

《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/C》

1. 目的

本文件旨在向各議員介紹《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/C》，主要包括新田科技城內與新田／落馬洲地區相關建議的土地用途地帶，規劃署會於短期內啟動有關的法定城市規劃程序。如議員有任何意見，歡迎於本會議或在城市規劃程序中提出。

2. 背景

2.1 國家在 2021 年 3 月公布「十四五」規劃，支持香港發展為國際創新及科技（創科）中心。香港在 2021 年 10 月公布《北部都會區發展策略》，建議致力將北部都會區發展成為國際創科中心，當中包括涵蓋河套地區港深創科園及附近新田/落馬洲一帶（新田/落馬洲地區）的新田科技城。土木工程拓展署連同規劃署亦在 2021 年 10 月開展一項名為《新界北第一階段發展 — 新田/落馬洲發展樞紐》的勘查研究（《新田/落馬洲研究》），目的是為新田/落馬洲地區制定相關的建議發展大綱圖。當局其後在 2023 年 10 月公布的《北部都會區行動綱領 2023》（《行動綱領》）將北部都會區分為四大區域，新田科技城則納入為當中的「創新科技地帶」區域¹。根據《行動綱領》，新田科技城的定位是整個北部都會區產業發展的重心，以及創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應。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，並打造成為一個優質、健康及綠色生活的新社區。

2.2 《新田/落馬洲研究》於 2023 年 6 月至 8 月期間就新田/落馬洲地區的建議發展大綱圖進行了為期兩個月的公眾參與活動，並曾於同年 6 月 27 日徵詢時任元朗區議會的意見²。有關研究現已進入最後階段，在考慮收到的公眾意見、與相關政策局/部門的磋商，以及規劃及工程等因素後，研究團隊已擬備一份經修訂的建議發展大綱圖，並根據《環境影響評估條例》就經修訂的建議

¹ 其餘三個區域分別是「高端專業服務和物流樞紐」、「口岸商貿及產業區」及「藍綠康樂旅遊生態圈」。

² 相關的公眾參與報告已上載《新田/落馬洲研究》項目網站（<https://nm-santintech.hk/tc/>）。

發展大綱圖下建議的發展進行環境影響評估，有關的評估報告現正根據《環境影響評估條例》的規定，於 2024 年 2 月 2 日開始供公眾查閱，直至 2024 年 3 月 2 日。

3. 規劃區

- 3.1 《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/C》(圖 1) 為一張新的法定圖則，所涉及的地區合共約 1,004 公頃(規劃區)，包括大部份現時《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》的地方、從《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》所剔出的地方，以及數塊未被任何法定圖則涵蓋的土地。
- 3.2 現有和規劃中的交通基建將加強規劃區與新界其他地區和市區的連接，包括三條鐵路(落馬洲支線、北環線及北環線支線)和四條主要道路(新田公路、粉嶺公路、新深路及北都公路)。規劃區內亦有完善的單車徑及行人道網絡，連接區內各發展用地。

4. 主要規劃主題

發展世界級創科中心

- 4.1 規劃區內建議約有 210 公頃創科用地，合共提供約 570 萬平方米總樓面面積，以創造足夠的規模效益促進創科進步，推動國際創科中心的發展，深化與深圳和世界在創科方面的合作。建議的創科用地將有不同的面積和發展密度，為各類創科設施提供靈活性。此外，分區計劃大綱圖與創科相關的土地用途地帶將提供更廣泛的准許用途。

生態保育

- 4.2 《行政長官 2023 年施政報告》提出，政府將建立三寶樹濕地保育公園。為此，漁農自然護理署(漁護署)正進行《建立濕地保育公園系統的策略可行性研究》，並提出首先設立三寶樹濕地保育公園，以及早保護候鳥飛行廊道，並與現有保護區產生協同效應，更有效保護后海灣一帶的濕地生境系統、促進水產養殖業現代化，以及為市民提供優質的戶外生態教育及康樂設施和體驗。同時，三寶樹濕地保育公園將用作緩解新田科技城發展所導致的生態及漁業資源影響，達致生態功能上的零損失。

- 4.3 《建立濕地保育公園系統的策略可行性研究》建議三寶樹濕地保育公園的擬議範圍約 338 公頃，該公園將分期建設，第一期的建設工程最快可於 2026/2027 年度開展，爭取在 2031 年完成。當局的目標是整個公園於新田科技城全面運作（暫定於 2039 年）之前或同期落成。
- 4.4 除濕地保育外，在規劃區內或周邊的其他具重要生態價值資源亦獲得充分考慮，包括位於米埔隴村和米埔村附近的兩個鷺鳥林，以及數個日間和夜間棲息地。除了在規劃區內劃定適當的非建築用地以保留雀鳥的飛行走廊／路徑外，亦建議在區內訂定階梯式的建築物高度，逐漸向三寶樹濕地保育公園遞減，以盡量減低對附近生態易受破壞地區的影響。

平衡、具活力及宜居社區

- 4.5 規劃區將提供約 50,000 至 54,000 個不同類型的住宅單位，並以較大的平均單位面積作假設預留有關用地。建議的創科用地內亦會提供約 6,400 個人才公寓單位。擬議鐵路站附近或上蓋的兩個發展項目建議包括住宅、商業及運輸交匯樞紐等混合用途，以滿足社區需求。而政府、機構及社區設施，以及休憩用地的規劃亦會採用較高的標準（即人均各 3.5 平方米）。規劃區內將提供不同類型的政府、機構及社區設施。各類政府、機構及社區設施的選址更會考慮居民（包括現有鄉村）的分布而決定。

城鄉共融

- 4.6 「鄉村式發展」地帶內的傳統鄉鎮將受惠於全面規劃的政府、機構及社區設施和休憩用地網路，以及優化的連繫和基建服務。沿「鄉村式發展」地帶的邊緣將適度提供休憩用地及美化市容地帶。此外，建議設置通風廊和景觀走廊，以促進通風，並保留鄉村與周邊濕地和山巒之間的景觀。透過合理的建築外形、降低密度、沿生態敏感濕地邊緣進行環境美化，以及保護雀鳥飛行走廊，創科發展與擬議三寶樹濕地保育公園之間的设计將和諧協調。

智慧、環保及具抗禦力典範

- 4.7 為配合《香港氣候行動藍圖 2050》發展碳中和社區及應對氣候變化，規劃區將實施一系列的智慧、環保及具抗禦力措施，包括採用 15 分鐘生活圈概念、建造藍綠走廊、配合通風廊及盛行風向、最大化的綠化、一地多用，以及智慧及可持續出行配以綠色

運輸模式等。此外，亦會採用「海綿城市」概念，活化現有的排水道系統，使其成為配備防洪功能的綠化景觀，以加強防洪保護及應對氣候變化。

5. 土地用途摘要

規劃區的土地用途摘要及人口估算如下：

土地用途地帶	面積（公頃）	面積（%）
「住宅（甲類）」	44.78	4.46%
「鄉村式發展」	78.48	7.82%
「政府、機構或社區」	56.60	5.64%
「休憩用地」	55.75	5.55%
「其他指定用途」	284.16	28.30%
「其他指定用途（美化市容地帶）」	27.61	2.75%
「綠化地帶」	207.38	20.66%
「自然保育區」	139.51	13.90%
主要道路等	109.73	10.92%
總面積	1,004	100%

6. 土地用途建議

規劃區的土地用途建議如下：

「住宅(甲類)」：總面積約 44.78 公頃

- 6.1 15 塊用地劃為「住宅(甲類)」地帶，主要用作發展高密度公營及私營房屋。這些用地全部都位於擬議鐵路站和運輸交匯樞紐的 15 分鐘步行及騎單車距離範圍內。其中位於第 1C 區的用地將指定作專用安置屋邨。
- 6.2 在此地帶內的發展項目，最高地積比率為 6.5 或 6.8 倍，最高建築物高度則介乎大綱圖上訂明的主水平基準上 160 米至 200 米不等。

「鄉村式發展」：總面積約 78.48 公頃

- 6.3 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶內的土地，主要預算供原居民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。
- 6.4 大綱圖上劃為「鄉村式發展」的地帶涵蓋 11 條認可鄉村，包括石湖圍、東鎮圍、仁壽圍、安龍村、永平村、蕃田、新龍村、青龍村、洲頭、潘屋村及落馬洲。另外，新田公路以南第 9C 區有一塊約 0.7 公頃的用地將劃為「鄉村式發展(1)」地帶，用作重置受政府項目影響而會根據搬村條款重置的村屋／屋地。

「政府、機構或社區」：總面積約 56.60 公頃

- 6.5 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要，以及供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。除此地帶外，其他土地用途地帶內也會提供為當地居民而設的社區設施。
- 6.6 規劃區內主要的政府、機構及社區設施包括：位於第 2E 區的社區設施綜合大樓、位於第 2F 區的政府辦公大樓、位於第 8 及 12A 區兩塊分別預留興建醫療設施和青少年設施的用地、位於第 1A 及 10 區兩塊用以闢設室內運動中心的用地、位於第 25 區兩塊用以闢設食水及再造水配水庫的用地、位於第 21 區的分區警署暨行動基地、位於第 1A 區的消防處設施、位於第 18 區兩塊用以闢設香港警務處秤車站和香港海關搜查犬基地的用地，以及位於第 24 區用以發展漁護署濕地保育公園辦事處的用地。第 12A 區則預留了一塊用地，以闢設分區消防局及救護站暨職員宿舍等設施。此外，其他政府、機構及社區設施還包括位於第 23 區的路政署車廠，以及位於第 13A 區彭龍地的公共運輸交匯處。

「休憩用地」：總面積約 55.75 公頃

- 6.7 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民、上班人士和其他市民的需要。第 19C 及 20 區提供的休憩用地，更配合保留雀鳥的飛行路線和米埔隴村的鷺鳥林。

「其他指定用途」：總面積約 284.16 公頃

- 6.8 此地帶的規劃意向，是作各土地用途地帶附註所指定的發展及／或用途。

創新及科技

- 6.9 「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶（「創科」地帶）的規劃意向，旨在提供土地作創科發展，並配合不同企業的需要，以及在創科產業鏈中特定的創科用途所需的基建和配套等。根據新田/落馬洲研究的概念方案，「創科」地帶所提供的整體總樓面面積將約 570 萬平方米。此外，並將同時提供約 6,400 個人才公寓單位（整體總樓面面積約為 268,000 平方米）。
- 6.10 第 19A 區、第 19B 區及第 19C 區的「創科」地帶的最高建築物高度介乎主水平基準上 15 米至 125 米，並採用梯級式的建築物高度概念，令擬議發展與鄰近鄉村和濕地環境在設計上和諧協調，實現城鄉共融。
- 6.11 第 16A 及 16B 區內有不同大小的「創科」地帶。在這些地帶進行發展，最高建築物高度介乎主水平基準上 35 米至 155 米不等。當中位於洲頭附近第 16B 區的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米，以平衡發展需要和當區的規劃情況。此用地內將來的發展需將在靠近「鄉村式發展」地帶的部分適當地後移，以達致與「鄉村式發展」地帶在設計上的和諧。
- 6.12 第 13A 區的四幅「創科」地帶可經由區內道路直達日後的北都公路。這些用地的最高建築物高度為主水平基準上 170 米。
- 6.13 第 17 區的「創科」地帶將供漁護署發展漁業研究中心。擬議漁業研究中心旨在支援現代化水產養殖的發展和推廣科學研究。為保護將來的三寶樹濕地保育公園與河套區之間的東西向雀鳥飛行走廊，用地的發展的最高建築物高度限於主水平基準上 15 米。

混合用途

- 6.14 第 2A 區和第 23 區的兩塊用地劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作住宅及商業（辦公室、酒店、零售、飲食及娛樂）用途並結合運輸交匯樞紐的混合用途發展。此地帶內的發展項目的最高總地積比率限為 7 倍，最

高建築物高度限為主水平基準上 200 米。

物流、貯物及工場

- 6.15 第 13B、14A 及 21 區的三塊用地劃為「其他指定用途」註明「物流、貯物及工場」。此地帶的規劃意向，主要是作物流、貯物及工場用途。這些用地可用作發展多層現代產業大樓，這類大樓亦可用作安置受政府發展項目影響的棕地作業。此外亦容許進行露天作業，以配合各種物流、貯物及工場用途的運作需要。

適用於以上所列者以外的所有其他用途

- 6.16 除上述用途外，此地帶亦註明已撥作或預留土地作指定用途，包括：
- (a) 第 7 區的文化和社區用途及配套用途和設施；
 - (b) 第 16A 區的現有落馬洲支線；
 - (c) 第 15 區的落馬洲支線的現有洲頭通風大樓；
 - (d) 第 31 區的現有落馬洲鐵路站總站及公共交通交匯處；
 - (e) 第 7 區、第 9B 區及第 14A 區的鐵路附屬設施(包括北環線主線的通風塔)；
 - (f) 第 3 區的淨水設施及廚餘預處理設施；
 - (g) 第 4A 區的再造水廠；
 - (h) 第 4C 區及第 16A 區的潔淨能源站；以及
 - (i) 第 14B 區的垃圾轉運站及資源回收設施。

「其他指定用途」註明「美化市容地帶」：總面積約 27.61 公頃

- 6.17 此地帶盡量設於路邊位置，透過美化環境和植樹來改善市容，並作為現有鄉村及新發展之間的視覺屏障。

「綠化地帶」：總面積約 207.38 公頃

- 6.18 此地帶的規劃意向，主要是就發展區劃定界線、保存現有的天然景物，並為當地居民和遊客提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

「自然保育區」：總面積約 139.51 公頃

- 6.19 此地帶的規劃意向，是保存濕地及魚塘的生態價值。這些濕地和

魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，為雀鳥提供主要的食物來源，而且是水禽棲息和覓食的重要生境。

- 6.20 另外，粉嶺公路以南第 27 區的用地劃為「自然保育區(1)」地帶。該地帶是保護和保存麒麟山附近現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

7. 落實發展

規劃區的發展及相關的基礎設施工程會分階段落實。第一階段土地平整及基礎設施工程預計於 2024 年年底展開，目標是在 2031 年讓首批居民及企業開始遷入。另外，首批創科土地會在 2024 年內動工，預計最早可於 2026 年完成土地平整。

8. 徵詢意見

歡迎各議員對上述分區計劃大綱草圖提出意見。議員的意見將會經規劃署轉交城市規劃委員會（下稱「城規會」）考慮。如城規會委員同意有關大綱草圖，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示有關分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。任何人士可就有關大綱圖在公眾查閱期內以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。議員亦可以在有關法定展示期間向城規會提出意見。

9. 附件

圖 1 《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/C》

規劃署
粉嶺、上水及元朗東規劃處
2024 年 2 月

深圳經濟特區
SHENZHEN SPECIAL ECONOMIC ZONE



后海灣
(深圳灣)
DEEP BAY
(SHENZHEN BAY)



圖例
NOTATION

ZONES	地帶	COMMUNICATIONS	交通
RESIDENTIAL (GROUP A)	(RA)	RAILWAY AND STATION	鐵路及車站
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	(V)	RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	(GIC)	RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)
OPEN SPACE	(O)	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
OTHER SPECIFIED USES	(OU)	ELEVATED ROAD	高架道路
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)	(OU(A))	MISCELLANEOUS	其他
GREEN BELT	(GB)	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
CONSERVATION AREA	(CA)	PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號
		BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
		MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
		MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (樓層數目)
		NON-BUILDING AREA	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

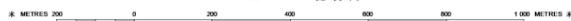
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
RESIDENTIAL (GROUP A)	44.78	4.46	住宅 (甲類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	78.48	7.82	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	56.60	5.64	政府、機構或社區
OPEN SPACE	55.75	5.55	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	284.16	28.30	其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)	27.61	2.75	其他指定用途 (美化市容地帶)
GREEN BELT	207.38	20.66	綠化地帶
CONSERVATION AREA	139.51	13.90	自然保育區
MAJOR ROAD ETC.	109.73	10.92	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	1004.00	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

DRAFT
草稿

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的新田科技城分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
SAN TIN TECHNOPOLE - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺



按照城市規劃條例第5條公開展示
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF TOWN PLANNING ORDINANCE ON

SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

規劃署通函城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/STT/C