

規劃宜居新市鎮

Planning for Liveable New Towns



粉嶺／上水、 古洞北及粉嶺北



規劃署
Planning Department

2025

粉嶺／上水、古洞北及粉嶺北

1. 粉嶺／上水新市鎮

地理環境

北區佔地約 16 800 公頃並涵蓋粉嶺／上水新市鎮。粉嶺／上水新市鎮是香港最北面的新市鎮，距離深圳經濟特區約 4 公里，與大埔和沙田分別相距約 8 公里和 21 公里。粉嶺／上水新市鎮（圖 1 至 3）佔地約 667 公頃，是本港第二代新市鎮之一。有別於其他新市鎮有不少土地由填海而來，粉嶺／上水新市鎮是坐落在梧桐河、石上河、雙魚河和麻笏河內陸河流的平原上。根據香港 2021 年人口普查的資料，粉嶺／上水新市鎮的人口估計約為 247 900 人。

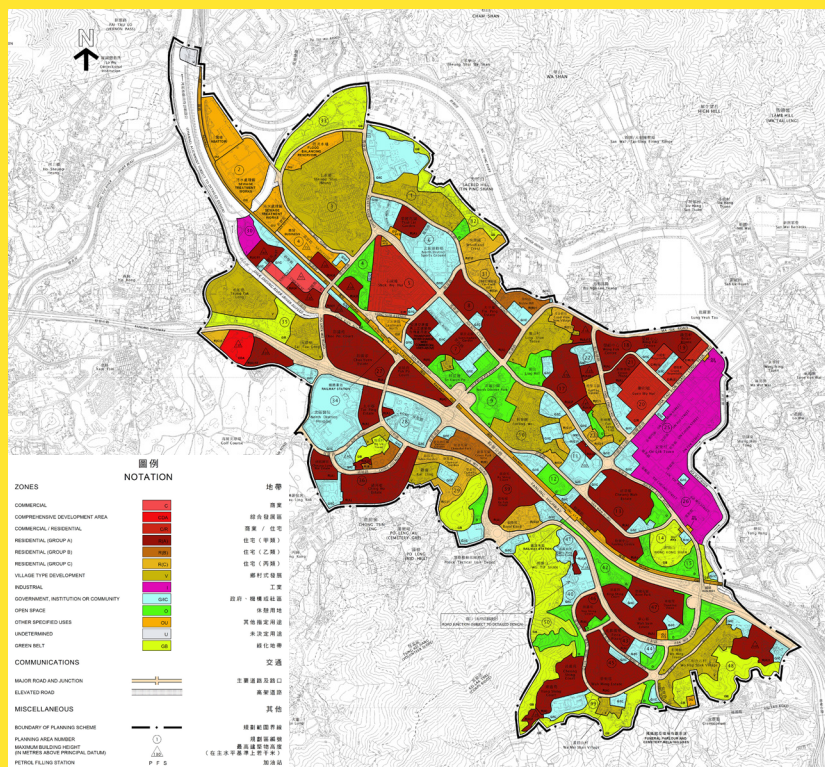


圖 1：《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/28》

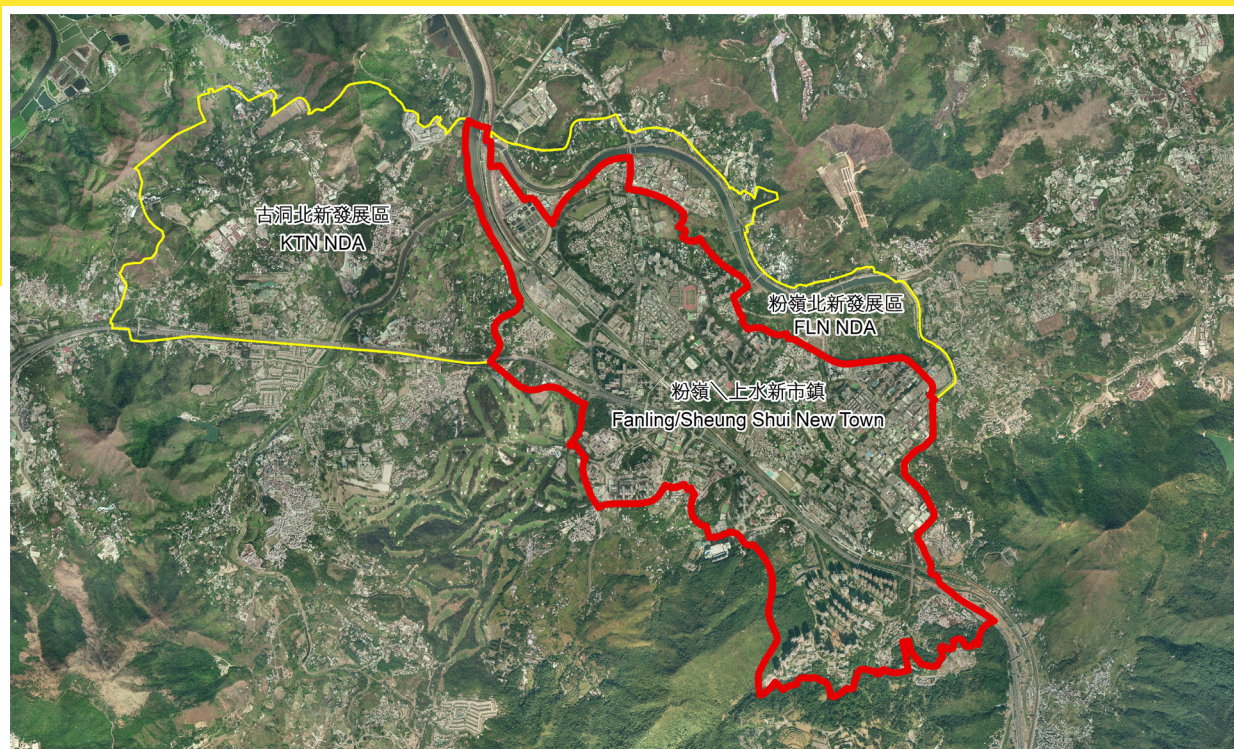


圖 2：粉嶺／上水新市鎮

Fanling/Sheung Shui, Kwu Tung North and Fanling North

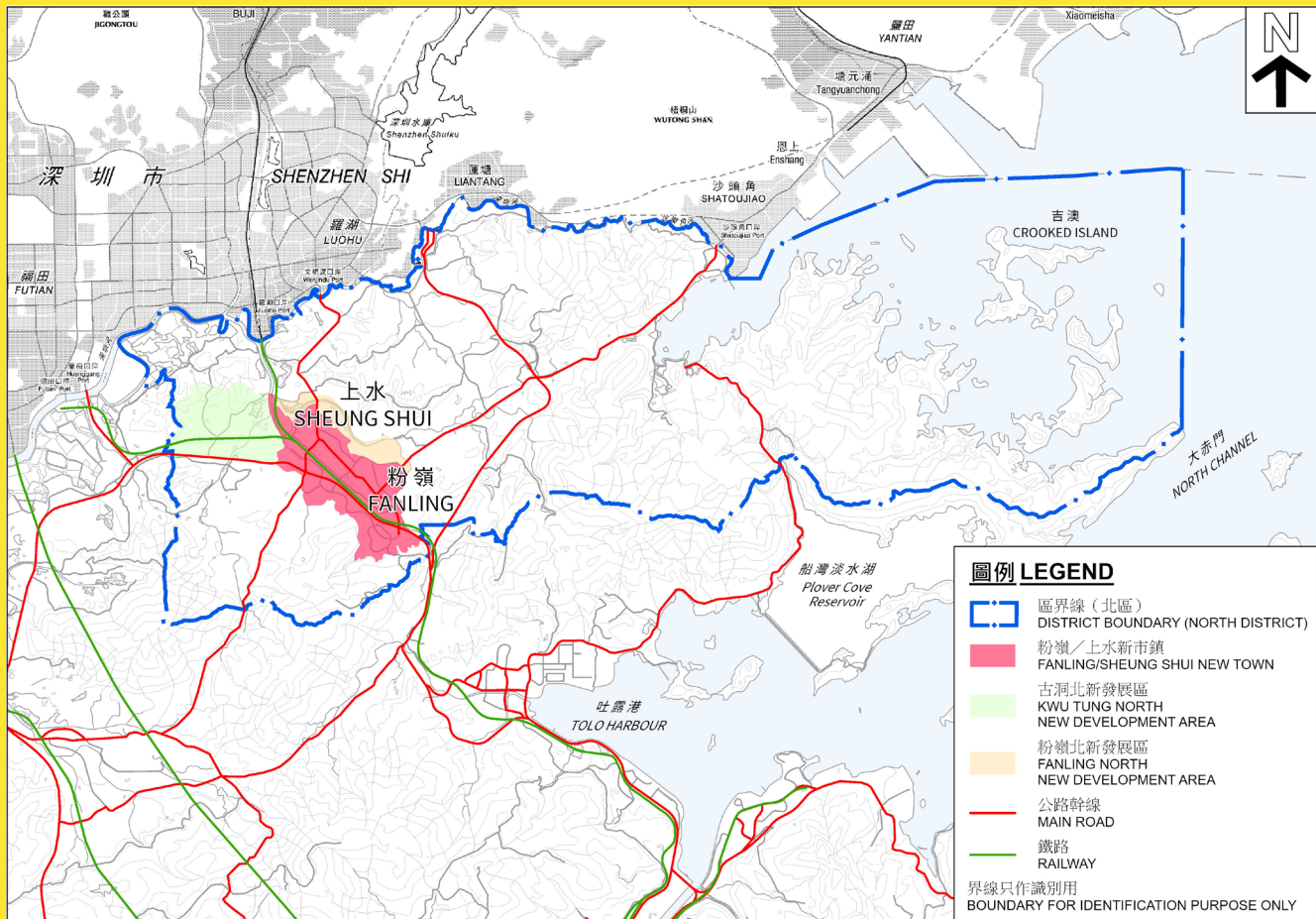


圖 3：粉嶺／上水新市鎮的位置

歷史背景

粉嶺／上水區的發展曾一度集中在粉嶺聯和墟和上水石湖墟，因為這兩個墟市有貿易和不少商業活動，而這些活動為兩個墟市帶來繁榮氣象。在粉嶺／上水區，粉嶺圍和上水圍這兩個主要人口集中地的發展，與這兩個墟市息息相關。

墟鎮毗連一帶曾是一片片的稻田（包括休耕或常耕的稻田），也有多個農莊分布在區內各處。現時的粉嶺／上水區，其初步土地用途圖則於 1971 年由當時的城市規劃處擬備。1972 年，政府展開大型建屋計劃，結果令不少鄉郊地區出現轉變。這個建屋計劃成為規模宏大的新市鎮發展計劃的基礎，政府遂展開大規模的建屋計劃，落實發展已規劃的新市鎮（圖 4 至 6）。

粉嶺／上水的蛻變

80 年代初，政府委聘顧問進行「新界東北研究」，以制訂策略，評估日後概括的土地用途方案，並為發展提供指引。「粉嶺／石湖墟中心區研究」於 1983 年完成。這項研究勾劃了不同的土地用途模式和發展方案，遂成為新市鎮地區未來規劃的基礎。

政府在 90 年代進行「全港發展策略檢討」，提出新界東北具策略性的增長潛力。1998 年，政府委聘顧問進行的「新界東北規劃及發展研究」，確定古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺適合開拓為新發展區。

2008 年，政府委聘顧問開展「新界東北新發展區規劃及工程研究」，為古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺 3 個新發展區訂立規劃及發展綱領。古洞北及粉嶺北新發展區，作為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，與粉嶺／上水新市鎮整合後，將會成為粉嶺／上水／古洞新市鎮。新市鎮的規劃人口約為 546 100 人。



圖 5：1986 年的上水

規劃概念

為了反映社會的期望，粉嶺／上水新市鎮的規劃不斷變更。粉嶺／上水新市鎮大致上屬線型發展，區內的發展主要以通往中國內地的鐵路、區內河流的洪氾平原、河流和地形特徵為軸心，而毗鄰墟鎮的地區，以及通往中國內地和九龍市區的運輸網絡的沿線地區，亦有進行發展。



圖 6：2012 年的上水

在規劃新市鎮時，交通路線和各種活動，例如住宅、商業及工業用途均已納入新市鎮的範圍內，方便區內居民享用。在新市鎮進行發展不會沒有限制，為方便進行發展，政府須平衡各方，盡量減少發展在環境方面可能對易受影響的用途造成不良影響。

在較廣闊的層面，粉嶺／上水區的整體規劃意向，是通過協調規劃工作保存鄉郊特色，控制市區的擴散，以及減低泛洪的風險。規劃新市鎮是一個持續不斷的過程，政府將會監察不同用途的土地供應情況，除預留土地以便進行公共工程外，亦同時鼓勵私人機構進行發展。

粉嶺／上水、古洞北及粉嶺北

粉嶺／上水新市鎮的發展

在規劃粉嶺／上水新市鎮的發展時，政府已預留合適的土地，作各類土地用途（包括住宅、商業、工業和休憩用地），以及興建各種社區和基礎設施，以滿足人口所需。



圖 7：華心邨公營房屋

公營房屋

現時，粉嶺／上水新市鎮建有 12 個公共屋邨、8 個居者有其屋計劃屋邨和 4 個私人機構參建計劃屋邨，合共提供約 55 900 個單位。彩園邨為粉嶺／上水新市鎮首個公共屋邨，於 1982 年落成。區內大型公共屋邨（圖 7）都是位於鐵路站及／或主要巴士總站的步行範圍之內，方便居民出入。此外，當局將會在不同屋邨提供多種社區設施，滿足居民的需要。現有及已規劃興建的屋邨，均設有足夠的教育及社區設施，例如學校、兒童及青年中心和休憩用地等。

人口及房屋組合

粉嶺／上水新市鎮按規劃發展後，公營房屋（包括公共租住房屋和資助出售單位¹）與私人永久房屋（包括鄉村屋宇）的整體單位比例將約為 68:32，規劃人口約為 335 200 人。



圖 8：石湖墟附近的私人住宅發展

私營房屋

政府已在新市鎮地區提供土地，作不同密度的私人住宅發展。區內居民大多聚居於聯和墟和石湖墟的高密度住宅（圖 8）、或商業／住宅的綜合發展項目，以及鐵路站附近的發展項目。其餘人口則居於新市鎮邊緣和毗鄰郊野地區的中低密度發展項目。

¹ 資助出售單位包括房屋委員會的居者有其屋計劃單位、私人機構參建居屋計劃單位、可租可買計劃單位，以及房屋協會的住宅發售計劃單位。

鄉村式發展

粉嶺／上水新市鎮共有 9 條認可鄉村，當中以粉嶺圍和上水鄉最大。政府在粉嶺／上水新市鎮的範圍內預留約 83 公頃土地作鄉村發展。



圖 9：上水站附近的商業／辦公大樓—上水廣場

政府已為部分鄉村擬備綜合鄉村發展藍圖，為鄉村範圍內的發展提供指引，以確保相關的基礎設施能有效提供，並發展得井井有條。

經濟活動

農業曾是粉嶺／上水區的經濟支柱。由 70 年代起，傳統的農耕活動已逐漸脫離市中心。

經濟發展令粉嶺／上水新市鎮變為跨界貿易中心。由於新市鎮位置優越，交通方便，過去 10 年，貿易活動在該新市鎮蓬勃發展。上水站旁建有一幢商業／辦公室大樓，可提供商業樓面空間，滿足貿易行業的需要（圖 9）。

零售活動

除兩個鐵路站附近的商業區外，聯和墟和石湖墟（圖 10）這兩個傳統的墟市是區內主要的市集及零售中心，繼續為新市鎮和鄉郊腹地的居民服務。此外，各個公共屋邨都設有購物中心和街市設施，方便邨內居民購物。



圖 10：石湖墟

粉嶺／上水、古洞北及粉嶺北



圖 11：安樂村工業區

工業用途

大部分工業活動都在安樂村和石湖墟以西的地區進行。安樂村（圖 11）是粉嶺／上水區內其中一個工業區。近年，華南地區經濟急速發展，安樂村提供大量樓面空間作輕工業和貨倉用途，有助推動跨境貿易。

另一個主要的工業區位於上水站北面，即粉嶺／上水第 4 及 30 規劃區，以配合不斷轉變的工業所需和區內的工業活動。第 30 規劃區已由「工業」地帶改劃為「商業」地帶，以反映已承諾／已獲批准的商業計劃。第 4 規劃區亦已由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，在用途上提供更大彈性，以便重整土地用途，並有助解決工業區與住宅區為鄰所產生的潛在問題。

主要社區設施

政府已根據《香港規劃標準與準則》有關醫療、教育及社區設施的要求，為粉嶺／上水新市鎮規劃和發展多項社區設施，為區內居民服務。青年中心及兒童中心通常設於公營房屋發展項目內，以容納各類的室內及室外活動。新市鎮的主要設施如下：



圖 12：北區醫院



圖 13：粉嶺南政府綜合大樓

- 北區醫院（圖 12）位於太平邨附近，提供 623 張病牀，該醫院將會擴建並提供額外 1 500 張病牀。石湖墟賽馬會診所及粉嶺健康中心為區內居民提供多項服務；
- 北區社區中心及大會堂鄰近上水站；區內亦有祥華社區會堂、聯和墟社區會堂及和興社區會堂；
- 石湖墟市政大廈鄰近上水站，於 1994 年落成，設有街市、熟食中心和圖書館；
- 聯和墟沙頭角公路旁的街市大樓及住宅發展項目於 2002 年落成，取締聯和墟舊街市；以及
- 粉嶺南政府綜合大樓（圖 13）於 2014 年落成，設有和興社區會堂、綜合家庭服務中心，以及長者地區中心暨綜合家居照顧服務隊。

粉嶺／上水、古洞北及粉嶺北

康樂設施及休憩用地

新市鎮的腹地山巒起伏，構成了獨特的景致，既可作為視覺調劑，亦可作為地區標記。在粉嶺／上水新市鎮內，約有 88 公頃土地已預留作鄰舍及地區休憩用地，以供進行靜態及動態康樂活動。

北區運動場（圖 14）是區內主要的動態康樂活動中心，設有運動場、游泳池和多個籃球場、排球場及網球場。北區公園（圖 15）是新市鎮的主要休憩用地，位於粉嶺圍西面，佔地約 8 公頃，設有人工湖、花園和兒童遊樂區。其他主要的休憩用地和康樂設施包括和興體育館、保榮路體育館及上水游泳池等。



圖 14：北區運動場



圖 15：北區公園

交通

連接新市鎮與新界其他地區和市區主要地區之間的公共及私人運輸網絡已大有改善。石湖墟、聯和墟，以及粉嶺和上水鐵路站附近均設有公共交通轉車設施。為了鼓勵居民使用公共交通工具，當局在上水站設置泊車轉乘設施。

鐵路

為了疏導羅湖口岸大量旅客，以及應付不斷增加的跨境交通需求，往來香港與深圳之間的第二條跨境鐵路「上水至落馬洲支線」（東鐵支線之一）於 2007 年啓用。

道路

粉嶺公路是連接大埔及新界北部的策略性公路網絡的一部分。這個公路網絡把較廣大的地區，包括沙田、大埔、粉嶺／上水和元朗等新界各個主要市中心連接起來，並提供多條道路，連接跨境設施和區內道路或幹路。

未來發展

粉嶺／上水新市鎮內的發展工程已大致完成。日後的已規劃發展主要包括：

- 大頭嶺迴旋處及掃管埔交匯處改善工程；
- 馬會道、清曉路、近大頭嶺青山公路—古洞段與粉錦公路交界處、寶石湖路、及粉嶺／上水第 4、17、30 及 48 規劃區（圖 16）的已規劃公營房屋發展
- 新界東文化中心；以及
- 石湖墟污水處理廠擴建工程；以及位於粉嶺芬園、寶石湖路及青山公路交界處具房屋發展潛力的用地。

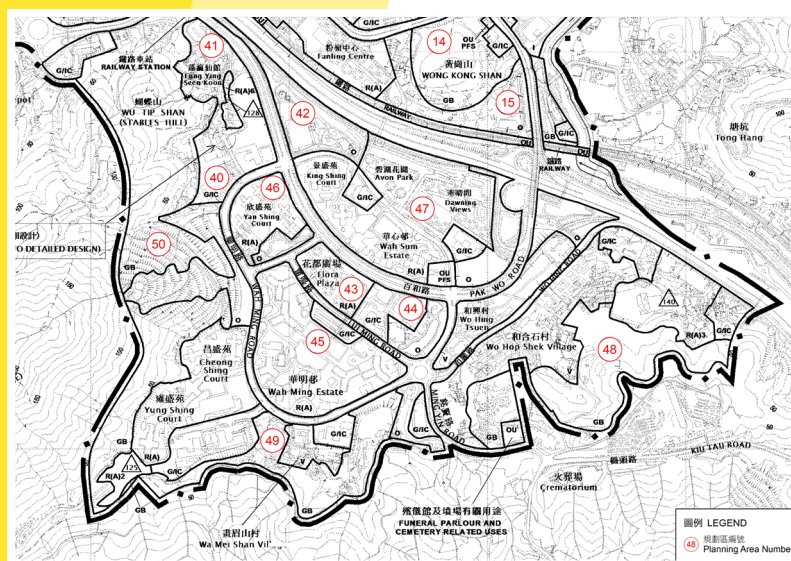


圖 16：粉嶺／上水規劃區的位置

2. 古洞北新發展區

地理環境

古洞北新發展區（圖 17 至 19）佔地約 447 公頃，位於現有粉嶺／上水新市鎮的西北面和粉嶺北新發展區的西面。

該區東接石上河，南抵青山公路和粉嶺公路，西達鐵坑，北至大石磨。

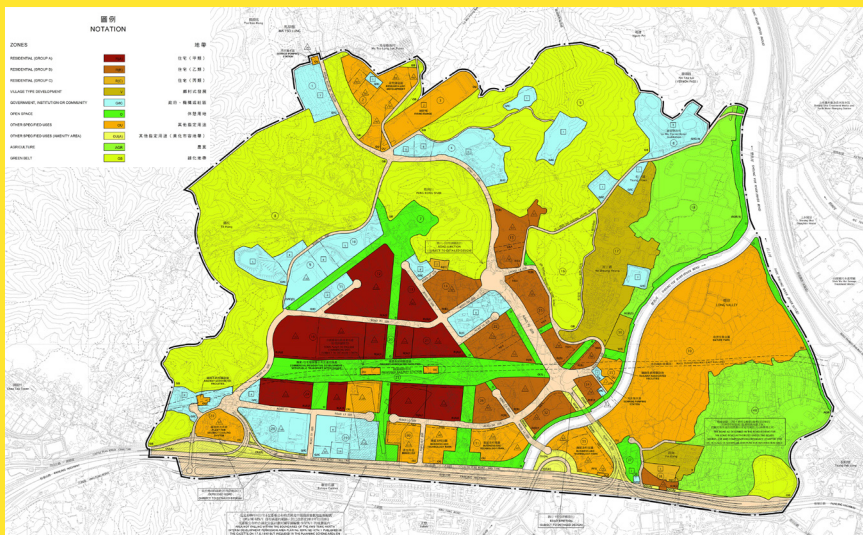


圖 17：《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/4》

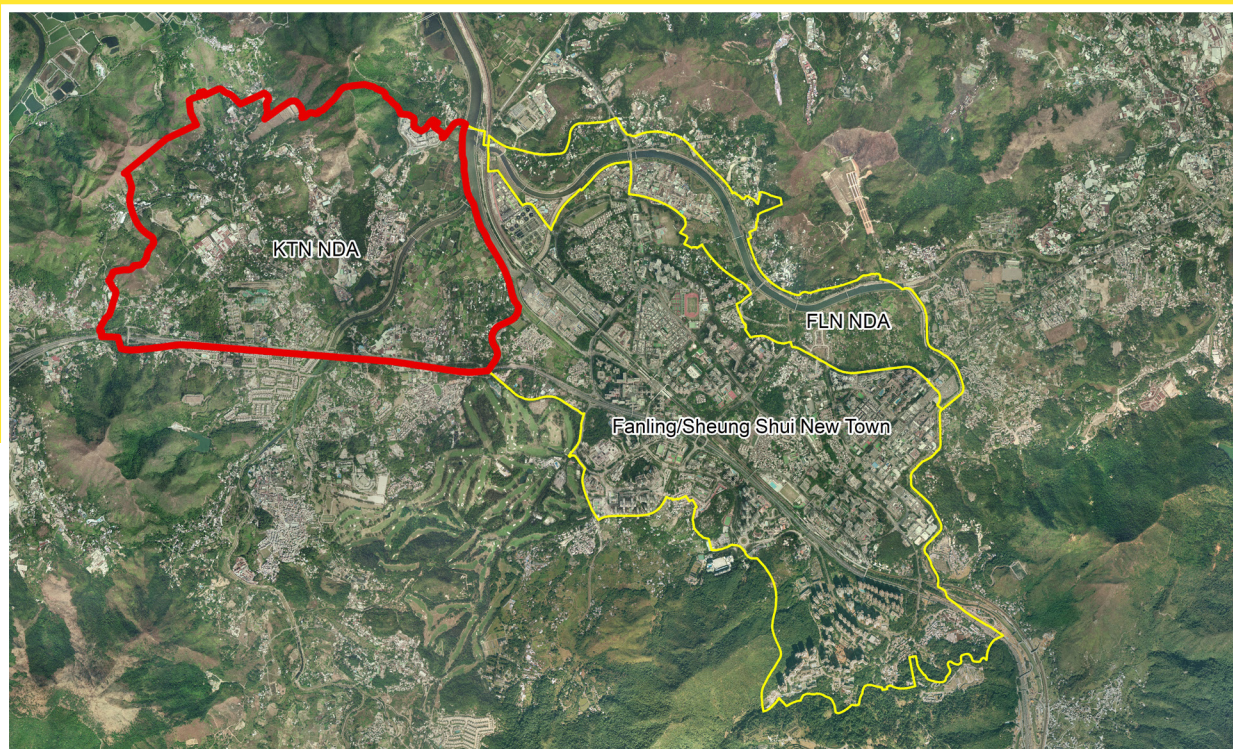


圖 18：古洞北新發展區

Fanling/Sheung Shui, Kwu Tung North and Fanling North

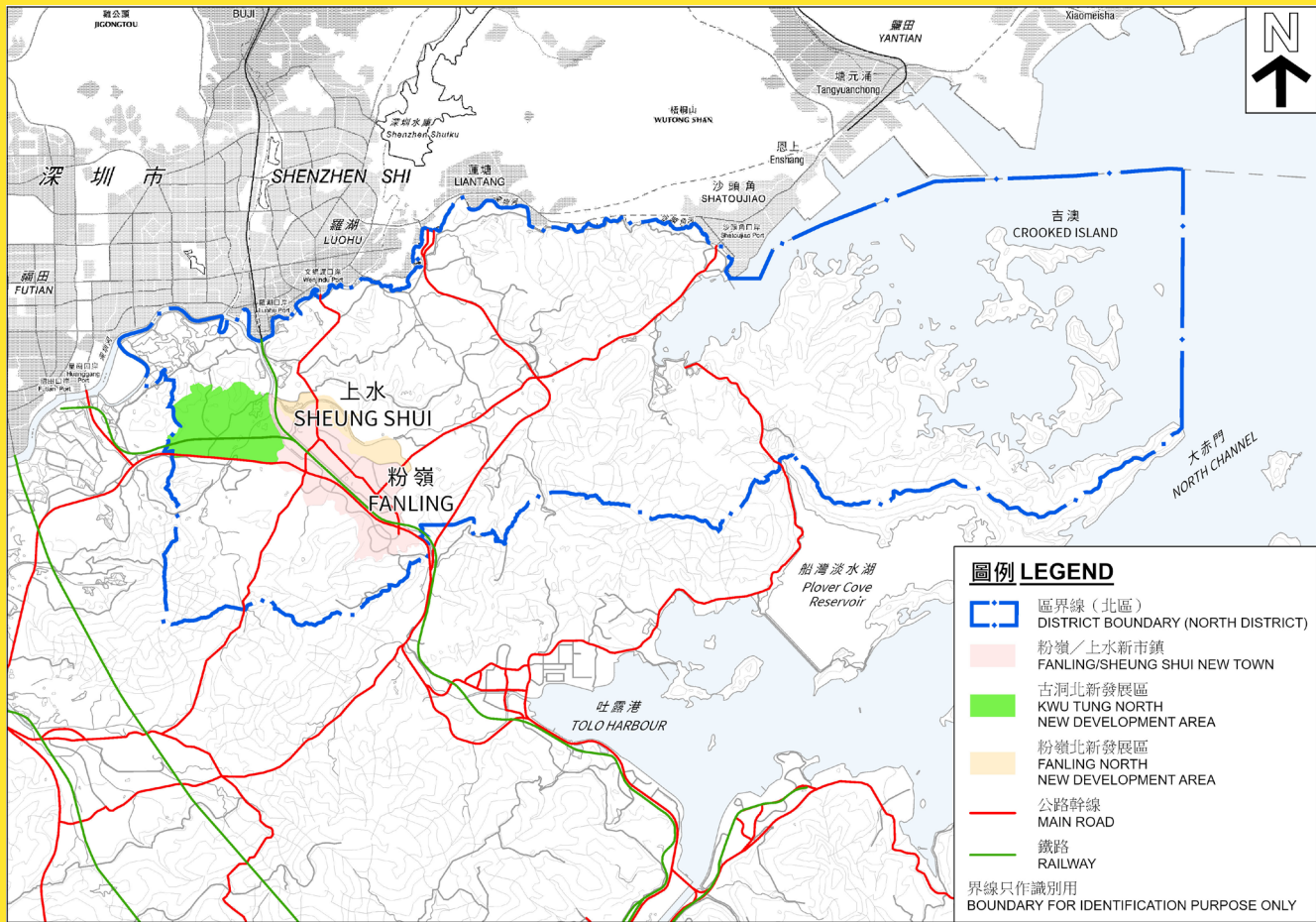


圖 19：古洞北新發展區的位置

粉嶺/上水、古洞北及粉嶺北

規劃概念

多元化發展中心

古洞北新發展區鄰近鐵路、公路和現有口岸，為善用此地利，同時顧及新發展區豐富的天然和生態資源，政府計劃把古洞北新發展區發展成「多元化發展中心」（圖 20），集住宅、商業、農業用途於一體。另會發展零售和服務業，以及設有社區和政府設施，亦會有土地作自然和生態保育之用。



圖 20：古洞北「多元化發展中心」的構想

尊重大自然及融合城市與鄉郊用途

古洞北新發展區的城市設計已顧及並保留了現有的景觀資源，例如塋原、雙魚河、石上河、鳳崗山山坡、河上鄉西面的風水林，以及西面和北面的天然山脊線。具重要生態價值的塋原已劃為自然生態公園，並將提升為主要的綠化空間，從而為新發展區創造更優質的生活環境。在未來的新發展區中，約有多達 83 公頃的大面積土地（包括塋原自然生態公園（圖 21）的 37 公頃土地，以及該公園北面 and 南面的「農業」地帶內的 46 公頃土地）已預留作農業用途。把這些土地劃作此用途，可保存該區現有的鄉郊特色，締造多元化的城市景觀和優質的生活環境，促進城市與鄉郊用途的融合。政府會推出「特殊農地復耕計劃」，進一步協助和便利受影響農戶的遷置。



圖 21：塱原自然生態公園

推動環保運輸和接駁設施

為減少碳排放並締造更環保的生活環境，古洞北新發展區採取了緊密城市的發展模式，大部分新遷入的人口會集中在擬設的古洞站及公共運輸交匯處附近。通往新發展區的主要幹道及主要區域幹道則計劃設於市中心邊緣，盡量減輕噪音及空氣污染，以免影響日後的居民。日後在發展有關用地時，須採用綠色社區的概念和環保的建築設計。

為盡量減少路面交通和碳排放，當局已計劃在古洞北新發展區闢設完善的行人道系統和單車徑網絡，確保連接區內各擬議主要活動場地、發展用地，以及河上鄉與燕崗現有的認可鄉村；區外則接達粉嶺北新發展區、古洞南及粉嶺／上水新市鎮，利便居民共用社區、康樂和商業設施，並增加區內的就業機會。

粉嶺/上水、古洞北及粉嶺北

以集體運輸為導向的發展模式

在古洞北新發展區中心區興建上水至落馬洲支線及北環線的擬設古洞站，為推動鐵路為本的集體運輸發展提供重要契機。各主要發展項目和人口會規劃在擬建的鐵路站信步可達的範圍內，盡量方便市民使用鐵路運輸系統，從而提高能源效益，盡量減少碳排放。

共融的社區

為達致人口結構均衡，區內劃設了資助房屋及各類私人房屋的用地，為社會不同階層人士提供多種房屋選擇。該區亦有足夠的土地作商業、零售及各種政府、機構或社區用途，為市民創造新職位。古洞北新發展區設有各項政府、機構或社區設施，例如新的政府辦公大樓及社區綜合大樓、分科診療所、游泳場館及休憩用地，為廣大地區的市民提供服務。

可持續及優質的生活環境

古洞北新發展區的規劃及設計，採用可持續發展的模式，既平衡住屋、就業、社區及保育的需要，也顧及經濟、社會及環境因素。為了締造優質的生活環境，在進行地區規劃時，已加入了各項城市設計及環保特色，而在設計方面，則強調「可持續的設計」及「社會考慮因素」。

古洞北新發展區的發展

政府在規劃古洞北新發展區的發展時，已預留合適用地作各類土地用途（包括住宅、商業、工業和休憩用地），以及興建各種社區和基礎設施，以滿足該區人口所需。



圖 22：居石侯公祠

人口、房屋組合

根據香港 2021 年人口普查，該區人口約為 6 700 人，而該地區的規劃新增人口達 131 600 人。首批居民已在 2022 年開始遷入古洞北／粉嶺北新發展區。古洞北新發展區內公營房屋（包括公共租住房屋和資助出售單位）與私人永久房屋的比例約為 62：38。

鄉村式發展

現有的認可鄉村（即位於規劃區第 17 區的河上鄉和規劃區第 37 區的燕崗）將會保留，並會在古洞北分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶，供原居村民進行小型屋宇發展。現有的居石侯公祠（法定古蹟）（圖 22）受《古物及古蹟條例》保護，而在河上鄉「鄉村式發展」地帶內的洪聖古廟及排峰古閣（三級歷史建築物）和仙慧庵（三級歷史建築物）會予保存，不會受到新發展區計劃的影響。為確保日後在「鄉村式發展」地帶內的發展或重建項目仍保留固有的鄉村風貌，此地帶內的最高建築物高度不得超過 3 層（8.23 米），或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

粉嶺/上水、古洞北及粉嶺北



圖 23：擬議古洞站與市鎮公園和綜合發展的構想

零售活動

新發展區內的核心區和主要休憩用地會規劃為購物步行街，並採用梯級式平台的設計。購物步行街設有商店，商業及休閒設施應有盡有，為該區增添生氣和活力。梯級式平台的設計則可確保建築外形連貫一致，改善街道的行人環境。

古洞北新發展區（圖 23 至 25）可為各類商業、辦公室、零售及服務提供新增的樓面空間（整體總樓面面積約 333 700 平方米）。



圖 24：古洞北新發展區的商業地帶的構想



圖 25：古洞北新發展區規劃區的位置

主要社區設施

位於「政府、機構或社區」的現有政府、機構或社區設施包括第 6 區的羅湖懲教所、第 17 區的羅湖騎術會。至於已規劃的主要設施，則包括一幢政府及社區綜合大樓，內設政府辦公室大樓、分區圖書館、體育中心、社區會堂和各類社會福利設施，以及位於第 29 區的福利服務綜合大樓。

區內其他設施包括第 9 區的分區警察總部，當局亦會在第 10 區鄰近鳳崗山的地方，關設一組康樂及體育／休閒相關設施，並會在第 4 區關設消防局暨救護站以及第 5 區山上關設兩個配水庫。區內將設有 6 所小學和 4 所中學，鄰近住宅發展項目，方便學生上學。

粉嶺/上水、古洞北及粉嶺北

康樂設施及休憩用地

古洞北新發展區的園景設計大綱（圖 26），重點在於建立一個綜合景觀系統，連結日後的發展項目與現有的景觀資源以及雙魚河和石上河西邊的河畔長廊。

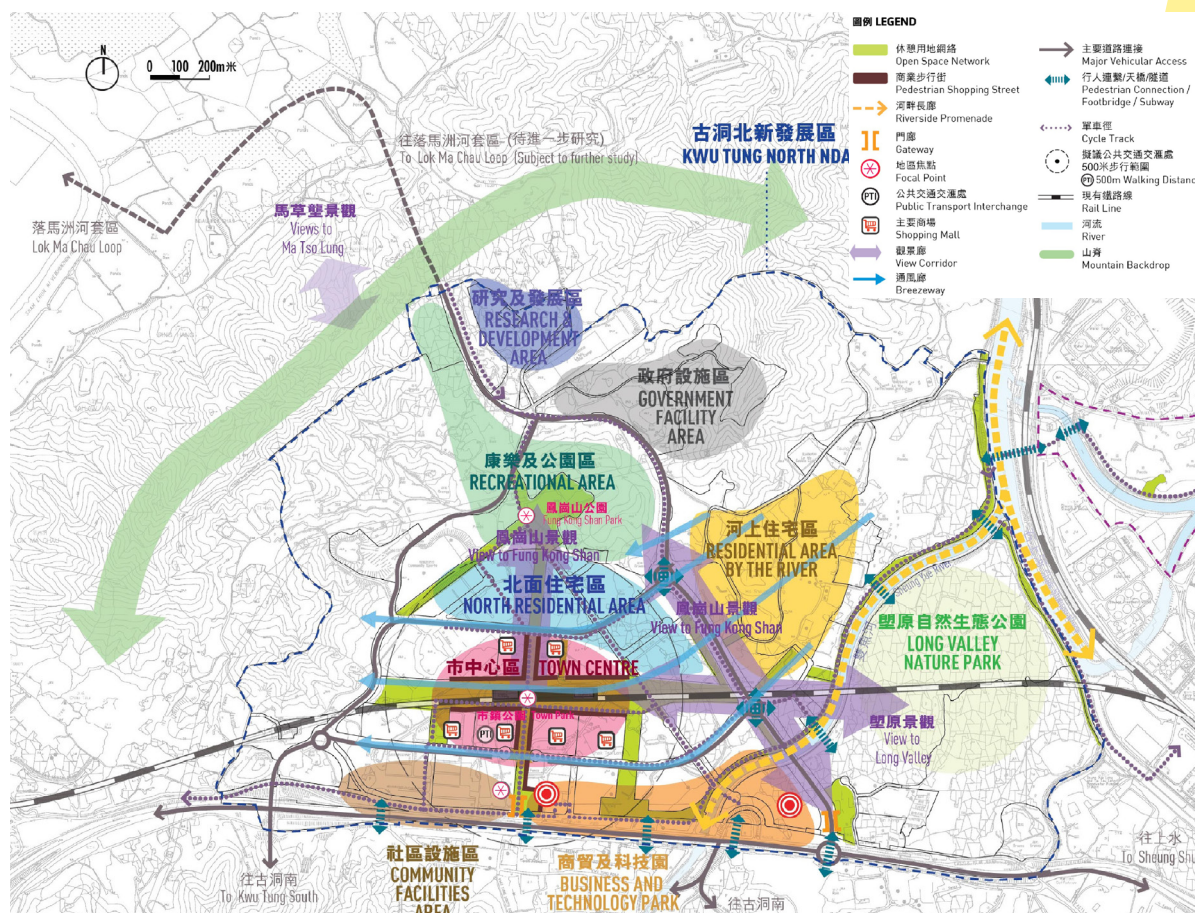


圖 26：古洞北新發展區的城市設計及園景設計大綱
（摘自 2013 年完成的新界東北新發展區規劃及工程研究）

市鎮廣場、鳳崗山公園和河畔長廊是區內園景設計大綱的主要元素，構成主要的綠化康樂中心，貫通休憩用地和綠化走廊。這些園景區必定有助提升市中心和北面住宅區高密度發展項目的居民生活質素。

主要和次要的綠化走廊都設計成林蔭大道、綠樹小徑、步行街和綠化行人道，使古洞北新發展區看起來綠樹連綿，灌木處處，並盡量令整個新發展區的行人通道連貫不斷，安全無阻。

園景設計大綱也力求整合日後城市結構中的天然元素（例如所種植的綠樹、灌木和草坪等）、高質素的園景建築元素（例如富特色的鋪砌地面、照明和街道裝置）及雕塑物元素（例如地標、雕塑和水飾）。

交通

古洞北新發展區將有完善的道路網連接附近地區以至全港各區。新發展區的主要道路網包括主幹道、區域幹道及地區幹道（圖 27）。

區內會設有 3 個公共運輸交匯處，提供巴士／綠色專線小巴服務，亦會視乎情況設有的士上落客區。

鐵路

落馬洲支線由上水站向西伸延至落馬洲總站。擬設的落馬洲支線古洞站，能為古洞北新發展區提供便捷集體運輸服務往返香港其他地區。此外，政府已計劃可否以擬議的北環線連接西鐵錦上路站至擬議的古洞站。

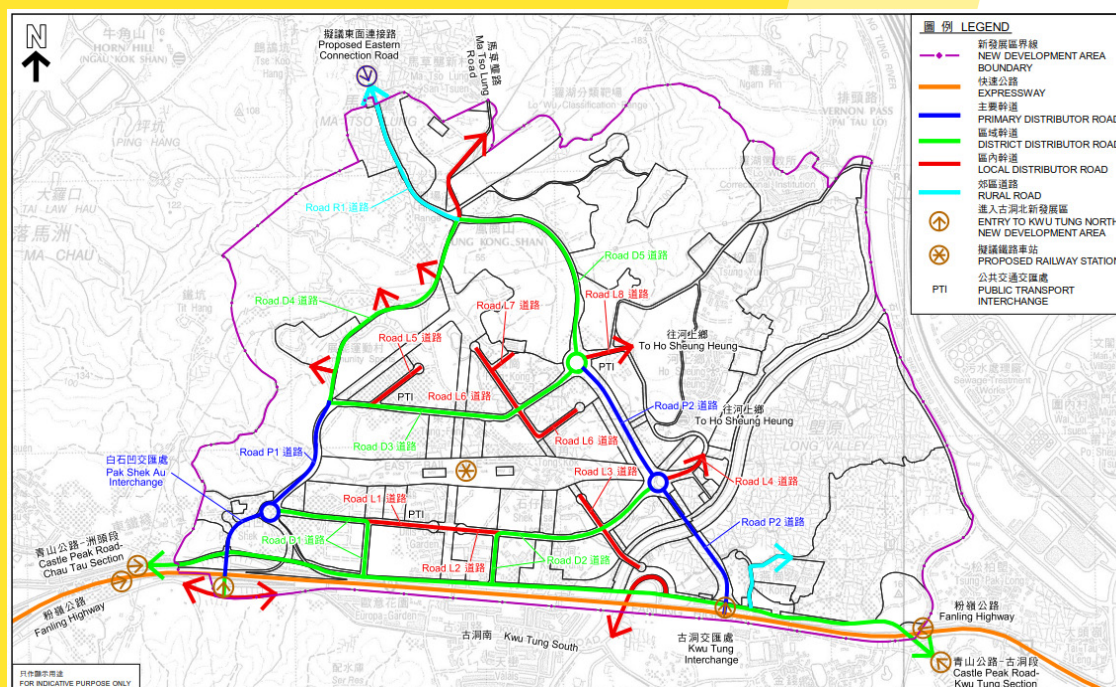


圖 27：古洞北新發展區的交通網絡
（摘自《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/3》說明書）

馬草壟土地用途可行性研究

馬草壟位於古洞北新發展區以北。考慮到西北面河套區港深創新及科技園（港深創科園）的發展，以及附近正進行規劃的道路，土木工程拓展署及規劃署於 2022 年 10 月共同展開馬草壟土地用途可行性研究，以探討馬草壟地區及其位於古洞北新發展區和北區相鄰地段的發展潛力。研究包括檢討古洞北新發展區北部的用地，及重新檢視古洞北新發展區南部四幅現時劃為「其他指定用途」註明「混合用途」或「商貿及科技園」地帶的用地，研究改作其他與北部都會區整體規劃願景更為配合並協同的合適用途。

3. 粉嶺北新發展區

地理環境

粉嶺北新發展區（圖 28 至 30）佔地約 165 公頃。該區的範圍大致為：北至上水華山及杉山，東接麻笏河，南抵馬適路及天平路，西南達梧桐河一河段，西及雙魚河。

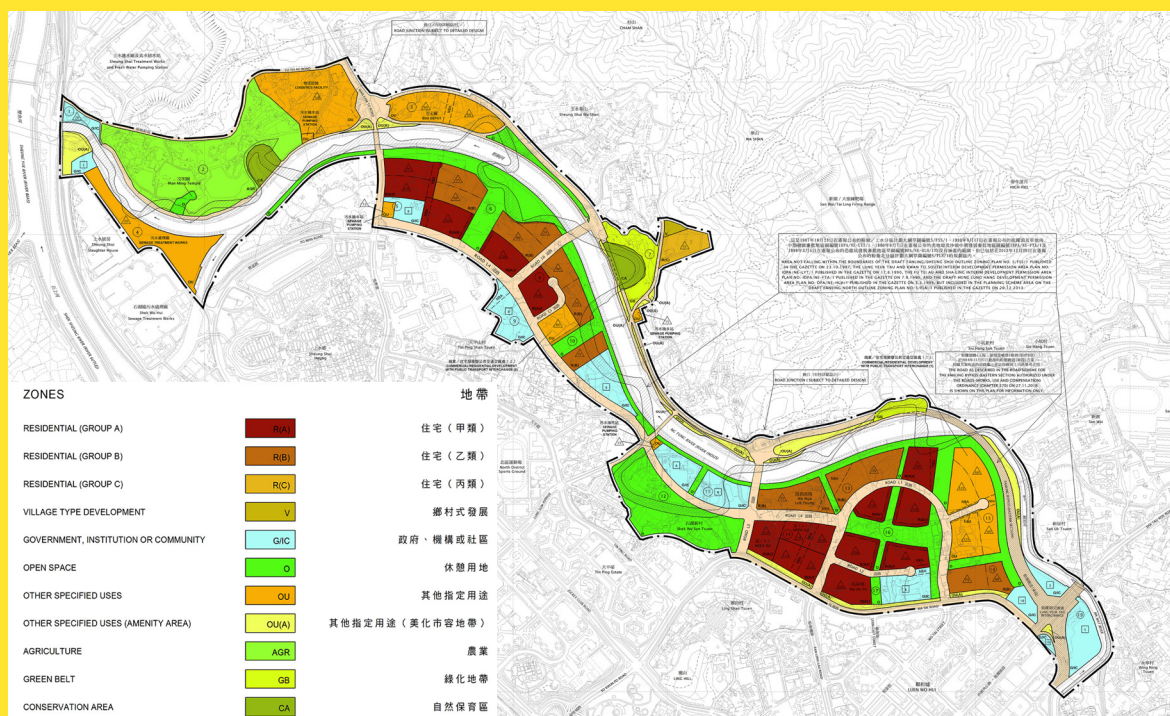


圖 28：《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》

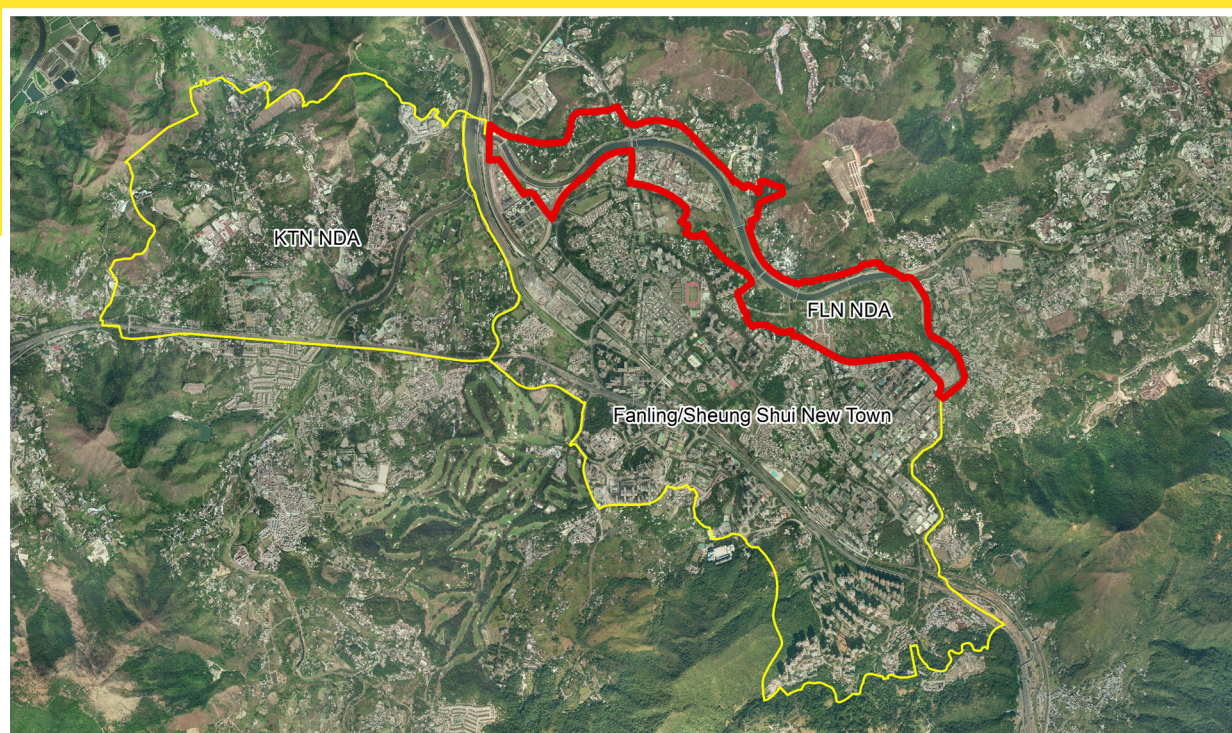


圖 29：粉嶺北新發展區

Fanling/Sheung Shui, Kwu Tung North and Fanling North

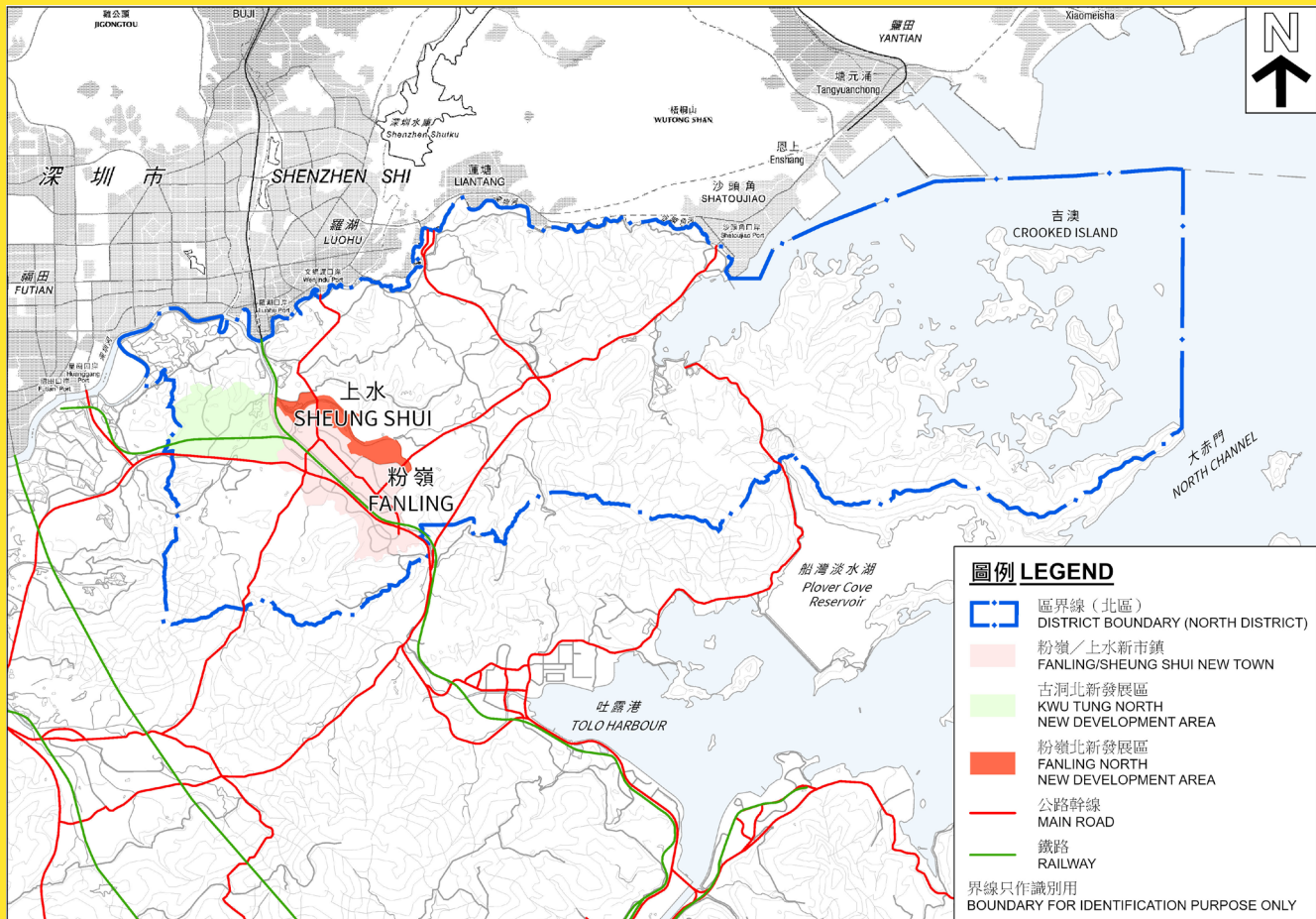


圖 30：粉嶺北新發展區的位置

粉嶺／上水、古洞北及粉嶺北

規劃概念

粉嶺北新發展區（圖 31）位於梧桐河畔，北面為綠草如茵的山巒。為善用優美的河畔和山巒景致，該區將會發展成為「河畔社區」，為居民提供舒適的生活環境。此一社區會集住宅、商業及農業用途於一體，另會發展零售和服務業，以及關設社區和政府設施。粉嶺北新發展區毗連粉嶺／上水新市鎮北部，連同古洞北新發展區，將會成為該現有新市鎮的擴展部分，待與現有新市鎮整合為粉嶺／上水／古洞新市鎮後，現有及新增的設施和休憩用地可供所有居民享用。

粉嶺北新發展區鄰近粉嶺／上水新市鎮，既然有此地利，所以該區規劃了完善的行人道系統和單車徑網絡，連接粉嶺／上水新市鎮。除了改善實體上的連繫外，城市設計會同時加強視覺上和康樂設施方面的連繫，以推廣環保交通，鼓勵共享設施，並促進新舊社區的互動。



圖 31：粉嶺北新發展區的構想

粉嶺北新發展區的規劃及設計採用了可持續發展的模式，既平衡了住屋、就業、社區及保育的需要，也顧及到經濟、社會及環境因素。為了締造優質的生活環境，在進行地區規劃時，已加入了各種城市設計特色，而在設計方面，則強調「可持續的設計」及「社會考慮因素」。

粉嶺北新發展區的布局設計已顧及梧桐河和北面的天然山脊線。在將來的新發展區內，亦有約 12.5 公頃的農地保存下來。

粉嶺北新發展區的發展

在規劃粉嶺北新發展區的發展時，政府已預留合適的土地，以發展各種土地用途，包括住宅、商業和休憩用地及提供各種社區和基礎設施，滿足人口的需要。

人口及房屋組合

根據香港 2021 年人口普查，規劃署估計該區人口約 700 人，新增人口將達 95 100 人。首批居民已在 2022 年遷入古洞北／粉嶺北新發展區。粉嶺北新發展區的公營房屋（包括公共租住房屋和資助出售單位）與私人永久房屋的新建房屋單位的比例約為 73：27。

零售活動

除了公營和私人房屋發展項目外，新發展區內也設有各類的商業設施，包括設於住宅發展項目低層的零售及餐飲設施。

粉嶺北新發展區可提供新增樓面空間作各種商業、零售及服務用途，並提供約 15 100 個新增就業機會。

主要社區設施

粉嶺北新發展區的主要「政府、機構或社區」用途包括該區東南端（即第 19 區）的一幅用地，該用地指定用作重置現有臨時北區農產品批發市場和安樂門街遊樂場的用途。第 11 區預留了地方闢設多項與社會福利和體育／休閒相關設施及政府診所。區內將設有小學和中學，以應付該區人口所需。



圖 32：粉嶺北新發展區設於梧桐河沿岸的河畔長廊

康樂設施及休憩用地

粉嶺北新發展區的園景設計大綱的重點在於建立一個綜合景觀系統，連結日後的發展項目與現有的景觀資源及梧桐河的河畔長廊（圖 32）。

粉嶺/上水、古洞北及粉嶺北

中央公園和河畔長廊是該新發展區園景設計大綱（圖 33）的主要元素，構成主要的綠化文娛康樂中心，貫通休憩用地與綠化走廊。這些園景區有助提升地區樞紐內高密度發展項目的居民生活質素。

園景設計大綱也力求結合城市結構中的天然元素（例如所種植的綠樹、灌木和草坪等）、高質素的園景建築元素（例如富特色的鋪砌地面、照明和街道裝置）及雕塑物元素（例如地標、雕塑和水飾）。位於鳳溪學校以北、可緩減生態影響的河曲將會保留，並會融入梧桐河沿岸的區域休憩用地的設計內，組成重要的景觀特色。

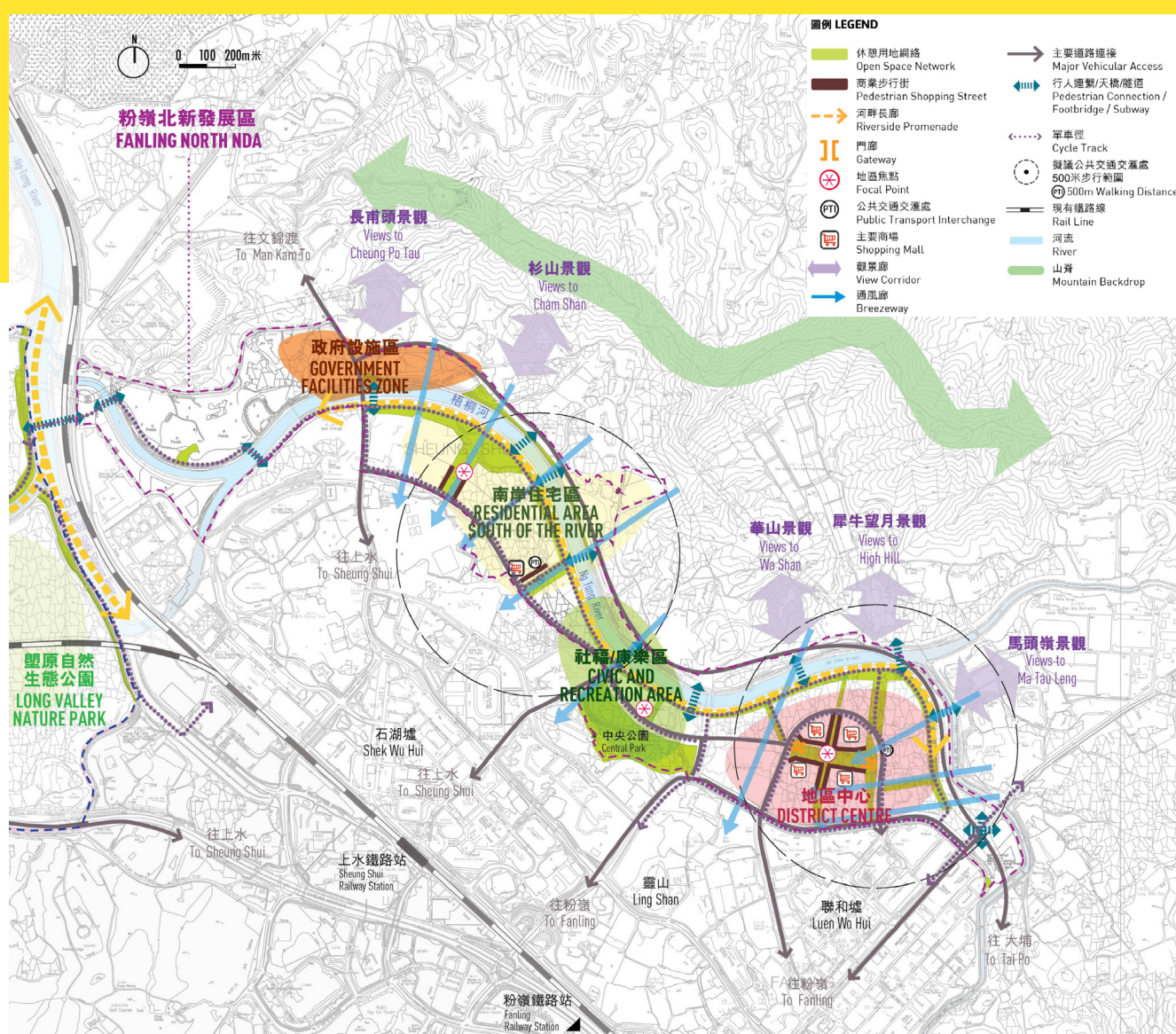


圖 33：粉嶺北新發展區的城市設計和園景設計大綱

交通

該新發展區會有一個由現有和已規劃的道路組成的完善道路網絡，連接附近地區及香港各區。新發展區內的主要道路網絡包括主要幹道、區域幹道及地區幹道（圖 34）。粉嶺北新發展區內會設有新的公共交通交匯處，提供公共交通服務，包括巴士／綠色專線小巴服務，並會設有的士站。

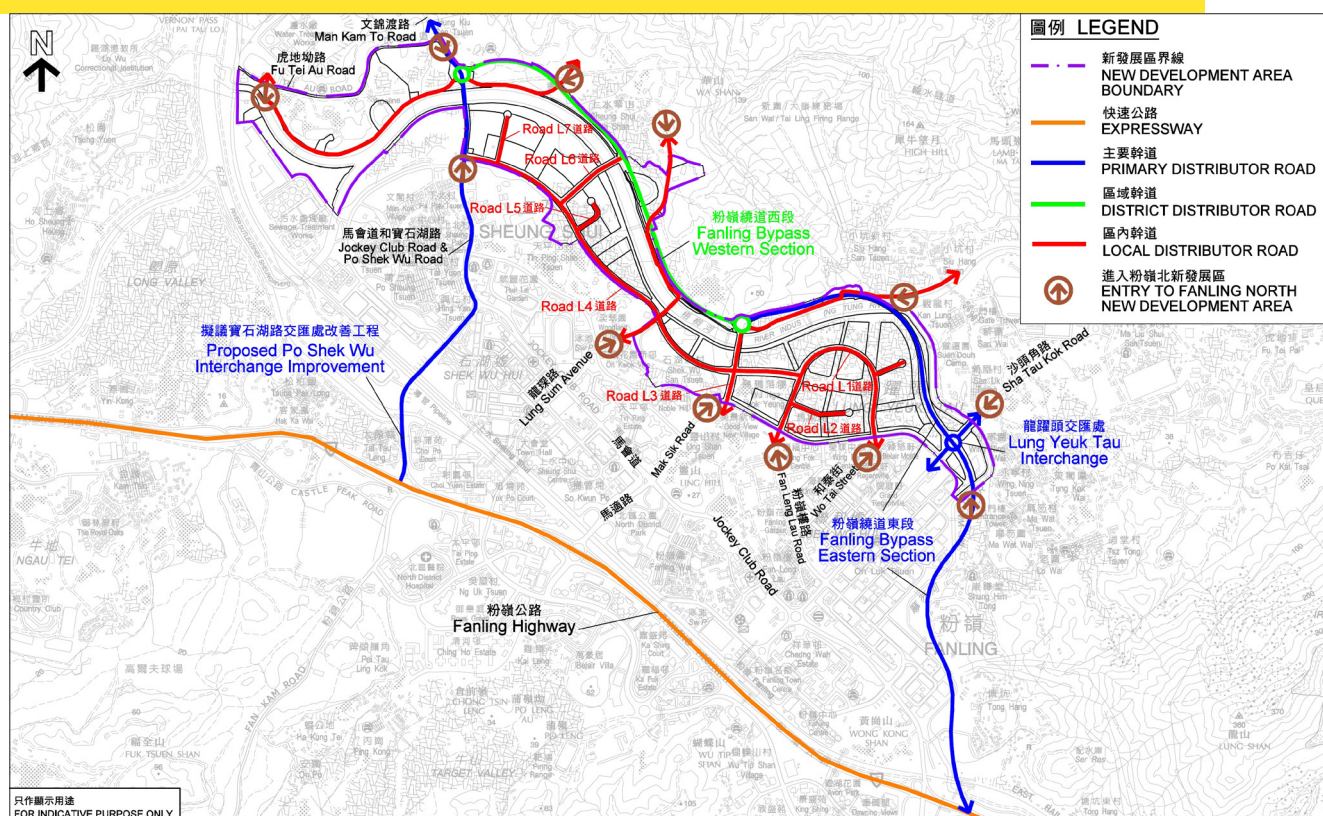


圖 34：粉嶺北新發展區的交通網絡

古洞北／粉嶺北新發展區

實施

為能及早推出土地應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行。第一階段以及餘下階段的土地平整及基礎設施工程已分別於 2019 及 2024 年展開，預計於 2026 年及 2031 年完成。新發展區首批人口已於 2022 年遷入粉嶺北新發展區，而古洞北新發展區則預計於 2026 年遷入。

展望未來

在過去數十年，粉嶺／上水區已由一個鄉郊墟市發展為設施完備的策略性新市鎮。政府將會繼續按市民對實體發展、環境問題和可持續發展各方面的期望，進行新市鎮的規劃工作。古洞北／粉嶺北兩個新發展區將會成為粉嶺／上水新市鎮的延伸部分，所組成的粉嶺／上水／古洞新市鎮將設有各類房屋、工作、基礎設施和社區設施。新一代新市鎮把城鄉的土地用途與大自然結合，創造以人為本的社區，提供可持續的生活環境。

如需進一步資料，請與下列辦事處聯絡：

粉嶺、上水及元朗東規劃處

新界荃灣青山公路 388 號
中染大廈 22 樓 2202 室
電話：3168 4025
傳真：3168 4074 / 3168 4075
電郵：fsyledpo@pland.gov.hk

或

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

電話：2231 5000
傳真：2877 0389
電郵：enquire@pland.gov.hk

鳴謝：

航空照片由地政總署提供 © 香港特別行政區政府
參考編號 G17/2025