

# 港鐵擬年內推屯門第16區首期招標

## 純住宅項目 提供逾千個單位

特區政府積極發展北部都會區，屯門地中標價回升，港鐵物業及國際業務總監鄧智輝昨表示，今年有機會推出兩個分別位於屯門和東涌物業發展項目招標。下半年或先推出屯門第16區(屯門南延綫)第1期招標，屬於純住宅項目，樓面數十萬平方呎，提供逾千個單位。

●香港文匯報記者 梁悅琴

鄧智輝表示，整個第16區發展項目總樓面面積超過400萬方呎，設有住宅、商場和社區設施等。他透露，港鐵曾經就第16區項目與地產建設商會會面，作交流和聽取業界的意見。而第16區其他期數，將陸續加入商業和社區設施元素，目前正考

慮商場設施的布局等。此外，東涌東站第1期亦有機會年內推出招標，最終仍要視乎市況決定。

### 港鐵商場食肆比例由20%增至30%

他又稱，面對北上消費、電商衝擊等影響，香港零售業充滿挑戰，港鐵商場已因應消費模式轉變，對商戶組合作出調整，包括引入新國際品牌及將食肆比例由20%增至30%，亦與中小微企共渡時艱，包括商場旗下7間戲院。

他指，現時港鐵商場的出租率100%，受惠鐵路及屋苑優勢，人流穩定，生意額與整體零售市況同步呈跌幅，猶幸租金收入只現單位數跌幅。其中已有45年歷史，亦是港鐵首個商場九龍灣德福廣場人流已回復疫情前水平。他又期望，特區政府可以活化夜間經濟，目前晚市人流的確比以往少，港鐵旗下商場每逢節日都與部分商戶溝通，期望他們延長營業時間。



●港鐵公司物業及國際業務總監鄧智輝表示，港鐵商場已因應消費模式轉變，對商戶組合作出調整。

## 置地推AI綜合設施管理平台

香港文匯報訊(記者 黎梓田)近年商用物業人工智能管理成為物管行業亮點之一，置地公司推出全港首個、由人工智能驅動的綜合設施管理平台(IFMCT)，為商用物業管理樹立全新標準。IFMCT於歷山大廈成功試行並獲業界認可，現已擴展至遮打大廈及交易廣場。憑藉實證成果，置地公司正積極籌備於2026年之前，將該平台全面覆蓋至其整個中環物業組合。置地公司行政總裁史米高表示，IFMCT充分展現集團為所有持份者創造長遠價值，並期待將其成功模式進一步延伸至不同區域的物業組合。

IFMCT將超過20多個獨立樓宇管理系統統一整合至單一平台，當中涵蓋樓宇管理系統(BMS)、人工智能驅動的暖通空調系統(HVAC)、熱舒適度控制裝置、能源優化，以及包括清潔工作、供應商管理、採購及租戶健康監察等服務。IFMCT透過實時監控、先進人工智能分析及4D數碼孿生技術以實時可視化營運情況，有效提升營運效率及減少運作干擾，進一步加強系統的可靠性及延長資產使用壽命。

### 城市規劃條例(第131章) 坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/12的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2025年4月16日將《坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/12》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/13》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/13》，會根據條例第5條，由2025年6月27日至2025年8月27日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署15樓西貢及離島規劃處；
- (v) 香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓20樓離島民政事務處；及
- (vi) 坪洲永安街69號A地下坪洲鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2025年8月27日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/13》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/13》可供查閱的地點及時間，以及《坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/13》的電子版可於委員會的網頁瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁([https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_I-PC\\_13.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_I-PC_13.html))供公眾查閱。

#### 個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書/政府部門之間進行聯絡。

#### 城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章) 對坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/12 所作修訂項目附表

##### I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A項 — 把位於圍仔街南面由兩個地塊組成的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，並加入一個符號將兩個地塊連繫起來。

##### II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(丙類)5」地帶《註釋》的「備註」，以納入支區「住宅(丙類)5」及其有關的發展限制條款。
- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
- (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習/教育/遊客中心」及「分層住宅」。
- (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
- (e) 刪除「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
- (f) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的「備註」，以修改發展限制條款，及將「食肆」納入附屬用途。
- (g) 修訂「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率/總樓面面積/上蓋面積時有關管理員宿舍的豁免條文。
- (h) 修訂「海岸保護區」地帶《註釋》的規劃意向及「備註」內有關填土或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2025年6月27日

### 城市規劃條例(第131章) 觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14N/15的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2025年6月10日將《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14N/15》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14N/16》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14N/16》，會根據條例第5條，由2025年8月8日至2025年10月8日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓九龍規劃處；
- (v) 九龍觀塘觀塘道392號創紀之城6期21樓觀塘民政事務處；
- (vi) 新界將軍澳坑口培成路38號西貢將軍澳政府綜合大樓6樓西貢民政事務處；及
- (vii) 新界西貢清水灣坑口1號坑口鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2025年10月8日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14N/16》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14N/16》可供查閱的地點及時間，以及《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14N/16》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁([https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_K14N\\_16.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K14N_16.html))供公眾查閱。

#### 個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書/政府部門之間進行聯絡。

#### 城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章) 對觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14N/15 所作修訂項目附表

##### I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A項 — 把位於寶蓮邨以東的一幅用地以及位於寶琳路以北的一幅用地分別由「綠化地帶」及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業/住宅發展暨公共運輸設施」地帶，並訂明建築物高度限制。

##### II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「其他指定用途」註明「商業/住宅發展暨公共運輸設施」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款及要求。
- (b) 刪除「商業」地帶《註釋》的第一欄用途內的「街市」。
- (c) 刪除「住宅(乙類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業發展及垂直運輸設施」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
- (d) 把「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
- (e) 修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」，以反映最新的《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2025年8月8日

### 城市規劃條例(第131章) 元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/27的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2025年4月16日將《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/27》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/28》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/28》，會根據條例第5條，由2025年7月11日至2025年9月11日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓屯門及元朗西規劃處；
- (v) 新界元朗青山公路(元朗段)269號元朗民政事務處大廈元朗民政事務處；
- (vi) 新界元朗元朗寧路139至147號屏山鄉事委員會；及
- (vii) 新界元朗田東路1號十八鄉鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2025年9月11日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/28》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/28》可供查閱的地點及時間，以及《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/28》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁([http://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_YL\\_28.html](http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL_28.html))供公眾查閱。

#### 個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書/政府部門之間進行聯絡。

#### 城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章) 對元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/27 所作修訂項目附表

##### I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A項 — 把位於十八鄉路及大樹下東路交界處的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶。

B項 — 把位於鄰近十八鄉路及元朗體育路交界處的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶。

C項 — 把位於元朗炮仗坊以西的一幅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶。

##### II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(甲類)9」、「住宅(甲類)10」及「住宅(甲類)11」支區的發展限制條款；和在「住宅(甲類)9」支區加入呈交發展藍圖的要求。
- (b) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
- (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習/教育/遊客中心」。

城市規劃委員會

2025年7月11日