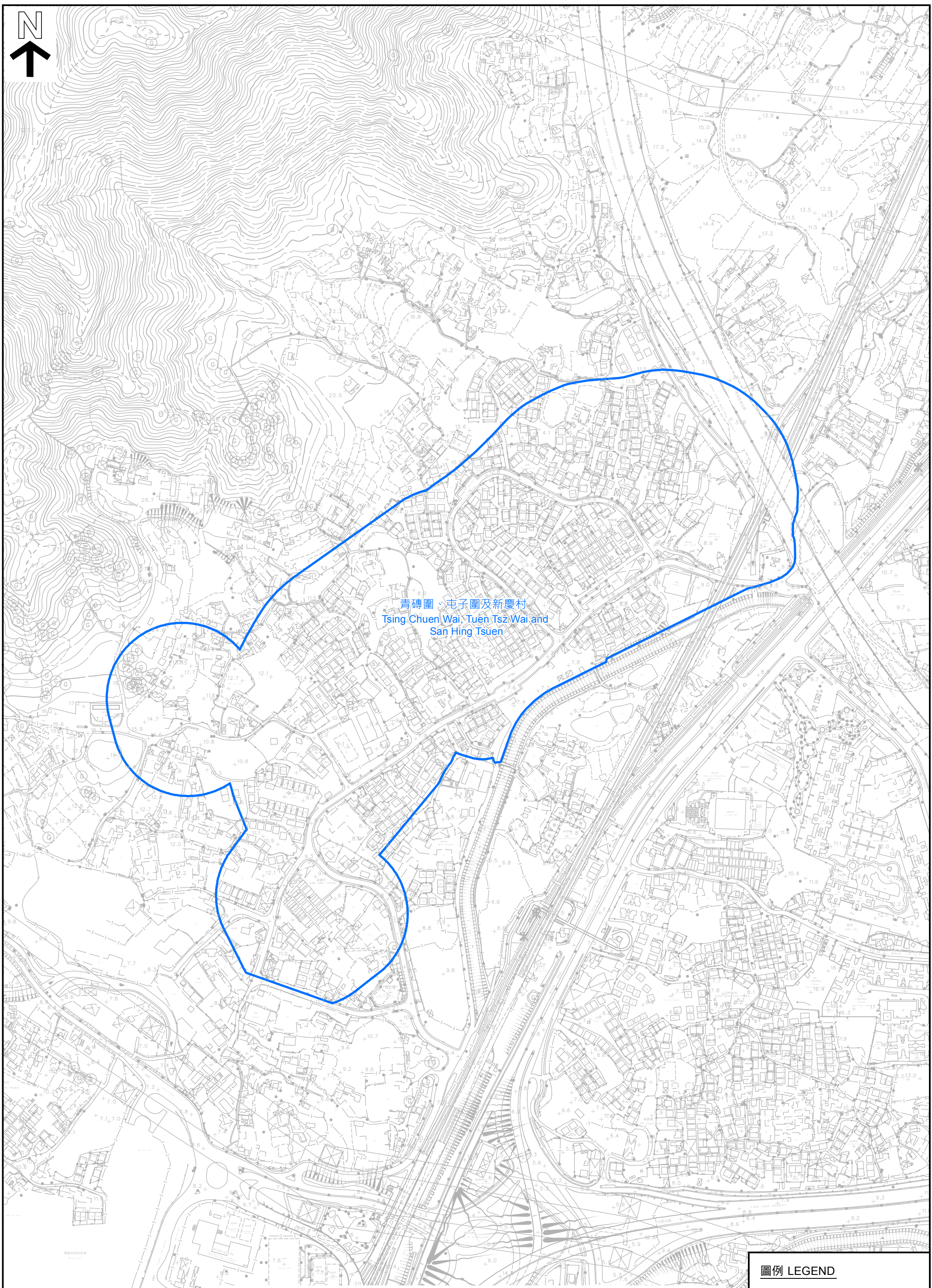
洪屋村  
Hung Uk Tsuen

比例尺 SCALE

米 METRES 100 0 100 200 300 400 METRES 米

圖例 LEGEND

 鄉村範圍  
Village Environ Boundary



青磚圍、屯子圍及新慶村  
Tsing Chuen Wai, Tuen Tsz Wai and  
San Hing Tsuen

圖例 LEGEND

 鄉村範圍  
Village Environ Boundary

比例尺 SCALE  
米 METRES 100 0 100 200 300 400 METRES 米

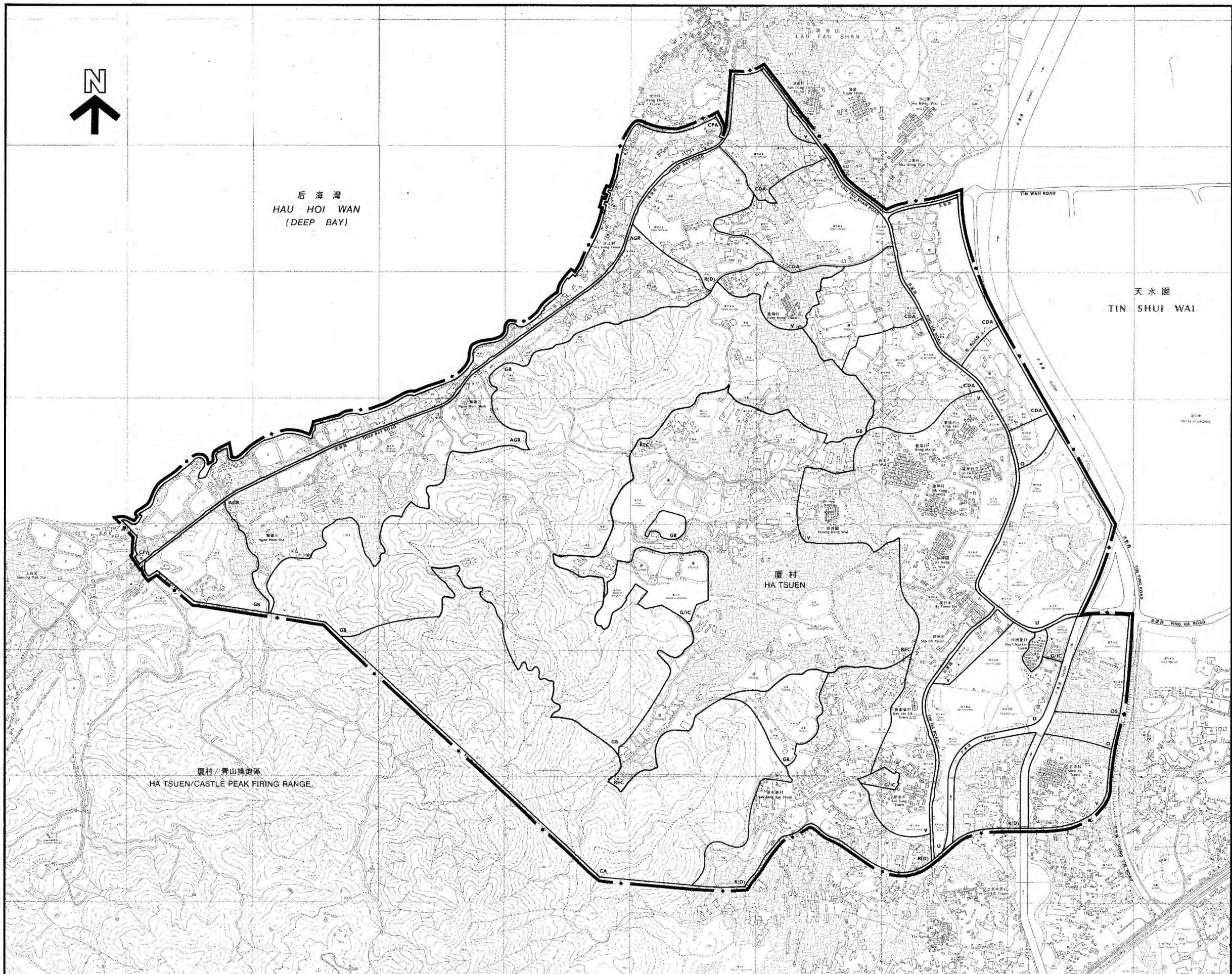
圖例  
NOTATI

- |                                  |       |          |  |
|----------------------------------|-------|----------|--|
| ZONES                            |       |          |  |
| AGRICULTURE                      | AGB   | 農業       |  |
| COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA   | CDA   | 綜合發展區    |  |
| RESIDENTIAL (GROUP D)            | R(D)  | 住宅(丁類)   |  |
| VILLAGE TYPE DEVELOPMENT         | V     | 鄉村式發展    |  |
| OPEN STORAGE                     | OS    | 露天存貨     |  |
| GOVERNMENT/INSTITUTION/COMMUNITY | G/I/C | 政府/團體/社區 |  |
| OPEN SPACE                       | O     | 遊憩用地     |  |
| RECREATION                       | REC   | 康樂       |  |
| UNDETERMINED                     | U     | 未確定用途    |  |
| GREEN BELT                       | GB    | 綠化地帶     |  |
| CONSERVATION AREA                | CA    | 保護區      |  |
| COASTAL PROTECTION AREA          | CPA   | 沿岸保護區    |  |
| COMMUNICATIONS                   |       | 交通       |  |
| MAJOR ROADS AND JUNCTIONS        |       | 主要道路及路口  |  |
| MISCELLANEOUS                    |       | 其他       |  |
| BOUNDARY OF PLANNING SCHEME      |       | 規劃範圍界線   |  |
| NULLAH                           |       | 大溝渠      |  |

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
AGRICULTURE	50.91	7.01	農業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	76.95	10.59	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP D)	58.67	8.08	住宅(丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	83.70	11.52	鄉村式發展
OPEN STORAGE	8.38	1.15	露天存貨
GOVERNMENT/INSTITUTION/COMMUNITY	10.74	1.48	政府/團體/社區
OPEN SPACE	5.23	0.72	遊憩用地
RECREATION	94.84	13.06	康樂
UNDETERMINED	42.19	5.81	未確定用途
GREEN BELT	170.19	23.43	綠化地帶
CONSERVATION AREA	81.30	11.19	保護區
COASTAL PROTECTION AREA	30.49	4.20	沿岸保護區
MAJOR ROAD/NULLAH ETC.	12.80	1.76	主要道路/大溝渠等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	726.99	100.00	規劃範圍總面積

隨圖所附的《註釋》亦屬本圖的一部分  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN



1994年6月10日按照城市規劃條例第5條的規定公開陳示的草圖。  
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON THE 10th DAY OF JUNE 1994

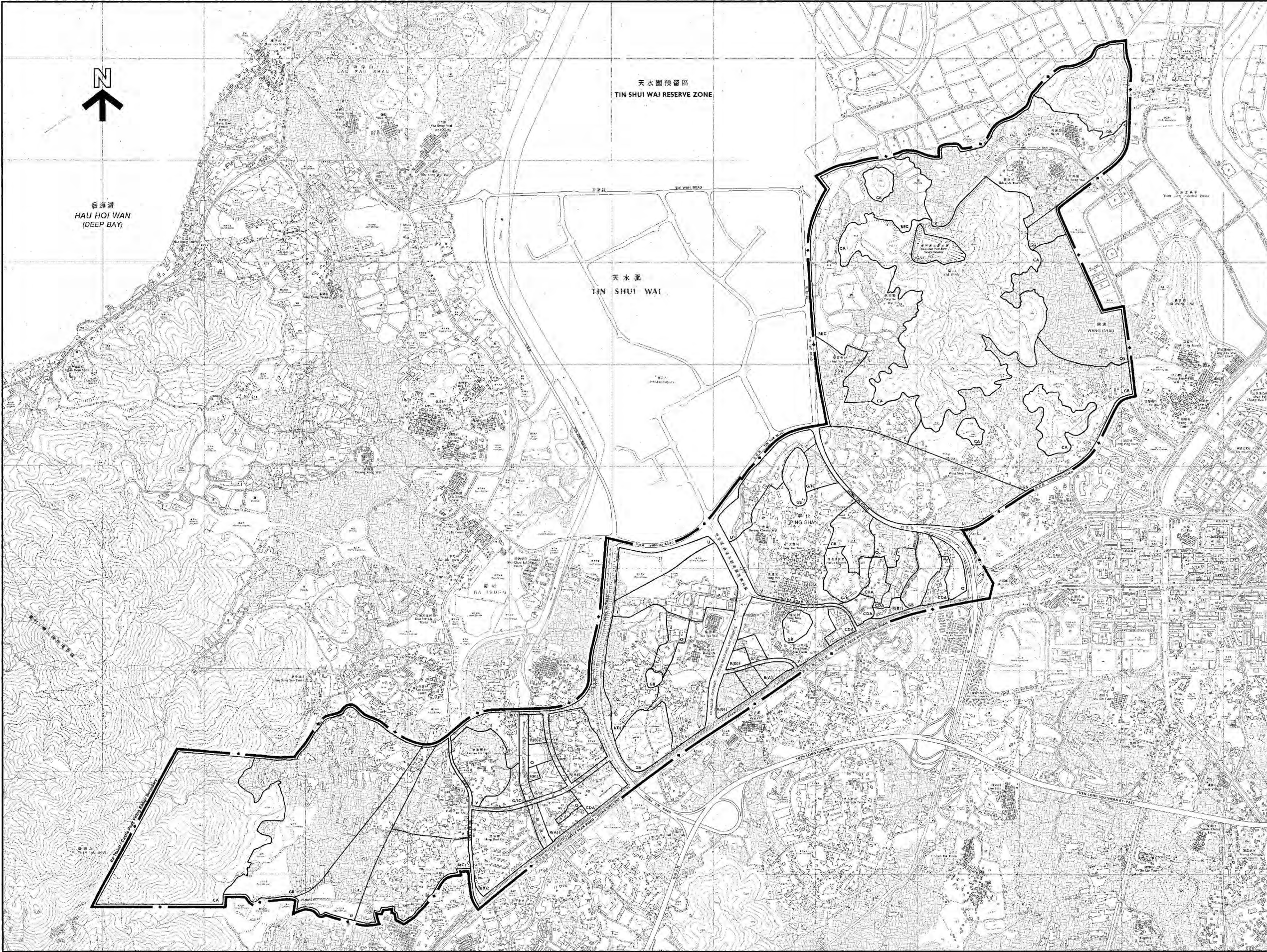
SECRETARY  
TOWN PLANNING BOARD  
城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例制訂的厦村分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
HA TSUEN - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7,500 比例尺  
METRES 200 0 200 400 600 800 1,000 METRES

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

圖則編號  
PLAN No. S/YL-HT/1



NO

**ZONES**

COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	RA1	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	RB1	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	RC1	住宅(丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
INDUSTRIAL	I	工業
INDUSTRIAL (GROUP D)	ID1	工業(丁類)
OPEN STORAGE	OS	露天存貨
GOVERNMENT/INSTITUTION/COMMUNITY	GIC	政府/機構/社區
OPEN SPACE	O	遊憩用地
RECREATION	REC	康樂
UNDETERMINED	U	未確定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	保護區

**COMMUNICATIONS**

MAJOR ROADS AND JUNCTIONS

**MISCELLANEOUS**

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME

DRAINAGE CHANNEL

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

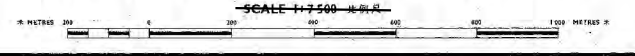
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	百分比 %	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	13.23	2.20	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)1	1.20	0.20	住宅(甲類)1
RESIDENTIAL (GROUP A)2	2.54	0.43	住宅(甲類)2
RESIDENTIAL (GROUP A)3	6.60	1.10	住宅(甲類)3
RESIDENTIAL (GROUP B)1	3.03	0.50	住宅(乙類)1
RESIDENTIAL (GROUP B)2	11.80	1.96	住宅(乙類)2
RESIDENTIAL (GROUP C)	19.70	3.11	住宅(丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	107.46	17.89	鄉村式發展
INDUSTRIAL	12.52	2.06	工業
INDUSTRIAL (GROUP D)	13.11	2.18	工業(丁類)
OPEN STORAGE	19.35	3.22	露天存貨
GOVERNMENT/INSTITUTION/COMMUNITY	14.05	2.44	政府/機構/社區
OPEN SPACE	10.74	1.79	遊憩用地
RECREATION	38.60	6.41	康樂
UNDETERMINED	64.61	10.89	未確定用途
GREEN BELT	115.55	19.25	綠化地帶
CONSERVATION AREA	113.07	18.82	保護區
MAJOR ROAD/DRAINAGE CHANNEL ETC.	43.02	7.16	主要道路/排水渠等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	600.78	100.00	總劃範圍面積

隨圖所附的《註釋》亦屬本圖的一部分  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

1996年6月14日按照城市規劃條例第5條的規定公開展出的草圖。  
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON THE 14th DAY OF JUNE 1996.

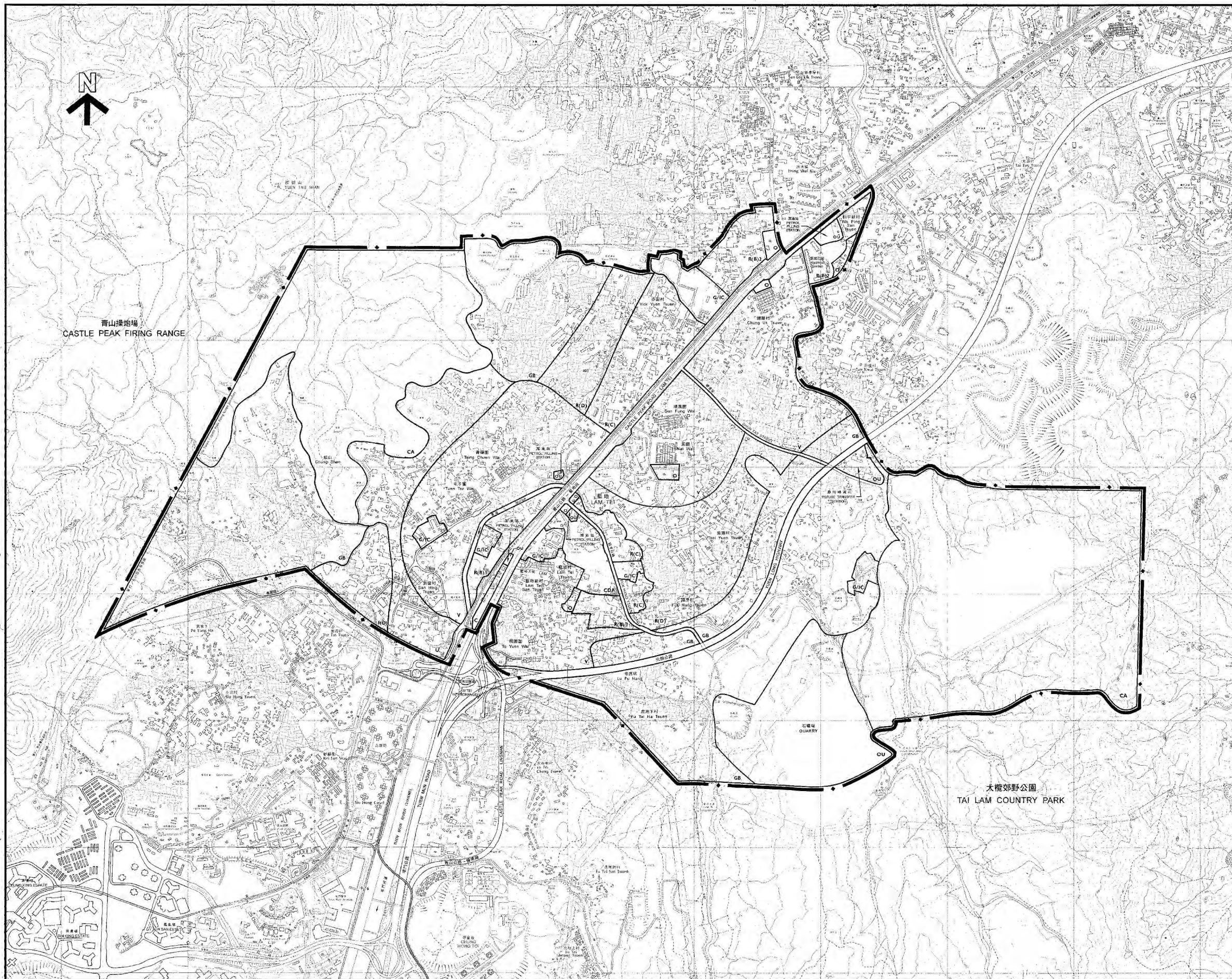
SECRETARY  
TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例制訂的屏山分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
PING SHAN - OUTLINE ZONING PLAN



製圖遵照城市規劃委員會指示制訂  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號  
PLAN No. S/YL-PS/1



圖例  
NOTATION

ZONES	圖例	用途分區
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)	住宅(丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
INDUSTRIAL (GROUP D)	I(D)	工業(丁類)
GOVERNMENT/INSTITUTION/COMMUNITY	G/I/C	政府/團體/社區
OPEN SPACE	O	遊憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
UNDETERMINED	U	未確定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	保護區
COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROADS AND JUNCTIONS	—+—	主要道路及路口
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	—●—	規劃範圍界線
NULLAH	—>—	溝渠

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	0.74	0.14	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	4.56	0.85	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP B)1	3.94	0.74	住宅(乙類)1
RESIDENTIAL (GROUP B)2	8.78	1.64	住宅(乙類)2
RESIDENTIAL (GROUP B)3	2.25	0.42	住宅(乙類)3
RESIDENTIAL (GROUP C)	16.03	3.00	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	35.10	6.58	住宅(丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	90.70	16.90	鄉村式發展
INDUSTRIAL (GROUP D)	6.85	1.28	工業(丁類)
GOVERNMENT/INSTITUTION/COMMUNITY	8.95	1.68	政府/團體/社區
OPEN SPACE	2.17	0.41	遊憩用地
OTHER SPECIFIED USES	28.58	5.54	其他指定用途
UNDETERMINED	21.71	4.07	未確定用途
GREEN BELT	129.65	24.20	綠化地帶
CONSERVATION AREA	153.11	28.98	保護區
MAJOR ROADS, NULLAH ETC	19.70	3.69	主要道路, 溝渠等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	535.83	100.00	規劃範圍總面積

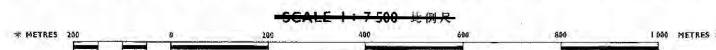
隨圖所附的《註釋》亦屬本圖的一部分  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

1996年6月7日按照城市規劃條例第5條  
的規定公開展出的草圖  
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE  
TOWN PLANNING ORDINANCE ON THE 7th DAY  
OF JUNE 1996

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例制訂的藍地及亦園分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
LAM TEI AND YICK YUEN - OUTLINE ZONING PLAN

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

*P. L. Chan*  
SECRETARY  
TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書



圖則編號 S/TM-LTYU/1  
PLAN No. S/TM-LTYU/1