

關於「洪水橋新發展區的實施安排」事宜

關於郭家麒議員 2017 年 12 月 29 日及 2018 年 1 月 29 日就標題事宜致立法會發展事務委員會主席的提問，政府的回應如下：

就業機會

2. 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)
商業	
辦公室	32 000
酒店	2 000
零售、餐飲、娛樂及其他	41 000
工業及特殊工業	
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
社區設施	
社區及政府設施	12 000
其他服務	2 000
總計	150 000

3. 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)。

4. 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。

鄉村式發展

「鄉村式發展」地帶的面積

5. 「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。

6. 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。

7. 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。

8. 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

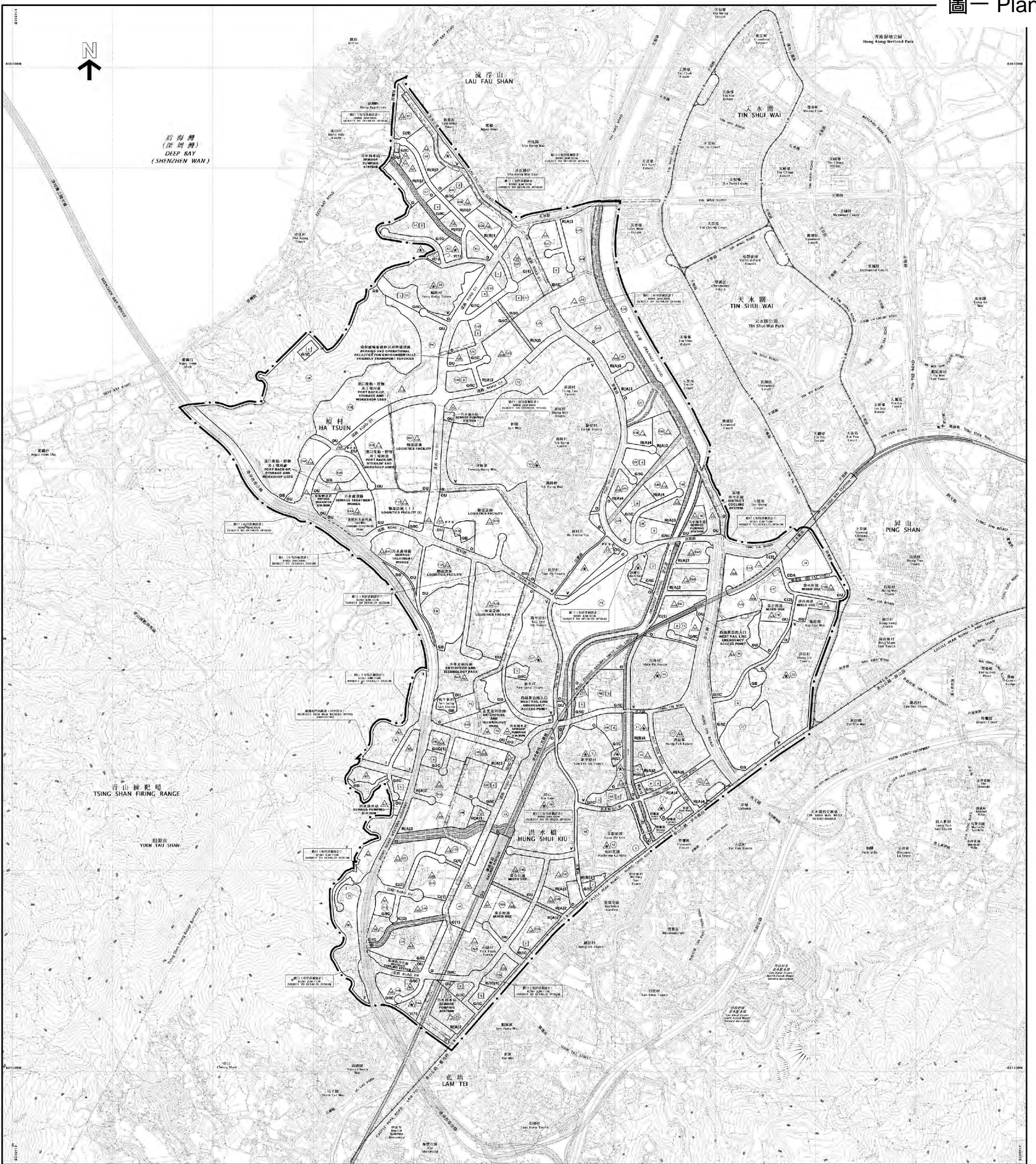
714 公頃，並包括沒有納入 1999 年發展建議的厦村、鳳降村、石埗村、橋頭圍及洪屋村的「鄉村式發展」地帶（總面積約 80 公頃）。此外，1999 年發展建議研究範圍內位於青山公路以南的土地，並不包括在現時「經修訂的建議發展大綱圖」所顯示的洪水橋新發展區的界線內，因此，不能就兩項建議下的「鄉村式發展」地帶的面積作直接比較。

「鄉村式發展」地帶與「鄉村範圍」的關係

9. 「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」。

10. 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。

發展局
地政總署
規劃署
土木工程拓展署
2018 年 4 月



圖例
NOTATION

ZONES	地帶	COMMUNICATIONS	交通
COMMERCIAL	商業	RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	綜合發展區	LIGHT RAIL	輕鐵
RESIDENTIAL (GROUP A)	住宅 (甲類)	INHERENTLY/INCIDENTALLY RESIDENTIAL SERVICES	屬本質/附屬住宅服務
RESIDENTIAL (GROUP B)	住宅 (乙類)	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
RESIDENTIAL (GROUP C)	住宅 (丙類)	ELEVATED ROAD	高架道路
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	鄉村式發展	PEDESTRIAN PRECINCT STREET	行人專用區街道
INDUSTRIAL	工業	MISCELLANEOUS	其他
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	政府、機構或社區	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
OPEN SPACE	休憩用地	PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號
OTHER SPECIFIED USES	其他指定用途	BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
GREEN BELT	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	(詳列) 內訂最高建築物高度限制
		MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物層數 (層數數目)
		PETROL FILLING STATION	加油站
		AREA DESIGNATED FOR TRIVERSIDE PROMENADE	指定為「河畔長廊」的區域

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	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	118.08	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	8.21	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	104.81	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

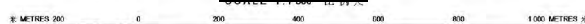
2017年5月26日 按照城市規劃條例第5條展示的草圖
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 26 MAY 2017

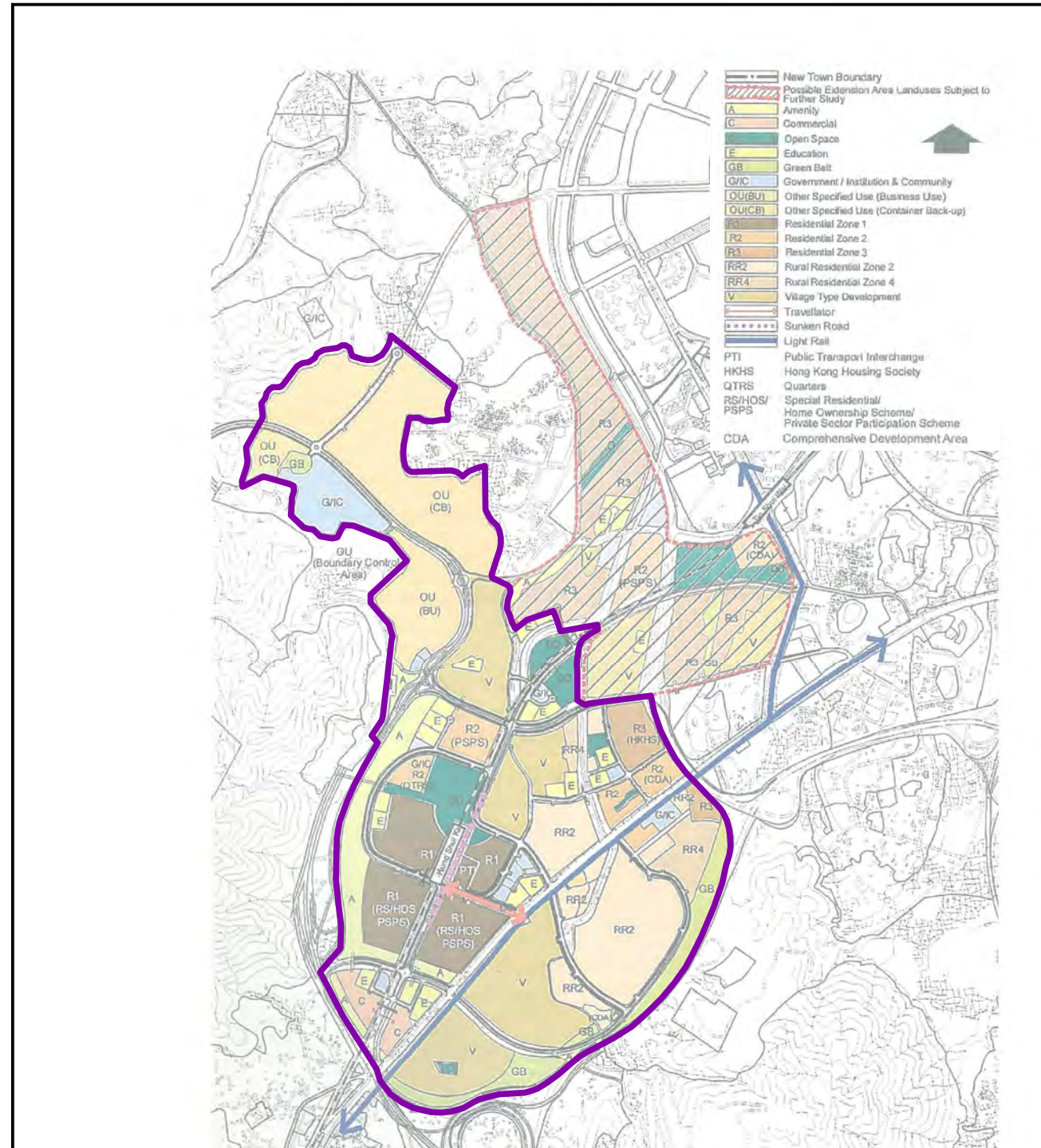
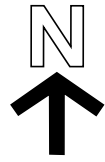
香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN - OUTLINE ZONING PLAN

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

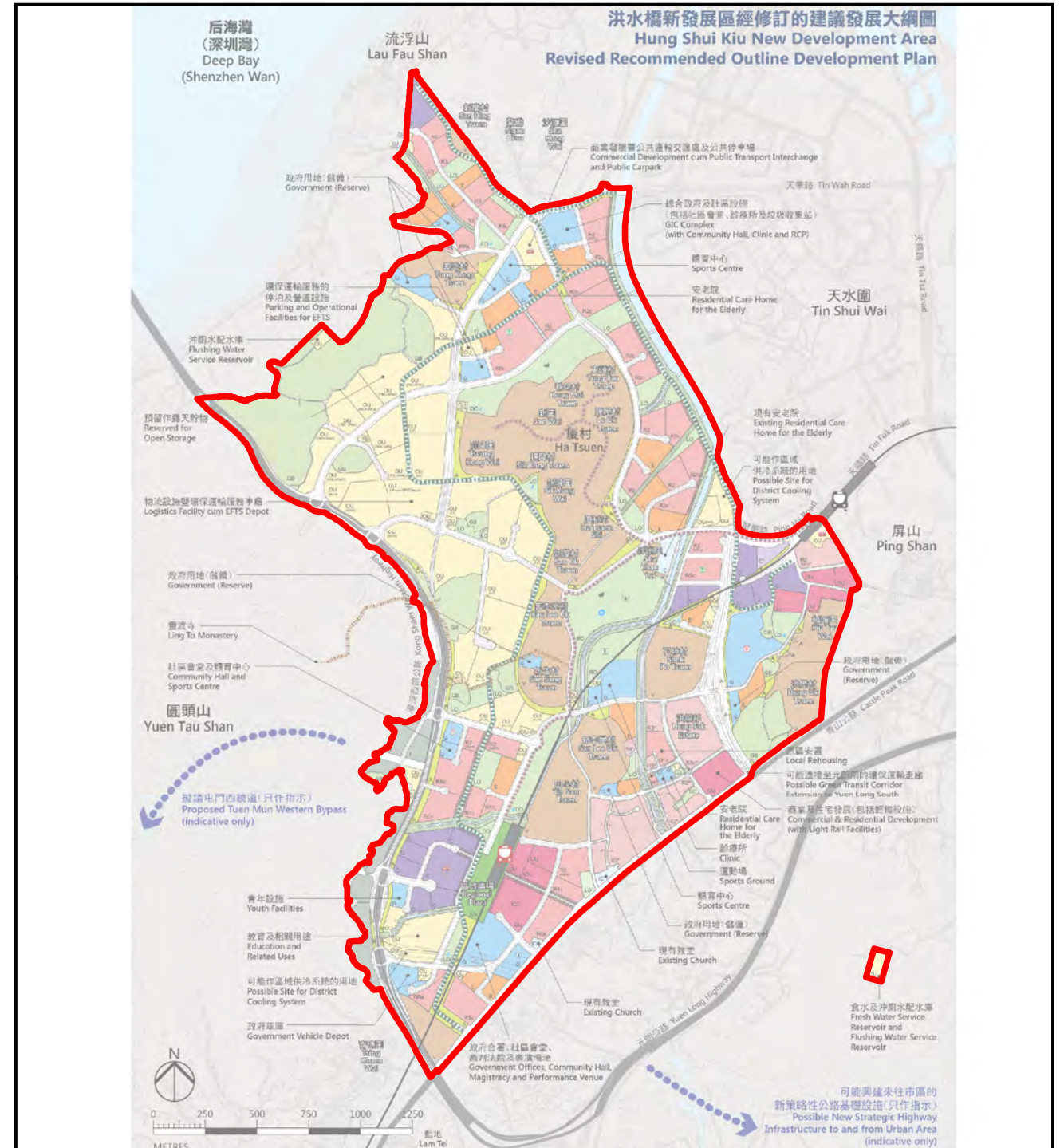
Signed Ms Jacinta K. C. Woo 胡潔貞女士 簽署
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/HSK/1





1999年發展建議 1999 Proposal



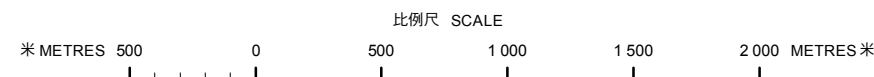
現時洪水橋新發展區的「經修訂的建議發展大綱圖」
Revised Recommended Outline Development Plan
of the current Hung Shui Kiu New Development Area

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



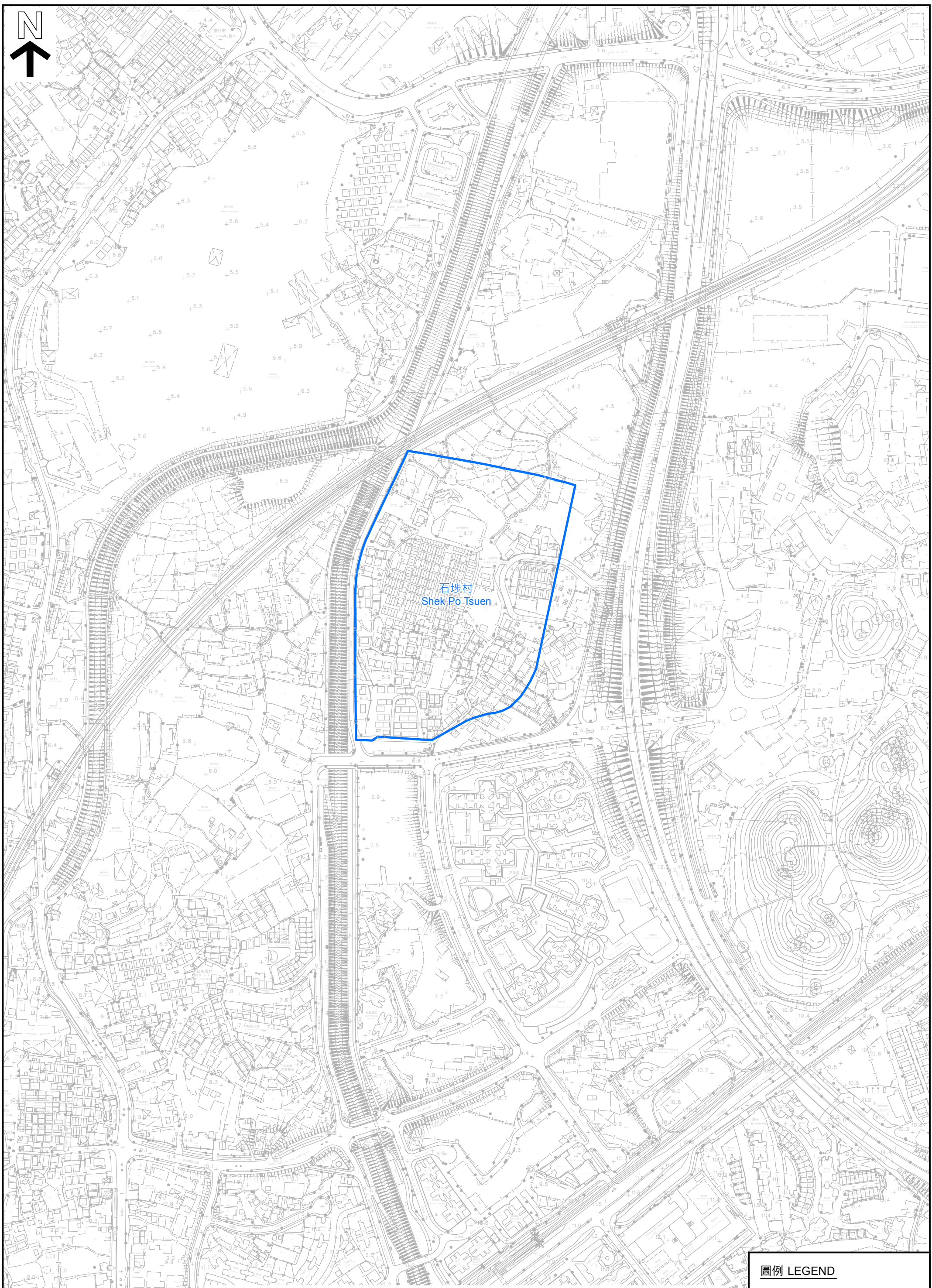
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



圖則編號 PLAN No. : M/SR/HSK/18/008a

圖 PLAN

日期 DATE : 05/03/2018

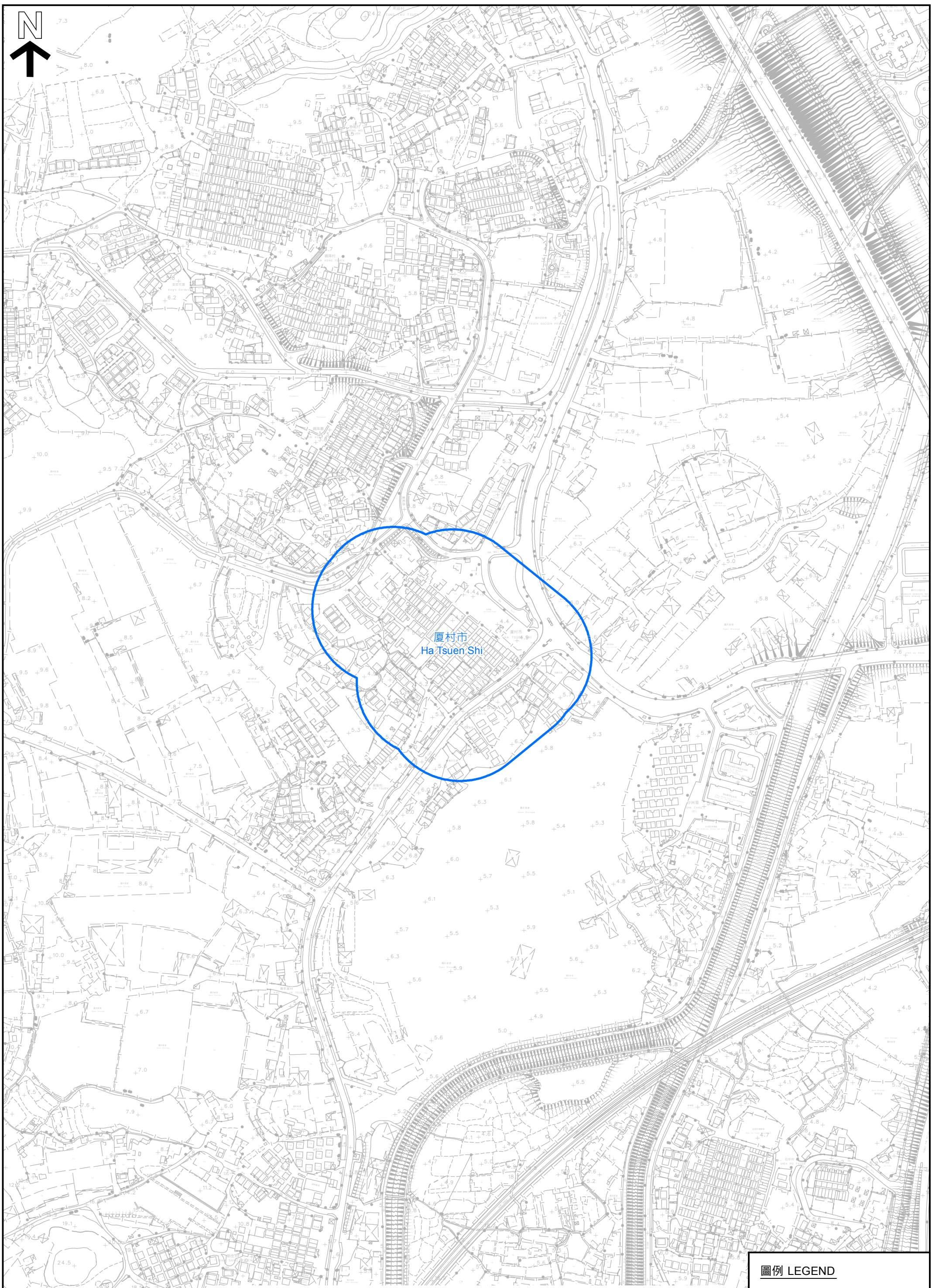


石埗村
Shek Po Tsuen

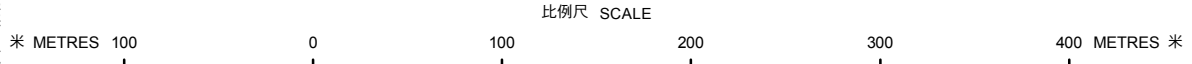
圖例 LEGEND

 鄉村範圍
Village Environ Boundary

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

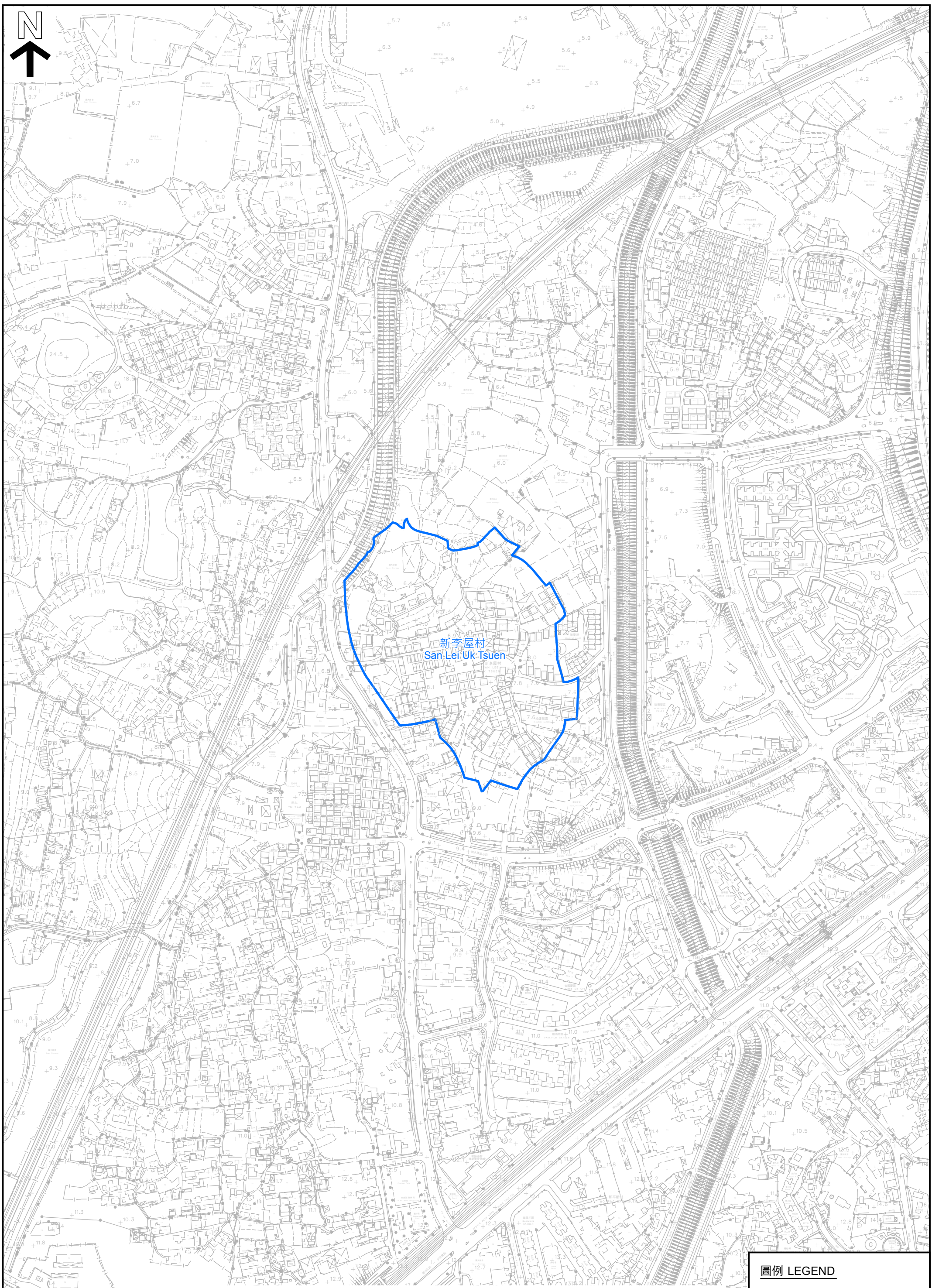


厦村市
Ha Tsuen Shi



圖例 LEGEND

-  鄉村範圍
Village Environ Boundary



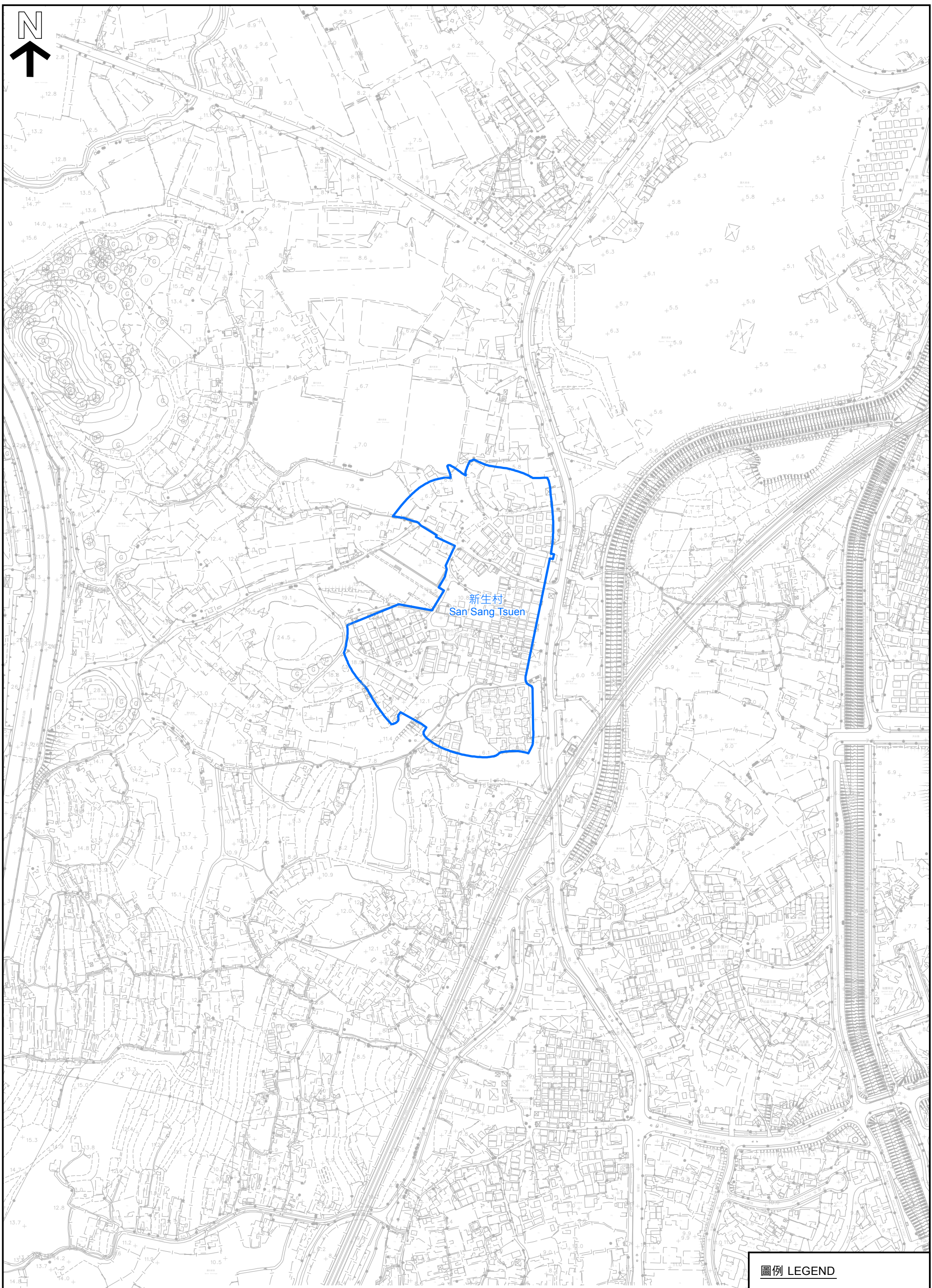
新李屋村
San Lei Uk Tsuen

比例尺 SCALE

米 METRES 100 0 100 200 300 400 METRES 米

圖例 LEGEND

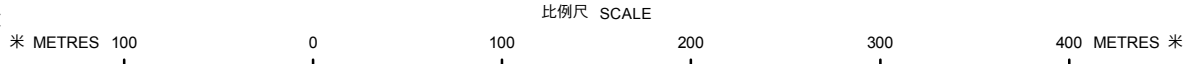
 鄉村範圍
Village Environ Boundary



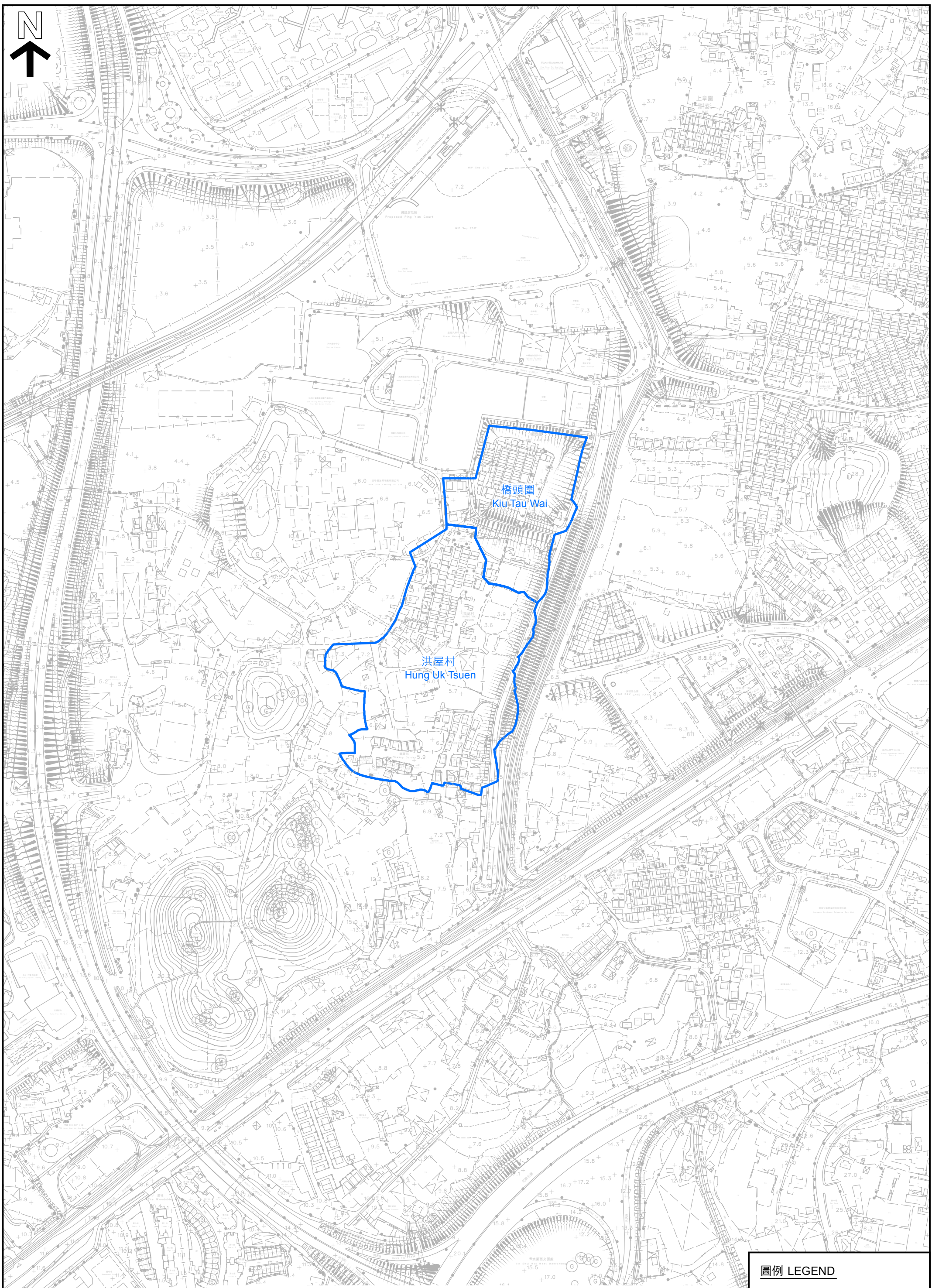
10 新生村
San Sang Tsuen

圖例 LEGEND

 鄉村範圍
Village Environ Boundary



比例尺 SCALE



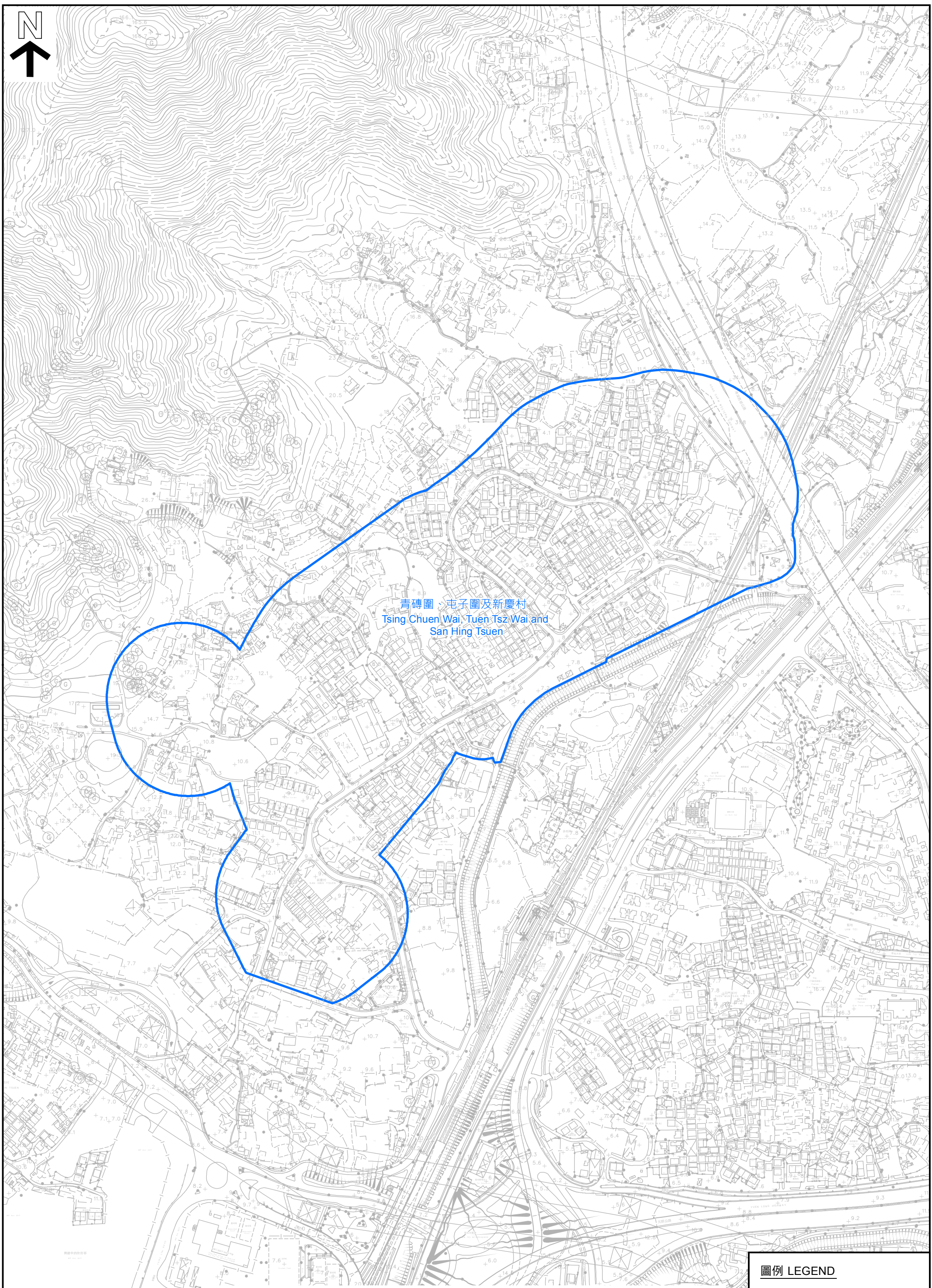
橋頭圍
Kiu Tau Wai

洪屋村
Hung Uk Tsuen

圖例 LEGEND

 鄉村範圍
Village Environ Boundary

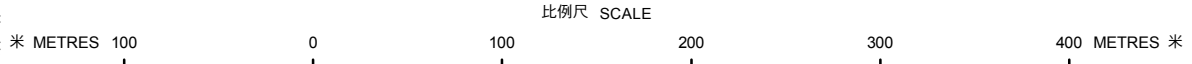
比例尺 SCALE
米 METRES 100 0 100 200 300 400 METRES 米



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



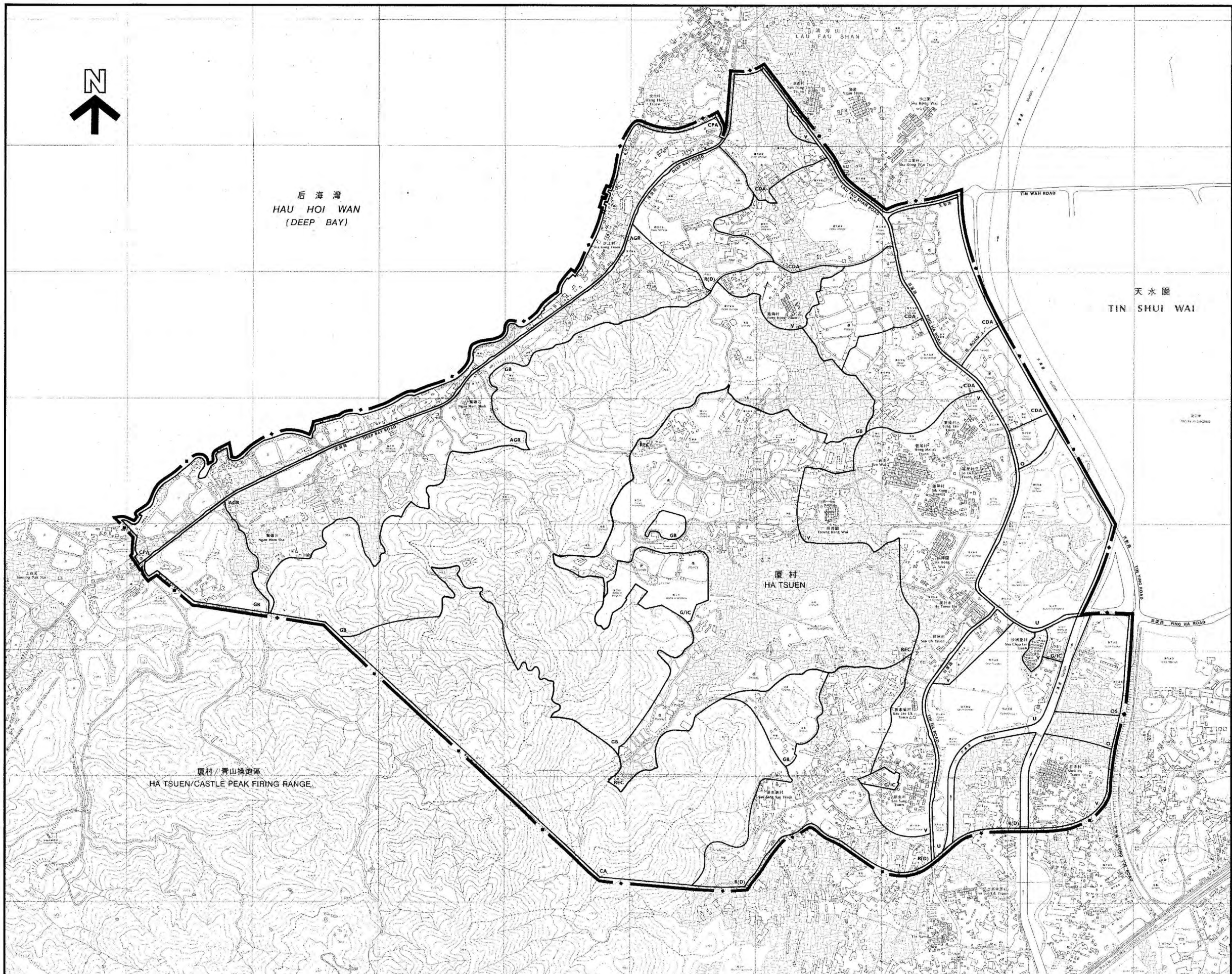
圖例
NOTATI

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	遊樂用地	
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	遊樂用地
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

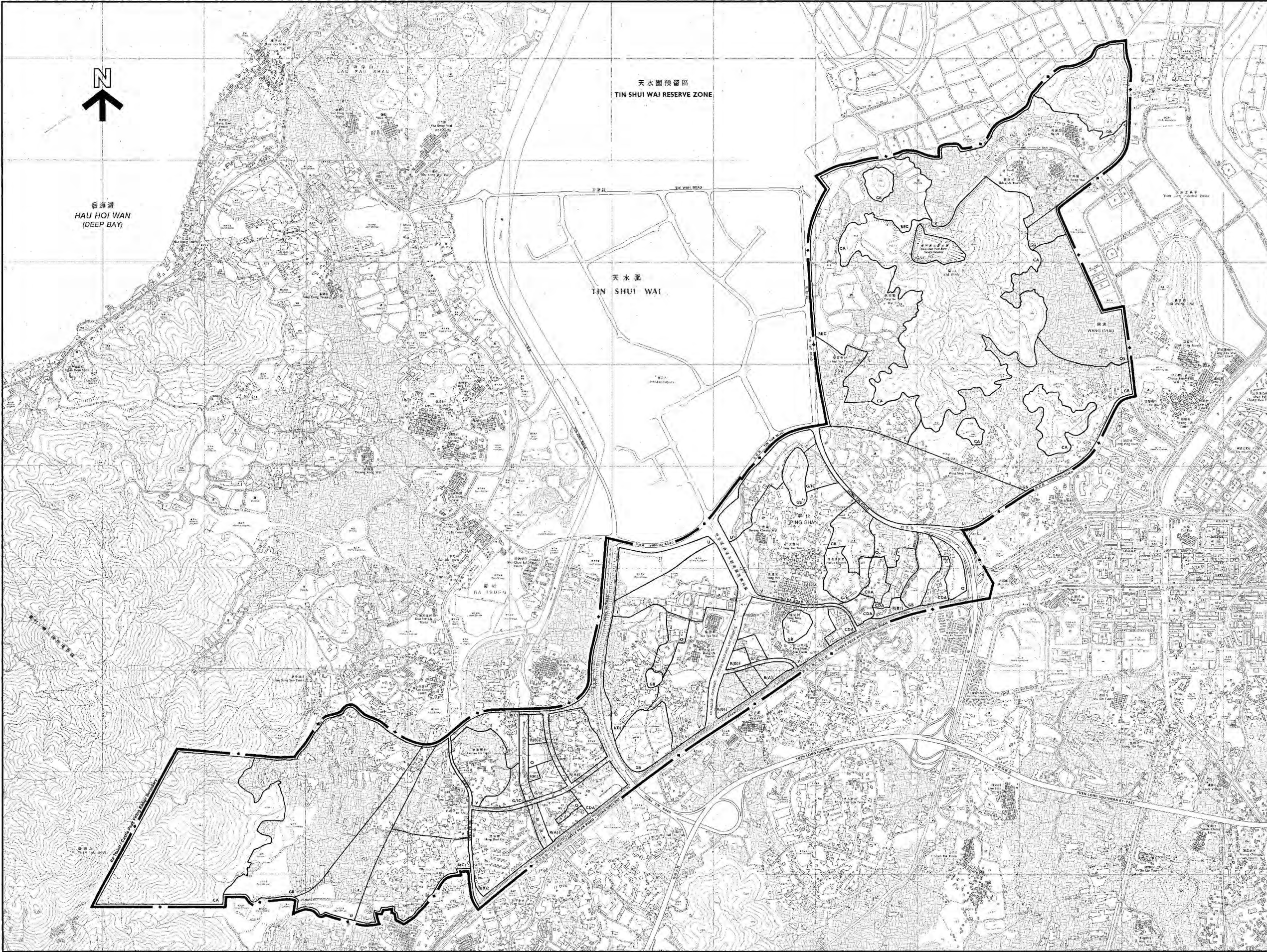
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD
城市規劃委員會秘書

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

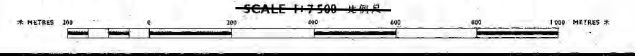
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	百分比 %	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	13.23	2.20	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)1	1.20	0.20	住宅(甲類)1
RESIDENTIAL (GROUP A)2	2.54	0.43	住宅(甲類)2
RESIDENTIAL (GROUP A)3	6.60	1.10	住宅(甲類)3
RESIDENTIAL (GROUP B)1	3.03	0.50	住宅(乙類)1
RESIDENTIAL (GROUP B)2	11.80	1.96	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	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.

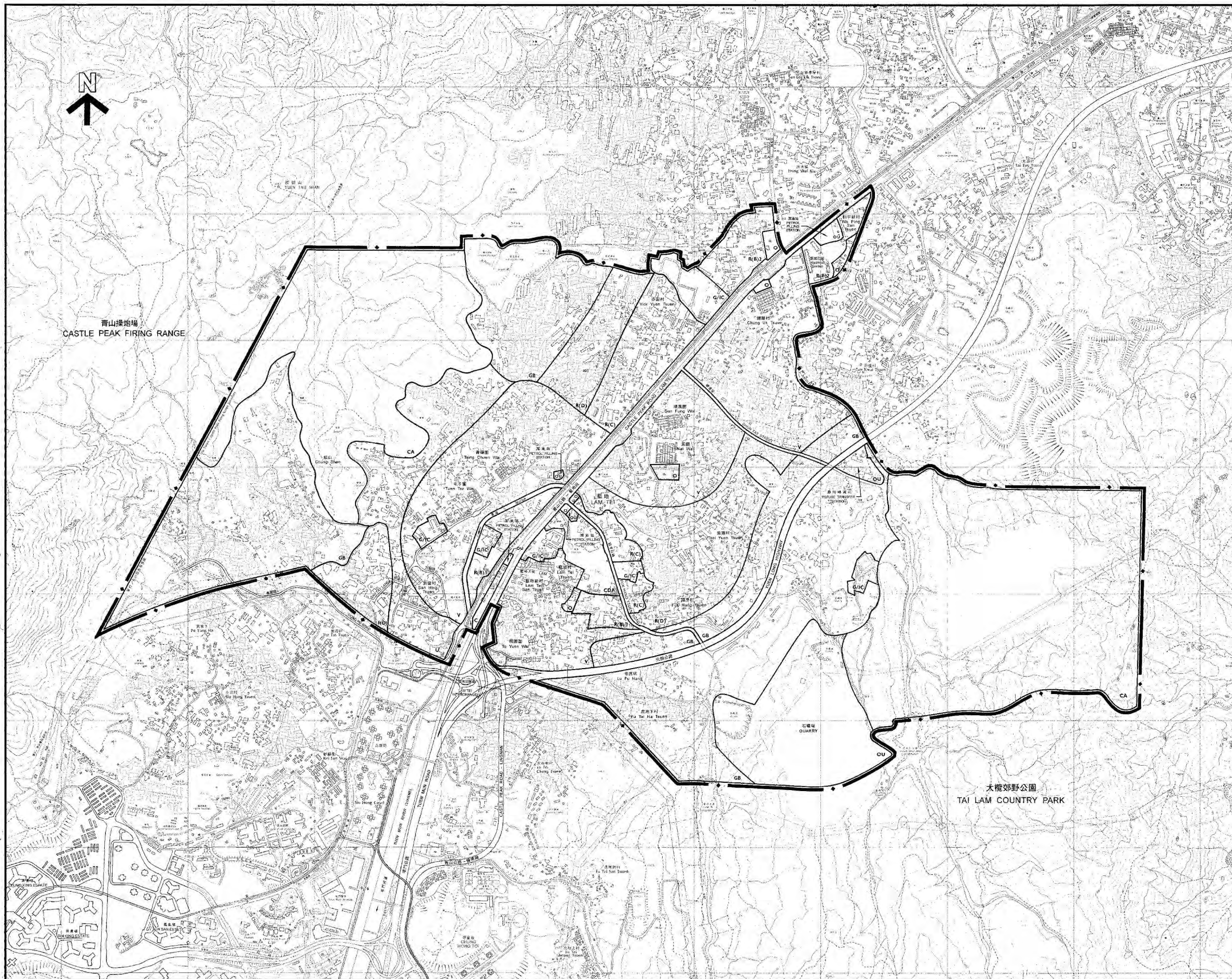
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

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



製圖者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

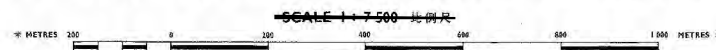
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	0.74	0.14	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	4.56	0.85	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP B)1	3.94	0.74	住宅(乙類)1
RESIDENTIAL (GROUP B)2	8.78	1.64	住宅(乙類)2
RESIDENTIAL (GROUP B)3	2.25	0.42	住宅(乙類)3
RESIDENTIAL (GROUP C)	16.03	3.00	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (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	28.88	保護區
MAJOR ROADS, NULLAH ETC	19.70	3.68	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

P. L. Chan
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

圖則編號 S/TM-LTYU/1
PLAN No.