



規劃署
Planning Department

規劃署年報

2023/2024

透過規劃工作，使香港成為一個宜居、
具競爭力和可持續發展的亞洲國際都會





目錄

理想、使命及信念	1
署長獻辭	3
要事回顧	5
專題	9
1 北部都會區 – 香港發展新引擎	9
• 新田科技城	12
• 牛潭尾新發展區	25
• 流浮山／尖鼻咀／白泥	31
2 2023 年修訂的《城市規劃條例》	41
關於規劃署	49
我們的表現	59
獲得獎項	59
展城館	61
環保工作方面	67
社會工作方面	69
經濟工作方面	80
附錄	81
聯絡我們	93

理想、使命及信念

理想

透過規劃工作，使香港成為一個宜居、具競爭力和可持續發展的亞洲國際都會

使命

制訂可持續和具抗禦力的空間發展策略和計劃



就優化土地用途和均衡土地發展提供指引



促進合適的發展和舊區重建

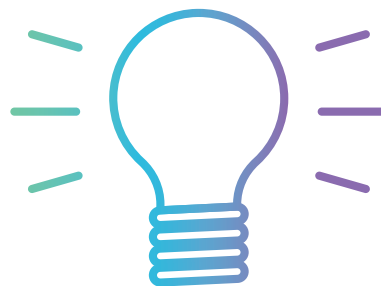


與社區合作和鼓勵市民參與規劃工作

信念



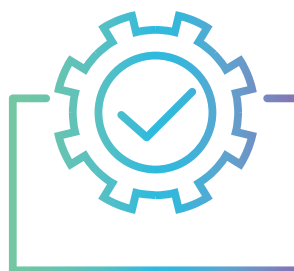
積極進取、促進發展



專業精神、實踐理想



公開規劃、勇於承擔



講求效率、著重成效

署長獻辭



歡迎瀏覽本署的年報。年報載列本署於 2023 及 2024 年的主要規劃措施及取得的工作成果。

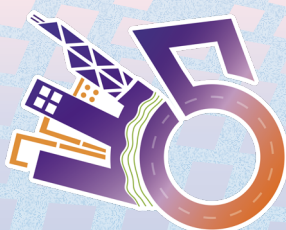
2023 及 24 年，規劃署繼續積極推展多方面的規劃工作，竭力建設香港成為更宜居宜業的城市。我們繼續與土木工程拓展署緊密合作，進行各策略性規劃及發展研究，尤其**北部都會區發展**，務求拉動經濟發展，推動研究科技產業發展，同時提供更好的居住環境，助力吸納人才、留住人才落地生根，並提升市民生活質量，惠民生、添幸福。為配合政府全力推進北部都會區內的**新田科技城**項目，我們於 2024 年 2 月公布經修訂的建議發展大綱圖，並於同年 9 月完成擬備相關分區計劃大綱圖的法定規劃程序。我們亦分別於 2024 年 3 及 11 月公布**流浮山／尖鼻咀／白泥一帶**以及**牛潭尾新發展區**的發展方案作公眾諮詢，並已展開下一步工作，包括進行勘查研究及詳細技術評估等。其他北部都會區項目方面，我們亦正着手推展**新界北新市鎮及和馬草壟地區**的規劃。我們期望透過規劃，使北部都會區成為一個集優質生活、產業發展和文化休閒於一體，具職住平衡和綠色生活的都會區。

與此同時，我們繼續推動法定及地區規劃工作，以助政府履行承諾，增加土地供應，以滿足社會的住屋需求及其他發展需要。政府檢討了包括《**城市規劃條例**》（下稱「條例」）在內 6 條與發展相關條例的法定程序。經修訂的條例由 2023 年 9 月 1 日起生效。有關修訂是政府致力縮短發展時間及加快造地的其中一項主要工作，以回應市民對土地及房屋的殷切期望。此外，經修訂條例亦加強了對新界鄉郊地區違例發展的執管權力，旨在更妥善保護鄉郊地區內具生態價值但正面對發展壓力及環境破壞的地方。市區更新方面，為加快市區重建的步伐，我們推出新規劃工具，提供誘因鼓勵私營機構參與市區重建。市建局完成「油麻地及旺角地區研究」後，我們

與市建局一同協力落實該研究的建議，包括以油麻地和旺角這兩個舊區作為試點推行「**地積比率轉移**」的**新規劃工具**，並於 2023 年 7 月公布新的城規會規劃指引。

我們和**粵港澳大灣區內地城市**一直保持緊密聯繫，並透過不同途徑，定期交流香港和各地在城市規劃工作的進展。自香港與內地在 2023 年初全面通關後，我們到訪了大灣區的九個城市及澳門特區考察，與當地官員會面交流，了解各地在國土空間規劃方面的工作。2023 年，我們在「大灣區內地城市與香港公務員交流協作項目」下推薦城市規劃師派駐前海深港現代服務業合作區管理局，作為期約三個月的深入工作交流。透過讓同事參與前海不同發展項目，加深認識對方的規劃體制、法規、政策及內地部門運作情況等，以便日後能更好配合粵港澳大灣區發展策略。另一方面，我們在 2024 年亦熱切地接待了分別來自北京、上海、武漢、杭州及深圳市內地規劃人員派駐規劃署作工作交流。這些工作交流讓同事體會到兩地對規劃項目推進及落實執行的異同，互相砥礪學習。

2025 年是**規劃署慶祝成立 35 周年**的重要一年。我們將會舉辦一系列活動回顧規劃署過去每個舉足輕重的里程碑。我謹藉此機會衷心感謝所有劃署現任和已離任同事，多年來克盡厥職，提供專業服務，為香港的發展作出寶貴貢獻。展望未來，規劃署會繼續憑着我們的信念，以專業態度，與社會各界同心協力，為香港未來**劃出更多可能，創造無限機遇**。



劃出更多可能 • 創造無限機遇
Planning a Future of Boundless Opportunities

鍾文傑太平紳士

規劃署署長

要事回顧

重塑香港公共空間 – 可行性研究



地方營造及功能



遊戲、靈活及動態設計



共融及跨代設計



安全及舒適



可達性及通透性

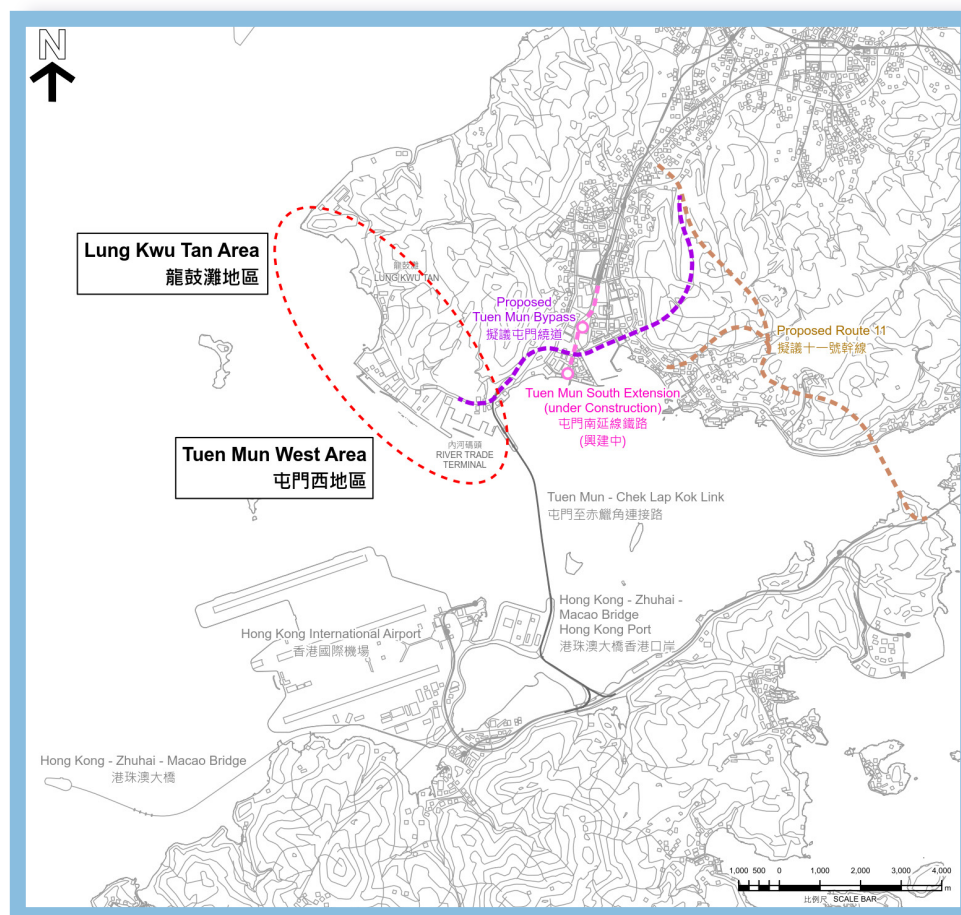


綠化、智慧、親自然
及具抗禦力的設計



研究旨在重塑香港休憩用地的質與量，以回應全港空間發展策略《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（《香港 2030+》）所倡導的目標，提升城市的宜居度。這項研究已於 2023 年 12 月完成。研究提出的建議將為日後修訂《香港規劃標準與準則》提供基礎，並為公私營機構的合作項目提供指引，推動未來的休憩用地規劃，提高香港的整體生活質素。

龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的 規劃及工程研究 – 勘查研究



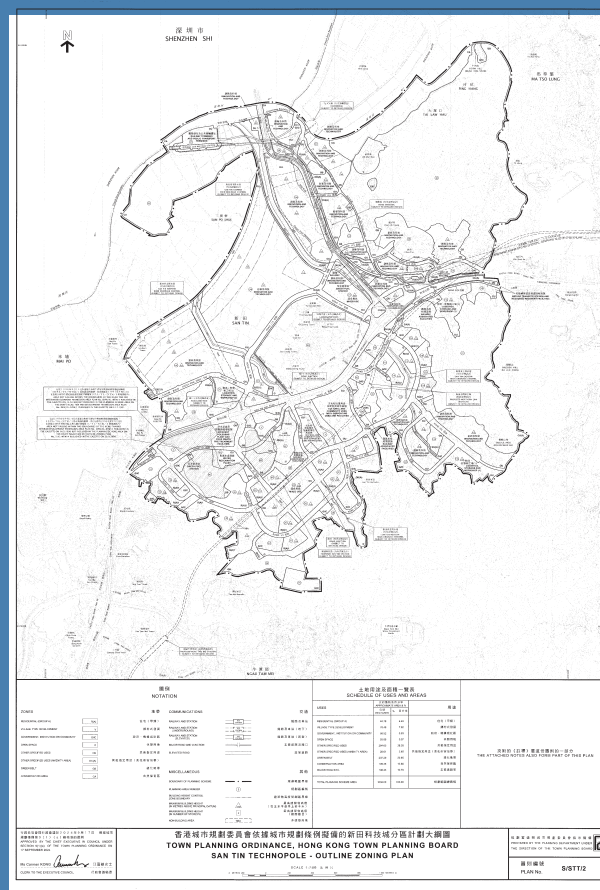
龍鼓灘地區和屯門西地區為《香港 2030+》報告提出的可能供地項目之一，最快可於 2030 年提供土地，以滿足未來發展需求和建立土地儲備。龍鼓灘地區和屯門西地區位處西部經濟走廊的重要位置，擁有策略性地理位置的優勢：包括位處臨海位置、鄰近香港國際機場和港珠澳大橋香港口岸，而且連接多項現有及規劃中的策略性道路基建，以及擁有與該區現有產業合作的機會。為了充分發揮這些獨特的優勢，本署及土木工程拓展署於 2023 年 12 月共同開展這項研究。研究將為這兩個地區的可發展土地包括填海範圍、土地用途和發展方案訂定建議，並在過程中蒐集及參考持份者的意見，以及就擬議發展方案進行詳細的技術評估。初步研究認為龍鼓灘和屯門西地區適合用作現代先進的高增值經濟產業，尤其是需要海路運輸和寬敞運作空間的產業，並相應地提供住宅發展和社區設施。研究預計於 2026 年完成。

新界北第一階段發展： 新田／落馬洲發展樞紐－勘查研究

新田科技城（涵蓋河套區的港深創新及科技園（港深創科園）及新田／落馬洲地區）位於北部都會區的心臟地帶，策略定位為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應。為推展新田科技城項目，本署與土木工程拓展署於 2021 年 10 月共同展開研究，為河套區以外的地區擬備建議發展大綱圖，並於 2023 年 6 月至 8 月進行了兩個月的公眾參與活動，以收集公眾對發展方案的意見。在考慮公眾意見及最新情況後，本署於 2024 年 2 月公布經修訂的建議發展大綱圖。



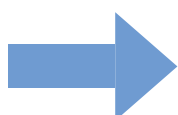
連同河套區的港深創科園，新田科技城將提供約 300 公頃的創科用地，可容納約 700 萬平方米的總樓面面積。此外，新田科技城會提供約 50 000 至 54 000 個房屋單位，容納約 147 000 至 159 000 新增人口，並創造約 165 000 個就業職位（包括創科用地內約 120 000 個職位）。2024 年 3 月，《新田科技城分區計劃大綱草圖》刊憲，有關草圖於 2024 年 9 月獲行政長官會同行政會議核准。為配合政府全力推進新田科技城項目，本署會制定規劃及設計大綱，經諮詢相關持分者後提交城市規劃委員會批准，為相關創科用地作出更詳細的發展指引。



《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》

空置校舍用地檢討

中央調配機制自 2011 年實施，目的為善用教育局確認無需作學校用途的空置校舍用地。在 2023 年度的檢討，本署檢視了共四幅即將空置校舍用地的長遠用途，包括一幅重新檢視的用地。其中三幅用地建議保留作政府、機構或社區用途，餘下一幅用地則建議長遠作住宅用途。自 2011 年起，本署已先後檢視了共 259 幅空置校舍用地，其中大部分的用地（157 幅）已善用作／將用作公私營房屋、過渡性房屋、簡約公屋、政府、機構或社區用途、以及非政府機構的短期用途等。



北部都會區 — 香港發展新引擎



背景

根據 2021 年公布的《北部都會區發展策略》，政府建議發展香港的北部為宜居、宜業、宜遊的都會區。政府繼而於 2023 年提出《北部都會區行動綱領》（《行動綱領》），確立北部都會區以「產業帶動，基建先行」為主軸，將發展成為「國際創科新城」，集優質生活、產業發展和文化休閒於一體。北部都會區有助香港在「南金融、北創科」的新產業格局下，發展成國際化的創科中心。憑藉其毗鄰深圳的地利優勢，北部都會區是香港融入國家發展大局的重大節點。行政長官在其《2024 年施政報告》進一步指出，北部都會區是香港經濟發展的新引擎，而政府會提速推展北部都會區內與房屋及產業發展相關的工程。



為達致把北部都會區發展成為「國際創科新城」的願景，《行動綱領》中進一步提出 8 項具體發展目標：



開拓土地房屋

10 年內提供超過 50 萬個新住宅單位，容納 250 萬人口。



產業導向，職住平衡

受惠於產業發展，可提供約 50 萬個新工作職位。



促進大灣區融合

北部都會區內不同區域可與深圳各區優勢互補，協同發展。



基建先行，鐵路為骨幹

強化北部都會區內以及與內地和香港其他地方的聯繫。



打造「北都大學教育城」

預留土地作專上教育發展，讓專上院校與中外知名院校加強合作，提升協同效應。



保育生態，城鄉共融

積極保育及修復區內豐富生境，提升環境容量；營造城鄉共融的特色，致力成為可持續的碳中和社區。



建設多元藝文康體和青年設施

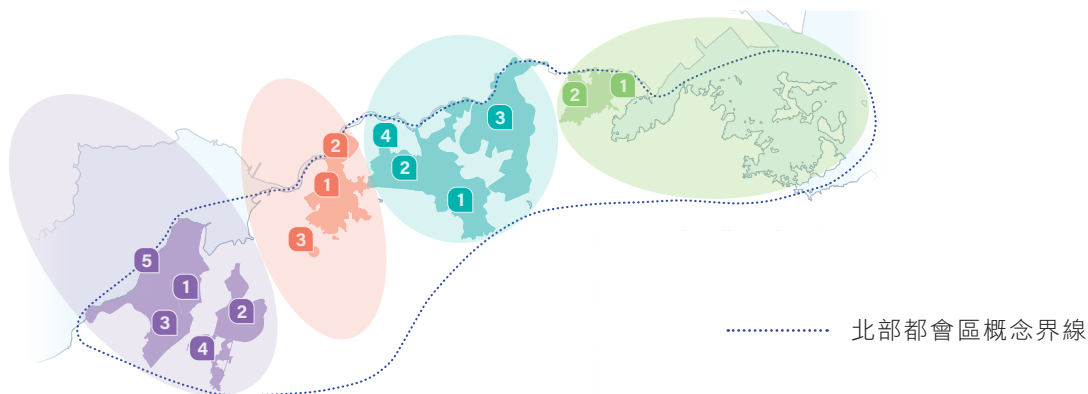
配合香港建設中外文化藝術交流中心。



政府部門進駐，帶動發展

帶動商業活動及支援服務發展，推動新區發展。

因應不同地區的特色和優勢，北部都會區由西至東可分為四大區域，各有不同的策略定位和發展主題：



高端專業服務和物流樞紐

與前海深港現代服務業合作區對接，提供金融及專業服務，並藉著口岸優勢發展現代物流業。

- 1 天水圍
- 2 元朗
- 3 洪水橋／廈村新發展區
- 4 元朗南新發展區
- 5 流浮山／尖鼻咀／白泥



創新科技地帶

覆蓋新田科技城，包括河套區港深創科園，與深圳創科園區產生協同效應，為創科發展的樞紐。

- 1 新田科技城
- 2 河套區港深創新及科技園
- 3 牛潭尾



口岸商貿及產業區

享有羅湖、文錦渡及香園圍三個口岸的地利，帶動先進製造業、綠色產業、醫療、食品科技、現代物流業等產業發展，並可推展跨境商業服務和文娛消費，發揮強大的口岸商貿功能。

- 1 粉嶺／上水
- 2 古洞北／粉嶺北新發展區
- 3 新界北新市鎮及羅湖／文錦渡
- 4 馬草壟



藍綠康樂旅遊生態圈

包括紅花嶺、沙頭角、印洲塘等，人文和自然資源豐富，帶動康樂及旅遊發展。

- 1 沙頭角
- 2 紅花嶺

我們已經於 2023 年 6 月公布創新科技地帶內新田科技城一帶的發展方案，並於 2024 年內就發展方案完成法定規劃程序，制訂並核准相關分區計劃大綱圖。我們亦已於 2024 年 11 月公布此地帶內牛潭尾新發展區的發展方案作公眾諮詢。

至於高端專業服務和物流樞紐內流浮山／尖鼻咀／白泥一帶，我們已於 2024 年 3 月就其發展方案展開諮詢。下文將重點介紹上述 3 個項目的規劃願景和定位、發展和保育建議、公眾參與過程，及項目的未來動向。

創新科技地帶

在北部都會區中部的「創新科技地帶」，涵蓋新田科技城（包括河套區的港深創新及科技園（港深創科園））和牛潭尾新發展區。



01

新田科技城

本署與土木工程拓展署（下稱「土拓署」）於2019年9月共同開展可行性研究，為新界北第一階段發展制定初步發展大綱圖，並在2021年年中公布新田一帶的初步土地用途。《2021年施政報告》提出《北部都會區發展策略》，建議把新田一帶的創科用地和河套區的港深創科園整合，以構建新田科技城。同年10月，本署與土拓署開展後續勘查研究，擴大新田一帶的發展範圍，為河套區以外的地區制定建議發展大綱圖。

規劃願景和定位

國家「十四五」規劃綱要支持香港發展成為國際創科中心。新田科技城位於北部都會區的心臟地帶，毗鄰深圳皇崗和福田的創科園區，是「創新科技地帶」的旗艦項目，亦是整個北部都會區產業發展的重心。其策略定位是成為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同發展，推動深港科技創新合作區「一河兩岸」、「一區兩園」的區位優勢。新田科技城亦將協助香港發展「南金融、北創科」的新產業布局，並打造成一個優質、健康及綠色生活的新社區。



發展布局及主要發展參數

新田科技城（包括河套區港深創科園）的總發展面積達 626 公頃。除了 87 公頃的河套區，餘下的發展大致由「創新科技園區」和「新田市中心」所組成。

總人口



約 **147 000**
至 **159 000**

房屋單位



約 **50 000**
至 **54 000**

（公私營房屋比例約為 70:30*）

*實際的公私營房屋比例會在落實發展時決定

就業職位



約 **165 000** 個職位

（包括創科用地內約 120 000 個職位）

人才公寓

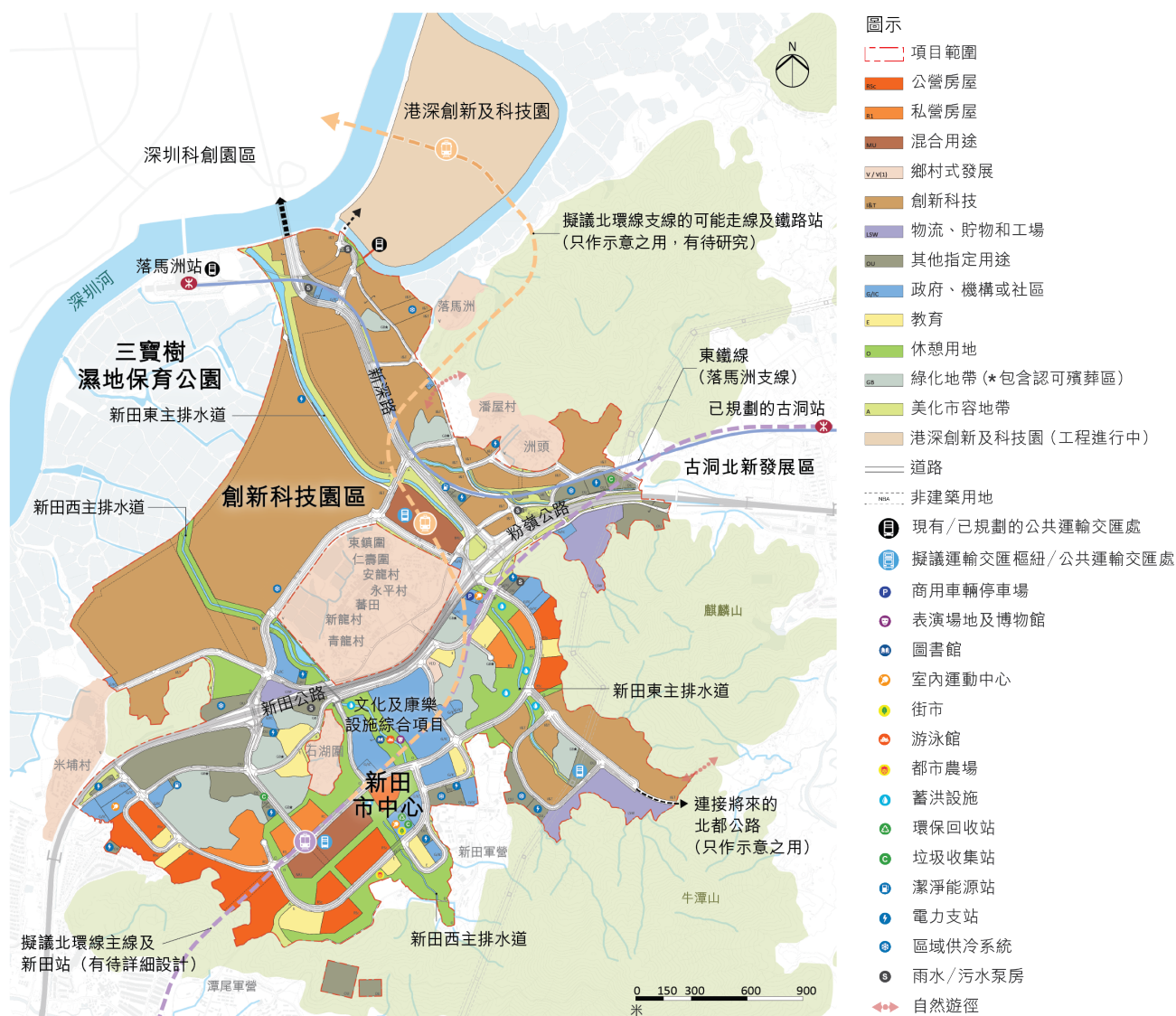


約 **6 400** 個單位



創新科技園區模擬圖

新田市中心模擬圖



新田科技城經修訂的建議發展大綱圖

規劃重點

I 發展世界級創科中心

創新科技園區大部分範圍位於新田公路／粉嶺公路以北，另有部分位於發展區東南面。為突顯政府對推動創科發展的決心，創新科技園區及河套區港深創科園將合共提供約 300 公頃的創科用地，佔新田科技城總發展面積約一半，可容納約 700 萬平方米的總樓面面積，相當於 17 個香港科學園，有利香港發展成為國際創科中心，並加深與深圳和世界在創科方面的合作。

為推動更完善的創科生態系統，新田科技城的創科用地須兼顧不同創科範疇和產業鏈上、中、下游各階段的土地用途，亦同時要顧及人才公寓和其他配套設施的需要。因此，創科用地已制定更廣泛而互相兼容的准許用途，以提供更大彈性。



創新科技園區內 **不同面積而相連地塊** 能為日後批地提供彈性，以滿足不同規模的科企（初創、龍頭科企）和創科設施／用途的需要。

II 發展與保育並行

新田科技城的規劃秉承「發展與保育並行」的理念，為創科發展擴容之餘，亦積極創造環境容量，活用藍綠資源，力求打造集 **產業發展、生態保育和宜居社區** 於一體，人與自然共榮共生的可持續創科新城。

為充分發揮新田科技城的策略定位，我們需要創造相當規模的創科用地。新田科技城的規劃已盡可能將更多的已發展區（包括棕地）納入發展範圍內。然而，考慮到新田的實際環境，包括地理上的限制（例如新田科技城的東面和南面皆被山林包圍），我們在盡可能不影響雀鳥棲息地及飛鳥廊道下，合理地將部分魚塘（包括一些荒廢魚塘）納入發展範圍，以完善新田科技城的發展布局。

為推展積極保育，政府建議在新田科技城毗鄰設立總面積約 338 公頃的三寶樹濕地保育公園，面積為現時香港濕地公園的 5 倍，能達致生態保育、推動水產養殖業可持續發展，以及提供生態教育和康樂的多重功能，並同時為新田科技城的發展創造環境容量及提供獨特景緻。同時，三寶樹濕地保育公園亦可補償發展所導致的生態及漁業資源影響，以達致濕地的生態功能及承載力沒有淨減少的目標。



新田科技城與三寶樹濕地保育公園模擬圖

III 均衡有序且充滿活力的宜居社區

新田市中心主要位於新田公路／粉嶺公路以南，將提供約 50 000 至 54 000 個公營和私營房屋單位，大部分在鐵路站的 500 米步程範圍內，有助紓緩全港房屋短缺的問題。

為了營造更優質的生活環境，我們按《香港 2030+》的建議，把新田科技城所提供的休憩用地和政府、機構及社區設施用地的面積，分別提升至人均不少於 3.5 平方米。在規劃政府、機構及社區設施時，亦充分考慮了人口聚集地區（包括現有鄉村）的分布，配合完善的行人網絡和單車徑，讓居民能夠便捷地得到日常生活所需及往來交通樞紐，致力實現「15 分鐘生活圈」。

新田市中心會發展成為一個綜合社區，擁有完善的社區設施和休憩用地。在兩個鐵路站附近的混合用途發展和中部的標誌性文化及康樂設施綜合項目會成為區內的地標：

1

新田市中心西部

圍繞新田站而建。新田站周邊將設有運輸交匯樞紐，並建議作混合用途發展，包括住宅、辦公室、酒店、零售、餐飲和娛樂等設施。附近的公私營房屋主要是高密度發展，通過休憩用地網絡，與中低高度的政府、機構及社區設施連接一起。

2

新田市中心東部

有另一個社區，沿活化後的新田東主排水道而建。河畔公園和住宅底層的商店將營造休閒氛圍。行人和騎單車人士可利用特色高架園景平台往來在新田公路北面、洲頭附近的擬議鐵路站和運輸交匯樞紐。鐵路站周邊將作混合用途發展，集住宅、辦公室、酒店、零售、餐飲和娛樂設施於一體。



特色高架園景平台模擬圖

3

新田市中心中部的新田西主排水道將活化為景觀河道，兩岸將興建標誌性的文化及康樂設施，擁有表演場地、博物館、圖書館、游泳館，以及公共和活動空間。另有各式各樣的公共設施，包括社區設施綜合大樓（設有街市、室內運動中心、環保回收站等）、診所、政府聯用辦公大樓、警署、消防局暨救護站等。



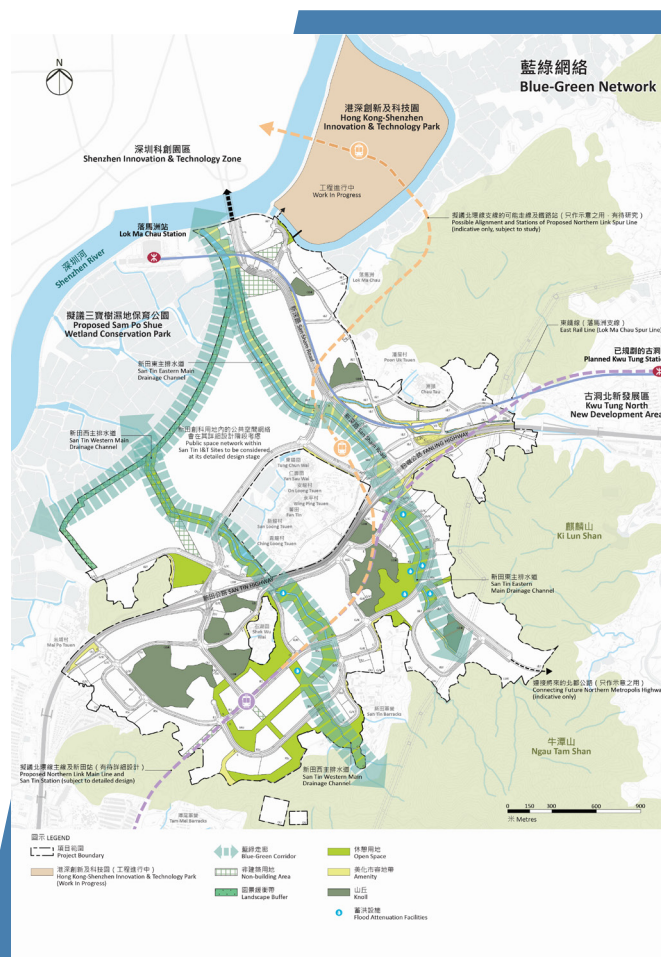
文化及康樂設施綜合項目模擬圖



河畔社區模擬圖

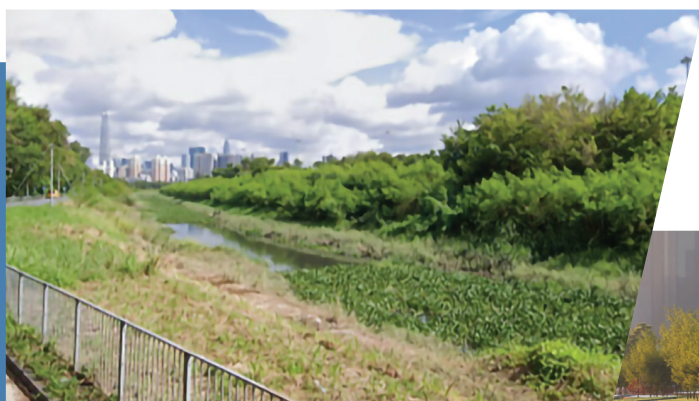
IV 藍綠網絡

在新田科技城，河道／排水道、蓄水池、濕地、休憩用地和山丘交織在一起，形成藍綠網絡。主要的景觀走廊會沿三寶樹濕地保育公園及東、西兩條活化後的排水道而建。不同大小的休憩用地會串連區內的地標和公共設施，增加社區凝聚力之餘，亦有助加強地方感和地區認同感。同時透過大量綠化，提高生物多樣性。



藍綠網絡

新田東主排水道



現有狀況



將來面貌

新田西主排水道



現有狀況



將來面貌

V 交通基建

擬議的交通基建將促進跨境交通，並加強新田科技城和新界其他地區及市區的連接。連接新田科技城的集體運輸鐵路線共有 3 條，包括現有的落馬洲支線、規劃中的北環線主線，以及來往皇崗的擬議北環線支線。新田科技城有 4 條主要道路連接周邊地區。東西走向方面，有新田公路和粉嶺公路。往北走，可經改道後的新深路連接皇崗口岸，而東南面則可連接至將來的北都公路。



VI 城鄉共融

規劃完備的社區設施、休憩用地，以及提升了的交通連繫和基建服務將惠及周邊的鄉村，而鄉村的文化遺產資源亦會增添新田科技城的文化多樣性。為達致鄉村與鄰近發展之間的設計和諧，鄉村周邊合適之處將提供休憩用地／美化市容地帶。新田科技城亦設置了多條通風廊和觀景廊，不但有助通風，亦可保留鄉村與周邊濕地和山巒之間的景觀。另外，透過恰當的建築形式、生態敏感的景觀設計和保留飛鳥廊道，可確保創新科技園區與擬議三寶樹濕地保育公園的和諧融合。



創新科技園區與擬議三寶樹濕地保育公園模擬圖

融入休憩用地及優化設計的米埔隴村鷺鳥林

VII 樹立智慧、環保及具抗禦力典範

為配合《香港氣候行動藍圖 2050》的綠色規劃和發展碳中和社區，以及應對氣候變化，新田科技城將採納以下三方面的智慧、環保及具抗禦力措施：

1

規劃及城市設計

包括 15 分鐘生活圈、藍綠網絡、與盛行風向一致的通風廊、增加綠化等

2

智慧、環保及具抗禦力基建系統

包括配備蓄洪設施和防洪功能的綠化景觀、區域供冷系統、淨水設施及廚餘處理設施、公用設施共同溝、再造水設施等

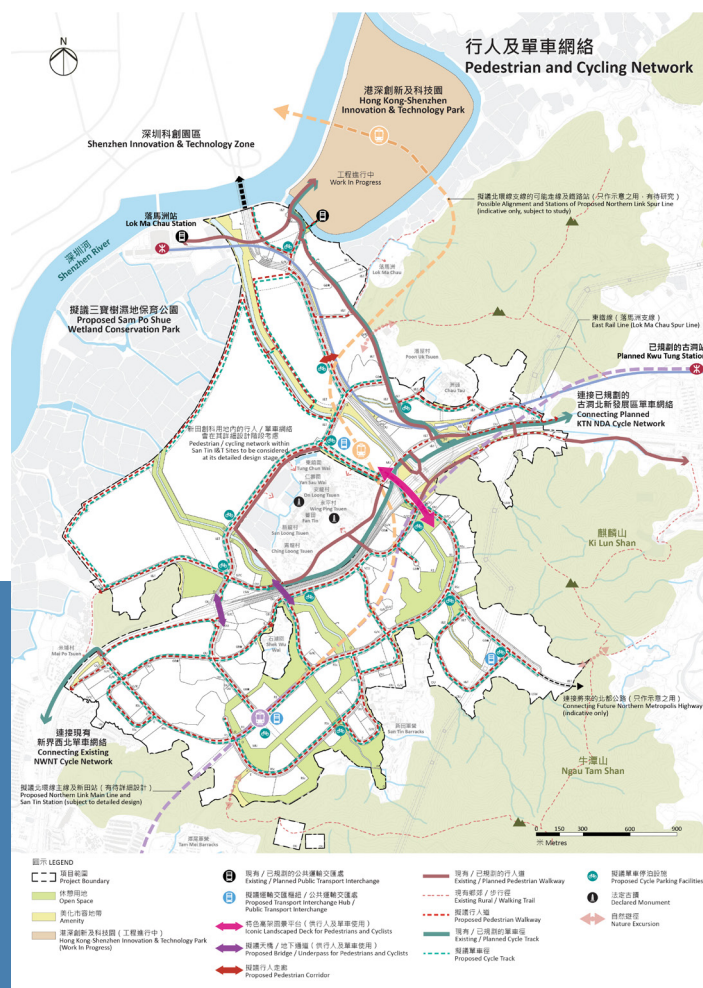
3

智慧及可持續出行配以綠色運輸模式

包括以鐵路為骨幹的可持續交通方式、完善的行人和單車網絡、提供運輸交匯樞紐／公共交通交匯處、電動車充電設施、潔淨能源站等



15 分鐘生活圈概念圖

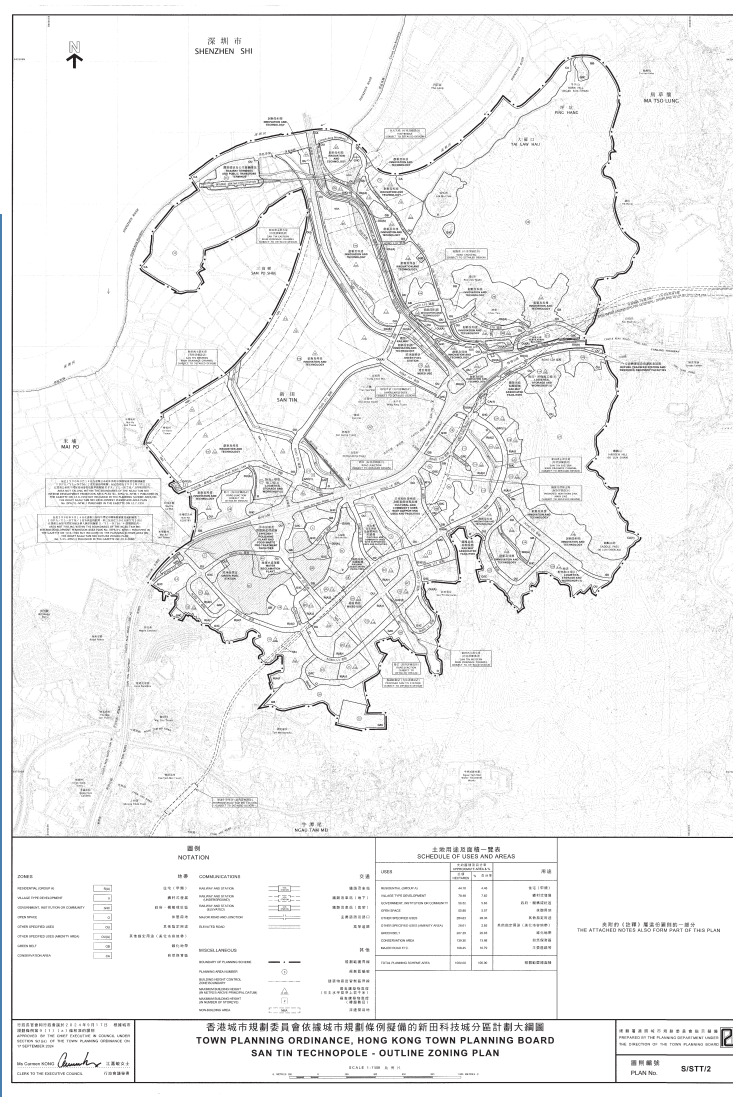


行人及單車網絡

眾志成城

我們在 2023 年 6 月至 8 月就新田科技城的土地用途建議進行了兩個月的公眾參與活動。公眾普遍歡迎這個北部都會區的旗艦項目。我們在考慮公眾意見及最新情況（包括相關政府部門的意見）後，修訂了建議發展大綱圖，並於 2024 年 2 月公布經修訂的建議發展大綱圖，作為擬備法定圖則的基礎。

2024 年 3 月，城市規劃委員會（城規會）根據《城市規劃條例》第 5 條，展示《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》，以供公眾查閱。城規會於考慮 1 543 份有效的申述意見後，在同年 7 月通過新田科技城分區計劃大綱草圖，並同意將圖則呈交行政長官會同行政會議核准。行政長官會同行政會議於 9 月核准新田科技城分區計劃大綱草圖，隨後《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》根據條例第 9D(2) 條展示，以供公眾查閱。



《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》

發展時間表

新田科技城的土地平整及基礎設施工程會相繼展開，分兩期進行。第一期主要涵蓋新田公路／粉嶺公路以北的創科用地、南面一些住宅用地，以及有道路接駁的主要基建用地。第二期則涵蓋其餘區域。預計最早可於 2026/2027 年提供首批創科用地。預計首批居民於 2031 年遷入，而大部分居民將隨北環線主線預計開通的時間（即 2034 年）陸續遷入。

發展時間表

建議發展大綱圖的工程擬分兩期進行。

第一期第一階段

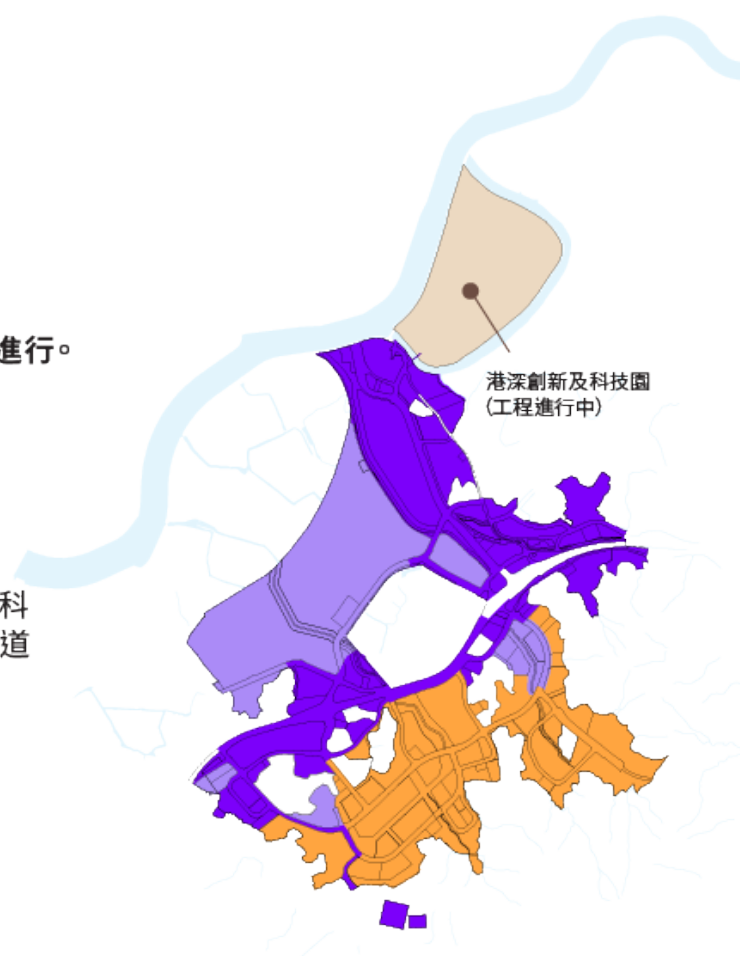
第一期第二階段

涵蓋新田公路／粉嶺公路以北的創科用地、南面一些住宅用地，以及有道路接駁的主要基建用地。

第二期

涵蓋其餘區域。

備註：
擬議工程範圍會在詳細設計中再作檢討
只供示意用途



2024
第四季

展開創科用地的
土地平整工程

2026

已平整的土地
最早可於2026年供應

2031

預計首批居民
開始遷入

2034

大部分居民將隨
北環線主線預計開通的
時間而陸續遷入

02

牛潭尾新發展區

本署和土拓署於 2021 年 11 月共同開展牛潭尾土地用途檢討研究，並在 2024 年 11 月中公布初步發展建議和展開為期兩個月的公眾參與活動。

規劃願景和定位

牛潭尾位於元朗東北面，新田科技城以南。擬議北環線主線落成後，牛潭尾和新田科技城僅一站之隔，與北部都會區其他地方和市區緊密連繫。透過擬議跨境的北環線支線和興建中的新皇崗口岸，將來由牛潭尾前往河套區港深創科園和深圳會更為便捷，佔盡地利優勢。

有見及此，《行動綱領》提出在牛潭尾預留用地作專上院校用途，聚焦科研領域，配合新田科技城的創科發展，推動「產學研」合作。「產學研」合作是指創科企業、科學園區與周邊的學術研究機構緊密合作：私人機構與大學可共享資源、培育科研人才及促進研發結果商品化；藉着創科企業的直接參與，加快推動研究及發展過程。《2024 年施政報告》更指出，政府已在北部都會區預留至少 80 公頃用地，發展「北都大學教育城」，而於牛潭尾亦會預留用地推動綜合醫教研醫院及第三所醫學院的發展。



發展布局及主要發展參數

牛潭尾新發展區的總發展面積為約 127 公頃，概括土地用途反映大學城、綜合醫教研醫院及第三所醫學院和綜合住宅社區的布局。

總人口



約 **32 000**
至 **36 000**

房屋單位



約 **12 000**
至 **13 000**
(以私人住宅為主)

就業職位



約 **22 000**
至 **26 000** 個職位

備註：上述發展參數會在研究的下一階段再作檢討



圖例

- | | |
|----------------|----------------|
| 研究範圍 | 綜合住宅社區 |
| 結合活化河道的藍綠走廊 | 大學城@牛潭尾 |
| 北環線主線 (已規劃) | 綜合醫教研醫院 |
| 已規劃的牛潭尾車廠及上蓋發展 | 綠化地帶 (包含認可殯葬區) |

備註：*擬議道路走線僅供參考。

概括土地用途概念圖



未來牛潭尾地區模擬圖

規劃重點

I 大學城

為配合發展「北都大學教育城」的願景，我們於牛潭尾預留約 46 公頃土地發展大學城。政府將會鼓勵本地專上院校與中外知名院校以靈活創新的模式，開拓更多品牌課程，並研究合作和交流項目，讓香港的學術及研究在國際發展更上一層樓；培訓高端人才以支援周邊地區如新田科技城等創科發展，推進教育科技人才融合發展；以及推動國際高端人才集聚香港。

為提升成本效益和不同院校間的協同效應，政府將進一步探討闢設一些供不同院校共用的特別設施和其他附屬設施。透過提供充裕的學生宿位、充足的活動和戶外休憩空間、以及綠色出行等，此處將會發展成一個活力多元、自給自足的大學城社區，化身創新科技的試驗田，並廣納海內外人才。就此，教育局計劃在 2026 年上半年公布「北都大學教育城概念發展綱要」。



大學城模擬圖

II 綜合醫教研醫院及第三所醫學院

牛潭尾亦預留約 9 公頃土地，興建一所新綜合醫教研醫院，提供約 3 000 張病床。除了為北部都會區將來的新增人口提供全面的醫療服務，這綜合醫院亦是一所醫教研醫院，將開設教學、培訓及研究設施，培訓專業醫護人員及進行臨床試驗和研究，以配合新田科技城及香港整體的生命健康科技產業發展，推動「產學研」合作。

大學城的部分用地會預留作興建第三間醫學院校舍之用。政府已成立「籌備新醫學院工作組」，負責制定成立新醫學院的方向及準則，並已在 2024 年年底邀請有意開設新醫學院的大學提交建議書。



綜合醫教研醫院及第三所醫學院模擬圖

III 綜合住宅社區

擬議北環線主線牛潭尾站附近將會規劃為一個綜合住宅社區，善用新鐵路所帶來的發展機遇，建構具以下主要規劃特色的「15 分鐘生活圈」：

1 自給自足的社區

除了居住空間外，此區亦提供一系列的購物、休閒和娛樂設施，以及政府、機構和社區設施。在滿足居民需要之餘，亦為附近大學城和綜合醫教研醫院的學生、教職員、研究人員及醫護人員提供服務。考慮到牛潭尾的發展定位，該區的房屋供應會以私人住宅為主。



綜合住宅社區模擬圖

2 藍綠公共空間網絡

區內會建設一個由鐵路站為中心，向外伸延的休憩用地網絡，貫通整個牛潭尾新發展區。中心區的休憩用地旁會設置臨街商店及消閒設施，增加人與人的交流互動，滿足年輕人的社交需求，締造開放多元的生活空間。休憩用地網絡將沿著活化後的排水道向東西伸延，成為貫通東西的主要行人及單車走廊。

休憩用地網絡模擬圖



3 交通連繫

- 鐵路交通：設有牛潭尾站的北環線主線在 2034 年落成後，往返九龍市區只需約 30 分鐘。另外，透過擬議北環線支線，從牛潭尾出發前往河套區港深創科園和深圳，車程只需約 15 分鐘。
- 道路交通：除現有的新田公路外，規劃中的北都公路可貫穿北部都會區，拉近牛潭尾與其他新發展區的距離。擬議連接新田科技城的道路，可進一步加強整個創新科技地帶的內部連繫。



連接牛潭尾新發展區的交通連繫

公眾參與及下一步工作

我們在 2024 年 11 月 14 日展開了為期兩個月的公眾參與活動，就牛潭尾的發展建議收集公眾意見。我們會因應所收集的公眾意見及其他相關因素制訂牛潭尾的建議發展大綱圖、進行詳細技術評估（包括《環境影響評估條例》下的環境影響評估），以及制訂推展發展的時間表。預計政府主導的土地平整及基礎設施工程最早可於 2027 年展開，而首批房屋、綜合醫教研醫院及大學城用地預計可於 2029 年起陸續完成平整。首批居民預計將於 2034 年起陸續遷入，以配合北環線主線的開通。

高端專業服務和物流樞紐

03

流浮山／尖鼻咀／白泥

規劃願景和定位

根據《行動綱領》，流浮山／尖鼻咀／白泥（下稱「流浮山」）將會是洪水橋／厦村新發展區的擴展部分。擴展後的新發展區（下稱「新發展區」）會為北部都會區最西面供應新的經濟和房屋用地，在推動高端專業服務和物流樞紐¹的發展方面，發揮重要作用。



新發展區位處北部都會區最西面，與現有及規劃中的交通基建緊密連接

¹ 洪水橋／厦村新發展區、元朗南新發展區，以及天水圍和元朗現有市鎮均屬此樞紐。

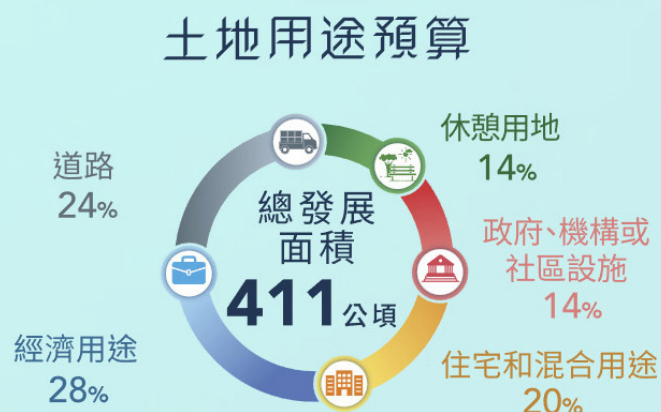


作為洪水橋／廈村新發展區的擴展部分，規劃中的流浮山地區有洪水橋／廈村上述的經濟定位，加上其優美自然景色，發展面積達 411 公頃（部分與洪水橋／廈村發展餘下階段重疊）的流浮山可發展成為數碼科技樞紐，與洪水橋／廈村的發展相輔相成，並可發展為適合本地居民和遊客的生態旅遊勝地，為新發展區帶來更多活力和發展機遇。



概括土地用途概念圖

土地用途預算和主要發展參數



LFS 流浮山

總人口



約 **141 000**
至 **146 000**

房屋單位



約 **48 000**
至 **53 000**

就業職位



約 **50 000** 個職位

(包括約 12 000 個創科職位及 10 000 個旅遊業職位)

人才公寓



約 **1 800** 個單位

最高地積比率



住用

6.5

非住用

9.5

備註：上述參數視乎勘查研究結果而定

規劃重點

I 數碼科技樞紐



未來數碼科技樞紐模擬圖（從西北面眺望）

流浮山位置優越，與前海僅一灣（后海灣）之隔，兩者可產生協同效應，流浮山將定位為數碼科技樞紐，利用先進科技，推動新經濟與傳統經濟融合，涵蓋金融科技、智能生活和數碼娛樂等領域，並將成為孕育青年人才和初創企業的搖籃。數碼科技樞紐主要發展應用科技的解決方案，並與以研發為主的香港科學園和支援不同新興工業及創新製造的創新園形成不同的發展格局，共同構建香港的完整創科生態。

在創新科技及工業局（創科工業局）的支持下，香港數碼港管理有限公司（數碼港）獲邀研究在流浮山設立數碼科技樞紐。根據數碼港初步研究的結果，政府已初步預留港深西部鐵路的擬建流浮山站旁約 15 公頃土地（可提供總樓面面積約 50 萬平方米），以發展一個商業和科技園區，藉以提供數碼科技設施。數碼港已於 2024 年展開進一步研究，以確立流浮山擬議發展計劃的方案。

II 生態旅遊

兩個休閒生態旅遊節點

1

尖鼻咀享有后海灣和鄰近拉姆薩爾濕地的壯麗自然景色。尖鼻咀沿海地區將劃定為海岸保護公園。考慮到該處自然環境獨特，並根據與旅遊業／酒店業界的初步意向調查，該區具潛力發展為一個主題活動節點，提供海景度假酒店、零售／餐飲／娛樂設施及各類型的生態旅遊用途（例如戶外探險公園和露營地點）。換句話，尖鼻咀可定位為一個動態的主題活動節點。



尖鼻咀日落景色



未來尖鼻咀模擬圖（從西南面眺望）

2

白泥風光如畫，以日落美景聞名，同時亦是紅樹林和豐富海洋生物（包括馬蹄蟹和眾多候鳥）的家園。深灣路以北的沿海地區將劃定為海岸保護公園。在不影響自然保育的前提下，建議在該地區建造酒店／度假村和生態旅舍，輔以與自然相關的活動。與尖鼻咀相比，白泥可定位為靜態的風景節點。



未來白泥模擬圖（從東面眺望）



紅樹林生物

3

在白泥至尖鼻咀之間的沿海地區建造一條海濱長廊（約 4.8 公里），以供觀光、騎自行車和休閒散步。視乎建議的海岸保護公園進一步可行性研究結果，海濱長廊及單車徑可伸展至尖鼻咀和白泥的海岸保護公園內。

流浮山海鮮市場

政府建議評估流浮山海鮮市場的旅遊價值，其中一個方案是原址保留海鮮市場（約 3.8 公頃），並進行原址改善工程。保留流浮山海鮮市場及進行原址改善工程涉及複雜問題，包括土地業權／現有商戶的使用權、原址改善未達標的公共設施等。政府會在適當時候另作研究，進一步評估海鮮市場的旅遊潛力，當中



流浮山海鮮市場

會考慮公眾參與活動期間收集到的意見、新發展區及相關基礎設施的發展計劃，以及最新旅遊趨勢。旅遊事務署將牽頭進行該項研究，而相關決策局及部門會給予支持。

海濱表演場地

為使本地市民和遊客有更多元化體驗，我們建議在數碼科技樞紐前的海濱休憩用地內設立表演場地，舉辦本地、內地和其他地方高水平的表演。此表演場地連同流浮山其他景點（包括上述兩個休閒生態旅遊節點，海岸保護公園和海鮮市場），有望在國際、區域和本地層面增強對遊客的旅遊吸引力。交通和通達性的改善，亦可提供與大灣區其他城市（包括深圳在內）的合作機會，一同舉辦各類型活動。



海濱表演場地

III 其他主要規劃特色

建議的海岸保護公園

根據土地用途可行性研究，以及在環境局／漁護署的策導下，日後的海岸保護公園可能涵蓋流浮山沿海長 10.7 公里的海岸地區，覆蓋遍布紅樹林及相關生境的潮間帶（視乎漁護署在 2024 年開展的進一步可行性研究的結果而定）。海岸保護公園的陸地部分已被初步劃定，有關範圍涵蓋具中度至高度生態價值的生境及所需的緩衝區。位於流浮山內的海岸保護公園建議陸地部分（約 60 公頃）分為兩個區域，即沙橋村至尖鼻咀警崗，以及上白泥一帶²。約 60 公頃的陸地部分除涵蓋紅樹林、魚塘和溪流等外，還包括毗鄰的緩衝區³。漁護署進行的研究會敲定海岸保護公園的確實範圍（包括海上及陸地部分）和用途、基線檢討、管理策略、概念規劃及相關技術可行性評估等。



后海灣的紅樹林

住宅區

住宅發展主要規劃在尖鼻咀與數碼科技樞紐之間的海岸地帶，以及天水圍河西岸，這些住宅社區可提供 48 000 至 53 000 個單位，並將受惠於流浮山及洪水橋／厦村新發展區優越的本地及跨境交通網絡，包括港深西部鐵路流浮山站和厦村站。

² 日後的海岸保護公園亦將涵蓋下白泥部分陸地範疇，該區不屬流浮山地區範圍。

³ 尖鼻咀至流浮山沿海岸線的陸上部分因生態價值不高，並不包括在內。

連接天水圍

流浮山地區鄰近天水圍新市鎮，而天水圍新市鎮現時只提供有限的工作機會。分隔流浮山與天水圍的天水圍河長 2.7 公里，該河將被美化／活化，並建造新行人天橋及提升單車徑網路，延伸至天華路北面，以改善河畔兩岸的環境、加強河畔兩岸的連繫性，與流浮山的藍綠網絡連接。有了這些連繫，天水圍社區將有更多就業機會、住屋選擇及娛樂和社區設施。



在靠近擬議厦村鐵路站及車站上蓋發展的天水圍河南段，建議可打造較有活力的河畔長廊



未來天水圍河模擬圖（從南面眺望）

在靠近沙江圍北住宅發展的天水圍河北段，建議可打造為較靜態的河畔長廊，保留及改善現有的天然植被及濕地，提升生物多樣性

主要規劃和城市設計概念

流浮山作為洪水橋／廈村新發展區的擴展部分，我們將遵循以下五大主要規劃和城市設計概念進行規劃，引導流浮山發展成為數碼科技樞紐及休閒生態旅遊勝地，並與洪水橋／廈村發展及天水圍社區相輔相成，為當地居民和遊客創造宜人的居住、工作和旅遊環境。



最新進展及下一步

我們已於 2024 年 7 月展開勘察研究，進一步制訂個別地塊的土地用途，用以制訂流浮山的建議發展大綱圖，為日後法定分區計劃大綱圖的擬備工作奠下基礎。我們亦會進行《環評條例》下的環評、各項技術評估和工程的初步設計，以及在勘察研究下制訂推行計劃。此外，我們亦邀請市場就發展尖鼻咀和白泥為生態旅遊節點的建議提交參與發展意向書，使我們更有效地將市場智慧及具吸引力的元素，融入將來擬定的法定圖則內。勘察研究預計於 2026 年完成。

按目前的規劃，亦考慮到我們將優先發展新發展區前期階段，流浮山的政府主導的工程將於 2030 年左右展開。我們現正探討擴大私營界別的參與的可能性，提早落實選定地區（尤其是與數碼科技樞紐和生態旅遊有關的地區）的發展方案。

結語

北部都會區作為香港經濟發展的新引擎，將會逐漸進入收成期。政府以提量、提速、提效、提質的原則，加快落實北部都會區的建設。我們已於 2024 年制訂並公布北部都會區內所有主要新發展項目的土地用途和發展方案。除上文提及三項主要新發展項目，我們亦已公布新界北新市鎮及馬草壟一帶的土地用途及發展方案，並開展公眾參與活動。

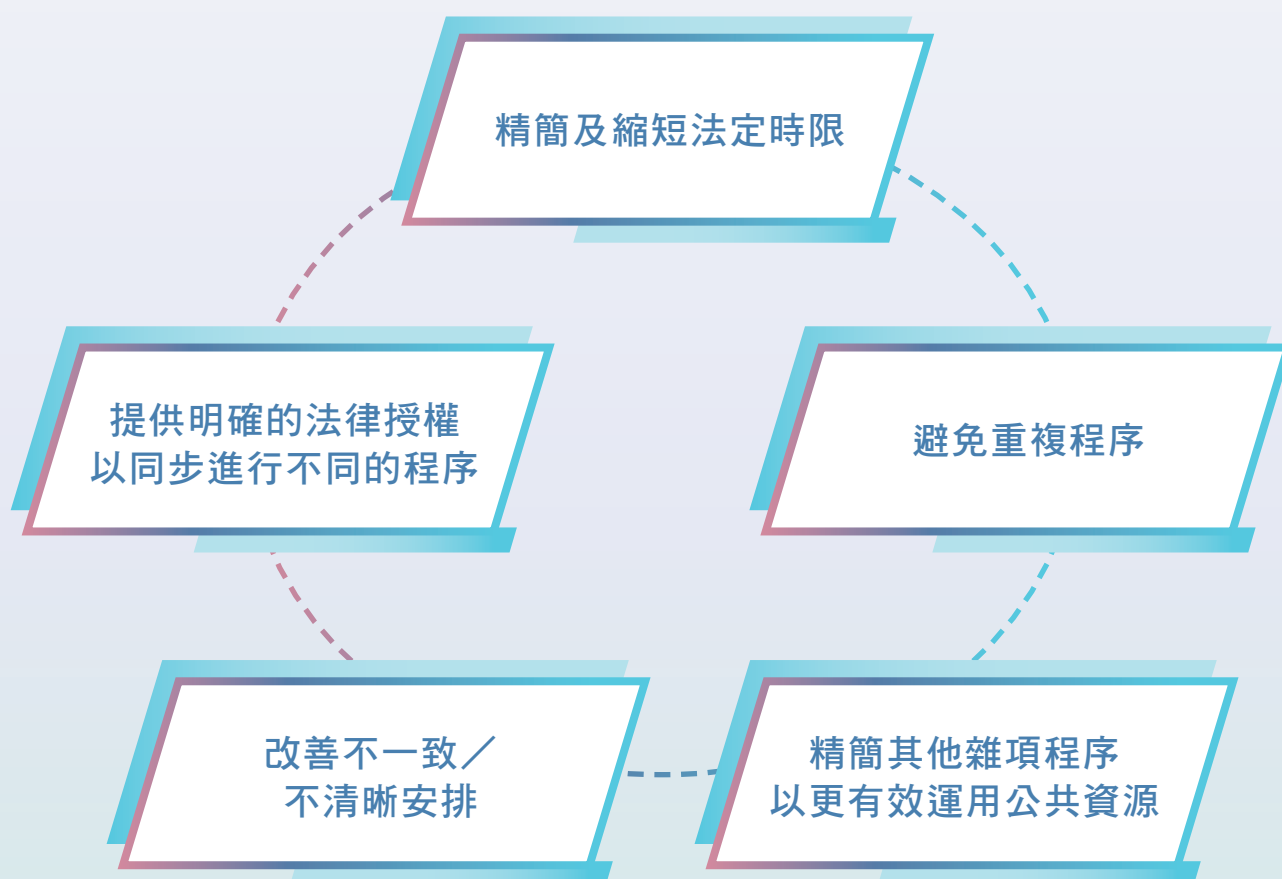


2023 年修訂的 《城市規劃條例》



背景

為滿足香港長遠的社會和經濟需要及社會對優質生活期望，我們需物色新的可發展土地及善用現有土地，以應付需求。為加速土地發展和房屋供應，同時確保發展過程維持專業和適當的公眾參與，政府檢討了包括《城市規劃條例》（下稱「條例」）在內 6 條與發展相關條例⁴的法定程序，並循以下 5 個方向提出修訂建議，並將之納入《2022 年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例草案》（下稱「條例草案」）：



⁴ 該六條條例包括《城市規劃條例》、《收回土地條例》、《前濱及海床（填海工程）條例》、《土地徵用（管有業權）條例》、《道路（工程、使用及補償）條例》及《鐵路條例》。

發展局於 2022 年 3 月向立法會發展事務委員會簡介初步法例修訂建議，並諮詢相關持份者包括城市規劃委員會（下稱「城規會」）的意見。



政府人員出席立法會法案委員會的照片

條例草案於 2022 年 12 月在憲報刊登並提交立法會，其後於 2023 年 7 月獲立法會通過。經修訂的條例由 2023 年 9 月 1 日起生效。有關修訂是政府致力縮短發展時間及加快造地的其中一項主要工作，以回應市民對土地及房屋的殷切期望。

此外，經修訂條例亦加強了對新界鄉郊地區違例發展的執管權力，旨在更妥善保護鄉郊地區內具生態價值但正面對發展壓力及環境破壞的地方。

《城市規劃條例》的主要修訂

制訂圖則程序

縮短呈交圖則以供核准的法定時限

為加快制訂圖則的流程，修訂的條例減省了重複的程序，即不用再邀請公眾就申述內容提出意見，而向行政長官會同行政會議呈交圖則以供核准的法定時限，亦由城規會接收申述兩個月期間屆滿後起計的 9 個月縮減至 5 個月。



申述聆聽

城規會鼓勵申述人親自出席申述聆聽會，申述人僅可在特殊情況下授權代表出席聆聽會。每名申述人或獲授權代表可獲分配 10 分鐘時間作出陳述，但時間不可累加。此外，如城規會決定順應申述而建議修訂圖則，任何人均可作出進一步申述，而城規會在處理進一步申述時，會視乎情況，請求有關政府部門就進一步申述給予意見，以及請進一步申述人就所收到的相關政府部門意見作書面回應，不會再舉行聆聽會。

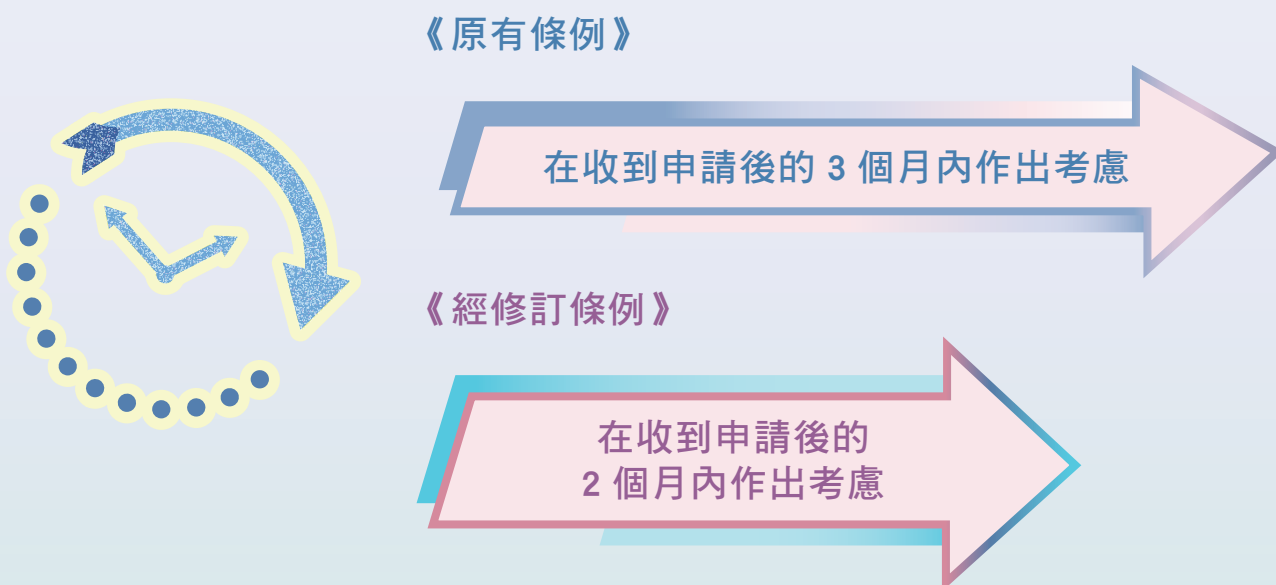
行政長官會同行政會議核准圖則及有關程序事項的權力轉移

行政長官會同行政會議獲賦予權力，可完全或局部核准圖則。根據新的條文，局部核准圖則旨在完成改劃不涉及司法程序的發展用地。

為了精簡程序，有關將核准圖發還城規會以作修訂，以及延長向行政長官會同行政會議呈交圖則的時限⁵這兩項權力，已分別由行政長官會同行政會議及行政長官轉移至發展局局長。

規劃申請

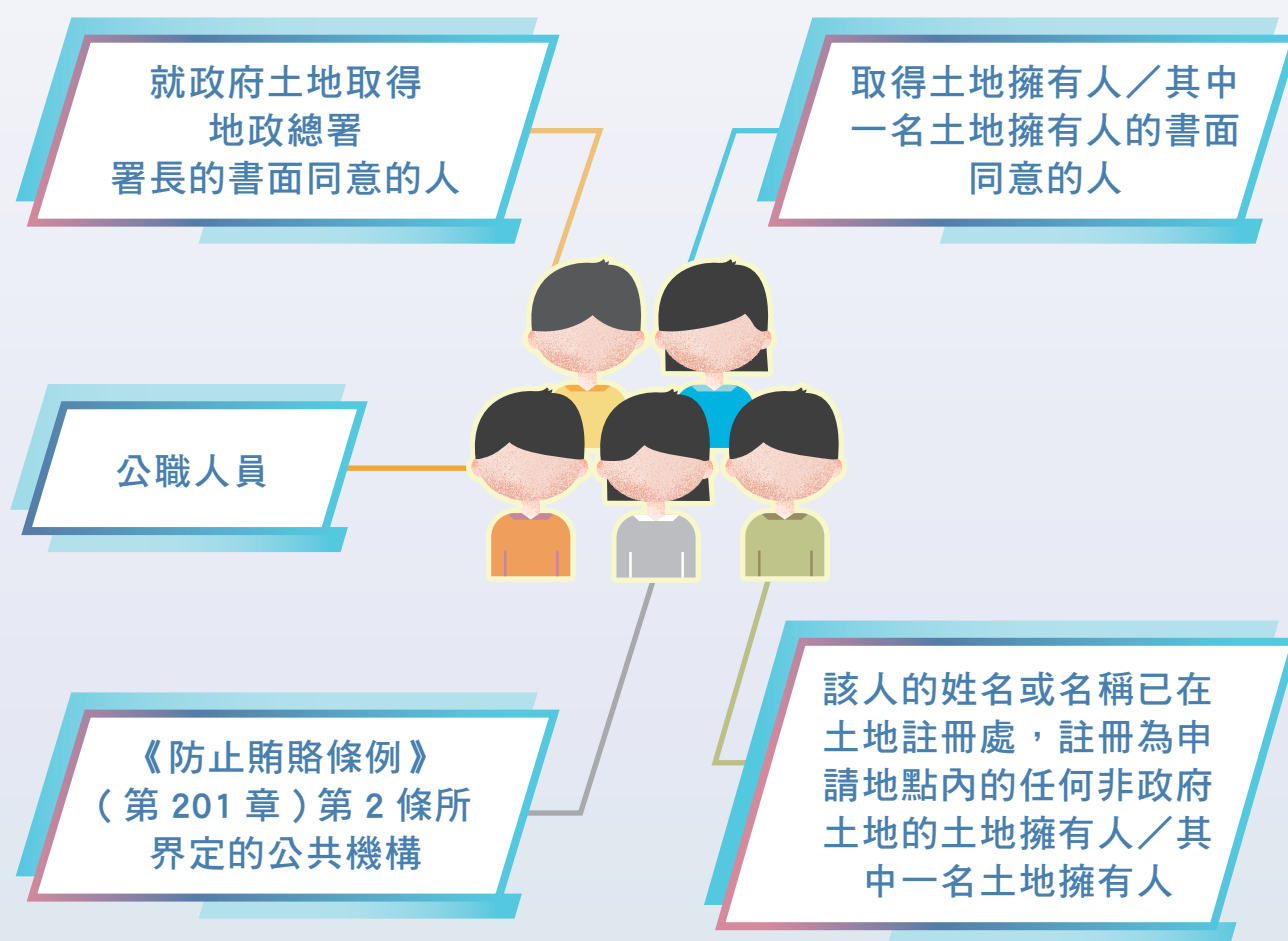
為避免與制訂圖則過程中的申述程序有所重複，經修訂的條例省卻了邀請公眾就第 12A 條修訂圖則申請提供意見的程序，而處理第 12A 條申請的法定時限，亦由 3 個月縮短至 2 個月。



呈交分區計劃大綱圖的法定時限由 3 個月縮減至 2 個月

⁵ 如適當，有關的 2 個月時限可延長 2 個月。在特殊情況下，可進一步延長多 2 個月 2 次。

此外，根據經修訂的條例，城規會指明 12A 條申請的申請人資格，以集中時間及資源處理具備落實前景的申請。再者，為免考慮第 12A 條申請／第 16 條規劃許可申請／第 17 條覆核城規會就第 16 條申請所作決定的申請（第 17 條覆核）被不恰當地延遲，城規會亦已在憲報指明提交進一步資料的期限。就第 17 條覆核申請而言，申請人現在須列明覆核理由。

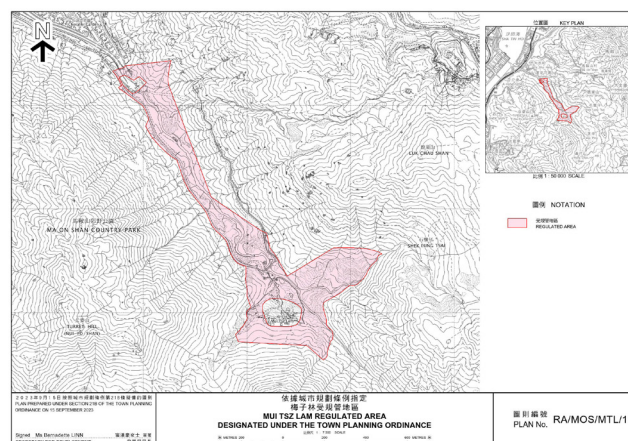
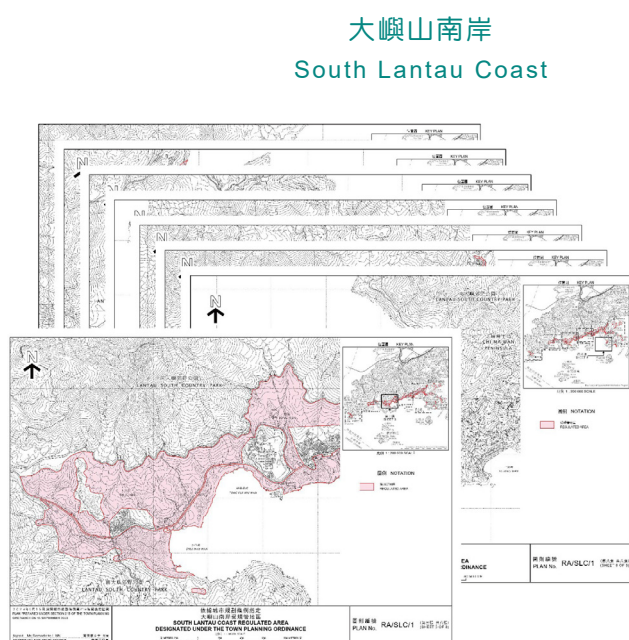
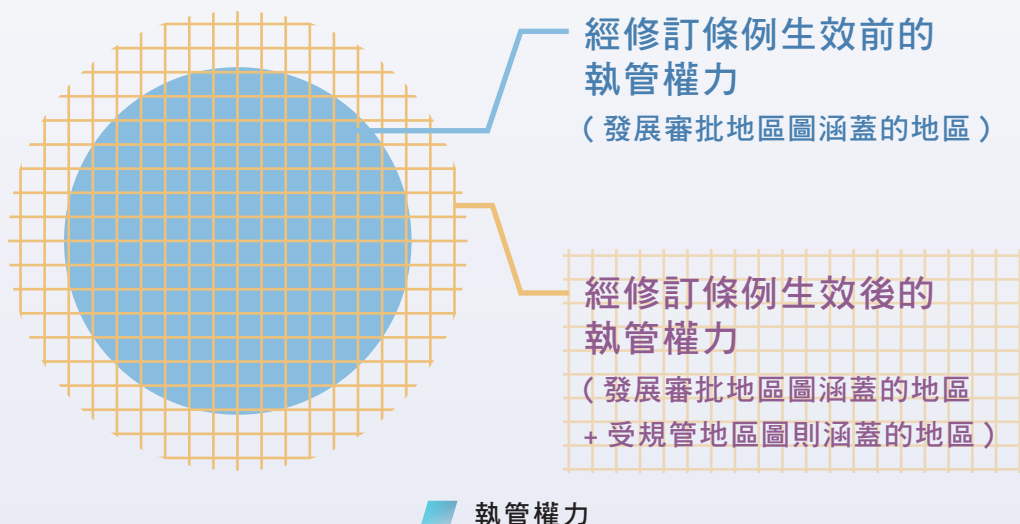


第 12A 條申請的合資格人士

城規會亦要求 2023 年 9 月 1 日或之後提出的所有申請提供補充資料的軟複本，並在城規會網頁展示，讓所有申請人提交的資料均可供公眾在網上查閱，以提高法定規劃制度的透明度。

新的執管及檢控權力

發展局局長獲賦予權力，把新界已納入分區計劃大綱圖，但先前不受任何發展審批地區圖涵蓋的地區指定為「受規管地區」，以進行自然保育及／或保護有關地區免受環境惡化影響。此舉讓規劃監督（即規劃署署長）可根據經修訂條例就受規管地區內的違例發展採取執管及檢控行動。



梅子林
Mui Tsz Lam

依據城市規劃條例指定受規管地區
REGULATED AREAS DESIGNATED UNDER
THE TOWN PLANNING ORDINANCE

受規管地區圖則的例子

就經修訂條例而修訂相關的城規會文件

為配合經修訂條例的實施，城規會已就 2023 年 9 月 1 日或之後展示的圖則及收到的規劃申請，更新其辦事程序與方法、相關的城規會規劃指引⁶、相關的程序須知、表格和資訊小冊子。詳情請參閱城規會網頁：www.tpb.gov.hk。



辦事程序與方法



規劃指引

根據
《城市規劃條例》
出席考慮申述會議
的程序須知



表格第 S6 號
及 S6D 號

有關「怎樣參與法
定制訂圖則程序？」
的資訊小冊子

經修訂的文件

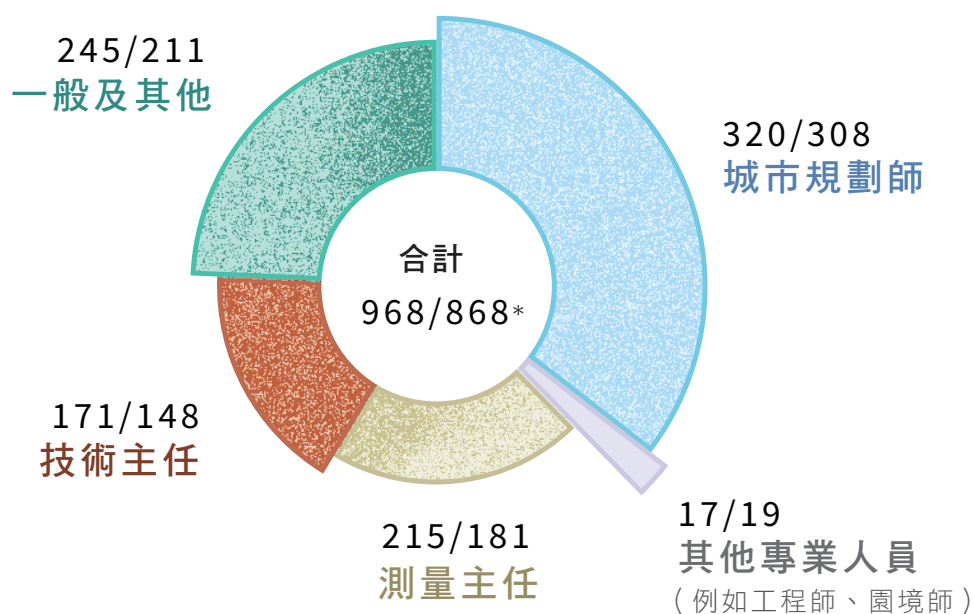
總結

政府修訂條例並對其他與發展相關的法律進行修改，目的是要精簡和改善發展流程，以助政府加快土地供應，滿足社會對可發展用地的持續需求，使土地能作房屋及其他有利社區發展的用途。隨着經修訂的條例於 2023 年 9 月 1 日實施，本署定會繼續做好法定規劃工作，並履行使命，使香港成為一個宜居、具競爭力和可持續發展之地。

⁶ 包括規劃指引編號 24C、29B、30B、31A、32A 及 33A

關於規劃署

本署在 2024 年 12 月 31 日的組織圖載於**附錄一**。



人手編制 / 在職人數 *
包括放取退休前假期人數

主要職責

本署負責制訂、監察及檢討市區和鄉郊地區的規劃政策和圖則，以及執行與建設本港實體環境有關的工作，並處理所有涉及全港的長遠發展策略和地區層面的土地用途規劃、發展管制，以及執行規劃管制。

本署亦為城規會提供專業支援及秘書處服務，使城規會根據條例的規定，履行其法定規劃職能。

市民大眾如欲進一步了解城規會的工作詳情，可瀏覽城規會的網站（www.tpb.gov.hk）。

規劃制度

本署擬備全港發展策略和地區層面的各類法定和部門內部圖則。在擬備這些圖則時會參考《香港規劃標準與準則》。

全港發展策略

制定全港發展策略旨在提供概括土地規劃大綱，作為未來發展和進行策略性基礎建設的指引，並為主要發展樞紐的規劃和擬備地區圖則提供基礎。於 2021 年 10 月所公布《香港 2030+》，不但為未來的規劃、土地及基建發展提出策略性空間規劃框架，也塑造了香港跨越 2030 年都市和自然環境的輪廓。

法定圖則

本署協助城規會，根據條例的規定擬備有法定效力的分區計劃大綱圖及發展審批地區及受規管地區圖。這些法定圖則的主要功能如下：

- 透過列明土地的准許用途及發展參數，以規管發展；
- 預留土地作各類用途的發展；以及
- 對新界鄉郊違例發展採取執法行動及檢控。

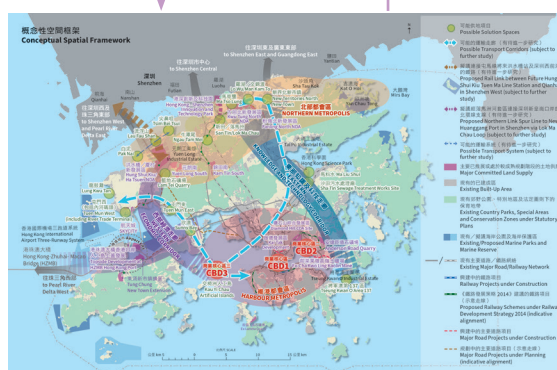
部門內部圖則

部門內部圖則以「發展大綱圖」及「發展藍圖」形式，提供更詳盡的規劃參數。

香港規劃標準與準則

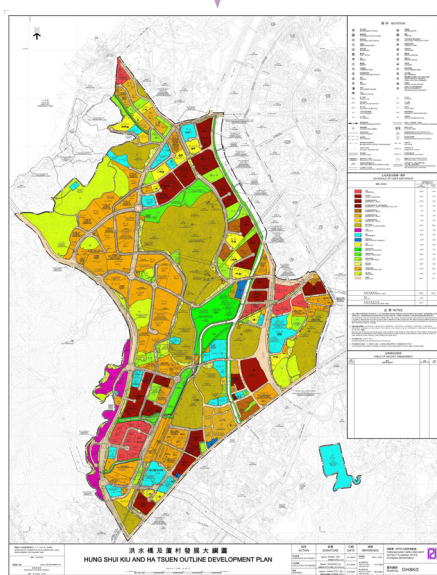
各決策局及部門會適時制訂、檢討和修訂相關的規劃標準與準則，為城市發展的不同範疇提供指引及參考。本署會協助各個決策局及部門在這方面的工作編輯及發佈《香港規劃標準與準則》。

區域協調

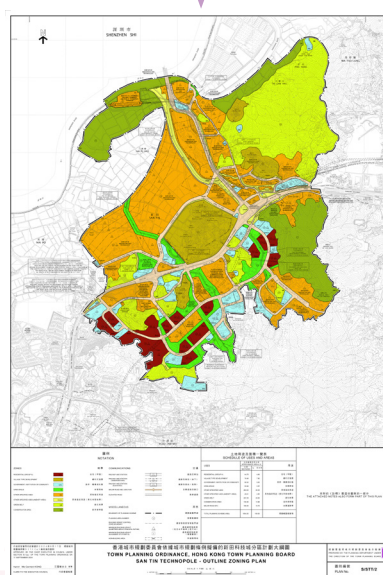


全港發展策略《香港 2030+》建議的概念性空間框架

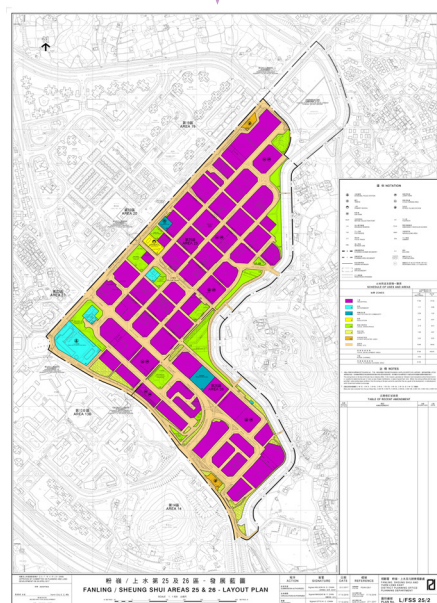
《香港規劃標準與準則》



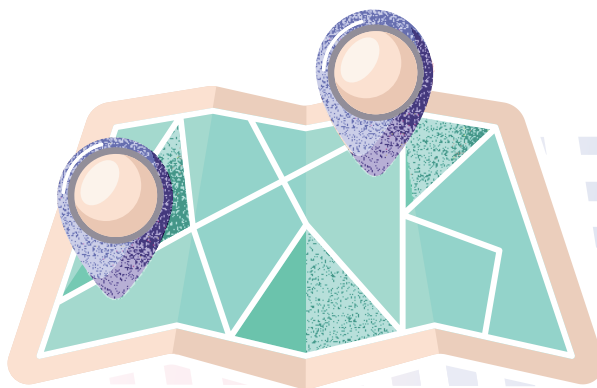
發展大綱圖



法定圖則



詳細藍圖



預留土地

本署透過擬備規劃圖則，預留合適土地作各類用途，在滿足社會和經濟需求之餘，亦同時減低對環境的負面影響。



房屋用地



商業用地



政府、機構或社區設施用地



創科用地



休憩用地

市區更新

在本港老化樓宇越來越多的情況下，本署依照發展局的政策指引，一直與市區重建局（下稱「市建局」）及相關持份者緊密合作，應對市區老化問題，藉機改善舊區的居住環境。

政府於 2011 年公布的新《市區重建策略》，倡議「以人為先，地區為本，與民共議」的方針，為本港的市區更新工作提供指引。基於這個策略，油麻地、旺角、土瓜灣、深水埗、九龍城及荃灣等舊區的市區更新都是以側重「規劃主導」和「地區為本」的方式進行。

城規會於 2023 至 24 年度共處理 7 份由市建局提交的發展計劃，包括明倫街／馬頭角道發展計劃圖、土瓜灣道／馬頭角道發展計劃圖、靠背壟道／浙江街發展計劃圖、衙前圍道／賈炳達道發展計劃圖、經修訂的觀塘市中心－主地盤發展計劃圖、昌華街／長沙灣道發展計劃圖和洗衣街／花墟道發展計劃圖。

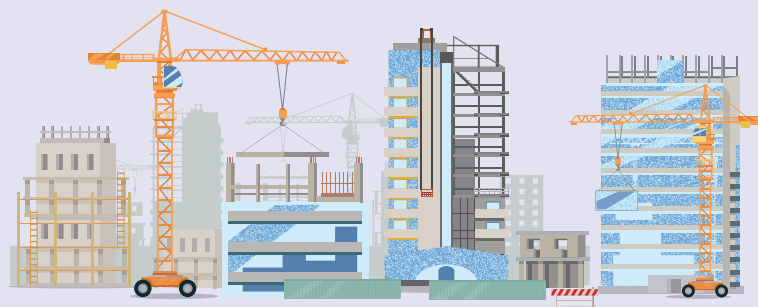
明倫街／馬頭角道發展計劃圖及土瓜灣道／馬頭角道發展計劃圖旨在全面重新規劃該區的土地用途以達致更多的規劃裨益。除房屋發展外，計劃範圍內也會設有海濱長廊、零售帶、其他商用樓面空間，以及政府、機構或社區設施，以滿足社會需要和方便公眾享用海濱空間。



明倫街／馬頭角道發展計劃區



土瓜灣道／馬頭角道發展計劃區



靠背壟道／浙江街發展計劃是市建局推展的其中一個公務員建屋合作社重建試點計劃。有關計劃旨在發展高密度住宅、公眾停車場、多項政府、機構或社區設施、步行街／活動廣場，以及公眾休憩用地。



靠背壟道／浙江街發展計劃區



衙前圍道／賈炳達道發展計劃區

衙前圍道／賈炳達道發展計劃旨在全面重新規劃該發展計劃區的土地用途，透過非原址重建各項現有的政府、機構或社區設施，把現有「政府、機構或社區」用地與毗鄰地方規劃作綜合住宅發展，並透過「連接地盤」方式，提供低密度零售設施及門戶廣場以連接啟德。此外，該區亦將提供更多的政府、機構或社區設施及地面綠化多元空間，以滿足社區需要。

為應對不斷轉變的市場情況，觀塘市中心－主地盤發展計劃圖已作出修訂，以便在第四及第五區作高密度混合用途的發展。有關修訂使發展組合（包括多類商業用途及私人住宅）更具彈性，亦能盡量發揮這幅毗鄰港鐵觀塘站的黃金地段的發展潛力。



觀塘市中心－主地盤
(第四及第五發展區)

洗衣街／花墟道發展計劃圖旨在推進《油麻地及旺角地區研究》（下稱「《油旺研究》」）建議的「水渠道城市水道」發展節點第一期發展。發展計劃涉及「連接地盤」的方式轉移地積比率，從而達致地盡其用。除了進行住宅及商業發展外，發展計劃會採用「一地多用」模式興建一幢多用途綜合大樓，內有升級／新設的體育、康樂、醫療及社會福利設施。此外，亦會提供大型公眾休憩用地（即水道公園）和公眾停車場。

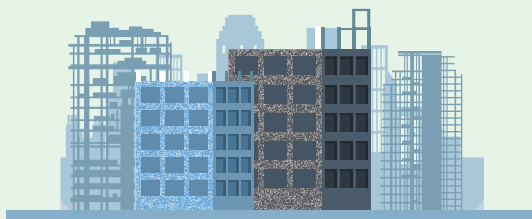


洗衣街／花墟道發展計劃區



馬頭圍道／落山道發展項目

馬頭圍道／落山道項目毗鄰市建局的靠背壟道／浙江街發展計劃。因此，市建局現正探討可否綜合規劃該兩幅用地，以發揮協同效應。



隨着市建局完成《油旺研究》，本署繼續與市建局緊密合作推展研究的建議。繼旺角分區計劃大綱圖於 2022 年作出修訂後，油麻地分區計劃大綱圖亦於 2023 年作出修訂，以促進該區的市區更新。此外，有關「地積比率轉移」的城規會規劃指引已於 2023 年 7 月公布，為涉及地積比率轉移的規劃申請提供指引。地積比率轉移是一項新的規劃工具，旨在鼓勵私人在油麻地及旺角地區進行重建。除了《油旺研究》外，本署一直就進行中的荃灣和深水埗地區研究向市建局提供規劃支援，協助市建局制訂市區更新大綱發展概念藍圖。本署會繼續協助市建局落實獲財政司司長批准的業務綱領和業務計劃。

規劃研究

在制訂發展策略和規劃標準，以及在擬備規劃圖則時，規劃研究是不可或缺的一環。規劃研究主要用作檢視、分析和回應規劃問題，以及制訂規劃願景、意向或概念。同時，規劃研究也作為制訂和評審規劃建議的基礎。本署截至 2024 年 12 月 31 日委聘顧問公司進行的主要研究載於**附錄二**。

促進與粵港澳大灣區城市更緊密互動

本署和粵港澳大灣區內地城市一直保持緊密聯繫，並透過不同途徑，定期就城市規劃事項進行交流。

自香港與內地在2023年初全面通關後，本署訪問團到訪了深圳、廣州、佛山、東莞、中山、惠州、江門、肇慶、珠海及橫琴等地考察，與當地官員會面交流，介紹香港北部都會區及交椅洲人工島的規劃發展，並了解各市在國土空間規劃方面的工作。訪問團亦考察了各地主要發展項目，包括新區開發、產業園區、重大交通和物流基建、創科平台、文物保育和活化，以及生態保育項目等。



考察產業園區



深港城市規劃聯席會議



向內地官員介紹北部都會區的最新發展

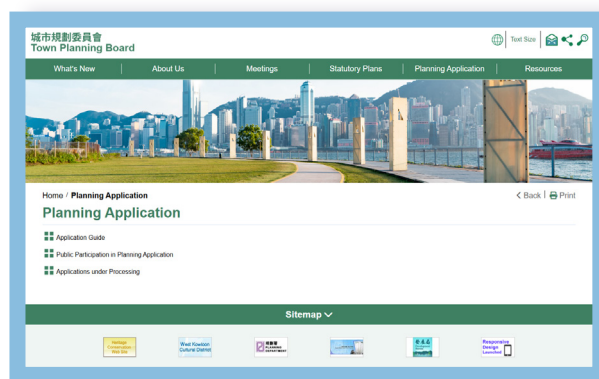
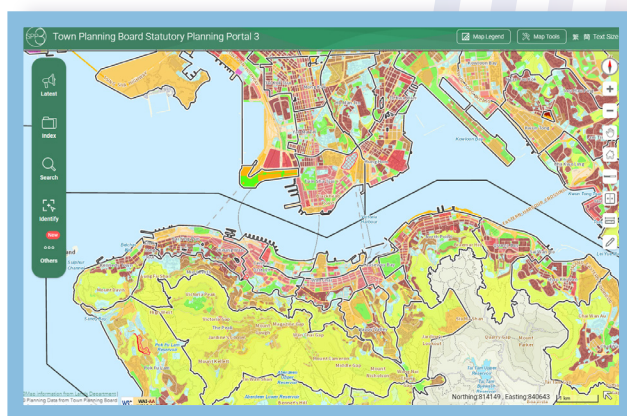


考察深中通道

推動智慧規劃

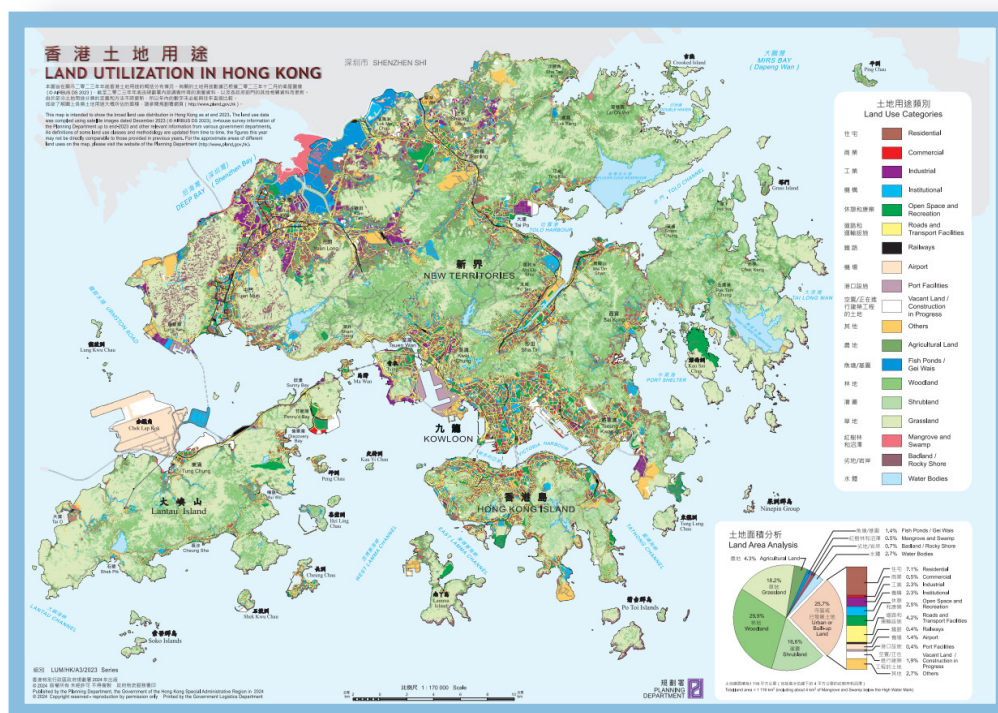
本署致力於應用創新科技，推動智慧規劃，提升工作效率與決策質量，為香港市民提供高質素的規劃服務。

於 2023 年，經重新設計的「法定規劃綜合網站 3」（www.ozp.tpb.gov.hk）正式推出，除了本署及城規會提供的詳盡資料外，亦可利用多樣化的地理資訊系統功能，獲取由其他部門提供，更豐富及全面的規劃相關地理資訊。同年，經重新設計的本署網頁（www.pland.gov.hk）及城規會網頁（www.tpb.gov.hk）亦分別正式推出，讓公眾瀏覽及搜尋規劃資訊的過程更快捷方便。



經重新設計的「法定規劃綜合網站3」及規劃署和城規會網頁

本署自 2001 年起運用衛星影像和遙感技術，為全港土地用途進行年度分類及分析，並制定「香港土地用途圖」。通過地理資訊系統的整合，數據在日常的規劃工作發揮了重要作用，深入支援規劃的決策。最新的「香港土地用途圖」已於 2024 年 9 月上載至本署網頁 (www.pland.gov.hk/file/outreach/educational/pdf/LUM2024.pdf)。



「香港土地用途圖」(2024 出版)

本署早於 2013 年已開始試行引入無人駕駛飛行系統以提高視察場地和搜集證據的效率。截至 2024 年年底，本署共有 215 名同事獲民航處編配為「進階等級」小型無人機操作的遙控駕駛員。



無人駕駛飛行系統視察場地和搜集證據

我們的表現

獲得獎項

《促進健康生活的動態設計研究 – 可行性研究》

- 新加坡規劃師學會規劃大獎 2023
 - 新加坡規劃師學會及香港規劃師學會卓越規劃大獎 – 榮譽獎
- 香港規劃師學會大獎 2022 – 優異獎

「提升集約高密度城市的宜居度」是《香港2030+》的首要元素，其中一項策略方針是把香港打造成為一個「健康活力的城市」。為了將動態設計考量納入主流發展過程，《促進健康生活的動態設計研究》制定了一套建議性質的《動態設計指引》（《指引》），啟發業界在規劃城市景觀和建設環境時注入動態設計元素，以期使體能活動能融入日常生活中，促進市民健康和福祉，並提升城市的宜居度和可持續發展。



《促進健康生活的動態設計研究 – 可行性研究》 – 先導項目

- 香港規劃師學會大獎 2023 – 優異獎



為了將香港打造成為「健康活力的城市」，本署制定的《指引》，讓建設環境的專業人士更容易理解及應用動態設計的概念。為了讓動態設計理念能有效地融入我們的建設環境及社區當中，這套指引需要成為規劃和發展過程中的

其中一項設計考量。透過與不同持份者在規劃、設計和發展過程中的協作，兩個在鄰舍和建築層面的先導項目分別展示了動態設計如何在現實生活中實踐。這些成功的先導項目所獲得的實際經驗，將會讓公眾和業界更廣泛接納「動態設計」。

《新界北第一期發展研究－新田／落馬洲發展樞紐－可行性研究》

香港規劃師學會大灣區規劃大獎 2024－大灣區優異規劃獎



香港致力將北部都會區發展成為「國際創科新城」。新田科技城的策略定位為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應。項目的規劃秉承「發展與保育並行」的理念，並以「以自然為本的規劃」作為發展的依歸。項目會為創科發展擴容

之餘，亦積極創造環境容量，活用藍綠資源，力求打造集產業發展、生態保育和宜居社區於一體，人與自然共榮共生的可持續創科新城。透過完善而綜合的規劃，新田科技城展示了發展與保育雙贏的可能性，為未來城市樹立新標杆。

其他獎項

申訴專員嘉許獎（個人獎）



（2023 年）

申訴專員嘉許獎（個人獎）



（2024 年）

個人資料私隱專員公署

私隱之友嘉許獎 2023（金獎）



展城館

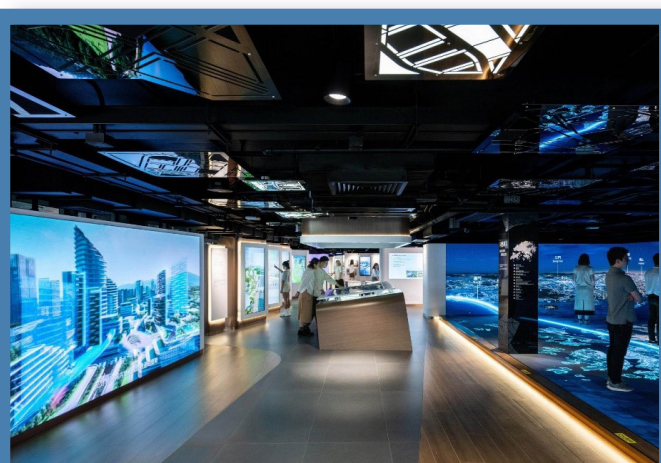
展城館在向社區推廣香港的城市規劃，展示規劃和基建發展，以及為規劃及發展相關的專業人士提供一個交流平台，擔當重要角色。



參觀人次

在 2023 及 2024 年，展城館分別接待了 96 067 位和 111 287 位參觀者。

位於二樓的新展區於 2023 年 12 月 23 日開放予公眾參觀。名為「建香港・見未來」的新展區透過創新、高科技及互動的展品，展示香港宏觀規劃、兩大策略增長區（北部都會區及交椅洲人工島）和交通及其他基建項目。



以「建香港・見未來」的主題短片，展示香港如何從一個小漁村發展成國際大都會



展示北部都會區四大主題區域的立體地形模型



「亮點項目」－ 具備動態追蹤功能的 270 度大型 LED 屏幕互動裝置

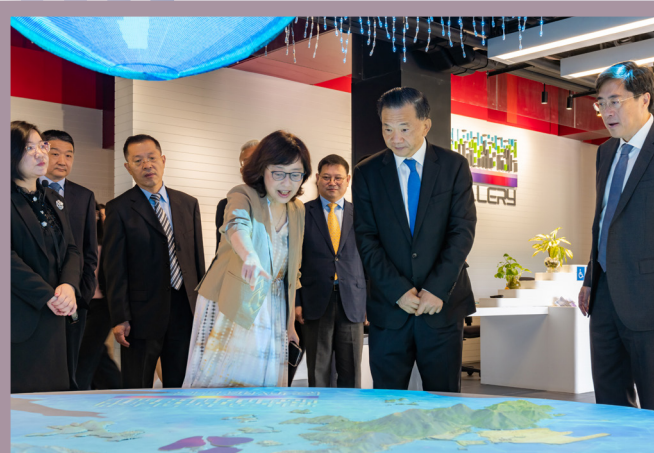
節目及活動

導賞服務

在 2023 及 2024 年，本署分別為不同團體安排了 165 個及 263 個導賞團，包括本地、內地及海外的代表團／組織，以及專業學會、大學和學校。



中央港澳工作辦公室主任、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍及香港特別行政區行政長官李家超於 2023 年 4 月 15 日到訪展城館



中宣部副部長、中央廣播電視總台台長兼總編輯慎海雄由發展局局長甯漢豪帶領於 2023 年 6 月 29 日到訪展城館



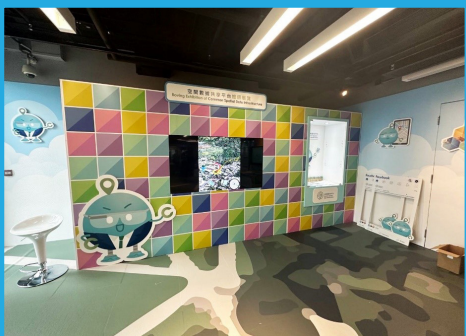
中華人民共和國自然資源部的代表團於 2024 年 4 月 7 日到訪展城館



星加坡數碼發展及新聞部兼衛生部高級政務部長普杰立醫生於 2024 年 4 月 27 日到訪展城館

活動與展覽

在 2023 及 2024 年，本署與多個政府部門及相關團體合作舉辦各類活動和展覽，包括「空間數據共享平台巡迴展覽」、「新田科技城展覽」、「家國情微型藝術展」及「一帶一路」辦公室講座等。



「空間數據共享平台巡迴展覽」
於 2023 年 4 月展出



新田科技城展覽於 2023 年 6 月展出



「家國情微型藝術展」於 2024 年 9 月至 10 月舉行



「一帶一路」辦公室講座於 2024 年 11 月舉行

主題工作坊

本署於 2023 及 2024 年繼續每月為市民舉辦不同創意主題的工作坊，如：「手作迷你霓虹燈工作坊」、「粘土龍舟製作工作坊」及「叮叮車工作坊」。



2023 年 5 月舉辦「手作迷你霓虹燈工作坊」



2023 年 6 月舉辦「粘土龍舟製作工作坊」



2024 年 4 月舉辦「叮叮車工作坊」

全港大熊貓熱潮 – 「熊貓主題山頂纜車工作坊」

本署於 2024 年 11 月舉辦了兩場「熊貓主題山頂纜車工作坊」。工作坊吸引了 94 位參加者，一起來湊湊熊貓熱。



2024 年 11 月舉辦「熊貓主題山頂纜車工作坊」

為中華人民共和國成立 75 周年舉辦的一系列慶祝活動

本署於 2024 年 6 月至 11 月期間舉辦了一系列活動，慶祝祖國成立 75 周年。

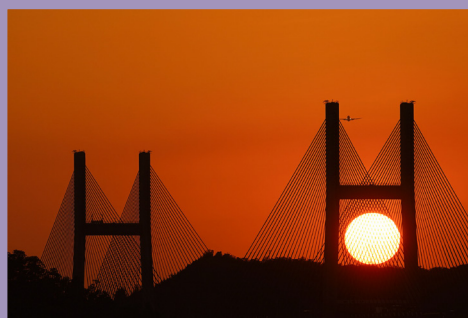
「城市景觀攝影比賽暨展覽」吸引了 153 位參加者，收到 326 份來自公開組和學生組的參賽作品。所有獲獎作品於 9 月至 11 月在展城館四樓展出。

本署亦於 9 月和 10 月舉行了兩個主題工作坊，分別為「互聯互通 — 港珠澳大橋模型工作坊」和「城市速繪工作坊」，吸引了 90 位參加者。

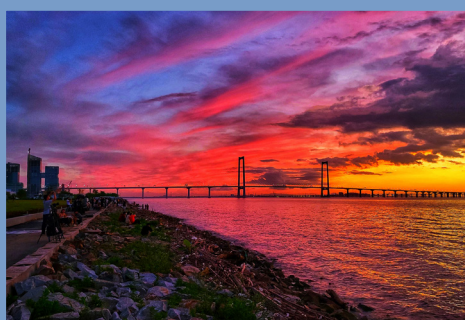


「城市景觀攝影比賽暨展覽」－獲獎作品於展城館四樓展出

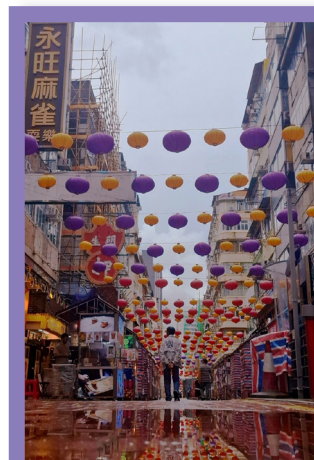
學生組獲獎作品



冠軍



亞軍



季軍

公開組獲獎作品



冠軍



亞軍



季軍



2024 年 9 月舉辦「互聯互通 — 港珠澳大橋模型工作坊」



2024 年 10 月舉辦「城市速繪工作坊」

外展活動

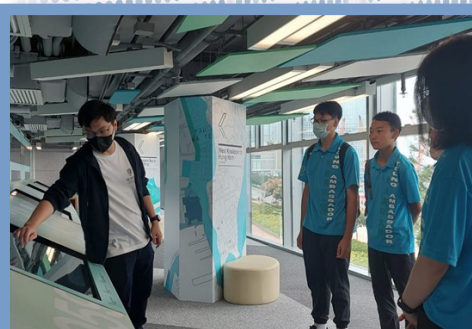
外展活動方面，本署舉辦了「展城館 x 天寶樓紮作外展工作坊」、「展城館 x 孫中山紀念館導賞團」及「展城館 x WE 嘩藍屋導賞團暨工作坊」，帶領市民從城市規劃角度走進社區。



孫中山紀念館及藍屋參觀團

社區參與

展城館為年輕一代提供社區參與的平台。本署繼續與香港青年協會合作，讓「香港青年大使計劃」的學員於周末及公眾假期於展城館為參觀人士提供導賞服務。本署亦繼續舉辦「展城館學生大使計劃」，招募及培訓香港大學城市規劃理學碩士課程學生，讓他們擔任學生大使，向訪客介紹展品及參與籌辦工作坊。



「香港青年大使計劃」



「展城館學生大使計劃」



學生大在工作坊協助參加者

透過社交媒體加強與市民的溝通

截止 2024 年，有 916 人成為「展城館之友」。我們鼓勵市民瀏覽展城館網站及社交媒體平台，以獲取最新資訊及展覽／活動安排。展城館的 [Facebook](#) 專頁的追蹤人數達 11 737。此外，我們亦透過 [Instagram](#) 專頁推廣展城館的節目及活動。我們會繼續透過社交媒體加強與市民的連繫。

環保政策

本署承諾通過制訂規劃政策和標準、擬備和實施規劃圖則，以及在部門推行辦公室環保措施，以促進環境的可持續發展，為香港市民締造更美好的環境。本署採取的環保措施及管理機制載於**附錄三**。



與保育有關的用途地帶

香港缺乏土地加上發展壓力與日俱增，令我們的天然環境備受威脅。透過在規劃圖則上指定保育相關的用途地帶，有助避免具高保育價值的地區出現不當的發展，從而保護我們的天然環境。截止 2024 年年底，約有 11 892 公頃土地（或佔法定規劃圖則涵蓋的土地約 19%）坐落在法定圖則上被劃為與保育有關的用途地帶內，包括「自然保育區」、「具特殊科學價值地點」、「郊野公園」、「海岸保護區」，以及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」、「綜合發展及濕地改善區」、「綜合發展及濕地保護區」、「自然生態公園」、「濕地保育公園」、「生態區」和「保育暨康樂」。

就違例發展執行規劃管制

違例發展不單會導致新界鄉郊的環境質素下降，並會對區內居民造成滋擾。引致的問題如水浸、環境污染、交通擠塞等更可能危及公眾安全。為協助防止鄉郊環境進一步惡化，本署有必要對違例發展採取執行管制和檢控行動（請參閱**附錄四**有關在2023及2024年所進行的執行管制及檢控工作）。為提高公眾對在新界鄉郊地區的違例發展所採取的執行管制和檢控行動的意識，及讓公眾了解有關工作，本署定期透過本署網站及社交媒體平台發布資訊及宣傳資料。

這些有關規劃管制方面的資料，包括檢控行動的資料，有助加深公眾對違例發展的認識及提高阻嚇力。



實地視察

電腦輔助可持續發展評審工具

政府製作了一套名為「電腦輔助可持續發展評審工具」的電腦化決策支援系統，以便協助評估各項重要的策略性政策和工程計劃對可持續發展的影響。這套評審工具可就各項政策或工程計劃對不同界別的影響提供資料，以供決策者參考。本署亦有採用該套工具，就那些可能會對本港經濟、社會和環境狀況帶來重大或長遠影響的規劃圖則和重要規劃研究進行可持續發展評估。在2024年，共有24個項目應用「電腦輔助可持續發展評審工具」進行可持續發展評估。

社會工作方面

公眾參與



新田科技城

新田科技城的研究團隊於 2023 年 6 月至 8 月進行公眾參與活動，期間舉行了 13 場簡介會，與不同持份者（包括法定及諮詢組織、創科界、專業學會、環保團體及超過 500 名當區持份者）會面，並在香港和深圳舉辦了 7 場巡迴展覽和在不同地點安排流動



■ 六大專業學會簡介會

展覽中心。公眾普遍歡迎新田科技城作為北部都會區的旗艦項目，認為有助香港發展成為國際創科中心。在考慮公眾意見及最新情況後，本署於 2024 年 2 月公布經修訂的建議發展大綱圖，為後續擬備新田科技城法定圖則提供基礎。

牛潭尾

牛潭尾新發展區的研究團隊於 2024 年 11 月至 12 月就其土地用途建議進行了公眾參與活動，期間舉行了 13 場簡介會，與不同持份者（包括法定及諮詢組織、專上教育界、專業學會、環保團體及當區持份



■ 牛潭尾土地用途檢討研究簡介會

者）會面，亦在香港、深圳和廣州舉辦了 11 場巡迴展覽，以及在不同社區地點安排流動展覽中心。團隊將考慮收集到的意見，進一步完善該項目的土地用途建議。

流浮山



■ 流浮山公眾參與活動

我們於 2024 年 3 月至 5 月舉辦為期兩個月的公眾參與活動。我們已舉辦一連串宣傳活動，包括巡迴展覽，和與相關持份者（包括諮詢組織、接待及旅遊界、創科界、漁農界、專業學會、鄉事委員會、區議會、村民、商戶（例如棕地作業、漁場、農場和禽畜飼養場的經營者）及其他持份者舉行簡介會。

這些公眾參與活動為我們提供寶貴的回饋和洞見，幫助我們更好地瞭解相關產業持份者和社區的需求和期望。公眾意見普遍支持數碼科技樞紐及生態旅遊的建議，亦就項目定位、生態與環境及項目實施安排等範疇提出意見。

規劃署外展計劃

2023 至 24 學年及 2024 至 25 學年的外展計劃分別以「香港未來發展的重要引擎」和「建設宜居活力的國際都會」為主題，向學生（包括大專生）展示涵蓋最新規劃議題及規劃建議的展板，並向校方提供資料冊。本署亦為中學舉辦講座，校方可從多個不同有關規劃的主題，例如「北部都會區規劃」及「交椅洲人工島規劃」中揀選一個作講座內容，並由本署的規劃師作「講師」，為學生介紹有關主題。至於到訪小學方面，我們為學生就城市規劃舉辦簡短的講座和「做個小小規劃師」工作坊，提升學生對城市規劃的興趣。

我們亦在商場和政府合署舉辦巡迴展覽，讓公眾有更多機會認識本署及我們的工作。另外，我們亦利用流動展覽中心在學校、公園、大會堂、屋邨等地舉行流動展覽。

2023 至 24 學年及 2024 年 9 月至 12 月我們分別對 75 及 21 所大學及中小學進行了探訪／分享，並於不同的場地舉行展覽。我們亦於 2023 年與教育局合辦「做個青蔥規劃師－規劃可持續發展社區」比賽及於 2024 年與香港規劃師學會合辦「做個青蔥規劃師－規劃新時代社區」比賽。





暑期規劃學校 2023 「做個小小規劃師」



「做個青蔥規劃師 - 規劃新時代社區比賽」2024



流動展覽中心



在商場舉辦巡迴展覽

博覽

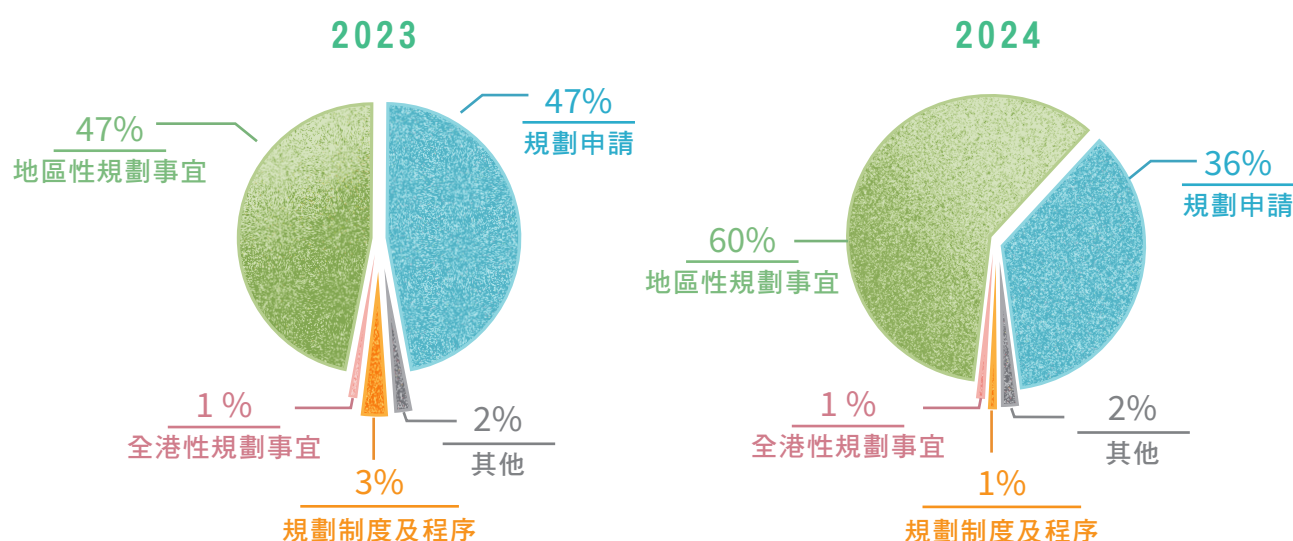
本署於 2023 年及 2024 年參加了香港貿易發展局教育及職業博覽，期望透過活動提升年輕一代對城市規劃相關工作的興趣。



規劃資料查詢

2023 及 2024 年，本署合共處理了 9 286 / 11 315 宗透過電話或當面提出的口頭查詢、942 / 716 宗簡單的書面查詢，以及 909 / 1 032 宗屬於複雜的書面查詢。我們亦處理了 23 / 26 宗根據《公開資料守則》提出索取資料的申請，並回覆了 1 009 / 963 宗傳媒查詢。所有已處理的查詢均符合本署服務承諾所訂定的承諾目標。公眾就這些規劃資料提出的查詢所涉事項的分類如下：

規劃資料查詢事項分類



規劃署網頁

本署的全新網頁於 2023 年 9 月推出。通過改進網頁的設計和功能，本署可以更有效地發放規劃資訊，讓公眾能夠便捷地瀏覽和搜尋資料。

本署的網頁 (www.pland.gov.hk) 在 2024 年達到 20 738 212 次點擊率。

規劃署社交媒體平台

本署的社交媒體平台 ([Facebook](https://www.facebook.com/pland.gov.hk) 及 [Instagram](https://www.instagram.com/pland.gov.hk)) 於 2024 年 6 月啟用，以進一步加強部門與社會各界的溝通和聯繫。除了適時與公眾分享本署的最新規劃資訊外，我們亦以生動方式介紹規劃的小知識，加深公眾對城市規劃的了解。

規劃署義工隊

本署義工隊（下稱「義工隊」）自 2022 年成立以來，一直與不同機構合作舉辦多樣化的義工活動，透過義務工作，將關愛帶到社區，促進社會共融。

圖書義賣

義工隊參加了由賽馬會眾心行善計劃於 2024 年 5 月 25 日舉行的圖書義賣活動，協助整理和運送圖書等工作，向大眾推廣閱讀文化。



長者探訪

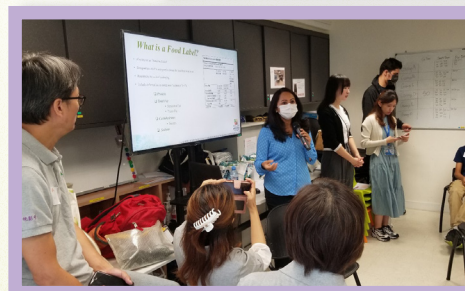


義工隊於 2024 年 2 月 24 日參加由「動物社企」及「薈色園主辦可健耆英地區中心」合辦的義工活動。義工隊分批上門探訪深水埗榮昌邨的獨居長者，趁着元宵

佳節與長者交談，了解他們的身體狀況及生活所需，同時向他們送上關懷和祝福。透過活動，義工們對獨居長者的生活需要及被遺棄動物的照顧有更深刻了解。

與少數族裔家庭互動

義工隊與香港基督教服務處的「多元文化外展隊」在 2023 年 10 月 21 日共同舉辦了一項義工活動，透過健康講座、互動遊戲和超市購物等活動，幫助香港的少數族裔家庭提升他們的健康管理能力。同時，透過與義工的交流和接觸，協助少數族裔人士深入了解本地生活文化，促進社會共融的理念的實踐。



與少數族裔長者交流

義工隊於 2024 年 9 月 28 日及 11 月 23 日與香港基督教服務處「耆望—少數族裔長者支援計劃」合作，與少數族裔長者進行文化交流。義工除參觀他們的宗教場所，亦在多元文化商店選購食品作禮物，然後上門探訪並贈送禮物給獨居或行動不便的少數族裔長者，向他們表達關愛和一同分享國慶的喜悦。



幼兒探訪

義工隊於 2024 年下半年每月探訪住宿於保良局的暫托幼兒，透過集體活動和遊戲與他們溝通互動，共度愉快的週末。



部門員工

員工培訓

2023 及 2024 年，本署透過以下活動，擴闊員工的接觸層面，讓他們能夠取得最新的規劃資訊和全球的規劃發展趨勢：

- 本署舉辦與工作有關的課程及研討會；
- 參加公務員學院及其他政府決策局／部門舉辦的課程及研討會；
- 公務員學院及其他政府決策局／部門舉辦與職安健有關的課程及研討會；
- 本地研討會；以及
- 香港以外的研討會（包括 REAL CORP、buildingSMART 國際峰會、Walk21 國際會議及全球智慧城市大會），及到訪佛山、杭州、大灣區及瑞典與挪威的公職訪問。



員工關係和福利

我們透過下列渠道與員工保持緊密聯繫：

- 設有部門協商委員會，由 26 個職系的代表組成，定期舉行會議，為職管雙方提供溝通的途徑；
- 與各員工協會代表舉行會議，商討備受員工關注的事宜；以及
- 出版員工通訊《規劃之聲》，報道部門的工作成果、消息和員工意見。



《規劃之聲》

「同心展關懷」標誌

本署獲香港社會服務聯會頒發 10 年 Plus「同心展關懷」標誌（2023 至 24 年度），以表揚本署過去超過 10 年對關懷社群、關心員工及愛護環境的承擔。



「共融機構」標誌

本署持續參與《有能者・聘之約章》計劃，並實施推動殘疾人士就業的措施。

推動殘疾人士就業

2023 及 2024 年，本署共聘用了 16 位殘疾人士。本署會繼續提供平等的就業機會予殘疾人士，以助他們融入社會。

「精神健康友善機構」

本署自 2020 年起參與由衛生署、勞工處及職業安全健康局合作推行的《精神健康職場約章》（下稱《約章》）。《約章》旨在於職場推廣心理健康，包括建設一個互相尊重和正面的工作環境、推廣積極聆聽和溝通，鼓勵求助，並促進對精神困擾的及早識別和及時處理。

《約章》的目標是為有精神困擾的同事創造一個包容及友善的工作環境。通過簽署《約章》，我們立志重視並承諾推動一個精神健康友善的工作環境。本署在上述領域的表現更獲《約章》主辦方確認為「精神健康友善機構」。



社區服務／活動

在 2023 及 2024 年，本署參與了一連串的社區服務／活動。

主辦機構	活動
香港公益金	公益行善「折」食日
	綠色低碳日
	公益愛牙日



員工激勵計劃

(i) 長期優良服務獎勵計劃

2023 及 2024 年，本署分別向 44 位員工頒發 20 年、30 年及 40 年長期優良服務獎狀，以表揚他們多年來的優良服務。

(ii) 嘉許計劃

2023 及 2024 年，公務員事務局向 1 位本署員工頒發嘉許狀，本署亦向 12 位員工頒發嘉許信，表揚他們優秀的工作表現。



公務員事務局局長到訪規劃署

公務員事務局局長楊何蓓茵及公務員事務局常任秘書長梁卓文於 2023 年 9 月 20 日到訪本署總部，了解部門運作和最新發展，包括本署就土地用途和發展提供指引、促進發展和地區重建、擬備規劃圖則等工作和服務。



2023 及 2024 年規劃署聖誕聯歡會



經濟工作方面

本署進行了全港規劃和規劃研究，為香港的長遠發展提供指引和路向。

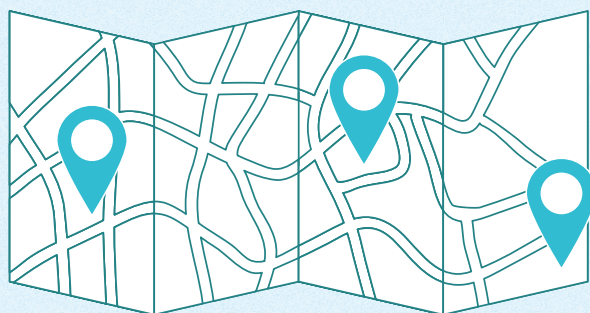
全港規劃

我們已完成《2020 年全港工業用地分區研究》，檢視了私人工業大廈的使用情況，並作出包括改劃等建議，以滿足不斷轉變的需要。同時，對於教育局已確認無需再作學校用途的空置校舍，我們繼續進行了年度檢視，檢討其長遠用途。

地區規劃

在地區層面，本署進行地區規劃工作，包括執行各項法定的城市規劃職能，以制定合理的土地用途模式，從而推動和指引全港不同地區的發展。

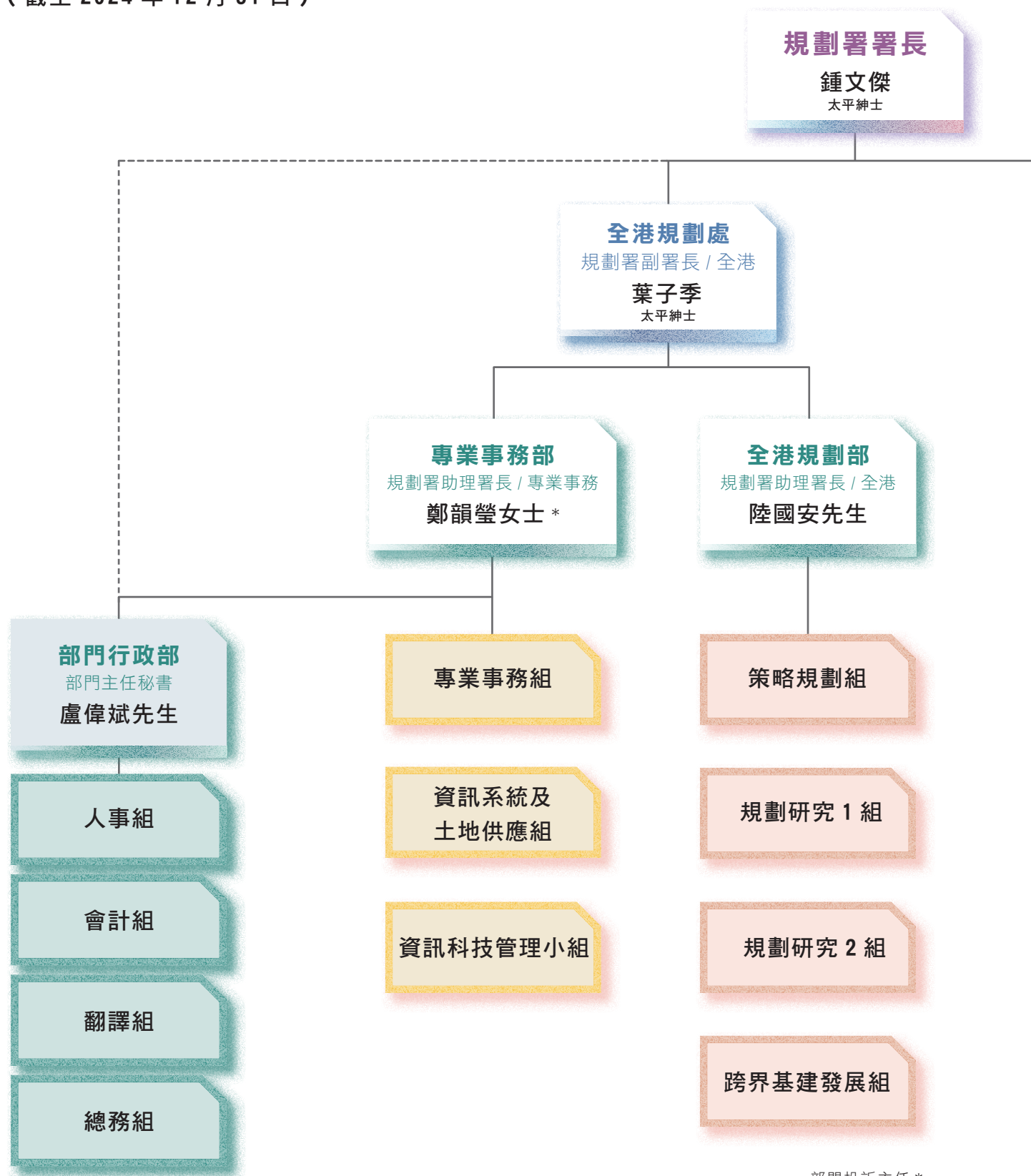
本署亦擔任城市規劃委員會的執行機構，負責擬備法定圖則，處理就法定草圖所提交的申述、意見及進一步申述，以及處理發展相關的規劃申請。在 2024 年，本署處理了 50 份已修訂或已核准的法定圖則，包括 24 份涉及把土地劃作／改劃作住宅用途的分區計劃大綱圖。在 2024 年，本署處理了 7 255 份申述、意見及進一步申述。此外，本署於 2024 年處理了 1 326 宗規劃許可申請、47 宗修訂法定圖則的申請、以及 1 341 宗修訂已核准計劃的申請。上述發展建議落成後，將有助促進香港的發展。



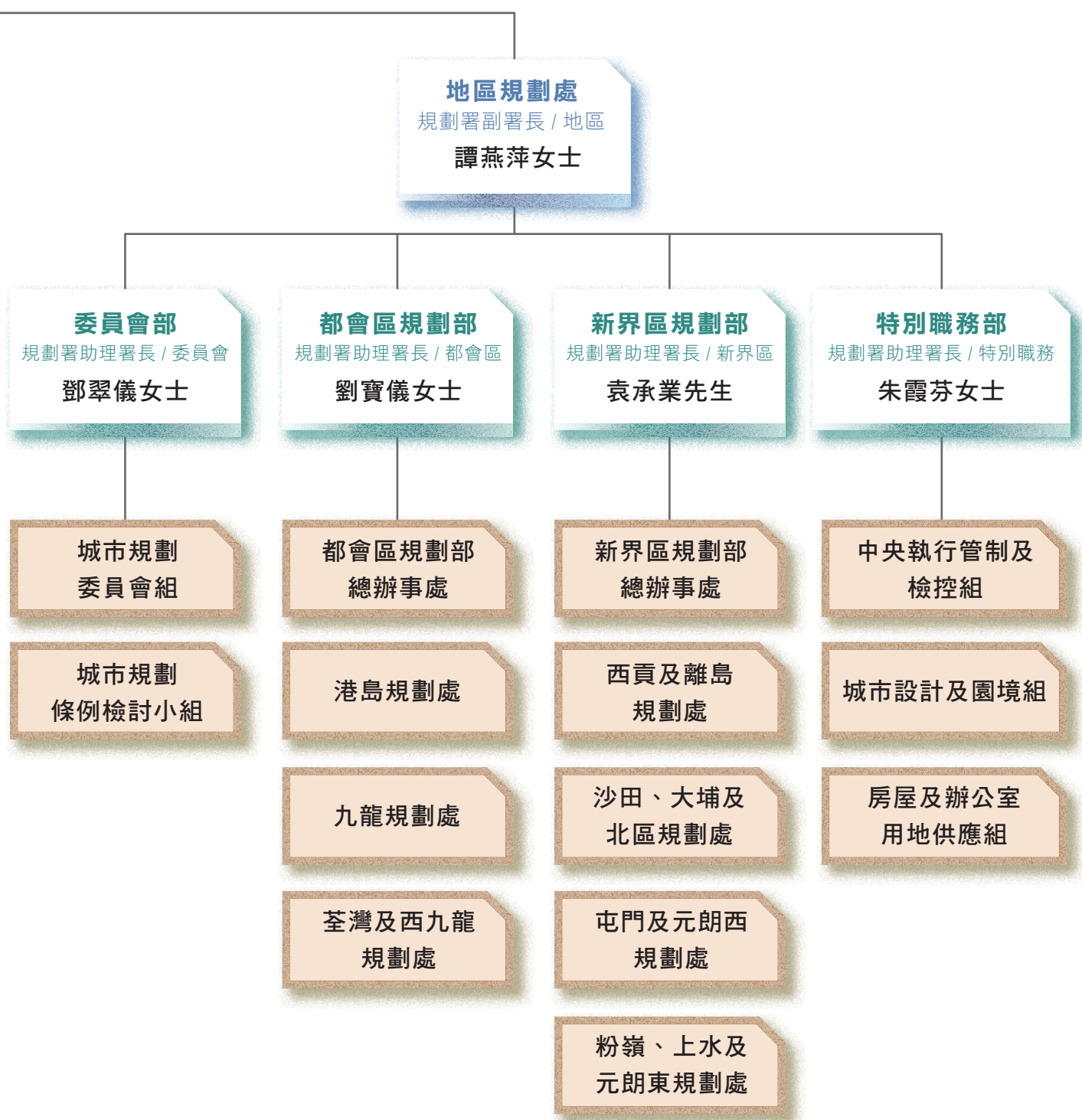
附錄一

規劃署組織大綱圖

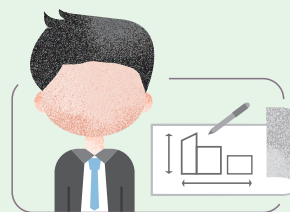
(截至 2024 年 12 月 31 日)



部門投訴主任 *



附錄二



截至 2024 年規劃署進行的主要顧問研究



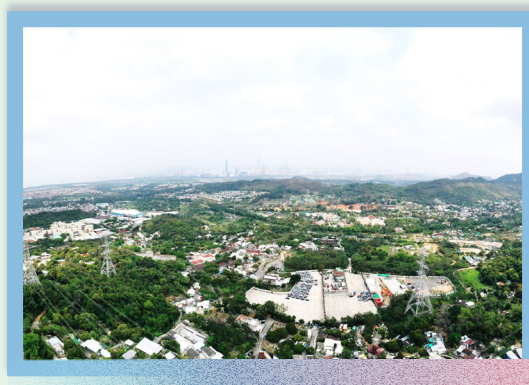
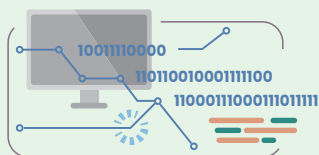
中部水域人工島研究



新界北第一階段發展 - 新田／落馬洲發展樞紐
- 勘查研究



新界北餘下階段發展 - 新界北新市鎮及
文錦渡的規劃及工程研究 - 勘查研究



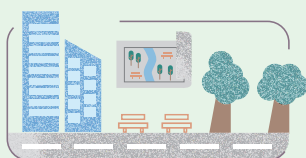
牛潭尾地區的土地用途檢討
- 可行性研究



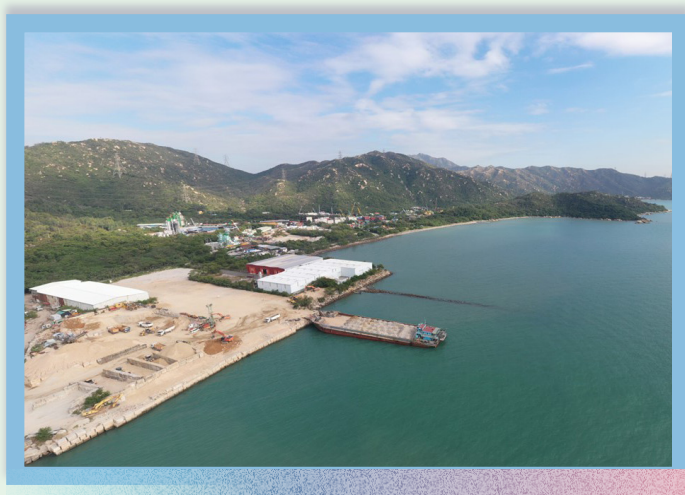
流浮山、尖鼻咀及白泥地區的土地用途檢討－勘查研究



馬草壟－帶及位於古洞北新發展區和北區的其他用地－可行性研究



屯門東及毗鄰綠化地帶發展研究－可行性研究



龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究 — 勘查研究



附錄三

環保政策

- 充分考慮所有規劃工作對環境造成的影響；
- 協助建設優質生活環境和保護自然環境，並鼓勵進行達至環境效益的發展；
- 執行《城市規劃條例》的規定，取締對環境造成不良影響的違例發展；
- 遵守有關保護環境的條例的規定；
- 加深公眾對環境可持續性問題的認識；
- 締造整潔、健康和安全的辦公室環境，推廣和推行環保內務管理措施，並通過培訓和宣傳，加強員工的環保意識；以及
- 定期檢討部門的規劃工作和辦公室實務涉及的環境問題和對環境造成的影響，並逐步擴大部門的環境管理系統。

環境管理機制

本署應用環境管理機制，務求在規劃、實施和監察部門的環保措施和計劃方面，互相配合得宜。

規劃署管理委員會

- 就部門的環保政策提供指示。

環境管理委員會

- 通過檢討部門的環保政策以供規劃署管理委員會審批，以及檢討、實施和監察部門的環保行動（包括環境質素指標、目標和計劃），協助逐步擴大部門的環境管理機制；
- 監察部門就其工作和辦公室運作而採取的環保行動的表現，並進行管理檢討；
- 就部門人員的環保意識和習慣評估培訓需求和提供意見；
- 就部門的環保工作表現擬備報告；以及
- 監督部門的環保內務管理委員會的工作。

環境內務管理委員會

- 在部門內推出不同的環保內務管理措施，並監督有關措施的實施情況；以及
- 發布由環境管理委員會提供的環保資訊。

環保內務管理措施

本署的環保內務管理委員會繼續致力推廣和引進新的辦公室環保措施及加強員工的環保意識。

本署一直密切監察耗紙量需求，並提醒各同事注意環保，盡量減少紙張用量。2024年本署在紙張用量方面的辦公室環保管理工作如下：

- 2024 年的再造紙耗紙量為 15 673 令。

其他環保措施包括：

- 以折價貼換方式處置 317 個舊碳粉盒；
- 收集 13 607 公斤紙張，以供循環再造。
- 定期以指引提醒員工為環保緣故，避免選擇魚翅和其他瀕危物種作為公務宴會或職員聯誼活動菜式；
- 上載政府及本署表格的數碼檔案至內聯網，方便員工下載使用；以及
- 在辦公室設置回收箱，收集塑膠、金屬及廢紙。

附錄四

2023 年執行管制及檢控行動的統計數字

2023 年，本署中央執行管制及檢控組共調查了 1 791 宗在新界鄉郊地區涉嫌違例發展的個案，其中有 455 宗被確定為違例發展。經本署採取執行管制及檢控行動後，有 308 宗違例發展（涵蓋約 64 公頃土地）已中止。此外，共有 49 宗違例發展（涵蓋約 9 公頃土地）其後透過規劃申請制度取得規劃許可（表 1）。

表 1 2023 年在各地區經採取執行管制行動後已中止進行違例發展的個案數目或取得規劃許可的個案數目

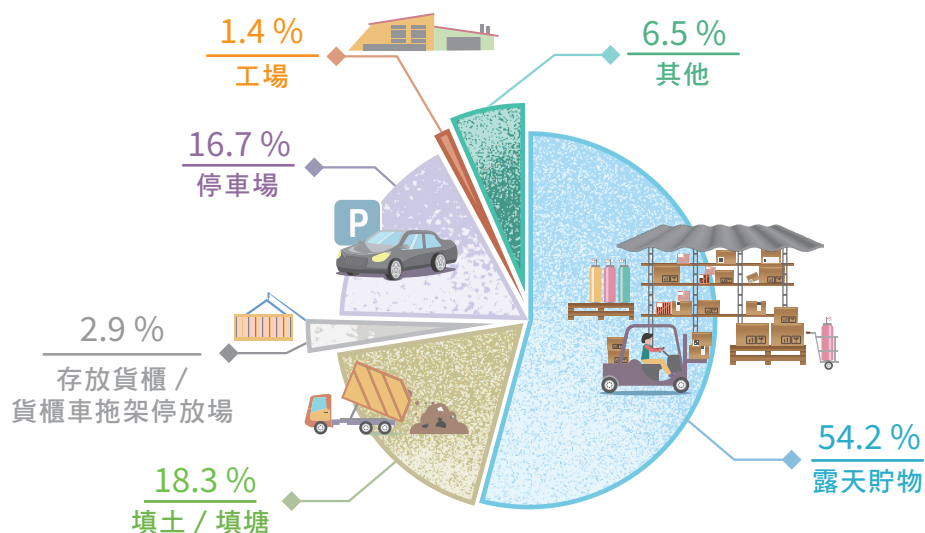
地區	已中止的個案數目 (公頃)	取得規劃許可的個案數目 (公頃)
新界西北	170 (33.03)	40 (7.34)
新界東北	120 (28.91)	9 (1.76)
西貢	9 (1.45)	---
離島	9 (0.92)	---
總數	308 (64.31)	49 (9.1)

2023 年，本署對 665 項違例發展採取執行管制行動。**表 2** 載列這些違例發展（包括所涉土地面積）的地區分布情況及種類，而 **圖 1** 則顯示各類違例發展的百分比。

表 2 2023 年在各地區對違例發展採取執行管制行動的個案數目（包括所涉土地面積）和種類

地區	貯物用途 (公頃)	填土 / 填塘 (公頃)	存放貨櫃 / 貨櫃車拖架 停放場 (公頃)	停車場 (公頃)	工場 (公頃)	其他 (公頃)	總數 (公頃)
新界西北	212 (35.8)	48 (21.2)	14 (9.5)	38 (16.2)	6 (0.5)	21 (3.4)	339 (86.6)
新界東北	140 (28.8)	63 (23.1)	4 (1.5)	59 (10.0)	3 (1.1)	19 (4.1)	288 (68.6)
西貢	7 (1.40)	8 (0.5)	---	11 (2.2)	---	2 (0.3)	28 (4.4)
離島	2 (0.4)	3 (0.6)	1 (0.1)	3 (0.3)	---	1 (0.1)	10 (1.5)
總數	361 (66.4)	122 (45.4)	19 (11.1)	111 (28.7)	9 (1.6)	43 (7.9)	665 (161.1)

圖 1 2023 年各類違例發展的分布情況



2023 年，本署向違例發展負責人共發出 2 267 封警告信／催辦信、1 908 份強制執行通知書、742 份恢復原狀通知書及 2 309 份完成規定事項通知書，本年並沒有發出停止發展通知書（表 3）。

表 3 2023 年在各地區發出的警告信／催辦信及各類通知書數目

地區	警告信／ 催辦信 (個案數目)	強制執行 通知書 (個案數目)	恢復原狀 通知書 (個案數目)	完成規定 事項通知書 (個案數目)
新界西北	1 235 (266)	1 205 (205)	426 (59)	1 032 (187)
新界東北	837 (155)	533 (111)	304 (48)	1 134 (160)
西貢	121 (13)	121 (13)	12 (3)	67 (10)
離島	74 (14)	49 (9)	0 (0)	76 (9)
總數	2 267 (448)	1 908 (338)	742 (110)	2 309 (366)

在檢控行動方面，當局在 2023 年發出 147 張傳票（涉及 61 宗個案）。106 名被告（涉及 49 宗個案）由於未有遵從規劃事務監督發出的通知書上的規定，被法庭根據《城市規劃條例》第 23（6）條裁定有罪（表 4）。

表 4 2023 年被定罪的被告人數目

定罪的根據	已定罪的 被告人數	個案數目	每名被告的 罰款額範圍	每名被告的 平均罰款額
s. 23(6)	106	49	\$5,868 - \$ 252,000	\$ 54,582
總數	106	49	---	---

備注：

沒有任何人士在 2023 年根據第 20（7）條、第 20（8）條或第 22（8）條被定罪。

2024 年執行管制及檢控行動的統計數字

2024 年，本署中央執行管制及檢控組共調查了 1 995 宗在新界鄉郊地區涉嫌違例發展的個案，其中有 584 宗被確定為違例發展。經本署採取執行管制及檢控行動後，有 358 宗違例發展（涵蓋約 88 公頃土地）已中止。此外，共有 71 宗違例發展（涵蓋約 17 公頃土地）其後透過規劃申請制度取得規劃許可（表 5）。

表 5 2024 年在各地區經採取執行管制行動後已中止進行違例發展的個案數目或取得規劃許可的個案數目

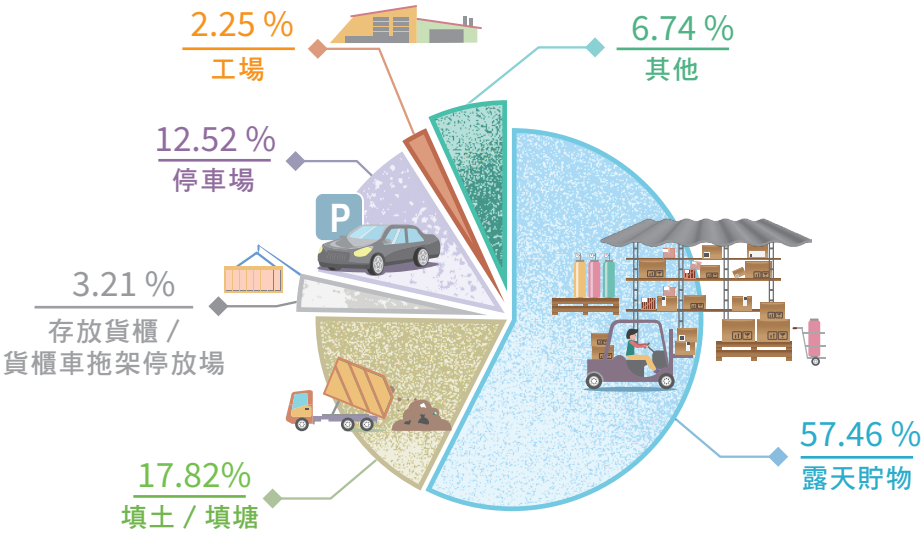
地區	已中止的個案數目 (公頃)	取得規劃許可的個案數目 (公頃)
新界西北	196 (49.49)	55 (15.01)
新界東北	146 (36.78)	16 (2.46)
西貢	12 (1.33)	---
離島	4 (0.60)	---
總數	358 (88.2)	71 (17.47)

2024 年，本署對 623 項違例發展採取執行管制行動。**表 6** 載列這些違例發展（包括所涉土地面積）的地區分布情況及種類，而 **圖 2** 則顯示各類違例發展的百分比。

表 6 2024 年在各地區對違例發展採取執行管制行動的個案數目（包括所涉土地面積）和種類

地區	貯物用途 (公頃)	填土 / 填塘 (公頃)	存放貨櫃 / 貨櫃車拖架 停放場 (公頃)	停車場 (公頃)	工場 (公頃)	其他 (公頃)	總數 (公頃)
新界西北	221 (32.89)	46 (16.69)	13 (4.36)	24 (7.14)	12 (0.72)	17 (5.78)	333 (67.57)
新界東北	128 (30.97)	58 (14.09)	7 (1.81)	42 (5.29)	2 (0.35)	18 (5.42)	255 (57.93)
西貢	5 (1.34)	3 (0.15)	---	9 (1.56)	---	5 (0.79)	22 (3.84)
離島	4 (0.48)	4 (0.65)	1 (0.1)	3 (0.7)	---	2 (0.57)	13 (2.4)
總數	358 (65.68)	111 (31.57)	20 (6.17)	78 (14.69)	14 (1.07)	42 (12.56)	623 (131.74)

圖 2 2024 年各類違例發展的分布情況



2024 年，本署向違例發展負責人共發出 3 220 封警告信／催辦信、2 397 份強制執行通知書、636 份恢復原狀通知書及 2 580 份完成規定事項通知書，本年並沒有發出停止發展通知書（表 7）。

表 7 2024 年在各地區發出的警告信／催辦信及各類通知書數目

地區	警告信／ 催辦信 (個案數目)	強制執行 通知書 (個案數目)	恢復原狀 通知書 (個案數目)	完成規定 事項通知書 (個案數目)
新界西北	2 199 (382)	1 489 (263)	384 (82)	1 233 (227)
新界東北	942 (236)	843 (150)	233 (55)	1 213 (160)
西貢	41 (16)	33 (11)	3 (3)	107 (14)
離島	38 (7)	32 (5)	16 (5)	27 (5)
總數	3 220 (641)	2 397 (429)	636 (145)	2 580 (406)

在檢控行動方面，當局在 2024 年發出 279 張傳票（涉及 67 宗個案）。217 名被告（涉及 65 宗個案）由於未有遵從規劃事務監督發出的通知書上的規定，被法庭根據《城市規劃條例》第 23（6）條裁定有罪（表 8）。

表 8 2024 年被定罪的被告人數目

定罪的根據	已定罪的 被告人數	個案數目	每名被告的 罰款額範圍	每名被告的 平均罰款額
s. 20(7)&(8)	1	1	\$25,000	\$25,000
s. 23(6)	217	65	\$4,000 - \$355,700	\$45,154
總數	218	66	---	---

備注：

沒有任何人士在 2024 年根據第 22（8）條被定罪。

聯絡我們



地址

規劃署
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 17 樓
熱線電話 (852) 2231 5000
傳真號碼 (852) 2877 0389



電郵

enquire@pland.gov.hk (一般查詢及投訴)
tsdp@pland.gov.hk (提出意見及建議)



規劃資料查詢處



北角

香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 17 樓

沙田

新界沙田上禾輦路 1 號
沙田政府合署 14 樓



開放時間

星期一至四 上午九時正至下午五時三十分 (午膳時間照常開放)
星期五 上午九時正至下午六時正 (午膳時間照常開放)
星期六、日及公眾假期休息



www.pland.gov.hk



[plandgovhk](https://www.facebook.com/plandgovhk)



[plandgovhk](https://www.instagram.com/plandgovhk)

展城館



香港中環愛丁堡廣場 3 號

熱線電話 (852) 3102 1242

傳真號碼 (852) 3104 0129

電子郵件 enquiry@citygallery.gov.hk



開放時間

星期一至四

上午十時正至下午六時正

星期五、六、日及公眾假期

上午十時正至下午七時正

逢星期二（公眾假期除外）及農曆新年初一及初二休館



 www.citygallery.gov.hk



 [hkcitygallery](https://www.facebook.com/hkcitygallery)



 [hkcitygallery](https://www.instagram.com/hkcitygallery)





www.pland.gov.hk

