

规划宜居新市镇

Planning for Liveable New Towns



# 粉岭／上水、 古洞北及粉岭北



规划署  
Planning Department

2025



# 粉岭/上水、古洞北及粉岭北

## 1. 粉岭／上水新市镇

### 地理环境

北区占地约 16 800 公顷并涵盖粉岭／上水新市镇。粉岭／上水新市镇是香港最北面的新市镇，距离深圳经济特区约 4 公里，与大埔和沙田分别相距约 8 公里和 21 公里。粉岭／上水新市镇（图 1 至 3）占地约 667 公顷，是本港第二代新市镇之一。有别于其他新市镇有不少土地由填海而来，粉岭／上水新市镇是坐落在梧桐河、石上河、双鱼河和麻笏河内陆河流的平原上。根据香港 2021 年人口普查的资料，粉岭／上水新市镇的人口估计约为 247 900 人。

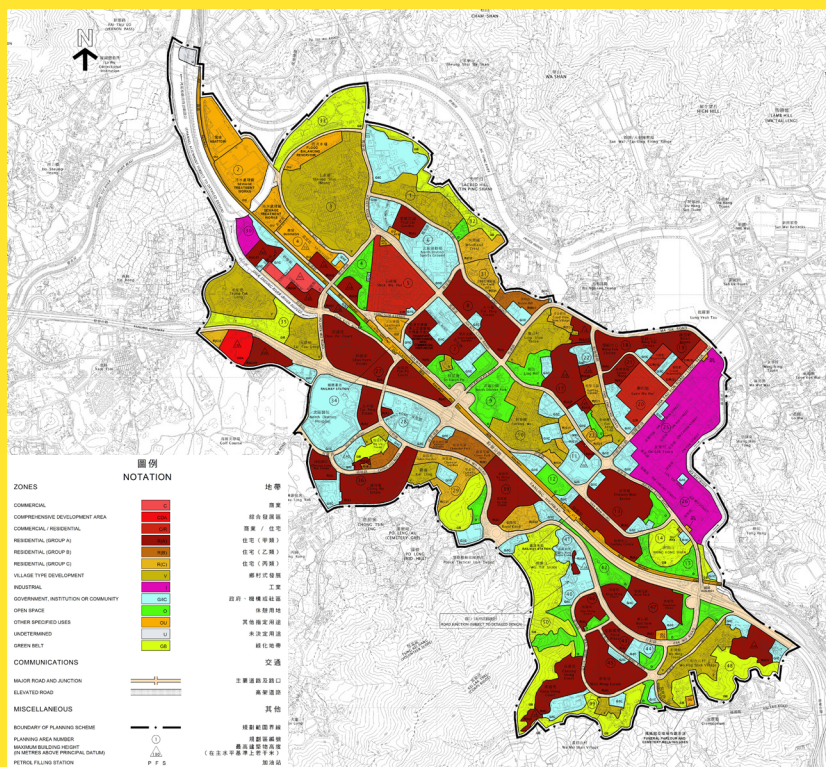


图 1：《粉岭／上水分区计划大纲核准图编号 S/FSS/28》

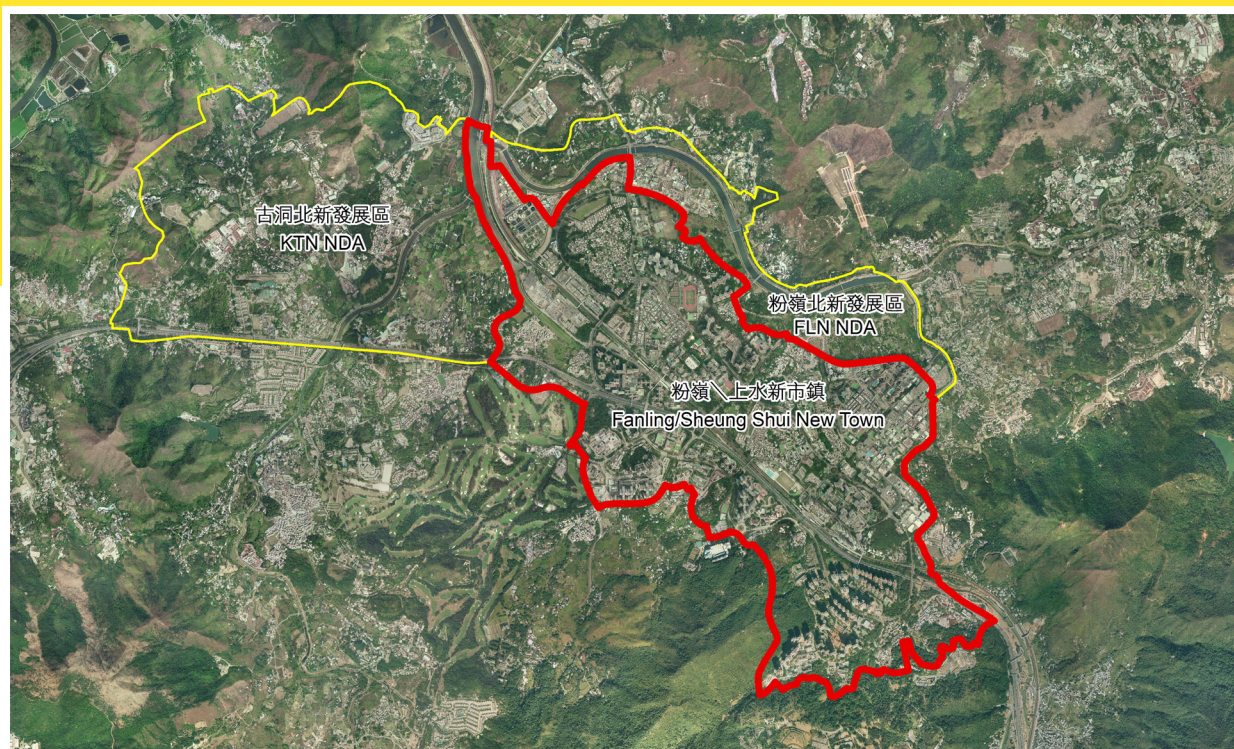


图 2：粉岭／上水新市镇



# Fanling/Sheung Shui, Kwu Tung North and Fanling North

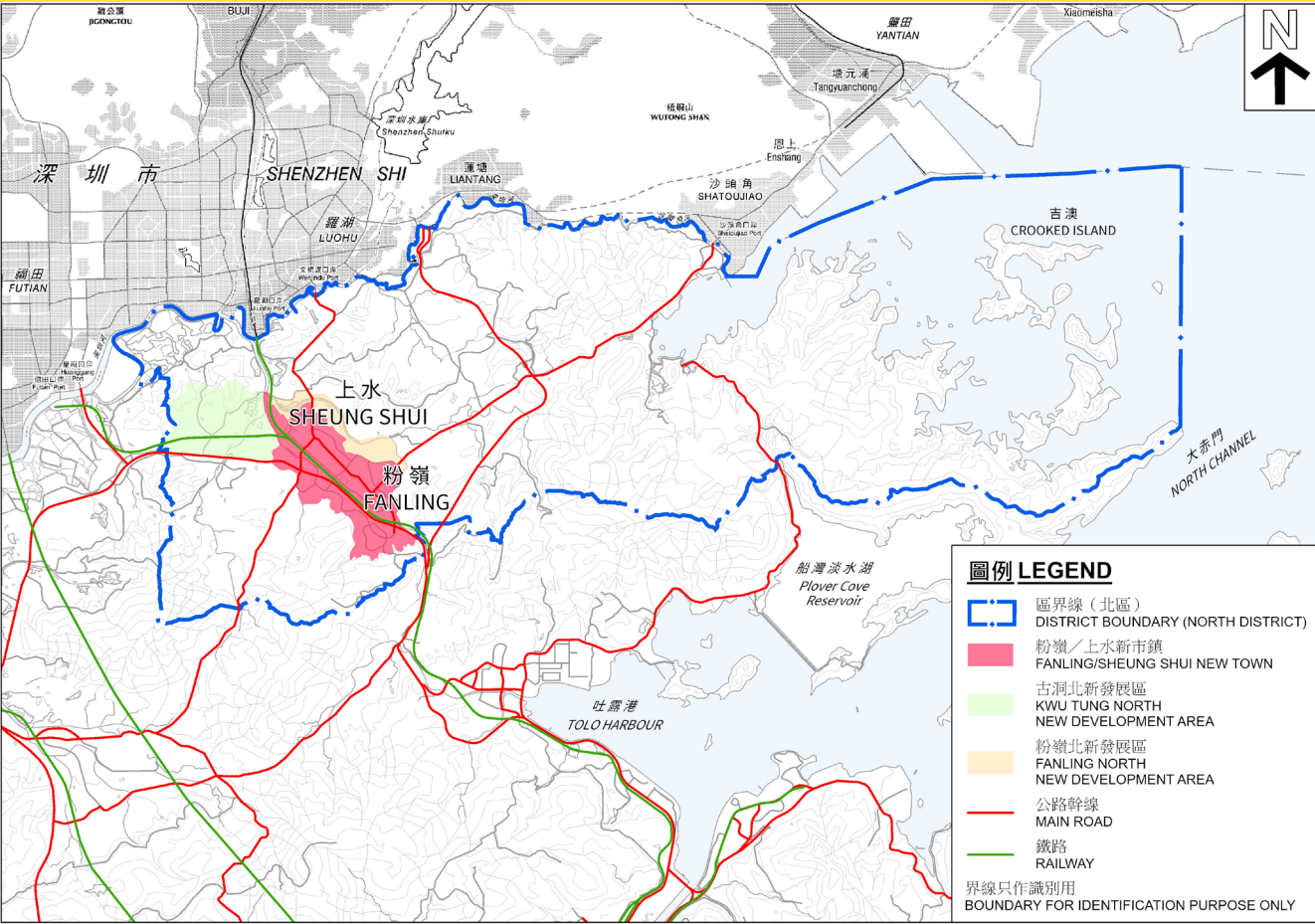


图 3：粉岭／上水新市镇的位置



## 历史背景

粉岭／上水区的发展曾一度集中在粉岭联和墟和上水石湖墟，因为这两个墟市有贸易和不少商业活动，而这些活动为两个墟市带来繁荣气象。在粉岭／上水区，粉岭围和上水围这两个主要人口集中地的发展，与这两个墟市息息相关。

墟镇毗连一带曾是一片片的稻田（包括休耕或常耕的稻田），也有多个农庄分布在区内各处。现时的粉岭／上水区，其初步土地用途图则于 1971 年由当时的城市规划处拟备。1972 年，政府展开大型建屋计划，结果令不少乡郊地区出现转变。这个建屋计划成为规模宏大的新市镇发展计划的基础，政府遂展开大规模的建屋计划，落实发展已规划的新市镇（图 4 至 6）。

## 粉岭／上水的蜕变

80 年代初，政府委聘顾问进行「新界东北研究」，以制订策略，评估日后概括的土地用途方案，并为发展提供指引。「粉岭／石湖墟中心区研究」于 1983 年完成。这项研究勾划了不同的土地用途模式和发展方案，遂成为新市镇地区未来规划的基础。

政府在 90 年代进行「全港发展策略检讨」，提出新界东北具策略性的增长潜力。1998 年，政府委聘顾问进行的「新界东北规划及发展研究」，确定古洞北、粉岭北和坪輦／打鼓岭适合开拓为新发展区。

2008 年，政府委聘顾问开展「新界东北新发展区规划及工程研究」，为古洞北、粉岭北和坪輦／打鼓岭 3 个新发展区订立规划及发展纲领。古洞北及粉岭北新发展区，作为粉岭／上水新市镇的扩展部分，与粉岭／上水新市镇整合后，将会成为粉岭／上水／古洞新市镇。新市镇的规划人口约为 546 100 人。





图 5：1986 年的上水

## 规划概念

为了反映社会的期望，粉岭／上水新市镇的规划不断变更。粉岭／上水新市镇大致上属线型发展，区内的的发展主要以通往中国内地的铁路、区内河流的洪泛平原、河流和地形特征为轴心，而毗邻墟镇的地区，以及通往中国内地和九龙市区的运输网络的沿线地区，亦有进行发展。



图 6：2012 年的上水

在规划新市镇时，交通路线和各种活动，例如住宅、商业及工业用途均已纳入新市镇的范围内，方便区内居民享用。在新市镇进行发展不会没有限制，为方便进行发展，政府须平衡各方，尽量减少发展在环境方面可能对易受影响的用途造成不良影响。

在较广阔的层面，粉岭／上水区的整体规划意向，是通过协调规划工作保存乡郊特色，控制市区的扩散，以及减低泛洪的风险。规划新市镇是一个持续不断的过程，政府将会监察不同用途的土地供应情况，除预留土地以便进行公共工程外，亦同时鼓励私人机构进行发展。



# 粉岭/上水、古洞北及粉岭北

## 粉岭／上水新市镇的发展

在规划粉岭／上水新市镇的发展时，政府已预留合适的土地，作各类土地用途（包括住宅、商业、工业和休憩用地），以及兴建各种社区和基础设施，以满足人口所需。



图 7：华心邨公营房屋

### 公营房屋

现时，粉岭／上水新市镇建有 12 个公共屋邨、8 个居者有其屋计划屋邨和 4 个私人机构参建计划屋邨，合共提供约 55 900 个单位。彩园邨为粉岭／上水新市镇首个公共屋邨，于 1982 年落成。区内大型公共屋邨（图 7）都是位于铁路站及／或主要巴士总站的步行范围之内，方便居民出入。此外，当局将会在不同屋邨提供多种社区设施，满足居民的需要。现有及已规划兴建的屋邨，均设有足够的教育及社区设施，例如学校、儿童及青年中心和休憩用地等。

### 人口及房屋组合

粉岭／上水新市镇按规划发展后，公营房屋（包括公共租住房屋和资助出售单位<sup>1</sup>）与私人永久房屋（包括乡村屋宇）的整体单位比例将约为 68:32，规划人口约为 335 200 人。



图 8：石湖墟附近的私人住宅发展

### 私营房屋

政府已在新市镇地区提供土地，作不同密度的私人住宅发展。区内居民大多聚居于联和墟和石湖墟的高密度住宅（图 8）、或商业／住宅的综合发展项目，以及铁路站附近的发展项目。其余人口则居于新市镇边缘和毗邻郊野地区的中低密度发展项目。

<sup>1</sup> 资助出售单位包括房屋委员会的居者有其屋计划单位、私人机构参建居屋计划单位、可租可买计划单位，以及房屋协会的住宅发售计划单位。



## 乡村式发展

粉岭／上水新市镇共有 9 条认可乡村，当中以粉岭围和上水乡最大。政府在粉岭／上水新市镇的范围内预留约 83 公顷土地作乡村发展。



图 9：上水站附近的商业／办公大楼－上水广场

政府已为部分乡村拟备综合乡村发展蓝图，为乡村范围内的发展提供指引，以确保相关的基础设施能有效提供，并发展得井井有条。

## 经济活动

农业曾是粉岭／上水区的经济支柱。由 70 年代起，传统的农耕活动已逐渐脱离市中心。

经济发展令粉岭／上水新市镇变为跨界贸易中心。由于新市镇位置优越，交通方便，过去 10 年，贸易活动在该新市镇蓬勃发展。上水站旁建有一幢商业／办公室大楼，可提供商业楼面空间，满足贸易行业的需要（图 9）。

## 零售活动

除两个铁路站附近的商业区外，联和墟和石湖墟（图 10）这两个传统的墟市是区内主要的市集及零售中心，继续为新市镇和乡郊腹地的居民服务。此外，各个公共屋邨都设有购物中心和街市设施，方便邨内居民购物。



图 10：石湖墟



# 粉岭／上水、古洞北及粉岭北



图 11：安乐村工业区

## 工业用途

大部分工业活动都在安乐村和石湖墟以西的地区进行。安乐村（图 11）是粉岭／上水区内其中一个工业区。近年，华南地区经济急速发展，安乐村提供大量楼面空间作轻工业和货仓用途，有助推动跨境贸易。

另一个主要的工业区位于上水站北面，即粉岭／上水第 4 及 30 规划区，以配合不断转变的工业所需和区内的工业活动。第 30 规划区已由「工业」地带改划为「商业」地带，以反映已承诺／已获批准的商业计划。第 4 规划区亦已由「工业」地带改划为「其他指定用途」注明「商贸」地带，在用途上提供更大弹性，以便重整土地用途，并有助解决工业区与住宅区为邻所产生的潜在问题。



## 主要社区设施

政府已根据《香港规划标准与准则》有关医疗、教育及社区设施的要求，为粉岭／上水新市镇规划和发展多项社区设施，为区内居民服务。青年中心及儿童中心通常设于公营房屋发展项目内，以容纳各类的室内及室外活动。新市镇的主要设施如下：



图 12：北区医院



图 13：粉岭南政府综合大楼

- 北区医院（图 12）位于太平邨附近，提供 623 张病床，该医院将会扩建并提供额外 1 500 张病床。石湖墟赛马会诊所及粉岭健康中心为区内居民提供多项服务；
- 北区社区中心及大会堂邻近上水站；区内亦有祥华社区会堂、联和墟社区会堂及和兴社区会堂；
- 石湖墟市政大厦邻近上水站，于 1994 年落成，设有街市、熟食中心和图书馆；
- 联和墟沙头角公路旁的街市大楼及住宅发展项目于 2002 年落成，取缔联和墟旧街市；以及
- 粉岭南政府综合大楼（图 13）于 2014 年落成，设有和兴社区会堂、综合家庭服务中心，以及长者地区中心暨综合家居照顾服务队。



# 粉岭/上水、古洞北及粉岭北

## 康乐设施及休憩用地

新市镇的腹地山峦起伏，构成了独特的景致，既可作为视觉调剂，亦可作为地区标记。在粉岭／上水新市镇内，约有 88 公顷土地已预留作邻舍及地区休憩用地，以供进行静态及动态康乐活动。

北区运动场（图 14）是区内主要的动态康乐活动中心，设有运动场、游泳池和多个篮球场、排球场及网球场。北区公园（图 15）是新市镇的主要休憩用地，位于粉岭围西面，占地约 8 公顷，设有人工湖、花园和儿童游乐区。其他主要的休憩用地和康乐设施包括和兴体育馆、保荣路体育馆及上水游泳池等。



图 14：北区运动场



图 15：北区公园



# 交通

连接新市镇与新界其他地区 and 市区主要地区之间的公共及私人运输网络已大有改善。石湖墟、联和墟，以及粉岭和上水铁路站附近均设有公共交通转车设施。为了鼓励居民使用公共交通工具，当局在上水站设置泊车转乘设施。

# 铁路

为了疏导罗湖口岸大量旅客，以及应付不断增加的跨境交通需求，往来香港与深圳之间的第二条跨境铁路「上水至落马洲支线」（东铁支线之一）于2007年启用。

## 道路

粉岭公路是连接大埔及新界北部的策略性公路网络的一部分。这个公路网络把较广大的地区，包括沙田、大埔、粉岭／上水和元朗等新界各个主要市中心连接起来，并提供多条道路，连接跨境设施和区内道路或干路。

## 未来发展

粉岭／上水新市镇内的发展工程已大致完成。日后的已规划发展主要包括：

- 大头岭回旋处及扫管埔交汇处改善工程；
- 马会道、清晓路、近大头岭青山公路—古洞段与粉锦公路交界处、宝石湖路、及粉岭／上水第4、17、30及48规划区（图16）的已规划公营房屋发展
- 新界东文化中心；以及
- 石湖墟污水处理厂扩建工程；以及位于粉岭芬园、宝石湖路及青山公路交界处具房屋发展潜力的用地。

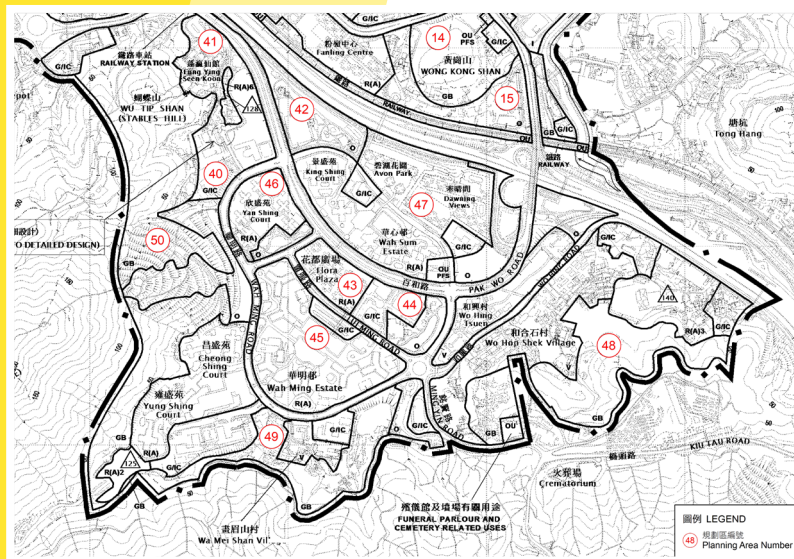


图 16：粉岭／上水规划区的位置



## 2. 古洞北新发展区

### 地理环境

古洞北新发展区（图 17 至 19）占地约 447 公顷，位于现有粉岭／上水新市镇的西北面和粉岭北新发展区的西面。

该区东接石上河，南抵青山公路和粉岭公路，西达铁坑，北至大石磨。

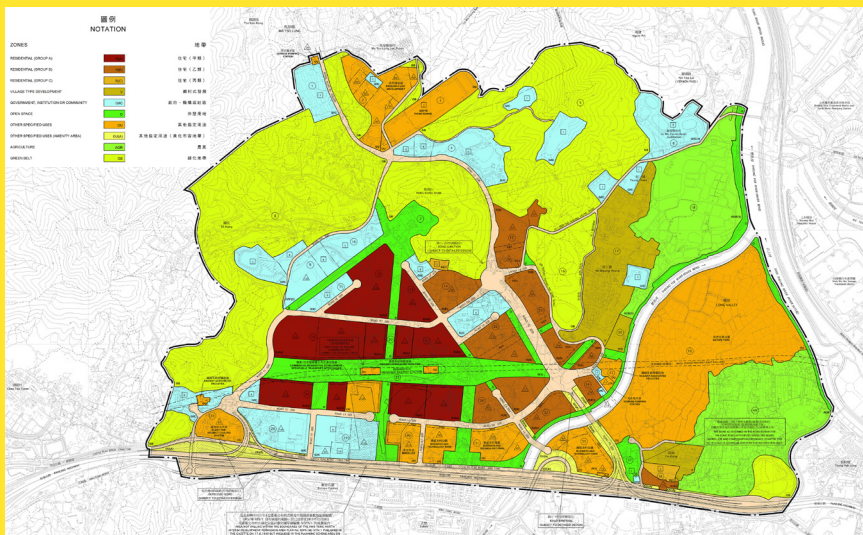


图 17：《古洞北分区计划大纲核准图编号 S/KTN/4》

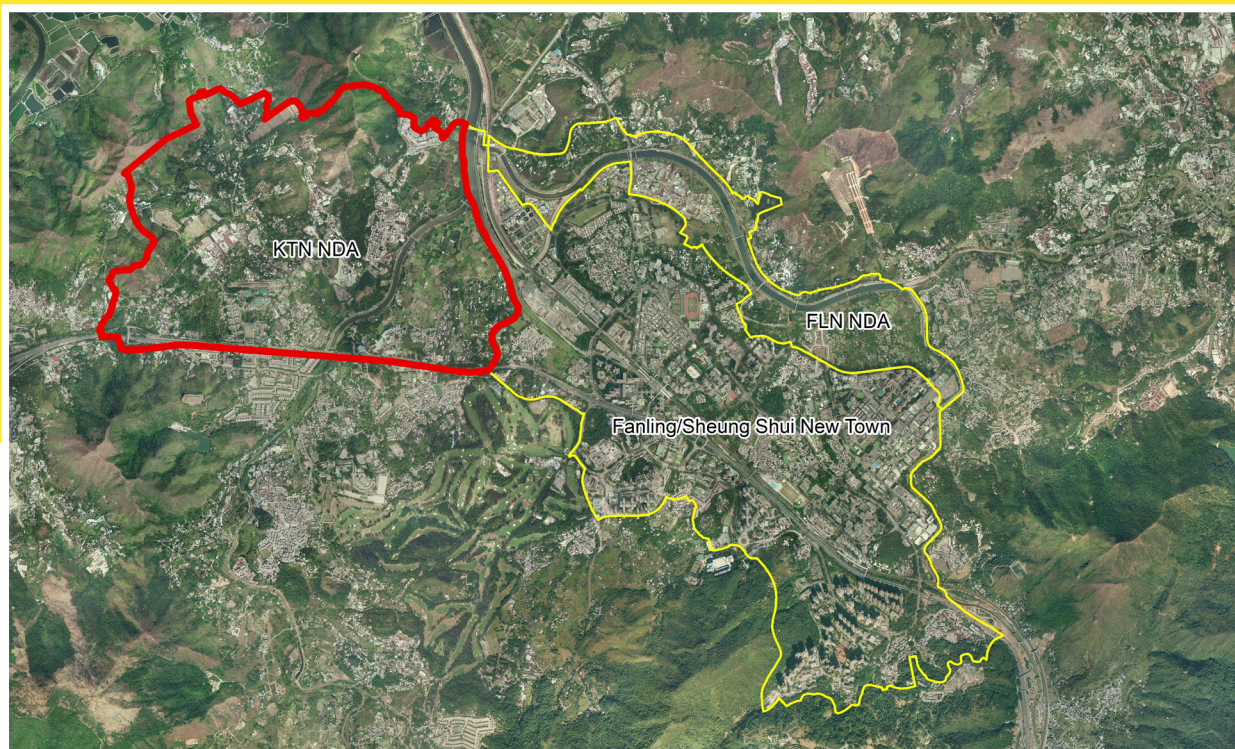


图 18：古洞北新发展区



# Fanling/Sheung Shui, Kwu Tung North and Fanling North

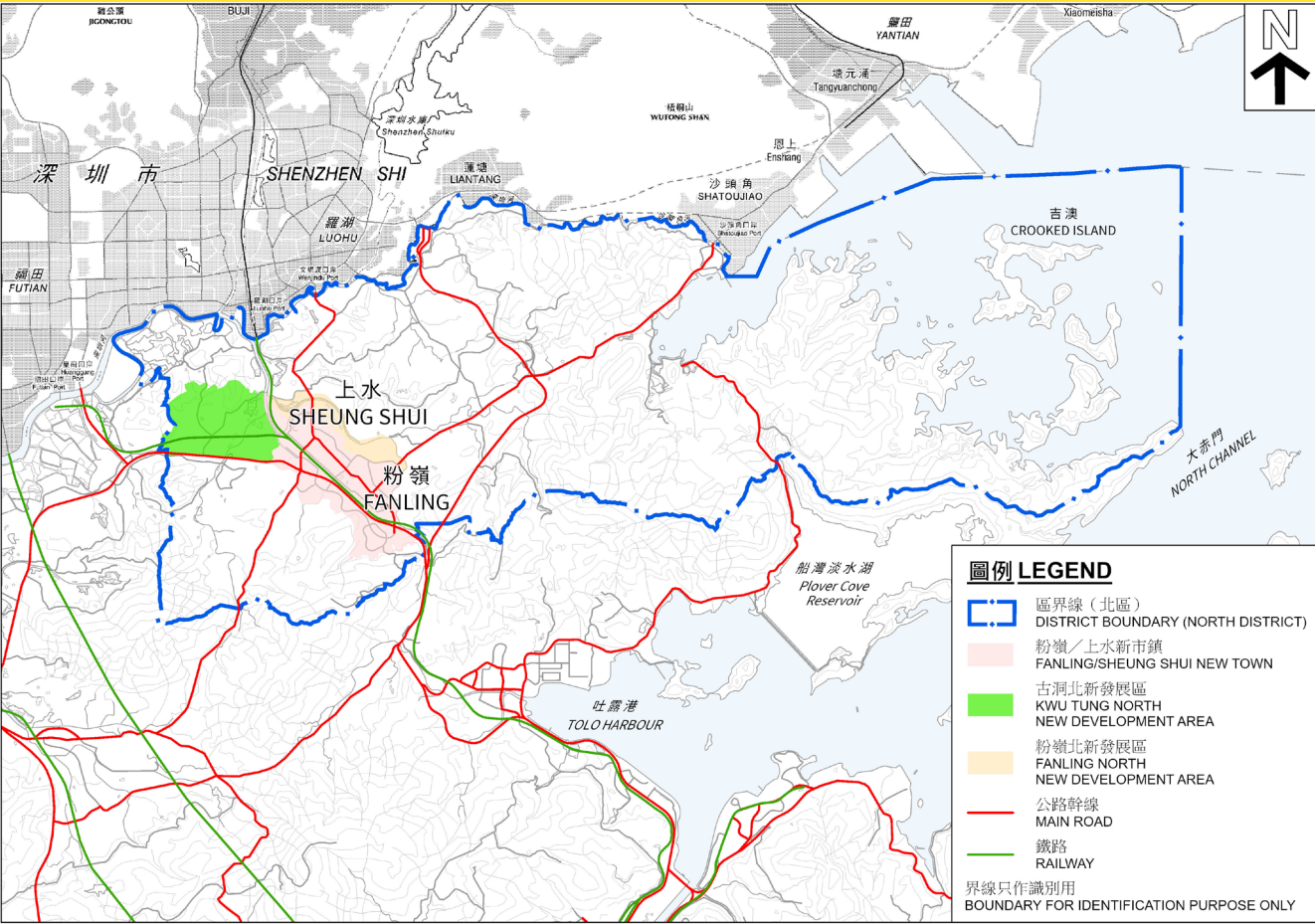


图 19：古洞北新发展区的位置



## 规划概念

### 多元化发展中心

古洞北新发展区邻近铁路、公路和现有口岸，为善用此地利，同时顾及新发展区丰富的天然和生态资源，政府计划把古洞北新发展区发展成「多元化发展中心」（图 20），集住宅、商业、农业用途于一体。另会发展零售和服务业，以及设有社区和政府设施，亦会有土地作自然和生态保育之用。



图 20：古洞北「多元化发展中心」的构想

### 尊重大自然及融合城市与乡郊用途

古洞北新发展区的城市设计已顾及并保留了现有的景观资源，例如塋原、双鱼河、石上河、凤岗山山坡、河上乡西面的风水林，以及西面和北面的天然山脊线。具重要生态价值的塋原已划为自然生态公园，并将提升为主要的绿化空间，从而为新发展区创造更优质的生活环境。在未来的新发展区中，约有多达 83 公顷的大面积土地（包括塋原自然生态公园（图 21）的 37 公顷土地，以及该公园北面 and 南面的「农业」地带内的 46 公顷土地）已预留作农业用途。把这些土地划作此用途，可保存该区现有的乡郊特色，缔造多元化的城市景观和优质的生活环境，促进城市与乡郊用途的融合。政府会推出「特殊农地复耕计划」，进一步协助和便利受影响农户的迁置。





图 21：塱原自然生态公园

## 推动环保运输和接驳设施

为减少碳排放并缔造更环保的生活环境，古洞北新发展区采取了紧密城市的发展模式，大部分新迁入的人口会集中在拟设的古洞站及公共运输交汇处附近。通往新发展区的主要干道及主要区域干道则计划设于市中心边缘，尽量减轻噪音及空气污染，以免影响日后的居民。日后在发展有关用地时，须采用绿色社区的概念和环保的建筑设计。

为尽量减少路面交通和碳排放，当局已计划在古洞北新发展区辟设完善的行人道系统和单车径网络，确保连接区内各拟议主要活动场地、发展用地，以及河上乡与燕岗现有的认可乡村；区外则接达粉岭北新发展区、古洞南及粉岭／上水新市镇，利便居民共用社区、康乐和商业设施，并增加区内的就业机会。



# 粉岭/上水、古洞北及粉岭北

## 以集体运输为导向的发展模式

在古洞北新发展区中心区兴建上水至落马洲支线及北环线的拟设古洞站，为推动铁路为本的集体运输发展提供重要契机。各主要发展项目和人口会规划在拟建的铁路站信步可达的范围内，尽量方便市民使用铁路运输系统，从而提高能源效益，尽量减少碳排放。

## 共融的社区

为达致人口结构均衡，区内划设了资助房屋及各类私人房屋的用地，为社会不同阶层人士提供多种房屋选择。该区亦有足够的土地作商业、零售及各种政府、机构或社区用途，为市民创造新职位。古洞北新发展区设有各项政府、机构或社区设施，例如新的政府办公大楼及社区综合大楼、分科诊疗所、游泳场馆及休憩用地，为广大地区的市民提供服务。

## 可持续及优质的生活环境

古洞北新发展区的规划及设计，采用可持续发展的模式，既平衡住屋、就业、社区及保育的需要，也顾及经济、社会及环境因素。为了缔造优质的生活环境，在进行地区规划时，已加入了各项城市设计及环保特色，而在设计方面，则强调「可持续的设计」及「社会考虑因素」。



## 古洞北新发展区的发展

政府在规划古洞北新发展区的发展时，已预留合适用地作各类土地用途（包括住宅、商业、工业和休憩用地），以及兴建各种社区和基础设施，以满足该区人口所需。



图 22：居石侯公祠

## 人口、房屋组合

根据香港 2021 年人口普查，该区人口约为 6 700 人，而该地区的规划新增人口达 131 600 人。首批居民已在 2022 年开始迁入古洞北／粉岭北新发展区。古洞北新发展区内公营房屋（包括公共租住房屋和资助出售单位）与私人永久房屋的比例约为 62：38。

## 乡村式发展

现有的认可乡村（即位于规划区第 17 区的河上乡和规划区第 37 区的燕岗）将会保留，并会在古洞北分区计划大纲图上划为「乡村式发展」地带，供原居村民进行小型屋宇发展。现有的居石侯公祠（法定古迹）（图 22）受《古物及古迹条例》保护，而在河上乡「乡村式发展」地带内的洪圣古庙及排峰古阁（三级历史建筑物）和仙慧庵（三级历史建筑物）会予保存，不会受到新发展区计划的影响。为确保日后在「乡村式发展」地带内的发展或重建项目仍保留固有的乡村风貌，此地带内的最高建筑物高度不得超过 3 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。



# 粉岭/上水、古洞北及粉岭北



图 23：拟议古洞站与市镇公园和综合发展的构想

## 零售活动

新发展区内的核心区和主要休憩用地会规划为购物步行街，并采用梯级式平台的设计。购物步行街设有商店，商业及休闲设施应有尽有，为该区增添生气和活力。梯级式平台的设计则可确保建筑外形连贯一致，改善街道的行人环境。

古洞北新发展区（图 23 至 25）可为各类商业、办公室、零售及服务提供新增的楼面空间（整体总楼面面积约 333 700 平方米）。



图 24：古洞北新发展区的商业地带的构想





图 25：古洞北新发展区规划区的位置

## 主要社区设施

位于「政府、机构或社区」的现有政府、机构或社区设施包括第 6 区的罗湖惩教所、第 17 区的罗湖骑术会。至于已规划的主要设施，则包括一幢政府及社区综合大楼，内设政府办公室大楼、分区图书馆、体育中心、社区会堂和各类社会福利设施，以及位于第 29 区的福利服务综合大楼。

区内其他设施包括第 9 区的分区警察总部，当局亦会在第 10 区邻近凤岗山的地方，辟设一组康乐及体育／休闲相关设施，并会在第 4 区辟设消防局暨救护站以及第 5 区山上辟设两个配水库。区内将设有 6 所小学和 4 所中学，邻近住宅发展项目，方便学生上学。



# 粉岭/上水、古洞北及粉岭北

## 康乐设施及休憩用地

古洞北新发展区的园景设计大纲（图 26），重点在于建立一个综合景观系统，连结日后的发展项目与现有的景观资源以及双鱼河和石上河西边的河畔长廊。

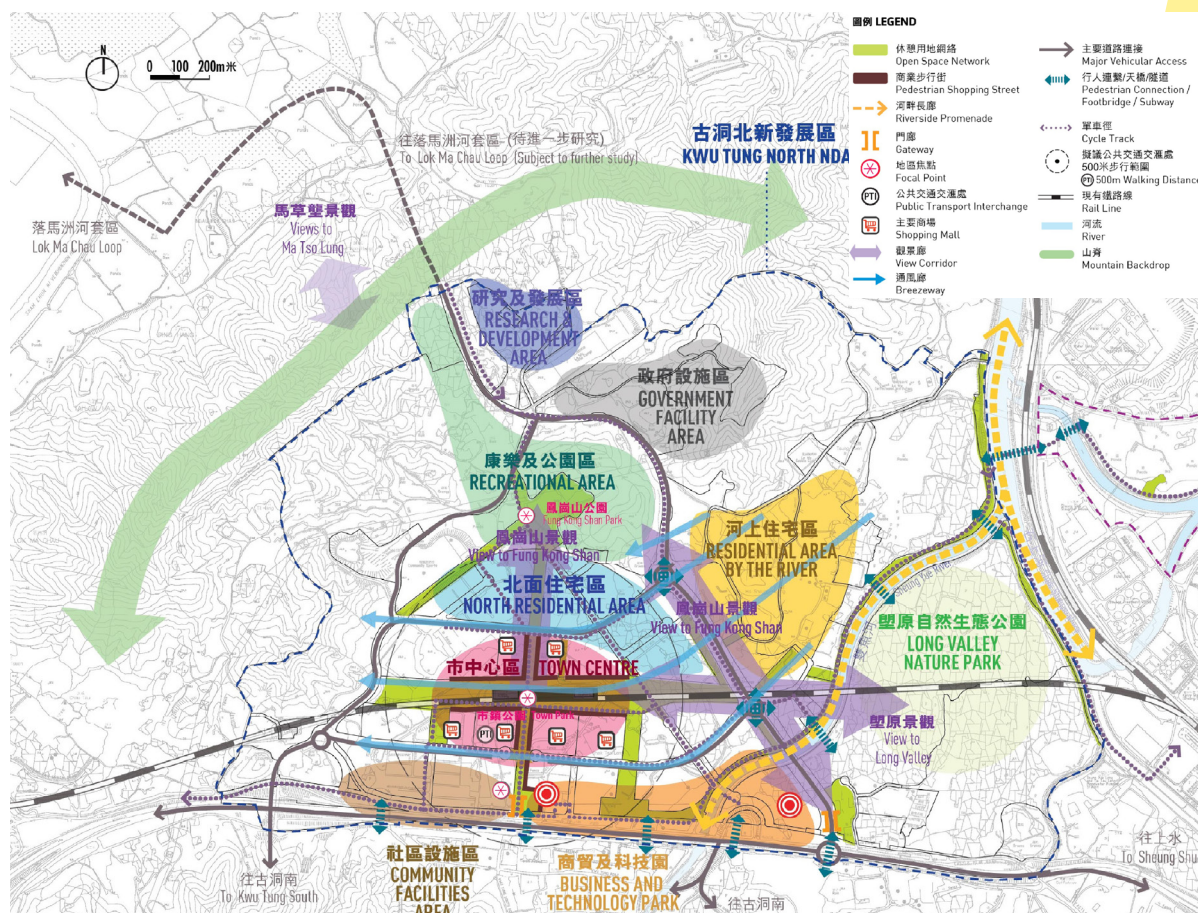


图 26：古洞北新发展区的城市设计及园景设计大纲  
(摘自 2013 年完成的新界东北新发展区规划及工程研究)

市镇广场、凤岗山公园和河畔长廊是区内园景设计大纲的主要元素，构成主要的绿化康乐中心，贯通休憩用地和绿化走廊。这些园景区必定有助提升市中心和北面住宅区高密度发展项目的居民生活质素。

主要和次要的绿化走廊都设计成林荫大道、绿树小径、步行街和绿化行人道，使古洞北新发展区看起来绿树连绵，灌木处处，并尽量令整个新发展区的行人通道连贯不断，安全无阻。

园景设计大纲也力求整合日后城市结构中的天然元素（例如所种植的绿树、灌木和草坪等）、高质素的园景建筑元素（例如富特色的铺砌地面、照明和街道装置）及雕塑物元素（例如地标、雕塑和水饰）。



## 交通

古洞北新发展区将有完善的道路网连接附近地区以至全港各区。新发展区的主要道路网包括主干道、区域干道及地区干道（图 27）。

区内会设有 3 个公共运输交汇处，提供巴士／绿色专线小巴服务，亦会视乎情况设有的士上落客区。

## 铁路

落马洲支线由上水站向西伸延至落马洲总站。拟设的落马洲支线古洞站，能为古洞北新发展区提供便捷集体运输服务往返香港其他地区。此外，政府已计划可否以拟议的北环线连接西铁锦上路站至拟议的古洞站。

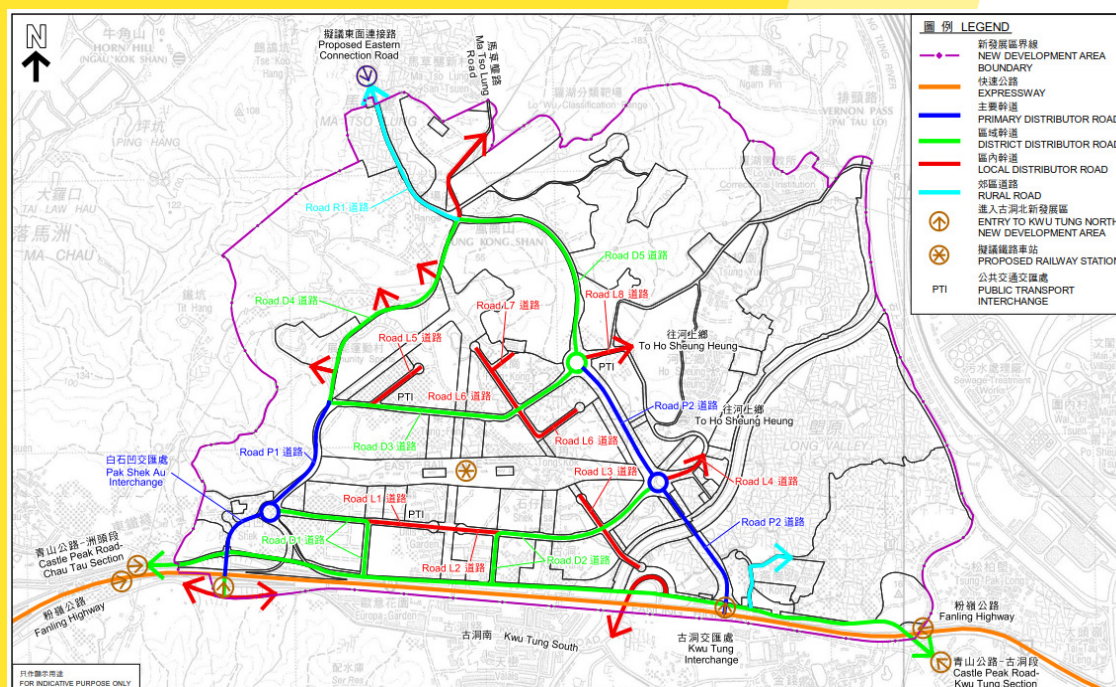


图 27：古洞北新发展区的交通网络  
（摘自《古洞北分区计划大纲草图编号 S/KTN/3》说明书）

## 马草垄土地用途可行性研究

马草垄位于古洞北新发展区以北。考虑到西北面河套区港深创新及科技园（港深科创园）的发展，以及附近正进行规划的道路，土木工程拓展署及规划署于 2022 年 10 月共同展开马草垄土地用途可行性研究，以探讨马草垄地区及其位于古洞北新发展区和北区相邻地段的发展潜力。研究包括检讨古洞北新发展区北部的用地，及重新检视古洞北新发展区南部四幅现时划为「其他指定用途」注明「混合用途」或「商贸及科技园」地带的用地，研究改作其他与北部都会区整体规划愿景更为配合并协同的合适用途。



## 3. 粉岭北新发展区

### 地理环境

粉岭北新发展区（图 28 至 30）占地约 165 公顷。该区的范围大致为：北至上水华山及杉山，东接麻笏河，南抵马适路及天平路，西南达梧桐河一河段，西及双鱼河。

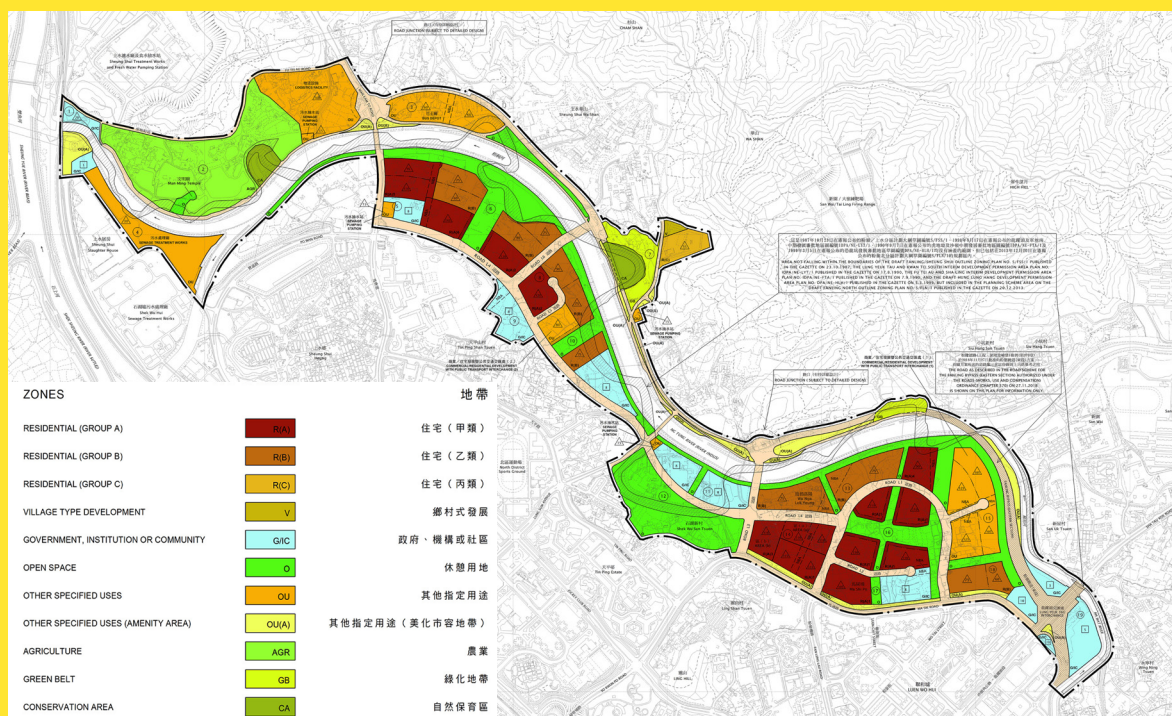


图 28：《粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/4》

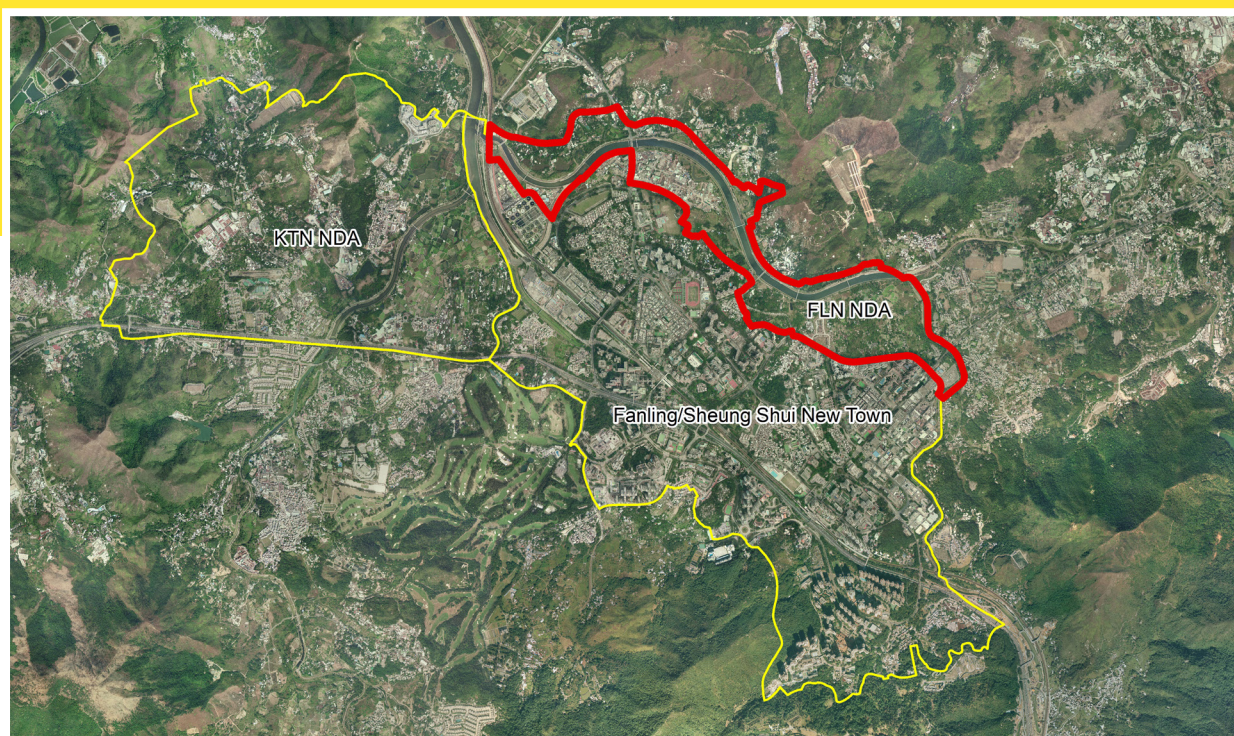


图 29：粉岭北新发展区



# Fanling/Sheung Shui, Kwu Tung North and Fanling North

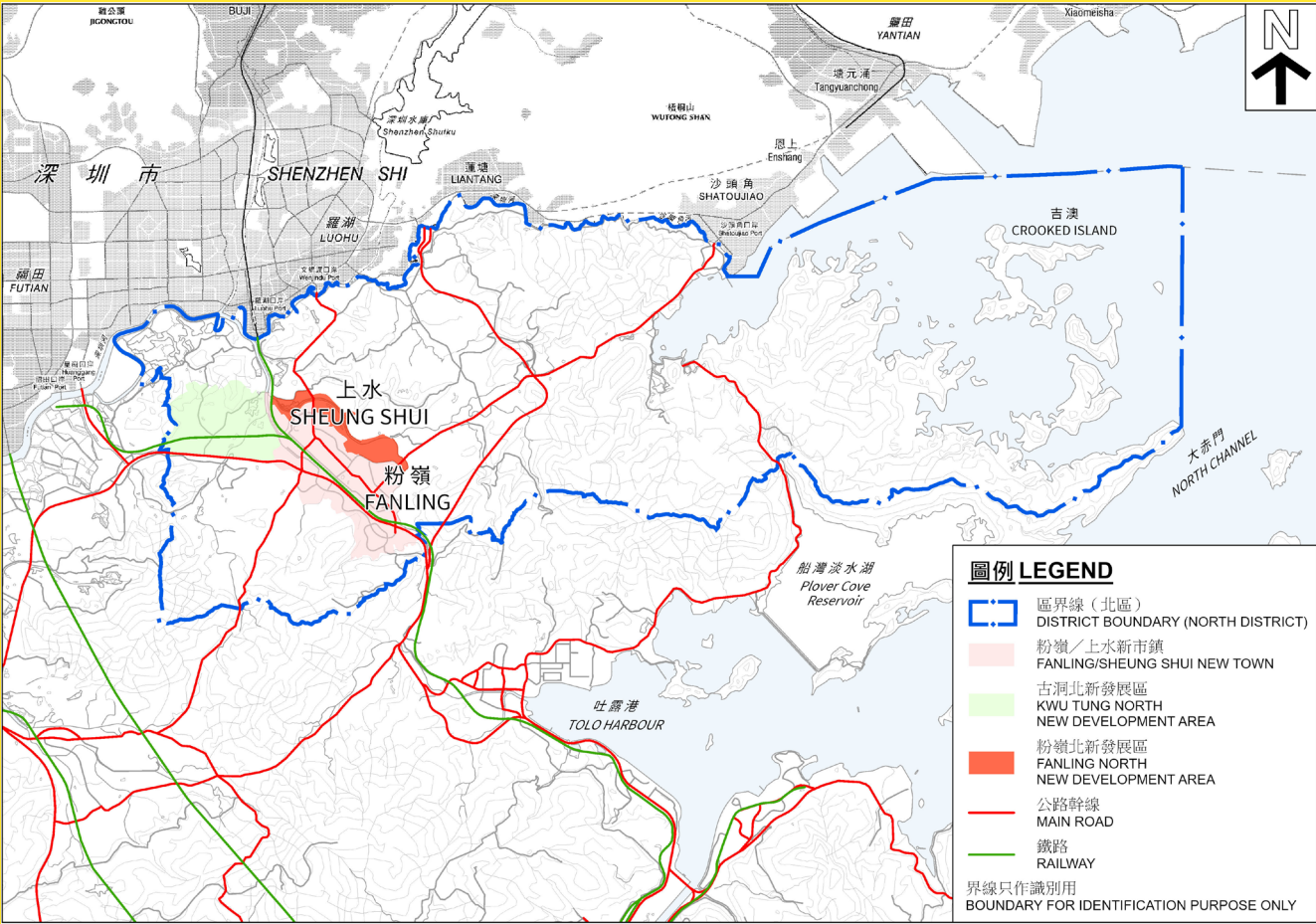


图 30：粉岭北新发展区的位置



# 粉岭/上水、古洞北及粉岭北

## 规划概念

粉岭北新发展区（图 31）位于梧桐河畔，北面为绿草如茵的山峦。为善用优美的河畔和山峦景致，该区将会发展成为「河畔社区」，为居民提供舒适的生活环境。此一社区会集住宅、商业及农业用途于一体，另会发展零售和服务业，以及辟设社区和政府设施。粉岭北新发展区毗连粉岭／上水新市镇北部，连同古洞北新发展区，将会成为该现有新市镇的扩展部分，待与现有新市镇整合为粉岭／上水／古洞新市镇后，现有及新增的设施和休憩用地可供所有居民享用。

粉岭北新发展区邻近粉岭／上水新市镇，既然有此地利，所以该区规划了完善的行人道系统和单车径网络，连接粉岭／上水新市镇。除了改善实体上的连系外，城市设计会同时加强视觉上和康乐设施方面的连系，以推广环保交通，鼓励共享设施，并促进新旧社区的互动。



图 31：粉岭北新发展区的构想

粉岭北新发展区的规划及设计采用了可持续发展的模式，既平衡了住屋、就业、社区及保育的需要，也顾及到经济、社会及环境因素。为了缔造优质的生活环境，在进行地区规划时，已加入了各种城市设计特色，而在设计方面，则强调「可持续的设计」及「社会考虑因素」。

粉岭北新发展区的布局设计已顾及梧桐河和北面的天然山脊线。在将来的新发展区内，亦有约 12.5 公顷的农地保存下来。



## 粉岭北新发展区的发展

在规划粉岭北新发展区的发展时，政府已预留合适的土地，以发展各种土地用途，包括住宅、商业和休憩用地及提供各种社区和基础设施，满足人口的需要。

### 人口及房屋组合

根据香港 2021 年人口普查，规划署估计该区人口约 700 人，新增人口将达 95 100 人。首批居民已在 2022 年迁入古洞北／粉岭北新发展区。粉岭北新发展区的公营房屋（包括公共租住房屋和资助出售单位）与私人永久房屋的新建房屋单位的比例约为 73：27。

### 零售活动

除了公营和私人房屋发展项目外，新发展区内也设有各类的商业设施，包括设于住宅发展项目低层的零售及餐饮设施。

粉岭北新发展区可提供新增楼面空间作各种商业、零售及服务用途，并提供约 15 100 个新增就业机会。

### 主要社区设施

粉岭北新发展区的主要「政府、机构或社区」用途包括该区东南端（即第 19 区）的一幅用地，该用地指定用作重置现有临时北区农产品批发市场和安乐门街游乐场的用途。第 11 区预留了地方辟设多项与社会福利和体育／休闲相关设施及政府诊所。区内将设有小学和中学，以应付该区人口所需。



图 32：粉岭北新发展区设于梧桐河沿岸的河畔长廊

### 康乐设施及休憩用地

粉岭北新发展区的园景设计大纲的重点在于建立一个综合景观系统，连结日后的发展项目与现有的景观资源及梧桐河的河畔长廊（图 32）。



# 粉岭/上水、古洞北及粉岭北

中央公园和河畔长廊是该新发展区园景设计大纲（图 33）的主要元素，构成主要的绿化文娱康乐中心，贯通休憩用地与绿化走廊。这些园景区有助提升地区枢纽内高密度发展项目的居民生活质素。

园景设计大纲也力求结合城市结构中的天然元素（例如所种植的绿树、灌木和草坪等）、高质素的园景建筑元素（例如富特色的铺砌地面、照明和街道装置）及雕塑物元素（例如地标、雕塑和水饰）。位于凤溪学校以北、可缓减生态影响的河曲将会保留，并会融入梧桐河沿岸的区域休憩用地的设计内，组成重要的景观特色。

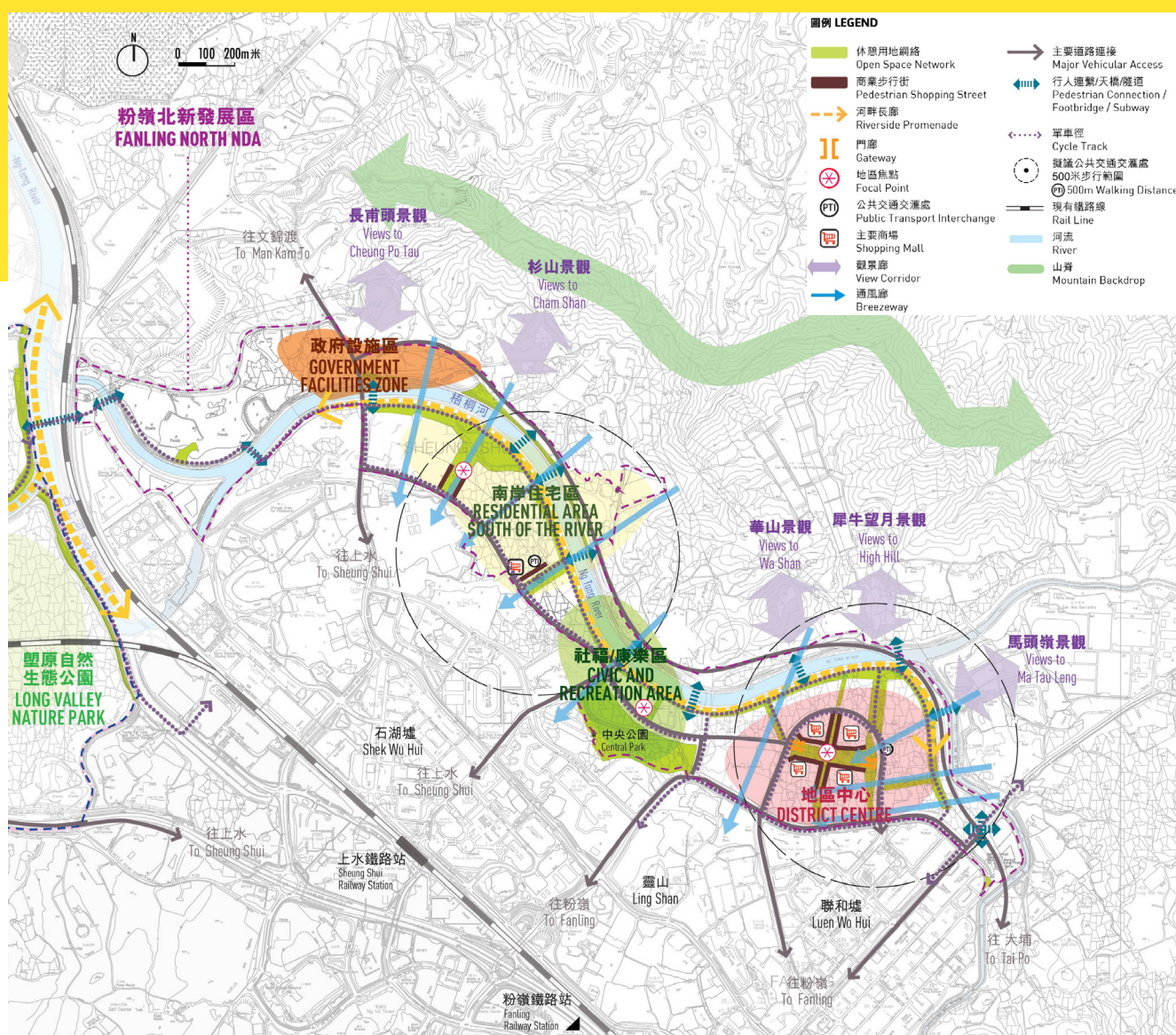


图 33：粉岭北新发展区的城市设计和园景设计大纲



## 交通

该新发展区会有一个由现有和已规划的道路组成的完善道路网络，连接附近地区及香港各区。新发展区内的主要道路网络包括主要干道、区域干道及地区干道（图 34）。粉岭北新发展区内会设有新的公共交通交汇处，提供公共交通服务，包括巴士／绿色专线小巴服务，并会设有的士站。

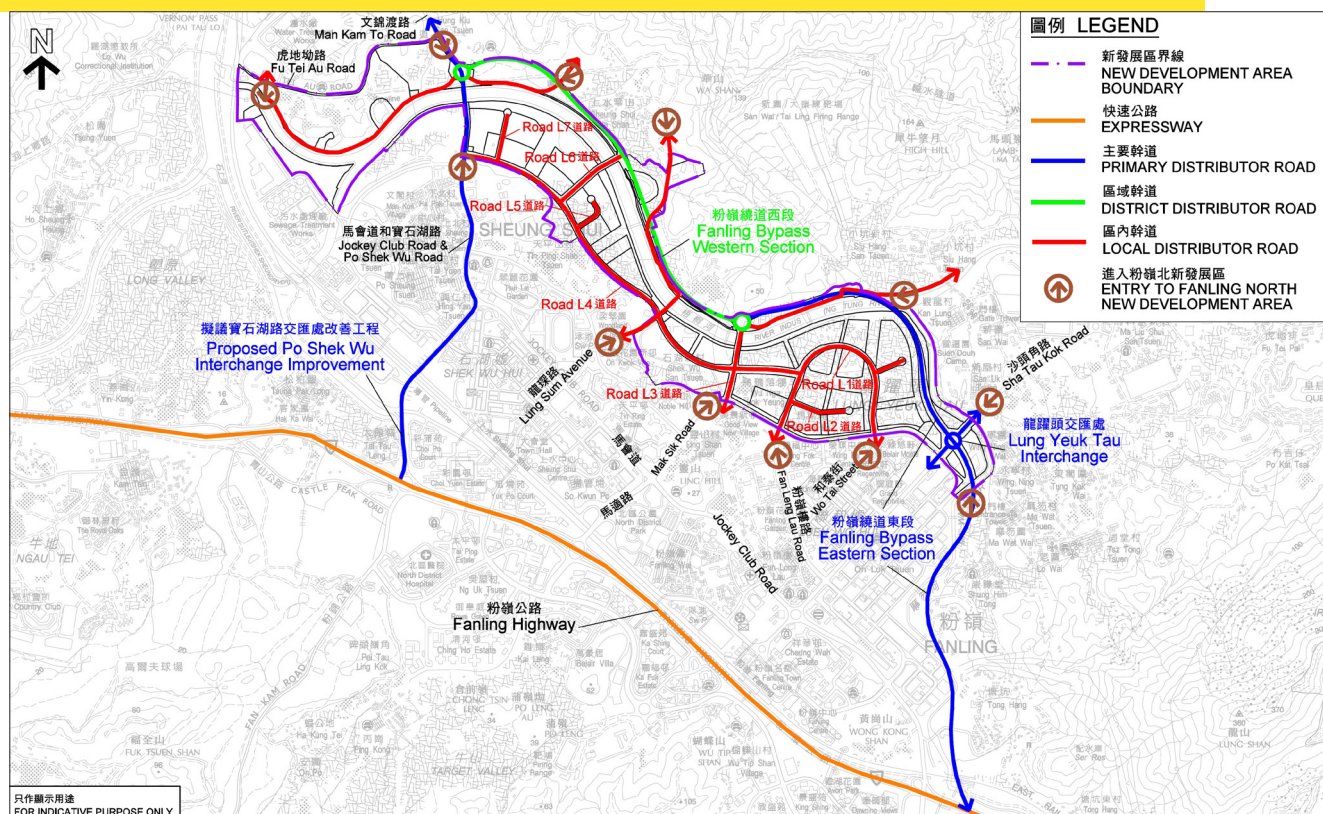


图 34：粉岭北新发展区的交通网络



## 古洞北／粉岭北新发展区

### 实施

为能及早推出土地应付住屋需要，并确保能适时提供齐全的商业、零售、休憩用地和政府、机构或社区设施，当局制订了新发展区计划的落实时间表，各发展项目的工程会适当地分期及分项进行。第一阶段以及余下阶段的土地平整及基础设施工程已分别于 2019 及 2024 年展开，预计于 2026 年及 2031 年完成。新发展区首批人口已于 2022 年迁入粉岭北新发展区，而古洞北新发展区则预计于 2026 年迁入。

### 展望未来

在过去数十年，粉岭／上水区已由一个乡郊墟市发展为设施完备的策略性新市镇。政府将会继续按市民对实体发展、环境问题和可持续发展各方面的期望，进行新市镇的规划工作。古洞北／粉岭北两个新发展区将会成为粉岭／上水新市镇的延伸部分，所组成的粉岭／上水／古洞新市镇将设有各类房屋、工作、基础设施和社区设施。新一代新市镇把城乡的土地用途与大自然结合，创造以人为本的社区，提供可持续的生活环境。



**如需进一步资料，请与下列办事处联络：**

**粉岭、上水及元朗东规划处**

新界荃湾青山公路 388 号  
中染大厦 22 楼 2202 室  
电话：3168 4025  
传真：3168 4074 / 3168 4075  
电邮：fsyledpo@pland.gov.hk

或

**规划资料查询处**

北角  
香港北角渣华道 333 号  
北角政府合署 17 楼

沙田  
新界沙田上禾輦路 1 号  
沙田政府合署 14 楼

电话：2231 5000  
传真：2877 0389  
电邮：enquire@pland.gov.hk

鸣谢：

航空照片由地政总署提供 © 香港特别行政区政府  
参考编号 G17/2025