

城市規劃條例(第131章) 米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖 編號S/YL-MP/8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2026年1月8日將《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/8》(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，《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/9》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/9》，會根據條例第5條，由2026年3月6日至2026年5月6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) 新界荃灣青山公路388號中染大廈22樓2202室規劃署粉嶺、上水及元朗東區辦事處；
- (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；及
- (vi) 新界元朗新田大馬路7號新田鄉鄉事委員會。

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2026年5月6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) 建議對有關修訂作出的修訂(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《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/9》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《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/9》可供查閱的地點及時間，以及《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/9》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/tpc/plan_making/S_YL_MP_9.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規例的規定作下列用途：

- (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；以及
- (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)
對米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/8
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

- A1項 — 把錦鑾路的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A2項 — 把竹園村以西的數幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。
- A3項 — 把豐竹路的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- B1項 — 為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一幅位於和生園的用地訂明建築物高度限制。
- B2項 — 把位於米埔南路以南的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- B3項 — 把位於米埔南路以南的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。

在圖則上顯示行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第519章)批准的廣深港高速鐵路香港段鐵路方案的走線，以供參考。經批准的鐵路方案須當作根據《城市規劃條例》第13A條獲得核准。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 對《註釋》的說明頁第(3)段作出修訂以符合《法定圖則註釋總表》。
- (b) 對《註釋》的說明頁第(8)(b)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展或(b)《註釋》第(9)段有關「具特殊科學價值地點」或「具特殊科學價值地點(1)」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的條文另有規定者則除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。
- (c) 在「住宅(丙類)」地帶的《註釋》加入新的第一欄用途，訂明在指定為「住宅(丙類)1」支區的土地範圍內，特別設計的獨立非住用建築物或建築物特別設計的非住用部分所經常准許的用途。
- (d) 修訂「住宅(丙類)」地帶「規劃意向」及《註釋》的「備註」以納入有關「住宅(丙類)1」支區的發展限制及要求。
- (e) 修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶《註釋》的「備註」以納入相關的發展限制。
- (f) 在「住宅(丁類)」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「酒店(只限度假屋)」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (g) 修訂「露天貯物」(只限英文版本)及「休憩用地」地帶《註釋》的「規劃意向」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (h) 修訂「住宅(丁類)」、「鄉村式發展」、「休憩用地」、「康樂」、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」、「自然保育區」、「具特殊科學價值地點」及「具特殊科學價值地點(1)」地帶《註釋》的「備註」內有關填塘/填土或挖土工程的條款。
- (i) 修訂「商業/住宅」、「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率及/或上蓋面積時有關管理員宿舍和康樂設施的豁免條文。
- (j) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」以符合《法定圖則註釋總表》。
- (k) 對「住宅(丙類)」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」作出編輯修訂以符合《法定圖則註釋總表》(只限英文版本)。
- (l) 對「鄉村式發展」地帶《註釋》中在新界豁免管制屋宇的地面一層的第一欄用途作出編輯修訂以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2026年3月6日

城市規劃條例(第131章)

荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/39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2026年1月8日將《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/39》(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，《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/40》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/40》，會根據條例第5條，由2026年2月13日至2026年4月13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) 新界荃灣西樓角路38號荃灣政府合署27樓荃灣及西九龍規劃處；
- (v) 新界青山公路荃灣段174-208號荃灣多層停車場大廈1樓荃灣民政事務處；及
- (vi) 新界荃灣沙咀道277號1樓荃灣鄉事委員會。

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2026年4月13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) 該申述所關乎的在任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《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/40》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《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/40》可供查閱的地點及時間，以及《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/40》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/tpc/plan_making/S_TW_40.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規例的規定作下列用途：

- (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；以及
- (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)
對荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/39
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 — 把位於芙蓉山的一幅用地由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，並訂明建築物高度限制及指定非建築用地。
- B1項 — 把位於油柑頭的一幅用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)10」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B2項 — 把位於「住宅(乙類)10」地帶以北的一塊狹長土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

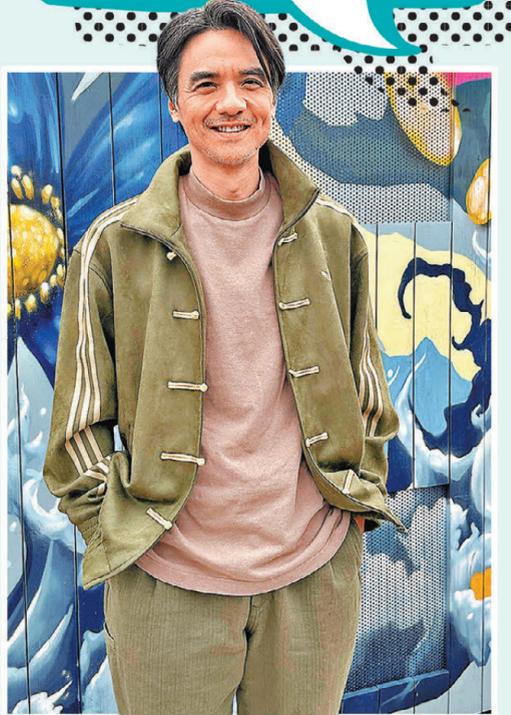
- (a) 對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。
- (b) 修訂「住宅(乙類)9」及「住宅(乙類)10」支區的發展限制及要求。
- (c) 在「住宅(乙類)」地帶《註釋》的第一欄用途內修訂「社會福利設施」(只限設於指定為「住宅(乙類)6」、「住宅(乙類)7」和「住宅(乙類)8」的土地範圍內)為「社會福利設施」(只限設於指定為「住宅(乙類)6」、「住宅(乙類)7」、「住宅(乙類)8」、「住宅(乙類)9」和「住宅(乙類)10」的土地範圍內)。
- (d) 在「住宅(乙類)」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「公眾停車場(貨櫃車除外)」(只限設於指定為「住宅(乙類)9」的土地範圍內)，並相應修訂第二欄用途內的「公眾停車場(貨櫃車除外)」為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。
- (e) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表I的第一欄用途內加入「政府用途(未另有列明者)」，並相應刪除第一欄用途內的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」及第二欄用途內的「政府用途(未另有列明者)」。
- (f) 在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第二欄用途內分別修訂「食肆(只限酒樓餐廳)」及「商店及服務行業(只限銀行、快餐店、零售商店、服務行業、陳列室)」為「食肆」及「商店及服務行業」。
- (g) 在「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「資訊科技及電訊業」及「訓練中心」，及修訂第一欄用途內的「商店及服務行業(未另有列明者)」為「商店及服務行業」，並相應刪除第二欄用途內的「商店及服務行業(只限汽車陳列室)」。
- (h) 修訂「商業」地帶的規劃意向及在「商業」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「批發行業」。
- (i) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》內附表III(適用於「政府、機構或社區(9)」)的第二欄用途內加入「駕駛學校」、「娛樂場所」及「私人會所」。
- (j) 修訂「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」、「住宅(戊類)」、「工業」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2026年2月13日

馮德倫拒夫妻檔同崗合作 為親生IP回歸歌手身份

香港文匯報訊(記者 子棠)馮德倫創立的動漫IP「Bucket man」推出短短一年已動作多多，經常與不同品牌聯乘產品，展現出強大的跨界影響力。最近發行的Bucket man zero公仔更令他重返樂壇，時隔逾26年再度推出個人單曲。



●馮德倫時隔逾26年再度推出個人單曲。

香港文匯報記者子棠攝

馮德倫(Stephen)闖樂壇多年，為了親生IP回歸歌手身份，走進錄音室錄製新歌《屢戰屢敗又怎樣》。他表示新歌由錄音到拍MV過程很快，不過整個項目構思了近一年時間。他坦言覺得如果突然出歌會很「老土」，今次因公仔而帶出新歌則出師有名。他透露原創歌曲本是公仔的內部宣傳歌，但聽到旋律後覺得很好，倒不如正式發行不要浪費：「新歌旋律很熱血和勵志，高音部分又很『帶勁』，因此製成搖滾版讓大家可以發洩情緒。不過由於高音位真的很高，所以唱起來並不容易。」他更預告整個項目中還有不少驚喜陸續而來。

樂隊Dry有意重組出歌

上一次推出個人單曲已是1999年的事，Stephen笑稱闊別多年再出歌反而不感壓力，雖然是很認真地製作，但始終不是靠這首歌維生。不過，他直言與舊拍檔雷頌德(Mark)都有意合體，以樂隊Dry名義出歌，不過Mark是音樂監製，這方面全權交由對方話事。他笑言會讓Mark先聽一下他的新歌，再構思Dry的歌曲。

問到太太舒淇有否聽過新歌？他表示太太有稱讚新歌好聽和易上口。提到舒淇近年躍過界執導，是否受他影響？身兼導演、演員及歌手的Stephen自言：「我本身喜歡嘗試新事物，要不就做聰明的人，否則就要搶先一步。我自問不是聰明人，唯有多作新嘗試，雖然有時可能做得太早，但總好過太遲。」那麼會否嘗試與太太合唱？怎料他即說：「是不可能發生的事，一定不會！我和太太都不喜歡在同一崗位上合作，因工作上彼此都有自己的想法，無謂有爭拗。(是否夫妻相處之道?)也算是的。不過輔助性質就可以，如我導她演，不過她導的話會否找我演就未知。(因為收得貴?)怎會?我收得很便宜。」他透露早前到米蘭出席時裝周的太太已安全回港，不過對於太太曾在訪問中透露有意停工生育就不作回應。

場地：Pier 7 Cafe & Bar



●舒淇日前到米蘭出席時裝周。網上圖片

張馳豪今年生日不再孤單

香港文匯報訊(記者 子棠)張馳豪(Aska)前晚現身新城接受訪問，適逢昨日是他的31歲正生日，踏入零時，好友潘靜文與林智樂竟然「靜雞雞」走進直播室，捧上親手製作的生日蛋糕，與主持及唱片公司同事一同為Aska迎接生日。突如其來的驚喜令他即時抱頭大叫：「What?」反應可愛又搞笑。

壽星仔Aska原本以為只是推廣新歌《一個人的生日歌》，結果卻變成「一班人的生日歌」，還度過久違的熱鬧生日，令他感動得掩面「扮嘅」。

Aska亦分享新歌《一個人的生日歌》的創作背景。他透露歌曲早於去年已完成，但特意選在生日前夕推出，感覺很有意思；至於為何以「一個人」為主題，他坦言自己有點宅：「我幾 enjoy 一個人的時光，我會自己一個睇戲。」他亦提到曾在外國獨自過生日的經歷。當年在美國讀大學時於健身室實習，負責倒垃圾、整理啞鈴等工作：「生日當日收舖時，好似抽離離望返自己，都幾有 feel。」但他直言，最深刻的反而是今年：「好耐冇試過有人陪我倒數生日。」



●張馳豪(中)獲好友潘靜文(左)和林智樂「突襲」慶生。