

二零二四年二月二十三日舉行的城市規劃委員會  
第 1313 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

候智恒博士

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

**因事缺席**

伍穎梅女士

蔡德昇先生

呂守信先生

黃傑龍先生

## 列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
曾永強先生(議項 6 除外)  
盧玉敏女士(議項 6)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
林芬佑女士(議項 6 除外)  
李佳足女士(議項 6)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零二四年二月二日第 1312 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二四年二月二日舉行的第 1312 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 有關《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》的最新情況

2. 秘書報告，《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂涉及修改位於渣華道 210 號一幅「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制，以便進行重建，以及改劃兩幅用地的用途地帶，以反映長江實業集團有限公司(下稱「長江公司」)的已建成發展項目。香港東區

婦女福利會是該幅「政府、機構或社區」地帶用地的擁有人之一。下列委員已就此議項申報利益：

- |               |  |
|---------------|--|
| 何珮玲女士<br>(主席) | — 擁有一個位於北角的物業；   |
| 余偉業先生         | — 與配偶共同擁有一個位於北角的物業，而他本身為「要有光」董事及行政總裁，該團體租用一個位於北角的住宅單位； |
| 徐詠璇教授         | — 與配偶共同擁有一個位於北角的物業，而其配偶任職董事的一間公司擁有一個位於北角的物業；           |
| 黃天祥博士         | — 過往曾與長江公司有業務往來；以及                                     |
| 羅淑君女士         | — 香港東區婦女福利會主席是她的好朋友。                                   |

3. 由於此議項旨在向委員匯報有關個案的最新情況，會議同意所有已申報利益的委員均可留在席上。

4. 秘書報告，分區計劃大綱圖納入一項修訂，把位於渣華道 210 號一幅「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制由 8 層修訂為主水平基準上 110 米(修訂項目 A)，以便進行一幢現有的社會服務大樓的擬議重建。二零二三年三月二十四日，城市規劃委員會會(下稱「城規會」)根據原有的《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示分區計劃大綱圖，以供公眾查閱。有關分區計劃大綱圖的申述和意見由城規會在二零二三年十月二十日的會議上以集體形式考慮。城規會決定不應修訂分區計劃大綱圖以順應表示反對的申述，並同意分區計劃大綱圖適宜提交行政長官會同行政會議審批。

5. 根據原本建議，重建擬由 Island Evangelical Community Church Limited(下稱「IECC」)聯同修訂項目 A 用地的擁有人(即北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會)共同開展。二零二四年二月四日，IECC 在主日崇拜中宣布，並在其網頁(<https://boldfaith.islandecc.hk/>)公布，他們已覓得位於北角英皇道 413 至 423 號的一個物業(即新光戲院大劇場用地地下至 6 樓)，用作 IECC 日後在香港的永久會址。經三方澄清，IECC 確認已購置新光戲院大劇場處所，而北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會則表明意向，表示會繼續探討在重建計劃中在其用地擴展服務的可能性，為社區的社會需求服務。

6. 有鑑於上述情況，即使在有關用地的擬議重建並非由 IECC 落實，如按修訂項目 A 放寬一幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，仍有助善用該用地的發展潛力，提供更多社區及社會福利設施，以及便利北角區街坊福利事務促進會及香港東區婦女福利會日後推展重建計劃。待有新的重建建議時，當局將按情況諮詢相關決策局／部門(包括勞工及福利局和民政及青年事務局)。

7. 二零二四年二月十六日，當局以傳閱方式向委員匯報修訂項目 A 的最新進展，並就未來路向徵詢委員的意見。二零二四年二月二十日，委員同意已遵照條例的法定規定處理申述及意見，而城規會亦認為修訂項目在規模及發展密度方面仍屬恰當，故縱使情況有變，仍可維持城規會就修訂項目 A 作出的決定，而有關分區計劃大綱圖仍適合呈交行政長官會同行政會議核准。此外，《說明書》(並非分區計劃大綱圖的一部分)的相關部分亦應作出相應修訂(增補以**粗體及斜體**顯示，刪減則以「刪除線」顯示)，以反映重建項目的最新情況如下：

在分區計劃大綱圖的《說明書》第 8.9.4 段後加入新段落

~~「有關用地位於渣華道 210 號的有關用地，現時為北角街坊服務中心。該，一幢社會服務及社區中心由北角區街坊福利事務促進會以及香港東區婦女福利會負責營運的社會服務及社區中心。其有關用地的建築物高度限制為主水平基準上 110 米，以便重建以提供更多社區及社會福利設施。在有關用地計劃進行重建，~~

~~以重設現有服務，並加入範圍更廣的社會服務，例如綜合青少年服務、綜合家庭服務、護理照顧者支援服務、弱勢社羣及少數族裔支援服務等。除上述的社會服務外，有一層會用作宗教會堂。」~~

8. 委員備悉載於上文第 5 至 7 段的最新情況。

(ii) 核准分區計劃大綱草圖及市區重建局發展計劃草圖

9. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二四年二月六日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/FSSE/2)、荃灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/TW/37)及市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖(重新編號為 S/K10/URA2/2)。核准上述分區計劃大綱圖及發展計劃圖一事於二零二四年二月二十三日在憲報公布。

[何鉅業先生在報告上述項目期間到席。]

(iii) 有關考慮《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/37》的申述的聆聽會安排

10. 秘書報告，此議項旨在徵求委員同意關於考慮《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/37》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述的聆聽會安排。

11. 秘書報告，分區計劃大綱草圖的修訂項目 A 主要涉及一項將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的擬議公營房屋項目，而房屋署屬房委會的執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就該擬議公營房屋發展進行工程可行性研究，研究結果支持有關發展。修訂項目 C1、C2、D、E 及 F 涉及位於石門及小瀝源的擬議商業及私人住宅發展，而當中有一些技術評估由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)進行。修訂項目 G 旨在反映新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下附屬公司的已落成酒店發展。修訂項目 H1 及 H2 旨在落實一宗獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/58)的決定，而艾奕康公司和第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(下稱「第一太平公司」)是該宗申請的顧問公司。香港太古可口可樂(R41)和

香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R43)提交了申述。以下委員已就此議項申報利益：

- |                               |     |   |
|-------------------------------|-----|---|
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分)         | —   | 為房委會委員；   |
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | —   | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；                                    |
| 侯智恒博士                         | —   | 目前與土拓署進行合約研究計劃；為土拓署交椅洲人工島研究的聚焦小組的成員，亦是土拓署新界北發展的顧問；為港大生物科學學院首席講師，而其所屬部門曾接受太古基金的捐款； |
| 蔡德昇先生<br>伍灼宜教授                | ] ] | 在沙田擁有一個物業；  |
| 何鉅業先生                         | —   | 目前與艾奕康公司及新鴻基公司有業務往來，以及與配偶在沙田共同擁有一個物業；   |
| 黃天祥博士                         | —   | 目前與房委會、新鴻基公司、艾奕康公司、第一太平公司及港鐵公司有業務往來；  |
| 伍穎梅女士                         | —   | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司及龍運公司                  |

的股東；

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 黃幸怡女士 | — | 為港鐵公司的獨立非執行董事；                            |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員，以及其配偶為新鴻基公司的僱員；以及   |
| 羅淑君女士 | — | 為香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而香港小童群益會曾獲新鴻基公司的贊助。 |

12. 委員備悉，伍穎梅女士及蔡德昇先生因事未能出席會議。這個關於分區計劃大綱草圖聆聽會安排的議項旨在徵求城市規劃委員會(下稱「城規會」)的同意，由於此議項屬程序性質，因此所有已申報相關利益的委員均可留在席上。

13. 秘書簡介，在二零二三年十一月十七日，分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會收到 43 份有效申述。

14. 秘書報告，鑑於有關的申述性質相似，因此建議把 43 份申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二四年三月由城規會全體委員考慮有關的申述。

15. 經商議後，城規會同意上文第 14 段的聆聽會安排。



## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目3

[公開會議]

《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/C》—考慮新圖則  
(城市規劃委員會文件第 10954 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 議程項目4

[公開會議]

建議修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》及  
《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》  
(城市規劃委員會文件第 10955 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

16. 主席表示，根據議程項目 3，新的《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/C》主要涵蓋《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》的大部分範圍、《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》的北部，以及一些先前未納入任何法定圖則的地區；這草圖載列新田科技城(下稱「科技城」)在新田／落馬洲地區的發展建議。《北部都會區行動綱領 2023》建議設立三寶樹濕地保育公園，以加強濕地保育，以及彌補因在新田／落馬洲地區發展科技城而對生態及漁業所造成的影響。為把擬議三寶樹濕地保育公園置於單一份分區計劃大綱圖，新田分區計劃大綱圖的西北部會被剔出，並在議程項目 4 項下將之納入米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖。由於上述各分區計劃大綱圖關乎新田／落馬洲地區及擬議三寶樹濕地保育公園的事宜互為關連，會上同意，議程項目 3 及 4 會一併呈閱及討論。

17. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二四年二月二十二日收到由七個環保團體提交的聯署信，內容是關於因應議程項目 3 而對城市規劃委員會規劃指引編號 12C 擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例(下稱「條例」)第 16 條提出的規劃申請(下稱「規劃指引編號 12C」)作出的

相應修訂。該信已在同日送交委員傳閱，並在是次會議上呈閱。

18. 就議程項目 3 而言，秘書報告，《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/C》旨在推展「新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐—勘查研究」（下稱「新田／落馬洲研究」）的經修訂建議發展大綱圖所提出的建議。該研究由土木工程拓展署（下稱「土拓署」）及規劃署共同委託顧問艾奕康有限公司（下稱「艾奕康公司」）進行。新田科技城分區計劃大綱草圖涉及改劃多幅用地以供香港房屋委員會（下稱「房委會」）及其執行機關房屋署進行擬議公營房屋發展，並讓香港鐵路有限公司（下稱「港鐵公司」）進行北環線主線的擬議新田站發展。長春社是向城規會提交聯署信的其中一個環保團體。以下委員已就此議項申報利益：

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分)             | — 為房委會委員；  |
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，<br>而民政事務總署署長是房委會<br>轄下策劃小組委員會和資助房<br>屋小組委員會委員； |
| 余烽立先生                             | — 為房委會轄下建築小組委員會<br>和投標小組委員會委員；                                 |
| 黃幸怡女士                             | — 為港鐵公司的獨立非執行董<br>事；   |
| 黃天祥博士                             | — 目前與房委會、艾奕康公司及<br>港鐵公司有業務往來；                                  |
| 何鉅業先生                             | — 目前與艾奕康公司有業務往<br>來；以及   |

侯智恒博士

- 目前與土拓署進行合約研究計劃；為土拓署交椅洲人工島研究有關的聚焦小組的成員；為土拓署新界北發展事宜的顧問；而其配偶為長春社理事會副主席。

19. 根據城規會採用的辦事程序與方法，由於擬議公營房屋用地及日後的鐵路站(包括北環線主線的擬議新田站)屬規劃署建議的新分區計劃大綱圖的建議，因此該等委員就此議項申報上述與房委會及港鐵公司有連繫／業務往來的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於黃天祥博士、何鉅業先生及侯智恒博士沒有參與新田／落馬洲研究及／或沒有牽涉環保團體向城規會發送的聯署信，因此他們可留在席上。

20. 關於議程項目 4，秘書報告，有關牛潭尾分區計劃大綱圖的擬議修訂項目 A 是為了剔出其北部的土地，並將之納入新田科技城分區計劃大綱圖內，以推展新田／落馬洲研究中經修訂建議發展大綱圖的建議。有關研究由土拓署與規劃署共同委託顧問艾奕康公司進行。米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖的擬議修訂項目 A1、A2 和 B 旨在推展《北部都會區發展策略》下建立濕地保育公園系統的策略可行性研究(下稱「濕地保育公園研究」)的建議和結果。濕地保育公園研究由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)委託顧問艾奕康公司進行。以下委員已就此議項申報利益：

黃天祥博士 ] 目前與艾奕康公司有業務往來；  
何鉅業先生 ]

侯智恒博士 — 目前與土拓署進行合約研究計劃；為土拓署交椅洲人工島研究的聚焦小組的成員；以及為土拓署新界北發展事宜的顧問；以及

梁家永先生 ] 在米埔擁有一個物業。  
黃幸怡女士 ]

21. 由於梁家永先生和黃幸怡女士所擁有的物業並非直接望向修訂所涉用地，而黃天祥博士、何鉅業先生和侯智恒博士沒有參與新田／落馬洲研究及／或濕地保育公園研究，因此他們均可留在席上。

[伍灼宜教授此時到席。]

22. 以下政府的代表及顧問的代表此時獲邀到席上：

**發展局**

翁佩雲女士	—	北部都會區統籌辦事處副主任
鍾廷浩先生	—	北部都會區統籌辦事處規劃及發展組組長

**環境及生態局**

吳家進先生	—	首席助理秘書長(自然保育)
-------	---	---------------

**創新科技及工業局**

張潔華女士	—	首席助理秘書長
陳巧玲女士	—	高級管理參議主任(創新科技及工業)

**規劃署**

吳劍偉先生	—	粉嶺、上水及元朗東規劃專員
趙柏謙先生	—	高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

陳紀而女士	]	城市規劃師／粉嶺、上水及元
張浩榮先生	]	朗東
劉涵女士	]	城市規劃師／規劃研究
李燕婷女士	]	

**土拓署**

張家亮先生	—	北拓展處處長
何嘉文女士	—	總工程師/北

**漁護署**

陳堅峰先生	—	助理署長(自然護理)
-------	---	------------

關世平先生	—	高級自然護理主任(北區)
廖家業先生	—	高級自然護理主任(技術事務)
李麗芬女士	—	高級漁業主任(技術事務)

**艾奕康公司**

曾慶佳先生	]	
羅達邦先生	]	
甄瑋楠女士	]	
羅文廷先生	]	
黃詩敏女士	]	顧問
鍾婉雯女士	]	
葉昊邦先生	]	
李海寧女士	]	
曾漢威先生	]	
安嘉先生	]	

**羅兵威永道**

劉百騏先生	—	顧問
-------	---	----

23. 主席歡迎各人到席，並邀請規劃署的代表向委員簡介兩個項目。

24. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生簡介新的《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/C》的背景、《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》的擬議修訂，以及《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》的擬議修訂(以下統稱「有關分區計劃大綱圖」)。隨着《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和 2035 年遠景目標綱要》(下稱「第十四個五年規劃」)於二零二一年三月公布，支持香港發展成為國際創新科技(下稱「創科」)中心，《北部都會區發展策略》亦於同年同步公布，提出把北部都會區發展成為國際創科中心的建議，包括由河套地區的港深創新及科技園(下稱「港深創科園」)和新田／落馬洲地區組成的綜合科技城。隨後，當局公布《北部都會區行動綱領》，當中涵蓋科技城為「創科園區」的一部分。在《北部都會區行動綱領》下，科技城定位為北部都會區工業發展的核心地帶及創科發展集中的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應，協助香港各區發展「南金融、北創科」的產業布

局。新田／落馬洲研究在二零二三年六月至八月期間就建議發展大綱圖開展為期兩個月的公眾參與活動。當局根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)把新田／落馬洲研究的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)展示予公眾查閱，該環評報告評估了經修訂建議發展大綱圖下的擬議發展對環境造成的影響。當局的目標是在二零二四年年底展開地盤平整及基建工程，以確保能適時提供土地發展創新科技，因此有必要同時展開牽涉有關分區計劃大綱圖的法定規劃程序。

25. 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助投影片，向委員簡介有關分區計劃大綱圖的規劃區；科技城及其周邊地區的背景及策略性規劃環境；新田／落馬洲地區的發展特色分區；主要規劃主題包括(i)發展世界級創科中心、(ii)新田／落馬洲研究的環評報告所建議的生態保育和優化措施、(iii)均衡有序且充滿活力的宜居社區、(iv)城鄉共融、(v)新田科技城分區計劃大綱草圖樹立智慧、環保及具抗禦力模範的擬議土地用途地帶及規劃管制；規劃指引編號 12C 的相應修訂；牛潭尾分區計劃大綱核准圖和米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖的擬議修訂；以及當局諮詢元朗區議會和新田鄉鄉事委員會的結果。相關詳情已載於城規會文件第 10954 號及第 10955 號。

[區英傑先生暫時離席，而黃幸怡女士、余烽立先生、羅淑君女士和徐詠璇教授在規劃署簡介期間到席。]

26. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問和發表意見。

### *科技城的位置*

27. 一名委員指出，規劃新發展區時，首要的大前提應該是避免在生態易受破壞地區進行任何發展。新田／落馬洲地區的一部分位於公認為國際重要濕地的后海灣地區，當中有適合多種水鳥棲息的生境，也是候鳥遷徙路線上的中途站。避免造成影響是最有效保育生態易受破壞地區及其功能的策略，也應該是規劃新田／落馬洲地區時的首要考慮因素。一些委員表示，一旦這些地區遭到破壞或改變，要完全緩解其失去的生態功能將會極具挑戰性，甚至幾近不可能。

28. 兩名委員就上述事宜提出以下問題和意見：
- (a) 他們注意到在初步土地用途規劃中，先前發展計劃的創科土地不會對新田／落馬洲地區西北部位於新田附近的現有濕地造成影響。為何根據新田科技城分區計劃大綱草圖所示，現時的擬議創科發展會侵佔上述濕地；以及
  - (b) 當局應研究替代方案，探討如何在不犧牲魚塘和濕地的情況下容納創科土地，以及考慮把創科土地移到新田科技城分區計劃大綱草圖南部的擬議新田市中心，同時把該處的擬議住宅用途重置到毗鄰的古洞北新發展區。
29. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生及土拓署北拓展處處長張家亮先生借助一些投影片作出回應，要點如下：
- (a) 為配合《北區都會區發展策略》中有關把北部都會區發展為國際創科中心(包括新田／落馬洲地區在內)的建議，新田／落馬洲地區的發展範圍需要擴大。科技城連同位於河套地區的港深創科園將提供約 300 公頃創科土地，可容納約 700 萬平方米的整體總樓面面積。新田／落馬洲地區西北部及東南部的創科土地的總面積約為 210 公頃，可提供約 570 萬平方米整體總樓面面積，以發揮羣聚效應，推動創新及科技進步，讓香港發展成為國際創科中心，並加深香港與深圳和國際社會之間的創科合作。新田／落馬洲地區西北部已規劃的創科土地，可與河套地區正在施工的港深創科園，以及深圳河對岸福田和皇崗的深圳科創園區產生協同效應，改善香港和深圳兩地的創科生態系統。倘若已規劃的創科土地只局限於新田／落馬洲地區南部，將難以達致羣聚效應和協同效應，以進行創科發展；
  - (b) 當局於二零二一年年中發表初步土地用途規劃，在計劃擴展該規劃先前的範圍時，除了以濕地為主的新田／落馬洲地區北部外，亦已充分考慮發展周邊

地區的可行性。河套地區以南的山巒地帶大部分為天然山坡，地形高而陡峭，並夾雜認可殯葬區和政府、機構及社區設施，而且該處的山腳遍佈林地。此外，該等地方鄰近落馬洲河曲與三寶樹之間的主要候鳥飛行路線，以及河套地區南部生態區的補償濕地。如要在上述山巒地帶開闢大面積的發展用地，需進行大規模的削坡、明山爆破、興建擋土牆，以及進行土地平整及基礎設施工程。根據初步評估，有關工程需時甚長，而且明山爆破工程亦會對附近居民及四周環境帶來長期滋擾。工程會影響到上述河套地區的補償濕地和候鳥的主要飛行路線，並直接影響被列為二級歷史建築的落馬洲警署。在考慮相關因素後，例如對環境的影響、環保團體的意見、項目的估計造價、發展計劃等，當局不建議發展山巒地帶以作創科用途；以及

- (c) 參考海外經驗，要維持成功的創科發展，需要有各種支援服務／設施。鑑於古洞北新發展區並非鄰近新田／落馬洲地區，因此新田／落馬洲地區南部必須有一定數量的人口，並提供足夠的房屋選擇，以建立自給自足的社區，支援該地區創科產業的發展。

30. 環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生回應委員就避免在魚塘和濕地進行發展的提問時補充，新田／落馬洲研究的環評報告考慮並採納了緩解生態影響的一般政策，包括避免造成影響、盡量減低影響及作出彌償。當局在研究避免造成及盡量減低影響的所有可行方法後，便會制訂適當的緩解措施。

31. 就委員問及新田／落馬洲地區住宅發展的重要性，規劃署署長鍾文傑先生摘要介紹新田／落馬洲地區的規劃背景和一直在變化的規劃情況。當局先前為發展新界北成為策略增長區，除古洞北／粉嶺北新發展區以外，新田／落馬洲地區識別為具備發展潛力，可助解決全港住屋短缺問題的地區。關於這點，二零一六／一七年度《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)研究的公眾參與部分就新田／落馬洲地區制訂並頒布明確的土地用途建議，確定新田／落馬洲地區為有住宅用途的發展樞紐。二零二一年公布的



《香港 2030+》定稿亦把該建議部分收納在內。另一方面，《北部都會區發展策略》提出發展科技城，把香港建設成國際創科中心，範圍涵蓋河套地區和新田／落馬洲地區。整個科技城將提供約 300 公頃的創科用地，與深圳河對岸的深圳創科園區相若。雖然深圳方面已經制定《河套深港科技創新合作區深圳園區發展規劃》，但科技城和深圳創科園區發揮的協同效應能促進發展國際創科中心及落實「一河兩岸」、「一區兩園」的概念，也至為關鍵。《北部都會區發展策略》還建議設立濕地保育公園系統，以保育具生態價值的濕地和魚塘。政府將會建設擬議的三寶樹濕地保育公園，這項計劃建議實行的措施能優化濕地區的生態功能和承載力。

32. 主席指出，當局為新田／落馬洲地區制定發展建議時有遵從避免不必要地侵佔具生態價值地區的一般原則。在適當地平衡各相關考慮因素後，當局為新田／落馬洲地區及其創科發展劃定界線時，已顧及用地的限制，例如區內的認可殯葬區、認可鄉村、濕地、魚塘，以及周邊的山區。建設中的落馬洲河套地區是新田科技城的核心地帶，並獲中央人民政府確立為港深兩地創科園區合作領域上的主要基地。因此，為盡量發揮協同效應，創科發展若要進一步擴展，物色用地須集中於落馬洲河套地區的周邊地帶，用地要實際上與落馬洲河套地區相連，地點基本上要位於新田／落馬洲地區北部。

*以生態功能不會有任何淨損失的原則進行生態保育*

### 濕地的生態功能

33. 一些委員提出以下問題：

- (a) 如何界定有關濕地的生態功能與承載力及其保育價值；以及
- (b) 除水鳥外，還有甚麼動植物及其他生境／物種具保育價值。

34. 漁護署助理署長(自然護理)陳堅峰先生及土拓署北拓展處處長張家亮先生作出回應，要點如下：

- (a) 先前的《后海灣地區魚塘生態價值研究》已確認后海灣地區魚塘生態系統的價值，在生態上的功能是為雀鳥提供主要的食物來源，而且是水鳥棲息和覓食的重要生境。新田／落馬洲地區的魚塘主要是作商業養殖用途的人工水體，最早於一九五零至六零年代已經出現。除經濟效益外，魚塘亦具備生態價值，因為魚塘內有很多水生生物，包括魚塘內沒有市場價值的魚類及無脊椎動物，為多種水鳥及依賴濕地的物種(例如具保育價值的黑臉琵鷺及大白鷺等物種)提供食物來源。漁民在撈取具市場價值的魚類時，通常會把魚塘的水位降低，此時水鳥可把握魚塘水位降低的良機，在淺水位置涉水尋找和捕捉其餘沒有市場價值的魚類；
- (b) 新田／落馬洲研究的環評報告中的實地生態調查指出，濕地生境主要位於新田／落馬洲地區的北部，而新田／落馬洲地區的南部則主要是林地生境。新田／落馬洲地區北部的主要生境類別是池塘(包括魚塘)，並夾雜其他生境類別，例如混合林地及沼澤／蘆葦；以及
- (c) 這些魚塘發揮着不同程度的生態功能，但可能會受到不同因素影響，包括人類活動／干擾的程度，例如重型車輛在塘壘、棕地等地方作業。新田／落馬洲地區北部的擬議填塘工程佔地約 89 公頃，其中接近一半的魚塘已被荒廢或沒有進行養殖活動，生態功能的承載力已削弱。擬議的三寶樹濕地保育公園將提升 288 公頃濕地的生態功能及承載力，其中 253 公頃為「生態友善魚塘」，以補償因新田／落馬洲地區發展而損失的魚塘生境；其餘 35 公頃為「優化淡水濕地生境」，以補償其他淡水濕地生境的損失。

35. 環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生表示，新田／落馬洲研究的環評報告應顯示，透過採取措施就生態影響作出彌補，可達致同一類型／水平的生態功能和承載力。這種透過提升生態功能和承載力來彌補生態影響而並非按生境面積作出彌補的方式，已在其他一些已獲批准的環評報告中採用。他引述

例子表示，損失 1 公頃面積濕地的生態功能和承載力，四幅零散但面積合共 1 公頃的濕地亦未必足以彌補。由於生境類型眾多，各有不同的特徵和功能，因此應按個別情況評估特定生境的功能和承載力。新田／落馬洲地區受到發展建議所影響的濕地生境大部分屬魚塘形式，所發揮的生態功能主要是為雀鳥提供食物來源和棲息地。大體而言，當局應制訂相應的緩解措施，透過提升擬議三寶樹濕地保育公園內濕地的生態功能和承載力，彌補受影響的濕地生境。

### 在生態功能方面不會有淨減少

36. 一些委員詢問，當局如何遵循「不會有淨減少」的原則，以維持新田／落馬洲地區北部魚塘生境的生態功能。土拓署北拓展處處長張家亮先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

#### *因魚塘減少而導致功能價值下降*

- (a) 為確定可否透過設立擬議三寶樹濕地保育公園而達致在生態功能及承載力方面不會有淨減少，對新田／落馬洲地區受到發展建議所影響而減少的魚塘進行估計是關鍵的第一步。魚塘具有不同程度的生態功能，視乎多項因素(包括管理程度)而定。有人運作及管理以作漁業生產的活躍魚塘，其生態功能會較高，而缺乏管理的非活躍或荒廢魚塘的生態功能則較低。就新田／落馬洲地區北部的擬議發展而擬進行填塘工程的魚塘直接損失，估計約為 89 公頃；位於毗鄰並因新田／落馬洲地區的發展建議而受到間接影響的魚塘，面積估計約為 63 公頃；
- (b) 根據新田／落馬洲地區的發展建議，北面面向擬議的三寶樹濕地保育公園的部分會採用梯級式的建築物高度輪廓。有一定程度建築物高度的發展項目，可能會對較大型和易受滋擾的鳥類物種造成不同程度的滋擾。為評估對指標性鳥類物種造成的間接影響，當局在北面部分擬議發展的滋擾源頭四周距離滋擾源頭較近的地方劃定「受限區」(即低矮建築物的受限區定為 0-100 米，高層建築物的受限區定為

0-200 米)，該處的滋擾程度較高，即使有合適的生境，有關滋擾仍足以導致物種避免使用魚塘生境（即評估為 0% 使用率）；當局另在距離滋擾源頭較遠處的地方劃定「減少密度區」（即低矮建築物的減少密度區定為 100-200 米，高層建築物的減少密度區定為 200-400 米），在該處，物種會使用合適的濕地生境，但使用密度或會較低（即評估為 50% 使用率）；此評估得出受到間接影響區域（即受限區加上減少密度區）的面積為 63 公頃；

- (c) 預計 89 公頃直接受影響的魚塘會因被完全填平而失去所有功能價值。至於 63 公頃間接受影響的魚塘，受限區和減少密度區內將分別失去 100% 和 50% 的功能價值；
- (d) 為了評估魚塘生境需要的補償，當局以四種體型較大的濕地鳥類（即黑臉琵鷺、普通鸕鶿、大白鷺和蒼鷺）為指標性物種，因為這些物種對滋擾比較敏感，而且是魚塘生境內主要的物種。評估認為，倘能就該四種體型較大及對滋擾比較敏感的物種達致濕地緩解目標，則可合理地假設，在實施同等或較高強度的優化措施後，亦能就其他不太敏感較不易的物種達致所訂目標；

#### *因實施優化措施而令功能價值增加*

- (e) 當局已就新田／落馬洲地區發展計劃制訂濕地補償策略，以符合環評條例及環評條例技術備忘錄所訂的補償要求，目的是補償因分階段進行擬議發展而損失的功能價值；
- (f) 根據濕地補償策略，擬議的優化措施將提升魚塘生境的生態功能至達成緩解目標（即活躍／非活躍魚塘的雀鳥數目增加 45%，但實際的百分比增幅可能會較高，因為一些現有魚塘（例如荒廢魚塘）的功能價值較低），而有關的緩解目標是以元朗豐樂園擬議發展獲批准的環評報告所訂的緩解目標為基準。新

田／落馬洲研究的環評報告所建議的生態優化措施包括：

- (i) 增加魚塘面積，加強濕地生境的連結性；
  - (ii) 改造魚塘生境，以提高環境承載力；
  - (iii) 妥善管理並協調魚塘在旱季不同魚塘調降水位的次序，以最大限度增加鳥類和其他野生動物的覓食機會；
  - (iv) 裝設圍欄／實施出入管制以減少人類活動帶來的滋擾，同時避免野狗滋擾和捕食野生動物；
  - (v) 適當地移除於活躍魚塘現有的雀鳥驅趕裝置；以及
  - (vi) 在魚塘放養適合目標物種的食物(即雜魚)；
- (g) 在四種體型較大及對滋擾比較敏感的濕地鳥類指標性物種中，大白鷺是用作估算所需優化面積的決定性物種，與 253 公頃的優化區的現有功能價值作為對比，在擬議三寶樹濕地保育公園實施有關的優化措施後，大白鷺在項目後的功能價值增幅相對較低，其整體功能價值的比例增幅最少(即 0.9，而其他物種則為 2.0、76.2 和 198.1)；以及
- (h) 在擬議三寶樹濕地保育公園內提供魚塘生境的生態優化措施，使其有關功能價值增加至少 45%，作為補償新田／落馬洲地區擬議發展造成的魚塘生境損失(即約 152 公頃)，我們評估需要總面積 253 公頃的濕地，以達致相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少的目標。

37. 顧問公司的代表葉昊邦先生補充，新田／落馬洲研究環評報告已進行為期 12 個月的實地生態調查，範圍涵蓋了新田／落馬洲地區的評估範圍(即距離研究範圍邊界 500 米)。其中，

在擬議的瞭望點對鷺鳥的飛行廊道進行了調查，以觀察及記錄該些物種的飛行廊道和棲息地。透過擬議非建築用地的規劃、實施建築物高度限制及其他相關的都市設計措施，可以緩解對在濕地生境的鷺鳥的滋擾。

38. 一名委員提出以下問題：

- (a) 為補償因興建上水至落馬洲支線而造成的魚塘生境損失，當局設立了落馬洲生態提升區，為落馬洲支線及落馬洲站附近記錄到的動物創造合適的生境，而該生態提升區已運作近 20 年。為何新田／落馬洲研究的環評報告沒有參考落馬洲生態提升區 20 年的實際運作數據，反而採納了元朗豐樂園擬議發展項目已獲批准的環評報告的假設，但該發展項目自批准實施以來從未落實。在缺乏實際數據的情況下，新田／落馬洲研究環評報告的建議措施成效實有待確認；以及
- (b) 小白鷺也是棲息於后海灣地區魚塘生境的易受滋擾影響的主要物種之一，在已獲批准的落馬洲支線環評報告中亦被列為需要緩解措施的目標物種。為何新田／落馬洲研究的環評報告沒有將小白鷺視作指標物種。

39. 土拓署北拓展處處長張家亮先生作出回應，要點如下：

- (a) 元朗豐樂園的環評所建議的優化措施與新田／落馬洲研究的環評報告所建議的措施相若。根據目前的環評報告，政府會採取積極保育管理方式，並促進水產養殖業現代化，以提升擬議三寶樹濕地保育公園 288 公頃濕地的生態功能和承載力，以及增加 40 公頃魚塘的漁業資源，務求補償濕地生境和漁業資源的損失。落馬洲支線的核准環評報告建議的措施之一，是採用放養雜魚方式，即直接將雜魚放入魚塘，以增加雀鳥的食物供應。倘若新田／落馬洲研究的環評報告參照落馬洲支線核准環評報告中的落馬洲生態提升區數據，此放養雜魚的方式將容易造成高估魚塘功能價值的情況，因為放養雜魚的方

式並非天然提升魚塘生態功能的方法，更重要的是，這做法亦不能可持續地在 253 公頃的範圍內實施。當局只會在其他生態及漁業優化措施的成效未能達標的特殊情況下，才會建議在擬議三寶樹濕地保育公園中採取放養雜魚這類應急的生態優化措施；以及

- (b) 新田／落馬洲研究的環評報告選取了四種體型較大的濕地鳥類作為目標物種，用以估計魚塘生境整體功能價值的變化。選取此四種物種時已參考元朗豐樂圍擬議發展的核准環評報告。

40. 漁護署助理署長(自然護理)陳堅峰先生補充，新田／落馬洲研究的環評報告已有考慮落馬洲支線的核准環評報告，擬議三寶樹濕地保育公園優化區的功能價值可望最少提升 45% 的目標屬保守估計。當局在建立和營運擬議三寶樹濕地保育公園時，會通過採取生態和漁業優化措施以提高生態功能價值和承載力，而非直接在魚塘放養雜魚。倘若當局採取直接在魚塘放養雜魚的措施，預計所需的濕地補償範圍會較小。環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生表示，如有需要，當局可因應實際情況，在日後提交的生境創造及管理計劃中進一步建議需監察的目標鳥類數目或物種。

41. 兩名委員認為，新田／落馬洲研究的環評報告提出的濕地補償策略僅為科學數據推算，將擬議發展對濕地的影響量化，以便當局制訂相應補償措施。除科學計算外，當局在推展保育生態功能工作時，需全面考慮一籃子因素(例如雀鳥會否沿指定非建築用地的路線飛行)，以及與相關持份者(例如魚塘經營者和土地擁有人)的參與度。部分委員關注，擬議三寶樹濕地保育公園日後運作能否在濕地生態功能方面達至無淨減少的目標，以及擬議三寶樹濕地保育公園可如何妥善管理和監察。

42. 一些委員詢問如何確保落實生態優化措施會提升魚塘的生態功能價值，以達致新田／落馬洲研究的環評報告所訂明的目標，以及在推展濕地保育策略時會涉及哪些資源(例如對魚塘營運者提供補貼)。土木工程拓展署北拓展處處長張家亮先生作出回應，要點如下：

- (a) 增加擬議三寶樹濕地保育公園的功能價值至少45% (以鳥類數量計算)的目標是建基於新田／落馬洲研究的環評報告所訂下的保守假設。魚塘的實際環境可調整，以提升生態功能和承載力。可採取的措施包括：(i)把較為細小、分散的魚塘合併為較大的水體；(ii)重整魚塘塘壘，使其變得更平緩和更淺水，以增加可供水鳥覓食的範圍；(iii)設置人工棲息島；以及(iv)設置浮動平台／濕地作為額外的覓食區。
- (b) 為進一步提升魚塘生境的功能價值，可與魚塘營運者協調，實施新田／落馬洲研究的環評報告所提出的生態優化措施，以求增加同一時間內降低水位的魚塘的總數。其中一項主要的保育目標就是要恢復並提升后海灣地區商業魚塘的保育價值，並使當地塘魚養殖與鳥類保育之間建立更和諧的關係。根據目前的做法，在擬議三寶樹濕地保育公園範圍的現有魚塘中，只有相對少數的魚塘在同一時間內降低水位，大部分魚塘只是局部降低水位七天。對擬議三寶樹濕地保育公園進行積極管理，會增加雀鳥覓食的機會，因為在同一時間內降低水位的魚塘的總面積可以增加，而且可以在整個魚塘進行全面降低水位而不是局部降低水位。此外，魚塘塘壘經重整變得更平緩，會增加更大面積的淺水／泥地供雀鳥更多棲息；以及
- (c) 簡而言之，擬議三寶樹濕地保育公園所採取的生態優化措施會為鳥類提供更穩定、更高價值的覓食及棲息地。在擬議三寶樹濕地保育公園全面落成之前的過渡期，政府當局會在新田／落馬洲地區的發展建議中考慮在魚塘進行放養雜魚措施，以提升生態功能和承載力。參照落馬洲生態提升區的運作情況，與項目整體建造費用相比，在擬議三寶樹濕地保育公園魚塘放養雜魚的成本相對非常低。

43. 漁護署助理署長(自然護理)陳堅峰先生補充指，根據香港觀鳥會進行的監測研究，有關降低魚塘水位的措施具有成效，會有助增加雀鳥的數量／物種，而且增幅最多可達數倍。



44. 一些委員提出以下問題：

- (a) 《北部都會區發展策略》建議建立的濕地保育公園系統，是為了保育后海灣地區內具有生態價值的濕地；然而為何擬議三寶樹濕地保育公園竟會成為新田／落馬洲地區發展計劃的濕地補償區；
- (b) 涵蓋擬議三寶樹濕地保育公園的「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，並沒有納入落馬洲站南面的範圍，當中的理據是什麼；
- (c) 建議用作濕地保育的土地並非全部由政府擁有，採用公私營合作模式時或許會出現變數，因相關土地擁有人和魚塘營運者可能會不願意與政府共同落實濕地保育措施；當局將如何營運及管理擬議三寶樹濕地保育公園，以及可怎樣成功落實濕地補償策略；
- (d) 當局擬放置貨櫃以增加漁業資源，藉以推廣現代化水產養殖；此做法會否進一步滋擾擬議三寶樹濕地保育公園內的濕地生境；以及
- (e) 擬議三寶樹濕地保育公園應預定供公眾使用及享用，然而有關生態優化措施卻涉及圍封該處／對該處實施出入管制，原因為何。

45. 漁護署助理署長(自然護理)陳堅峰先生、土拓署北拓展處處長張家亮先生，以及規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 《北部都會區發展策略》建議建立濕地保育公園系統，以保育后海灣地區內具有生態價值的濕地和增加北部都會區發展的環境承載力。漁護署委聘了顧問進行濕地保育公園研究，以檢視有關推行建立濕地保育公園系統的工作細節，包括該系統的位置／範圍、功能、定位及管理模式等。濕地保育公園研究提出首先建立擬議三寶樹濕地保育公園，因其範圍位處候鳥飛行廊道的核心位置，而且亦十分接近

后海灣地區內的其他大片濕地。二零二三年《施政報告》亦宣布政府會建立三寶樹濕地保育公園，並藉此優先保育主要的飛鳥廊道。根據濕地保育公園研究的建議，擬議三寶樹濕地保育公園的主題定位為「生物多樣性與水產養殖和諧共存」。擬議三寶樹濕地保育公園不單可保護候鳥飛行廊道，與現有保護區產生協同效應，從而更有效保護后海灣一帶的濕地生境系統，亦可促進水產養殖業現代化，及為市民提供生態教育及康樂設施和體驗。透過建立擬議三寶樹濕地保育公園，也有助緩解新田／落馬洲地區發展計劃所導致的生態及漁業資源影響，以達致濕地的生態功能及承载力不會出現淨減少；

- (b) 落馬洲站以南涵蓋一些魚塘的地方(即落馬洲生態提升區)用作彌補因建造落馬洲支線而失去的魚塘生境。落馬洲站附近的落馬洲生態提升區及蘆葦叢由港鐵有限公司負責管理，而擬議的三寶樹濕地保育公園，以及落馬洲車輛總站公共運輸交匯處彌償魚塘和河套區發展項目的非原地濕地補償區(即落馬洲生態提升區以北的地方)則建議／將會由政府管理。就此，涵蓋擬議三寶樹濕地保育公園的「其他指明用途」註明「濕地保育公園」地帶的界線，會按照上述代理人負責管理和維修保養的範圍而劃定。整個地帶位於米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖的範圍內；
- (c) 擬議三寶樹濕地保育公園約有一半範圍為私人土地，濕地保育公園研究建議之一，是將會在下一階段進一步研究擬議三寶樹濕地保育公園可能採用的三個管理模式，包括(i)由政府部門直接管理；(ii)與非政府組織、當地社區及漁農團體合作，由政府部門制訂相關的公園規管架構，並在此架構下與有關團體合作管理各公園；以及(iii)以公私營界別合作的模式，與私人土地業權人合作管理各公園。私人土地業權人可向政府提出合適的土地用途建議以供考慮，而有關土地用途建議須與濕地保育公園系統的功能相符。政府會參考濕地保育公園研究的結

果，以推進建立三寶樹濕地保育公園的工作，包括進行下一階段勘查、設計及建造的詳細研究；

- (d) 擬議三寶樹濕地保育公園將鼓勵漁民採用生態提升的魚塘。在魚塘放置貨櫃以採用「集裝箱循環水養殖系統」的做法，有助養殖具高價值的魚種，或作高密度養殖而又不會被水鳥捕食。然而，這些貨櫃只會設於不影響擬議三寶樹濕地保育公園的池塘生境的選定地區。透過集中養殖具高價值的魚種或作高密度養殖，漁民可以最大限度地提高收入潛力；以及
- (e) 設置圍欄／設置出入管制是為了盡量減少對生態較易受影響地區的人為滋擾，並防止流浪狗隻捕獵野生動物。擬議三寶樹濕地保育公園不會被完全圍封，公園的大部分地方亦會開放讓公眾前往。

46. 環境及生態局首席助理秘書長(自然保育)吳家進先生表示，香港的米埔內后海灣拉姆薩爾濕地與落馬洲地區的生態相連，同為深圳灣(后海灣)濕地生態系統的組成部分，亦是國際重要的水鳥度冬地和補給站。香港及深圳的代表於二零二三年簽署關於深圳灣(后海灣)濕地保育合作框架安排，以建立姊妹濕地關係，而雙方已由二零二三年年中起採取措施，以提升保育深圳灣(后海灣)地區的濕地。此外，政府有近20年管理香港濕地公園的經驗，有助日後落實一個優質的三寶樹濕地保育公園。

#### 就優化措施進行監察

47. 一名委員留意到廣泛濕地將會受到影響，故強烈要求當局採用特定機制以確保濕地「不會有淨減少」的原則得到貫徹，從而保障濕地的生態價值。此外，新田／落馬洲地區的發展建議屬環評條例附表3的指定工程項目(即覆蓋面積超過50公頃的市區發展工程項目或重建工程項目)，而非須取得環境許可證(可施加條件)的附表2工程項目，故只須取得環境影響評估報告的批准便可落實。因此，該名委員質疑濕地補償的情況如何得到監察，並建議施加須擬備生境創造及管理計劃的規定，作為環境影響評估的批准條件。

48. 環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生回應表示，除了新田／落馬洲地區的發展建議屬環評條例附表 3 的指定工程項目外，擬議發展的其他部分，包括淨水設施、再造水廠、后海灣緩衝區第 2 區內的康樂發展等，均屬環評條例附表 2 的指定工程項目，須取得環境許可證。新田／落馬洲研究的環評報告所載的特定建議，可納入環境許可證內或作為環評報告的批准條件之一。身為政府部門的項目倡議人會確保有關條件得到充分遵守。有委員建議把提交生境創造及管理計劃的規定列為新田／落馬洲研究環評的批准條件。根據既定的行政安排，環保署和相關政府部門會監察環評的批准條件／環境許可證條件的遵行情況，任何違規情況都須予糾正。漁護署助理署長(自然護理)陳堅峰先生表示，新田／落馬洲研究的環評報告建議擬備生境創造及管理計劃，以便在各發展階段就補償措施的實施情況作出指引和監察，從而確保濕地優化措施的成效。規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生補充說，元朗和生圍擬議發展的環境許可證已納入多項條件，例如生態影響緩解措施、相關的環境監察及審核規定(以電子方式向公眾匯報)，以及濕地修復區的長遠管理事宜。

49. 同一名委員進一步詢問在現行機制下不遵守濕地補償規定有何後果，以及有否先例。環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生回應表示，根據現行做法，若有工務部門違反環評報告／環境許可證的批准條件，會向政務司司長報告，至今並無錄得任何先例。

50. 環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生應主席的要求進一步解釋，當局就新田／落馬洲研究擬備環評報告，旨在評估經修訂的建議發展大綱圖的擬議發展對環境造成的影響。二零二四年二月二日至二零二四年三月二日，當局根據《環境影響評估條例》展示環評報告，以供公眾查閱。環評報告載有詳細評估，內容涵蓋生態方面的影響和擬議濕地補償措施，重點如下：

- (a) 當局已參考就元朗豐樂園和落馬洲支線的擬議發展所進行的核准環評報告，對擬議生態優化措施的成效(即魚塘生境生態價值的上升幅度)進行評估。當局亦已從漁護署收集在米埔地區按管理協議做法落實的優化措施運作時(包括魚塘降低水位)的實際數

據，並予以檢視。在落馬洲生態提升區落實生態優化措施的經驗顯示，通過在魚塘放養雜魚的方式而增加的魚塘功能價值，可遠超落馬洲支線的核准環評報告內所載的估算，當局亦已顧及這點；

- (b) 新田／落馬洲研究的環評報告已考慮經修訂的建議發展大綱圖的發展建議規模，並已建議擬備生境創造及管理計劃，以便在發展的不同階段就各項補償措施的落實情況提供指引及進行監察，從而確保優化措施行之有效；
- (c) 土拓署(作為新田／落馬洲地區的工程代理人)與漁護署(作為擬議三寶樹濕地保育公園的提倡人)會組成工作小組，以統籌和監察新田／落馬洲地區的填塘進度和擬議三寶樹濕地保育公園的落實情況。該工作小組亦會持續留意擬議生態及漁業優化措施能否有效提升魚塘生境的生態功能，包括密切監察目標指標水鳥物種的數量及／或密度；以及
- (d) 據土拓署所指，他們的目標是把新田／落馬洲地區的生態功能和承載力至少維持在原先的水平。若發現濕地生態功能下降，則可能會考慮採取額外的措施(例如在魚塘放養雜魚的方式)，以進一步加強優化及補償生境。

51. 主席表示，透過發出環境許可證的程序／批准新田／落馬洲研究的環評報告時所施加的附帶條件(特別是要求提交生境創造及管理計劃以監察生態優化措施的整體落實進度)，我們已有一個全面的監察機制。土拓署作為項目倡議人，會在生境創造及管理計劃內制訂關於優化濕地的落實詳情，以及相關的管理及監察要求(例如監察地點、頻率及參數)，以供相關的政府部門(包括漁護署和環保署)審批。預計監察頻率不會少於每年一次。若監察結果顯示指標物種比緩解目標的數量較少及／或密度較低，當局會落實進一步的生態功能優化措施，以紓緩有關情況。

52. 一些委員進一步建議，在新田科技城分區計劃大綱草圖在憲報刊登後，應為公眾舉辦更多簡介會，就科技城發展對生態所造成的影響提供更詳盡的解說。

### 創科發展

53. 一名委員表示，法定圖則制訂程序的其中一個主要目的是根據條例就分區計劃大綱圖的土地用途建議收集公眾意見，這點亦適用於新田科技城分區計劃大綱草圖。然而，國家公布「十四五」規劃，支持把粵港澳大灣區發展為國際創科樞紐，就此，有意見關注新田科技城的落實時間表能否配合有關規劃。新田科技城包括河套地區，佔有地利優勢，十分接近深圳皇崗和福田的創科園區，具有明顯優勢發展戰略性科技產業。兩名委員表示，鑑於在矽谷、波士頓、倫敦、台灣和蘇州成功發展了不同的國際創科樞紐，新田科技城的定位和願景至關重要。一些委員表示，透徹了解創科發展的特定要求和需求，確保新田科技城的土地和配套設施可配合創科企業的需要，以免新田科技城成為地產發展項目，這點十分重要。

54. 一些委員詢問新田科技城如何定位，以及為新田科技城的創科發展預留的 300 公頃土地長遠而言是否足夠。創新科技及工業局首席助理秘書長張潔華女士及規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 「十四五」規劃支持確立香港「八大中心」定位，當中包括發展國際創科中心。「十四五」規劃亦顯示會積極推進粵港澳大灣區建設，以及完善廣深港、廣珠澳科技創新走廊和深港河套、粵澳橫琴科技創新極點「兩廊兩點」架構體系。新田科技城位於深港河套創科極點，將發揮重要的功能，並擔當重要角色；
- (b) 繼二零二一年公布《北部都會區發展策略》後，當局於二零二二年頒布《香港創新科技發展藍圖》，以訂定香港的創科發展方向，旨在把香港發展成國際創科樞紐、聚焦生命健康科技、人工智能與數據科學及先進製造等創科產業的發展，以及促進上中下游相互發展。新田科技城鄰近深圳創科園區，可

成爲創科發展集群的樞紐，與深圳創科園區產生協同效應；

- (c) 全面的創科生態系統是由不同階段組成，包括上游(科研的基礎研究)、中游(原型、先導試驗和測試開發)和下游(生產)。香港一直注重上游科研發展，政府投放大量資源支持大學進行基礎研究。中游和下游的發展則相對較弱，但這些階段是利潤和專利的主要來源。科技城的發展將為香港帶來合時的機遇，提供一大幅新土地作創科發展，讓創科企業和機構可有空間在不同的情景中測試產品，從而支援原型開發。事實上，由於香港缺乏進行創科發展的土地，不少創科企業都選擇在內地(尤其是深圳)設立試驗及測試基地，對在香港發展完整的創科生態鏈構成障礙。不過，科技城連同河套地區現可提供約 300 公頃的創科土地(可容納 700 萬平方米的總樓面面積，相等於 17 個香港科學園)，有助解決缺乏空間支援不同創科階段發展的問題；以及
- (d) 新田／落馬洲地區主要由創科產業羣和新田市中心組成，該區將可提供多元化的就業機會和不同的房屋選擇(包括人才公寓)，以及商業用途、休憩用地、社區設施和基礎建設，而且交通方便，以確保生活質素。這一切均有利於吸引創科人才設立業務。以香港科學園為例，鄰近的住宅發展項目陸續落成，成功使該區轉變成自給自足的社區，為該區的氛圍帶來正面改變，進而促進和推動創科發展。

55. 一些委員提出以下問題：

- (a) 新田／落馬洲地區的落實時間表如何；
- (b) 在考慮創科用途、需求及目標創科企業／持份者的土地需求等時，會否進行任何研究或諮詢有關企業／持份者；以及哪一方和政府決策局／部門會負責推動創科發展，吸引創科企業在新田／落馬洲地區投資設立業務；以及

- (c) 政府有否在擬議創科樞紐的範圍內預留地方供本地大學運用，以營造有利的合作和創新環境，並產生協同效應，促進由研究至生產階段一連串的創科發展。

56. 創科及工業局首席助理秘書長張潔華女士和規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 在河套地區內的港深創科園屬於科技城的一部分，現正處於施工階段，港深創科園首階段的建築物將於二零二四年年底起陸續落成。新田／落馬洲地區的發展方面，相關的基礎配套設施會分階段落實。新田／落馬洲地區的地盤平整及基礎設施工程計劃於二零二四年年底展開，而首批作創科用途的土地最早可在二零二六／二零二七年度交付執行機構進行發展。首批人口由二零三一年起開始遷入，新田／落馬洲地區的目標竣工日期為二零三九年。鑑於在發展過程中辦理其他程序需時，當局實有必要同步啟動法定規劃程序，以確保能夠適時供應土地作創科用途；
- (b) 創科及工業局已展開顧問研究，目的是因應市場研究及諮詢不同持份者(包括創科公司)的結果，為新田／落馬洲地區的已規劃創科用地制訂發展計劃，就整個創科產業鏈的特定創科用途設於不同地塊提出建議。在創科用地內有不同大小的規劃區(有些會面積較大)，設計上會提供彈性，以配合不同規模及用途的創科設施。新田／落馬洲地區多個規劃區內的不同創科用途各有特定要求(例如數據中心發展需要有充足供電)，為確保必要的基礎及配套設施能夠對應有關要求，創科及工業局將與新田／落馬洲研究的團隊及相關決策局／部門相關保持密切聯絡。世界各地的創科樞紐採用不同的發展模式。舉例來說，聖荷西的矽谷及波士頓的肯德爾廣場採用由下而上的發展模式，開始發展時是創科界的初創企業聚集在一個地區。內地及新加坡的創新科技園則採用由上而下的模式，主要由政府主動把一個地區指定作創科發展。在顧問研究中，創科及工業局將探



討不同的發展模式，並選取最配合香港需要及情況的模式；以及

- (c) 香港的大學及高等教育院校在研發方面實力雄厚，其中生命及醫療科學尤為出色。關於進一步發展，當局已鼓勵大學與創科企業(例如藥劑公司)協作，以便實踐和轉化研發成果。儘管如此，這方面的協作需要有充足的土地供應才能成事，而科技城正可應付這類需求。根據《北部都會區行動綱領》，政府計劃在牛潭尾地區預留土地興建多間專注科研的專上學院，以配合科技城的創科發展，推動「產學研」協作。

57. 一些委員詢問，當局有沒有制訂整體的規劃願景，把新田／落馬洲地區及擬議三寶樹濕地保育公園發展為休閒勝地，甚至是蘊含保育、文化及科技元素的舉世知名勝景。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生回應時解釋說，當局會就新田／落馬洲地區及擬議三寶樹濕地保育公園作出全面規劃，務求在發展與保育之間取得平衡。雖然漁護署會就擬議三寶樹濕地保育公園的詳細設計再作研究，但當局會闢設行人徑／行人路及單車徑，並以全盤方式適當地制訂城市設計要求及措施，使新田／落馬洲地區的發展項目與擬議三寶樹濕地保育公園緊密連繫。此外，擬議三寶樹濕地保育公園會闢設各項生態教育、生態康樂及生態旅遊的設施。

58. 主席表示，由於創科方面的需要日新月異，因此新田科技城分區計劃大綱草圖已採用具有彈性的土地用途地帶劃設方式，容許在創科土地上作廣闊範圍的用途，而當局稍後亦會考慮非傳統的批地方式。當局日後把新田／落馬洲地區的土地批出作創科用途時，可利用市場力量加快發展過程，例如要求倡議人進行創科發展及相關的土地平整工程。

59. 一些委員提出以下問題：

- (a) 新田科技城分區計劃大綱草圖計劃闢設的創科土地有什麼詳細發展建議；以及分區計劃大綱圖會否就創科相關的用途訂下最少總樓面面積的要求，以確保科技城可按意向／計劃推展；

- (b) 創科土地上會否有地方作其他可行的相關業務，例如金融服務；
- (c) 考慮到海外的創科發展項目大部分均屬低矮建築，那麼在創科土地上建議較高建築物高度級別的區域，對創科發展而言是否合適；
- (d) 由於建議在新田／落馬洲地區北部和南部闢設兩個獨立的創科發展羣，那麼兩處的暢達程度和連繫性如何；以及
- (e) 該區將提供 6 400 個供人才住宿的單位，以支援擬議創科發展，那麼預測有關宿舍單位的需求時有何假設／理據。

60. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 不同規劃區的已規劃創科土地大小各有不同，目的是提供彈性，以配合創科產業鏈中，不同規模、範疇和階段的創科企業所需。為培養一個更全面的創科生態系統，在「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內進行廣闊範圍的創科發展配套用途(例如「教育機構」、「展覽或會議廳」等)作為商貿及民生的支援，以及進行其他可吸引人才的用途，均屬經常准許的。雖然當局沒有在分區計劃大綱圖的《註釋》為該地帶的最高總樓面面積／地積比率設下限制，但已按新田／落馬洲研究的建議，並在考慮過技術上可行性後，在分區計劃大綱圖的《說明書》列明新田／落馬洲地區可作創科發展的整體總樓面面積約為 570 萬平方米。在不同規劃區內的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶亦會有建築物高度和非建築用地方面的發展限制，目的是為不同創科設施及在稍後階段進一步確認的日後的使用者提供更大彈性。隨規劃工作進一步推進，當局會適當地在政府內部的發展大綱圖內，為個別規劃區／用地列明詳細的發展限制，並在相關文件列明如何分配和推出用地；

- (b) 新田科技城分區計劃大綱草圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶可為創科用途以外的商業活動提供彈性。此外，根據《北部都會區行動綱領》，科技城是規劃為國際創科樞紐，而其他發展主題的服務、為高端專業服務而設的行業，以及物流中心均可座落於洪水橋／廈村新發展區；
- (c) 擬議創科土地的設計，是為了在分配土地方面提供彈性，以配合創科產業鏈不同規模、範疇和階段的創科發展所需。雖然擬議建築物高度級別為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的發展設下上限，個別創科企業仍可在不超過指明的建築物高度限制的情況下，選擇在個別地塊進行建築物高度符合其理想要求的發展；
- (d) 由於新田公路／粉嶺公路把新田／落馬洲地區從中分隔，故建議在現有隧道及行人天橋之外，闢設額外的隧道和行人天橋，以進一步加強新田／落馬洲地區北部和南部之間的行人連接通道。這些設施包括西面位於現有新田交匯處附近，供行人和騎踏單車人士橫越新田公路的擬議園景平台。此外，當局已規劃全面的行人和單車徑網絡，方便居民在 15 分鐘內步行／踏單車前往政府、機構及社區設施應付日常所需、前往休憩用地，以及主要交通設施，實現「15 分鐘生活圈」的概念；以及
- (e) 根據新田／落馬洲研究的顧問就內地和海外個案進行的研究，預計有約 10% 職員會在緊鄰創科發展項目的人才公寓單位居住。在預料新田／落馬洲地區將有約 12 萬名創科工作人員，以及每個單位平均能容納 1.9 人的情況下，共需要約 6 400 個人才公寓單位。

61. 兩名委員建議，當局應研究採用創新方法，在濕地地下或在濕地上方打樁興建創科建築物及／或闢設創科土地。

## 城鄉共融

62. 部分委員留意到現時七條認可鄉村(即東鎮圍、仁壽圍、安龍村、永平村、蕃田、新龍村及青龍村，下稱「七村」)被其北面的創科土地擬議高層建築及南面的新田市中心包圍，故詢問七村會否如同一些內地城市，因過往急速城市化而出現「城中村」的情況，以及如何能以更有效的方式實現城鄉共融。發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士作出回應，要點如下：

- (a) 政府一直與新田鄉鄉事委員會保持緊密聯繫，包括於早前進行實地視察，找出需要改善之處，務求為新田的認可鄉村營造更理想的居住環境。有關跟進工作的進度已於其後與新田鄉鄉事委員會進行的會議上匯報。新田鄉鄉事委員會大致歡迎新田／落馬洲地區的發展建議；
- (b) 七村位於新田／落馬洲地區中心，按現行政府政策將會予以保留，而當局在制訂新田／落馬洲地區的發展建議時，已充分考慮如何改善居住環境。例如，鋪設與新田／落馬洲地區相關的排污系統，方便日後與各鄉村的排污系統接駁。有關整體提升新田／落馬洲地區排水基礎設施的建議落實後，各鄉村目前面臨的水浸風險將大大降低，對應付極端天氣情況尤其有幫助。此外，當局擬在新田和洲頭附近設置新鐵路站，加上擬議北都公路及新的行人路和單車徑，七村的交通連接將顯著改善。經全面規劃的政府、機構及社區設施和休憩用地亦會惠及各鄉村；
- (c) 當局對創科土地施加建築物高度限制，並在各鄉村與四周濕地和山巒背景之間闢設通風廊，可盡量減少對七村的景觀和通風造成的影響；以及
- (d) 當局將保留七村現有的歷史古蹟，同時推廣各鄉村的傳統特色。例如，發展局曾協助製作短片，介紹文氏宗祠完成翻新後於二零二三年十月重開的情況。

63. 土拓署北拓展處處長張家亮先生補充說，大部分村民均表示支持新田／落馬洲地區的發展建議，並促請政府早日落實建議，以便改善區內的交通、排水及排污基礎設施。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生表示，在落實新田／落馬洲地區的發展建議後，新田的基礎設施、政府、機構及社區設施和休憩用地的供應，將會顯著改善。此外，「鄉村式發展」地帶的《註釋》已訂明，在新界豁免管制屋宇的地面一層，「食肆」及「商店及服務行業」是經常准許的用途。隨着周邊地區的創科發展項目及新社區陸續落成，將會有活化現有鄉村並優化鄉村環境的機遇。

64. 一些委員提出關注，指新田／落馬洲地區西北部的擬議高樓層創科發展項目會嚴重阻礙「鄉村式發展」地帶的空氣流通，尤其是「鄉村式發展」地帶的西北部，該處毗鄰受到嚴重污染的河流／溪澗／池塘，故擬議發展項目或會對保存鄉村特色構成威脅。他們建議，應在現有鄉村附近劃設更多緩衝區，以加強視覺調劑。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 會上展示的電腦合成照片僅供說明之用。毗連有關鄉村的創科發展項目的建築物高度將會較低。此外，建築物高度會由擬議三寶樹濕地保育公園的邊界向新田區內的七村遞增(主水平基準上 15 米／主水平基準上 35 米／主水平基準上 75 米)。施加建築物高度限制、闢設通風廊及觀景廊連接「鄉村式發展」地帶(涵蓋七村)，再加上北面涵蓋擬議三寶樹濕地保育公園的濕地及南面的山巒地帶，可盡量減少擬議發展項目在視覺及空氣流通方面對七村所造成的影響。此外，當局已在新田／落馬洲地區北部指定非建築用地，以進一步改善空氣流通，並提供連貫的視野。在詳細設計階段，當局會進一步研究「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內樓宇的排列分布及稠密程度，也可能會在這個階段考慮進行更詳細的視覺影響評估，以研究創科發展項目對附近鄉村可能造成的視覺影響；

(b) 「鄉村式發展」地帶附近涵蓋七村的部分範圍，劃為「其他指定用途」註明「美化市容」地帶，透過

美化環境和植樹來提高市容價值，並作為現有鄉村與新發展項目之間的緩衝區。此外，活化新田西主排水道並加入已規劃休憩用地，不但可為村民提供休閒及康樂空間，而且亦可作現有鄉村與擬議高樓層發展之間的視覺調劑；以及

- (c) 新田區的「鄉村式發展」地帶位於「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶南鄰，其規劃意向，是供原居村民興建小型屋宇之用。當局會充分考慮現有鄉村與毗鄰創科發展項目之間的鄰接問題，包括擬議創科發展項目對「鄉村式發展」地帶內的河流／溪澗／池塘可能造成的影響，並會與村民保持聯繫，協助改善鄉村的環境。

65. 一些委員提出以下問題：

- (a) 對於有公眾認為「鄉村式發展」地帶的範圍過大，一名委員詢問「鄉村式發展(1)」地帶的用地面積是多少，以及「鄉村式發展(1)」地帶的面積相對於現有鄉村的面積是否合乎比例；
- (b) 受新田／落馬洲地區發展建議影響的村屋／屋地數目有多少；以及
- (c) 據悉「鄉村式發展」地帶內的現有池塘是新田鄉村防洪計劃的蓄洪池，當落實擬議排水改善工程後，是否已不再需要池塘疏導雨水。

66. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 現時，「鄉村式發展」地帶西北部涵蓋新田七村的範圍主要是池塘，如獲批給規劃許可進行填塘工程以作發展，有關範圍仍可用作小型屋宇發展。當局建議把約 0.6 公頃的土地劃為「鄉村式發展(1)」地帶，預算提供土地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；

(b) 受影響村屋／屋地的實際數量須待地政總署日後進行凍結登記後才能確定；以及

(c) 只有「鄉村式發展」地帶西北部的一些池塘需保留作蓄洪池。新田科技城分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，在「鄉村式發展」地帶進行任何填塘及挖土工程，必須取得城規會批給的規劃許可。

67. 土拓署北拓展處處長張家亮先生補充說，仁壽圍附近的一條河道將改成箱形雨水渠。

68. 一些委員詢問能否推行先導計劃，在七村興建多層小型屋宇，目的是善用土地資源。一名委員建議，當局應就七村內可作此用途的政府土地進行盤點。主席回應說，此議題在社會不時有廣泛討論，應另行考慮。根據現行政府政策，小型屋宇以三層為上限。如要興建多層小型屋宇，對基礎設施的需求便會增加。此外，當局亦要顧及其他因素(包括村民的意見)，再作整全考慮。

69. 為推動城鄉共融，一名委員建議新田地區七村的村民可考慮在創科土地內就業。

#### *土地用途規劃及發展密度*

70. 鑑於新田／落馬洲地區有兩個創科發展集羣，一個位於該區西北部由填塘所得的大片土地，另一個則位於該區東南緣面積相對較細的地塊，兩名委員詢問，以較高發展密度整合位於該區東部沿麒麟山和牛潭山山坡的所有創科土地，並盡量減少為創科發展造地而在西北面七村附近填塘的需要／範圍，這做法是否可行；把東面的住宅用地與西北面一些創科土地對調是否可能；以及在新田／落馬洲地區西北部和東南部分別建造兩個獨立的創科發展集羣的理據是什麼。

71. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 考慮到用地的情況，即北面／西北面是低窪池塘，南面／東南面是牛潭山和麒麟山的山丘及山巒地

帶，而該區屬兩者之間的過渡區，整體規劃大綱旨在於新田公路／粉嶺公路北面作較低密度發展，並在新田公路／粉嶺公路南面作較高密度發展。此外，該區會採用從北及西北面低窪地區向南及東南面山坡地區漸次遞增的梯級式建築物高度輪廓。因此，較低密度的創科發展建議設於新田／落馬洲地區的北面，而較高密度的住宅發展則建議設於該區的南面。較低密度的創科發展亦與毗鄰的擬議三寶樹濕地保育公園相協調；

- (b) 新田／落馬洲地區西北面擬議的創科發展連同毗鄰在河套地區正在建造的港深創科園及深圳創科園區，可產生協同效應。擬議的創科發展項目將可經由兩條跨境鐵路路線連接，即現有的落馬洲支線及落馬洲站，以及通往日後新皇崗口岸並有兩個擬議鐵路車站分別設於新田／落馬洲地區洲頭附近範圍和河套地區港深創科園的擬議北環線支線；以及
- (c) 新田／落馬洲地區西北面佔地廣闊的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶是劃作較低密度的校園式創科發展，並會提供不同面積及建築物高度限制的地塊，以滿足對創科設施及不同規模和目的用途需要。新田／落馬洲地區東南緣的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶和「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場（1）」地帶預算供先進製造業之用，分別支援創科發展，以及作物流、貯物和工場用途，因為所涉用地較不容易受環境影響和將連接日後的北都公路。

72. 一名委員表示，位於新田市中心的兩個擬議鐵路站附近及洲頭附近的擬議高樓層建築羣，將用作混合用途發展，以打造地標式建築，最高建築物高度建議為主水平基準上 200 米。他認為此建築物高度相對保守。麒麟山和牛潭山是新田／落馬洲地區的主要山景，高度分別超過 200 米和 300 米。考慮到這些山脈的高度，以及擬議發展傾向於盡量發揮地塊的發展潛力，並同時盡量減少填塘的需要／範圍，他認為當局應充分考慮增加某些地塊的建築物高度。規劃署粉嶺、上水及元朗東規



劃專員吳劍偉先生回應時表示，當局會在詳細設計階段考慮委員所提出有關增加建築物高度的意見。

73. 一些委員提出以下意見和問題：

- (a) 留意到有數幅擬議住宅用地位於東面，與位於西南面的主要住宅羣分隔，建設兩個分開的社區的理據是什麼，可否把全部住宅用地集中在西南面，以及這兩個社區之間怎樣連接；
- (b) 留意到淨水設施及廚餘預處理設施擬設於石湖圍路和新田公路的南面，把這些後勤設施設於此黃金地段的理據是什麼，以及可否把這些設施與新田／落馬洲地區東南面邊緣山坡附近的「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場(1)」地帶用地，或新田／落馬洲地區東面的數幅住宅用地互換位置；以及
- (c) 一些地塊形狀狹長且不規則，導致在功能上不可發展。舉例來說，新田西主排水道的中段似乎會侵佔毗鄰的「住宅(甲類)1」地帶的範圍，而且該排水道兩旁亦缺乏足夠空間發展為河畔公眾休憩用地。地塊須具備合適的面積及布局，才能使土地運用更具效益。

74. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 這兩個社區毗鄰兩個擬議鐵路站，即位於西南面屬北環線主線的擬議新田站和位於東面近洲頭屬北環線支線的擬議鐵路站。位於西南面的社區(包括擬議新田站)主要是混合用途發展，四周是私營／公營房屋用地和政府、機構及社區設施。擬議發展會以休憩用地網絡串連起來。位於東面的社區沿新田東主排水道而建，主要包括用作興建公營／私營房屋的住宅用地和政府、機構及社區設施。新田東主排水道將予活化，並會融入通往近洲頭的擬議鐵路站的休憩用地／高架園景平台。此外，在新田／落馬洲

地區中部計劃闢設地標式的文化及社區綜合項目，內設大型演藝場地、大型博物館、大型圖書館、游泳池場館，以及可靈活使用的公共／活動空間，以配合社區及創科發展羣所需。文化及社區綜合項目的設計會融入已規劃的休憩用地，從而增加這兩個社區之間的連繫；

- (b) 關於淨水設施的地點，考慮到米埔隴村鷺鳥林位於其北面跨過新田公路的一個「休憩用地」地帶內，而上述鷺鳥林四周的範圍已審慎規劃作靜態用途，以避免對鷺鳥林造成過多滋擾。因此，當局建議在有關「休憩用地」地帶南鄰的用地闢設區域供冷系統，並把該用地劃為「政府、機構或社區」地帶；以及在新田公路另一邊南面較遠處的範圍闢設淨水設施。有鑑及此，該處並不適合進行高樓層及高密度的住宅發展；以及
- (c) 為新田／落馬洲地區進行規劃的過程中，當局已充分考慮如何把多個規劃區內的不同土地用途地帶劃分成合適的大小，並制訂合適的布局，以有效使用土地。須作澄清的是，新田西主排水道是劃為「休憩用地」地帶，排水道中段部分會被覆蓋，從而構成連貫的休憩用地網絡的一部分。當局會在排水道兩旁預留充足空間，以發展休憩用地。

75. 關於闢設淨水設施的位置，土拓署北拓展處處長張家亮先生補充說，當局曾考慮把淨水設施設於新田／落馬洲地區東南面邊緣的山坡附近。然而，若淨水設施設於該處，則需把在區內收集得的污水泵向山上以作進一步處理，從工程的角度而言，並不具能源效益。

76. 鑑於「住宅(甲類)1」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的最高總地積比率分別建議為 6.8 倍和 6.5 倍，一名委員詢問當局會否就該些發展項目在最高住用地積比率方面給予靈活性。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生在回應時表示，當局會擬備部門發展大綱圖，載列每個規劃區的規劃及城市設計規定，當中包括「住宅(甲類)1」地帶和「住宅(甲類)2」地帶用地的有關規定。為了在管制這些用地上給予靈活性，在部

門發展大綱圖中會分開述明每幅住宅用地的最高住用地積比率和最高非住用地積比率。

77. 一名委員留意到多個地方在有關分區計劃大綱圖上均劃為「其他指定用途」地帶，遂詢問分區計劃大綱圖的《註釋》可否清楚列明有關指定用途或保育目的。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生在回應時表示，當局在有關分區計劃大綱圖中已標示各個「其他指定用途」地帶的註釋，當中包括濕地保育公園、創科用途、文化和社區用途及配套用途和設施、鐵路設施等。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》亦述明有關「其他指定用途」地帶內准許的用途。

#### *具智慧、環保及具抗禦力元素的基礎設施*

78. 一名委員詢問當局會如何在新田／落馬洲地區採用智慧城市概念。土拓署北拓展處處長張家亮先生在回應時表示，新田／落馬洲地區會樹立智慧、環保及具抗禦力的典範，並建議採取以下多項以智慧、環保及具抗禦力為本的倡議：

- (a) 關於以「智慧」為本的倡議，新田／落馬洲地區將預留充足的路面空間，旨在給予靈活性以應對未來關設所需的智慧設施時任何在設計上的轉變；
- (b) 關於以「環保」為本的倡議，新田／落馬洲地區將採用環保交通模式和關設潔淨能源站，亦會構建藍綠網絡。藍綠概念包括活化排水道／河流、盡量增加綠化空間、以「一地多用」模式充分善用土地資源等。例如，有關活化排水道／河流的工程計劃除了提升排水量外，亦會把綠化、水景觀和康樂元素納入工程計劃內，務求為各年齡層和各界的市民構建具吸引力的公共休閒空間；以及
- (c) 關於以「具抗禦力」為本的倡議，新田／落馬洲地區將關設可持續發展的市區排水系統，藉以改善排水管理，並提高抵禦極端氣候和海平面上升的能力。當中有兩條主要排水道將進行活化，並會關設貯洪量約 200 000 立方米的蓄洪設施。現時在鄉郊地區的排水系統最多只能抵禦 50 年一遇的暴雨，

而擬於新田／落馬洲地區闢設的蓄洪設施則會有足夠容量最多抵禦 200 年一遇的暴雨。當局在設計蓄洪設施時，參考了「渠務署實務備考編號 2/2022：在排水管理方面同時運用可泛洪土地及排水設施的指引」。

79. 關於「15 分鐘生活圈」的概念，一名委員提出應該在騎單車人士主要目的地附近(包括休憩用地)闢設充足的單車停放設施。該名委員提及這類設施在啟德一個商業發展的供應情況，認為這類設施在私人發展並不常見，詢問可如何促使私人發展提供單車停放設施。土拓署北拓展處處長張家亮先生表示新田／落馬洲地區將會闢設一個規劃完善的單車網絡，多個毗連該單車網絡的地點設有單車泊位。為了推動私人發展提供這類設施，日後批地會載有條文，規定須提供單車泊位。

80. 就一名委員詢問新田／落馬洲地區是否容許使用電動可移動工具，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生回應指，運輸署一直有研究電動可移動工具的問題，包括近期便在毗連香港科學園的單車徑路段進行先導試驗。在新田／落馬洲地區規劃的單車徑預留了足夠空間應付日後可能有使用電動可移動工具的情況，唯尚要考慮相關的規管要求和詳細設計的結果。

81. 一名委員引用歐洲和大灣區的成功例子，建議設立一個集中式的地區性地下廢物回收設施，儘管有關設施可能涉及成本問題，而且還要視乎其他研究的結果而定。這樣的設施可以更有效利用地下空間、避免在不同地點零碎分散地闢設廢物回收設施，以及釋放原本預留作地面垃圾收集站的用地作其他用途。

82. 對於新田／落馬洲地區的發展建議，一名委員認為應該採用區域供冷系統和區域廢物管理。就廢物管理設施會設於多個指定用地的安排，該名委員提出要以建築物而非地區為基礎，廣泛設置這類設施。

83. 土拓署北拓展處處長張家亮先生作出回應，要點如下：

- (a) 在新田／落馬洲地區粉嶺公路以南預留了一幅三公頃的用地作垃圾轉運站和資源回收設施，新田／落馬洲地區亦有多幅用地預留作垃圾收集站；
- (b) 已預留六幅用地作區域供冷系統；以及
- (c) 可在詳細設計的階段研究地下設施和地區廢物管理設施的可能性。

#### *政府、機構及社區設施的供應*

84. 一名委員認為，鑑於現時市區的政府、機構及社區設施供應短缺、擬議發展的規模、預期老化人口及上升人口，當局應根據已規劃人口及《香港規劃標準與準則》的要求，在擬議發展項目中規劃足夠的政府、機構及社區設施，尤以醫療相關設施為然，而相關決策局／部門亦應主動確保政府、機構及社區設施的供應足夠。留意到科技城的主要規劃主題／目的之一是建立一個均衡有序且充滿活力的宜居社區，而為實現該目的，當局將採用「15分鐘生活圈」概念，一名委員預期政府、機構及社區設施，尤其幼兒園、托兒所和長者設施，應位於兒童／長者住所15分鐘的步行／乘車距離內，而往返該等政府、機構及社區設施的無障礙通道和便利行人通道的設計將受特別關注。當局在規劃政府、機構及社區設施和其他設施時，應適當考慮人口特徵。例如，居住在約6400個擬議人才公寓單位的家庭可能對國際幼兒園／學校的學額有需求，而非本地幼兒園／學校。為吸引人才來港，當局不應忽視這些家庭對教育以及其他設施的特殊需要。

85. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 新田／落馬洲地區的總人口有多少；
- (b) 為何要依賴他區的剩餘來彌補新田／落馬洲地區某些設施的短缺(例如如何以元朗區多出的供應來彌補新田／落馬洲地區幼稚園／幼兒園的短缺，以及新

田／落馬洲地區幼稚園供應的詳細數字是多少)；以及

(c) 何謂「15分鐘生活圈」概念。

86. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生作出回應，要點如下：

(a) 新田地區和石湖圍內七村的現有人口約為 5 200 人。新田科技城分區計劃大綱草圖的總規劃人口為 165 600 人；

(b) 當局在規劃研究階段指定任何「政府、機構或社區」地帶用地時，已就每幅「政府、機構或社區」地帶用地的擬議用途諮詢政府決策局／部門。雖然部分政府、機構及社區設施的供應略有不足，但新田科技城分區計劃大綱草圖內有八幅政府預留用地，可用於闢設政府、機構及社區設施，尤其是那些供應不足的設施，但須視乎相關政府決策局／部門於較後階段的要求和確認而定。此外，根據現行政策和做法，新田／落馬洲地區日後的公營房屋發展須撥出住用總樓面面積約 5% 以闢設社會福利設施。至於醫院病床的供應，醫務衛生局是採用較大的範圍／地區作出評估的，因此有別於根據《香港規劃標準與準則》作出的評估。至於幼稚園／幼兒園的供應，按大約 165 600 人的規劃人口及《香港規劃標準與準則》的要求計算，課室的需求為 90 間，而計劃供應(包括現有供應)的課室將為大約 86 間。一般而言，香港的幼稚園均屬私營，而且在經營規模和課室數目方面存在很大差異。當中有些以處所為本，例如開設於購物中心和公營／私人房屋發展項目者，有些則附設於小學／中學。有委員表示在規劃政府、機構及社區和其他設施時有需要顧及人口特徵(例如外籍家庭的特殊需要)，當局已備悉有關意見；以及

(c) 根據「15分鐘生活圈」的概念，預計未來人口可以在 15 分鐘內以步行或騎單車的方式從居所到達他

們獲取日常生活所需的地方。為了實現這個概念，政府、機構及社區和商業／零售設施、休憩用地和運輸設施的選址已充分考慮各住宅發展項目和人口聚集地區的位置。此外，當局亦會為新田／落馬洲地區建設無障礙、便利行人和單車友善的街道環境。

## 交通及運輸

87. 一名委員提出以下問題及意見：

- (a) 據悉車輛往返皇崗口岸駛經的新田交匯處現已擠塞，當局有否評估主要路口／連接道路的現有及已規劃交通容量，以及主要路口／連接道路的預留容量是否足夠；以及
- (b) 新田／落馬洲地區的交通規劃細節如何。

88. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 新田交匯處將進行改善工程，以提升交匯處的交通容量；以及
- (b) 境內及跨境交通可分流至規劃交通容量充足的不同道路。舉例來說，新田／落馬洲地區的區內交通可分流至新深路的地面路段，而經重建新皇崗口岸往返深圳的跨境交通則主要可分流至新深路的高架路段。

89. 土拓署北拓展處處長張家亮先生及顧問的代表羅文廷先生借助投影片作出補充，要點如下：

- (a) 當局已進行交通及運輸評估，以因應有關人口及就業情況的假設發展參數、現有及已規劃的運輸基建的容量等，評估新田／落馬洲地區的交通情況。交通及運輸評估的結果顯示，如落實已規劃的運輸基建，以及在某些現有路口／道路進行改善工程，新

田／落馬洲地區的發展不會造成無法克服的交通問題；

- (b) 新田交匯處及石湖圍交匯處分別是新田／落馬洲地區東面及西面的主要交匯處。新田交匯處的現有支路將進行改善工程，當局並建議為石湖圍交匯處關設新的支路連接新田公路。當局預計這兩個交匯處可將新田／落馬洲地區東面及西面的交通分流。此外，經落實北都公路後，新田／落馬洲地區東南面近彭龍地將關設一個新的交匯處，以進一步改善與新界北其他部分的道路連接；
- (c) 如規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員所述，由新田交匯處經皇崗口岸前往深圳的跨境交通可分流至擬建的新深路高架路段，高架新深路下方的 D6 道路將會改道，有助把新田／落馬洲地區的本地交通分流。跨境交通方面，待日後落實跨境交通「東進東出、西進西出」的布局，預計跨境車輛主要會使用蓮塘／香園圍口岸及深圳灣口岸，而落馬洲口岸／新的皇崗口岸的跨境貨運車流則會大量減少；以及
- (d) 根據交通及運輸評估的結果，如落實已規劃的運輸基建及道路改善措施，並考慮到人口及上班人士於二零三九年全面進駐，估計於二零四六年之後主要路口普遍的預留容量約為 15% 或設計流量與容車量比率約為 0.85。

### *重置現有棕地作業*

90. 一名委員留意到當局將會興建多層樓宇作物流用途，遂詢問現有棕地作業的細節。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 現有的棕地作業主要包括物流用途、港口後勤用途、汽車修理工場及泊車位。估計共有 126 公頃的現有棕地會受到新田／落馬洲地區的發展建議影響，其中 72 公頃土地會在第一期收回，而另外 54



公頃則會在第二期收回。新田／落馬洲研究諮詢了現有的棕地作業經營者，他們普遍支持重置到多層樓宇。當局會在收地階段進一步調查現有棕地作業的細節，以及經營者是否願意重置到多層樓宇；以及

- (b) 共有 16 公頃土地劃為「其他指定用途」註明「物流、貯物及工場」地帶，其地積比率因應不同的規劃區限為 2 倍及 5 倍。部分預留的土地或會作露天用途，而非興建多層樓宇。

### *規劃指引編號 12C*

91. 一名委員十分關注過去數十年的發展令后海灣地區的濕地減少，對依賴這些生境繁殖、覓食和棲息的雀鳥造成重大影響，並詢問過去 20 年候鳥數目的趨勢。漁護署助理署長(自然護理)陳堅峰先生在回應時表示，過去 30 年，紅樹林擴張令潮間帶泥灘的面積減少。米埔內后海灣拉姆薩爾濕地外的魚塘面積在一九八零年代和二零零零年代曾一度減少，其後大致穩定。由於有多種原因影響雀鳥數目，越冬水鳥的數量每年均有變動，不過未見明顯的減少趨勢。

92. 一名議員問及因新田／落馬洲地區及北部都會區的擬議發展(包括私人項目倡議人所提出的發展)而損失的濕地(包括根據規劃指引編號 12C 劃定的濕地)總面積估計有多少。主席在回應時解釋，根據《北部都會區發展策略》和《北部都會區行動綱領》，北部都會區的發展建議主要涵蓋由西至東四大區域，包括「高端專業服務和物流樞紐」、「創科地帶」、「口岸商貿及產業區」及「藍綠康樂旅遊生態圈」。在該等區域中，除了「創科地帶」的科技城外，只有尖鼻咀(根據《北部都會區行動綱領》獲納入「高端專業服務和物流樞紐»)有一部分地方位於規劃指引編號 12C 所述的濕地保育區內。不過，該位於濕地保育區內的尖鼻咀範圍將不受影響，並保持原狀。

93. 關於對規劃指引編號 12C 作出相應修訂的建議(即從濕地保育區及濕地緩衝區剔出 247 公頃土地)，一名委員詢問若城規會不在是次會議上就規劃指引編號 12C 的擬議修訂作出決定，會否影響落實新田／落馬洲地區的發展建議。主席在回應

時解釋，城規會的首要考慮是，有多項技術評估(包括環境影響評估)支持的新田科技城分區計劃大綱草圖，以及牛潭尾分區計劃大綱核准圖和米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，可否獲得同意以及是否適合展示作公眾諮詢；規劃指引編號 12C 的修訂旨在反映因制訂新田科技城分區計劃大綱草圖而修訂的濕地保育區及濕地緩衝區範圍，僅屬相應的改動。

94. 一名委員注意到環保團體對規劃指引編號 12C 的擬議相應修訂表示關注，並詢問在就上述指引作出決定前，會否有機會聽取環保團體的意見。主席表示，委員可在是次會議上發表意見，並決定往後的做法。

[答問部分由上午十一時至十一時二十分小休；由下午一時至二時十五分休會午膳；以及由下午五時二十五分至六時小休及供委員考慮議程項目 6。]

[陳振光教授、黃天祥博士、倫婉霞博士、馮英偉先生、梁家永先生、廖凌康先生和余偉業先生離席。黃令衡先生、黎志華先生和區英傑先生暫時離席，及後返回席上。張李佳蕙女士在答問部分期間到席，及後離席。]

#### 商議部分

95. 由於委員再無提問，主席表示城規會將會繼續以公開會議形式進行商議。她把委員在答問部分提出的主要意見撮述如下：

- (a) 一般而言，支持在新田／落馬洲地區預留土地進行大規模的創科發展；
- (b) 在北部進行創科發展及在南部發展新田市中心的規劃概念／布局普遍屬可接受；
- (c) 雖然已作出努力，盡量減低對魚塘的影響，但仍無可避免地會影響部分魚塘，以達致一定規模的創科發展；

- (d) 委員原則上不反對擬議的三寶樹濕地保育公園及濕地補償。委員留意到漁護署仍在進行濕地保育公園研究，因此關注政府如何對公眾解釋擬議三寶樹濕地保育公園的詳情，包括擬議三寶樹濕地保育公園的未來運作如何達致不會令濕地所發揮的功能出現淨減少的情況，以及如何妥善監察擬議的三寶樹濕地保育公園。另外，以公私營界別合作模式在私人土地推行擬議的三寶樹濕地保育公園可能是一項挑戰。如果新田／落馬洲研究的環評報告獲通過，委員強烈建議施加相關條件，要求土拓署作為項目倡議人，就建議的詳情尋求環境保護署署長的核准，例如擬議三寶樹濕地保育公園有關濕地優化、管理和監察的詳細措施；
- (e) 沿新田西主排水道的規劃應予改善，以達致更好的城鄉共融；以及
- (f) 已備悉有關新田／落馬洲地區的智慧城市及城市設計(包括關設地標)等範疇的其他建議，並會在詳細設計階段作進一步研究。

96. 主席繼而請委員提出意見。

97. 秘書報告，他應部分離席委員要求，轉達他們支持有關分區計劃大綱圖的整體方向和建議，以及根據條例展示有關分區計劃大綱圖作公眾諮詢的取態。他們的主要意見如下：

- (a) 支持在新田／落馬洲地區預留大量土地作創科發展的建議；
- (b) 顧問團已作深入評估並加以闡明，以支持新田／落馬洲地區的發展建議。儘管如此，倘若城規會認為情況需要，可在考慮有關分區計劃大綱圖的申述後，對有關分區計劃大綱圖作進一步建議修訂；
- (c) 此時修訂規劃指引編號 12C 或許言之尚早，當局應進行更多諮詢，以了解環保團體的意見；以及

- (d) 作為一個普遍課題，當局應在適當時機進一步研究如何善用各鄉村內的土地。

98. 兩名委員表示反對展示有關分區計劃大綱圖，主要原因如下：

*對魚塘的影響*

- (a) 在氣候變化時期不應隨便填平魚塘。香港作為國際都會，填平有關魚塘範圍是不可接受的；
- (b) 就如何實現有關濕地生態功能不會有淨減少，政府在現階段所提供的資料和解釋並不足夠；

*擬議三寶樹濕地保育公園的資源和管理*

- (c) 根據一些假設和推算，實現新田／落馬洲地區生態功能不會有淨減少在技術上是可行的，但有否資源配合日後運作對濕地補償的成功與否非常關鍵。當局可根據落馬洲生態提升區的運作數據估計擬議三寶樹濕地保育公園所需的資源，但至今仍未作估計。鑑於漁護署多個項目及多項工作均出現經費不足問題，在沒有足夠資料顯示當局將會投放多少資源的情況下，損失 90 公頃濕地以換取擬議三寶樹濕地保育公園是不可接受的。有鑑於此，政府應為補償措施承諾提供必要撥款和長遠所需資源；
- (d) 政府應清楚解釋如何管理擬議三寶樹濕地保育公園，長遠達至生態功能不會有淨減少的目標。當局可參考落馬洲生態提升區的做法，為擬議三寶樹濕地保育公園成立管理委員會，由工程項目倡議者、顧問、環保團體、學者等擔任委員。政府應積極承擔，及早制訂管理和監察機制，以消除公眾和環保團體的疑慮；以及

## 公眾意見

- (e) 儘管迫切需要落實新田／落馬洲地區的發展建議，但倘若罔顧公眾意見，不修訂有關分區計劃大綱圖，便會令人失望，不利於促進香港社會和諧。

99. 一名委員詢問，有關分區計劃大綱圖可否在展示予公眾查閱後作出修訂。秘書回應時指出，城規會經考慮就有關分區計劃大綱圖所提出的申述後，可根據條例第 6B(8)條建議對有關分區計劃大綱圖作出修訂。該名委員隨後確認支持展示有關分區計劃大綱圖，但指出不應把現正予以考慮的有關分區計劃大綱圖視為最終版本。在考慮申述後，若認為有需要對有關分區計劃大綱圖作進一步修訂，可在稍後階段進行有關程序。

100. 副主席和其他委員表示支持展示有關分區計劃大綱圖，並有以下觀察／建議：

## 創科發展

- (a) 普遍支持在新田／落馬洲地區進行創科發展。考慮到國家發展及本港的經濟情況，實有急切需要落實有關發展；
- (b) 由於新田／落馬洲地區土地現階段並無計劃用作進行工業製造及量產活動，因此應提供更多資料，以支持把新田／落馬洲地區大部分土地及樓面空間用作進行創科發展，以配合創科用途的需要；
- (c) 創科發展不一定要打造校園式的環境，特別是考慮到香港土地資源稀缺，而且高樓層發展十分常見。若可就創科用地訂定較高的地積比率，以及興建較高的建築物以容納創科用途，這樣或可減少預留作創科發展的土地面積，從而盡量減輕對現有魚塘及科技城的村民所造成的影響；

### 城鄉共融

- (d) 按新田科技城分區計劃大綱草圖所規劃，現時位於新田地區的七村會被日後的發展包圍，因此應致力造就更理想的城鄉共融；
- (e) 在擬備有關分區計劃大綱圖的過程中，應尊重新田落馬洲地區的地區特色及歷史背景，以展現本港擁有該區珍貴文化資源(例如大夫第)的優勢；

### 生態方面的考慮因素

- (f) 應提供更多資料，說明新田／落馬洲地區將進行填塘工程的魚塘的生態價值；
- (g) 應提供更具體及有說服力的資料，以證明新田／落馬洲地區在生態功能方面沒有任何淨減少；
- (h) 政府應清楚解釋會就擬議三寶樹濕地保育公園的落實及護理工作承諾投放多少資源，以及關於管理擬議三寶樹濕地保育公園的詳情；

### 其他

- (i) 新田／落馬洲地區的發展建議和有關分區計劃大綱圖仍有改善空間。為了準備下一階段的申述聆聽會議，政府應就創科用途的土地要求、空間規劃、減少對魚塘和鄉村造成影響的方法、積極保育措施以達致生態功能及承載力不會有淨減少的詳情、在資源方面對擬議三寶樹濕地保育公園的承擔，以及其管理和監察情況等，準備好提供更多資料及建議。這些資料將有助在保育與發展之間取得更佳平衡，並向市民證明政府已盡全力，達致均衡的發展；
- (j) 政府應在進行申述聆聽會議前向市民和環保團體提供更多解釋，並輔以圖解、圖則或數字，闡釋有關分區計劃大綱圖的建議，讓他們對項目有更深的

解。此舉有助消除市民的憂慮，以免市民提交反對有關分區計劃大綱圖的申述；以及

- (k) 另外，由於新界有若干私人土地(包括魚塘)由發展商擁有，因此倘私人發展涉及填平甚具生態價值的魚塘，而所提出的論點是採用同類方法補償失去的生境，城規會應更加審慎考慮有關的規劃申請。

101. 經考慮委員的意見後，主席總結說，雖然有兩名委員反對有關分區計劃大綱圖，但大部分委員表示支持。她作出以下回應：

- (a) 新田／落馬洲地區的發展建議和有關分區計劃大綱圖是按照新田／落馬洲研究和濕地保育公園研究的結果擬備，當中已作出審慎考慮，以盡量減少對魚塘和濕地造成的影響，同時提供更多創科土地以配合本港日後發展的需要。根據新田／落馬洲研究，並考慮到創科局的要求，可能難以進一步減少預留作創科用途的土地；以及
- (b) 當局應就擬議三寶樹濕地保育公園的落實情況，向市民提供清晰及詳盡的解釋，包括其管理方式及監察機制，以達致生態功能不會有淨減少。如情況許可，應盡早制訂擬議三寶樹濕地保育公園的落實細節，以回應市民的關注，從而促進順利落實興建科技城。

#### *規劃指引編號 12C*

102. 一名委員詢問若有關分區計劃大綱圖獲批，是否需要修訂規劃指引編號 12C。主席回應時指出，作出修訂會有助避免有含糊之處，因為新田／落馬洲地區的發展用地會與濕地保育區及濕地緩衝區的範圍重疊。相對應對規劃指引編號 12C 作出的建議修訂不會對環境造成不可接受的影響，因為當局已就新田／落馬洲地區的發展建議擬備環評報告，當中根據不會在生態功能及承載力方面有任何淨減少的原則建議了多項緩解措施。若就新田／落馬洲研究進行的環評報告已獲環保署署長批准，即代表擬議發展對環境造成的影響應已得到妥善處理(例如

落實擬議三寶樹濕地保育公園)，而在生態功能及承載力方面亦不會有任何淨減少。社會上可能有誤解，認為作出相應修訂是為了令新田／落馬洲地區的發展建議鋪路，讓這些發展可違反規劃指引編號 12C 所訂明的「不會有淨減少」原則。就此，政府樂意向環保團體提供更多資料，以處理他們的關注。

103. 經考慮委員的意見後，主席總結，認為不適宜在是次會議上考慮對規劃指引編號 12C 作出的相應修訂，理由如下：

- (a) 由於有關事宜複雜，而且備受社會關注，為審慎起見，城規會不宜在是次會議處理對規劃指引編號 12C 作出的相應修訂；
- (b) 從秘書處呈上由環保團體發出的信件看來，這些環保團體誤解了政府建議作出相應修訂的用意。如委員所建議，當局在展開擬議修訂的程序前，會與環保團體作進一步聯繫，以闡釋政府的考慮因素；以及
- (c) 在有關分區計劃大綱圖的法定程序完成後，才考慮對規劃指引編號 12C 作出的建議修訂，是較謹慎的做法，而這樣做亦不會對新田／落馬洲地區發展建議的落實時間表造成影響。相反，政府會有更多時間向環保團體解釋提出擬議修訂背後的理據。

104. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定：

*議程項目 3-新田科技城分區計劃大綱圖*

- (a) 同意載於城規會文件第 10954 號附件 A 的《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/C》(展示時將重新編號為 S/STT/1)及其載於城規會文件第 10954 號附件 B 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採納載於城規會文件第 10954 號附件 C 的《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/C》(展示時



將重新編號為 S/STT/1)的《說明書》，用以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；並同意《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出該《說明書》；

*議程項目 4 – 牛潭尾分區計劃大綱圖和米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖*

- (c) 同意對牛潭尾分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂和載於城規會文件第 10955 號附件 III 的《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/12A》(在展示時會重新編號為 S/YL-NTM/13)及其載於城規會文件第 10955 號附件 V 的《註釋》，以及對米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂和載於城規會文件第 10955 號附件 IV 的《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/6A》(在展示時會重新編號為 S/YL-MP/7)及其載於城規會文件第 10955 號附件 VII 的《註釋》，適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (d) 採納載於城規會文件第 10955 號附件 VI 的《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/12A》(在展示時會重新編號為 S/YL-NTM/13)的經修訂《說明書》，以及載於城規會文件第 10955 號附件 VIII 的《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/6A》(展示時會重新編號為 S/YL-MP/7)的經修訂《說明書》，用以述明城規會的規劃意向和訂立該兩幅分區計劃大綱圖內各個土地用途地帶的目的，並同意該兩份經修訂《說明書》適宜連同該兩幅分區計劃大綱圖一併展示，以供公眾查閱。

105. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

106. 城規會亦同意延遲考慮城規會文件第 10954 號第 14 段所述對城規會規劃指引編號 12C 作出的擬議相應修訂，以等待相關分區計劃大綱圖的法定規劃程序完成。

107. 主席建議會後發出新聞稿，告知公眾有關城規會的決定及主要考慮因素。委員表示同意。

108. 由於對有關分區計劃大綱圖的考慮已經完成，主席多謝政府部門代表和顧問的代表出席會議。他們此時離席。

[侯智恒博士、黃幸怡女士、羅淑君女士、黃令衡先生、余烽立先生、馬錦華先生、區英傑先生及黎志華先生於商議部分進行期間離席。]

[會後備註：委員於二零二四年三月四日以傳閱的方式，同意載於附件的擬議米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁第(11)(b)段的修訂，即保留禁止在「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶(灰色陰影部分)作臨時的露天貯物及港口後勤用途的規定。]

109. 下列委員和秘書出席議程項目 6 的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

張李佳蕙女士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

地政總署署長  
黎志華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

## 西貢及離島區

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-PK/282

擬在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾第 221 約地段第 307 號  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10958 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

110. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### **規劃署**

鄭弘毅先生                   — 西貢及離島規劃專員

馬麗琪女士                   — 城市規劃師／西貢及離島

#### **申請人及其代表**

黃承俊先生                   — 申請人

黃日強先生                   ]

駱為民先生                   ]

葉澤宇先生                   ] 申請人的代表

林子畦先生                   ]

駱景霞女士                   ]

111. 主席歡迎各人到席，並就會議超時，令申請人及其代表久候致歉。主席繼而解釋覆核聆聽會的程序，並請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

112. 規劃署城市規劃師／西貢及離島馬麗琪女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10958 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊

地區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

113. 主席接着請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。

114. 申請人的代表黃日強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是申請人黃承俊先生的父親，而黃承俊先生為輕度智障人士；以及
- (b) 他和妻子已屆老年，希望幫助兒子申請規劃許可，在申請地點興建小型屋宇。擬建的小型屋宇可讓兒子將來有穩定和舒適的地方居住。

115. 申請人的代表駱為民先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他自二零零三／二零零四年度起已是沙角尾的原居民代表；
- (b) 地政總署有關預計未來 10 年(即由二零零九年至二零一八年)小型屋宇申請(即 260 宗)的記錄數據是由他於二零零八年提供的；
- (c) 沙角尾是西貢最大的原居民鄉村。與元朗、上水和新田主要為單一宗族(即錦田鄧氏宗族、上水廖氏宗族和新田文氏宗族)的原居民鄉村不同，沙角尾是有 14 個宗族的鄉村。沙角尾約 60% 至 70% 的人口屬謝、劉、朱和韋氏宗族，而沙角尾大部分的土地均為上述宗族的祖／堂所擁有。若要出售祖堂地，則須取得宗族全體成員同意，即表示難以獲取祖堂地以進行小型屋宇發展；
- (d) 他質疑規劃署就沙角尾「鄉村式發展」地帶內可供用作小型屋宇發展的土地所作的估算。粗略估算，規劃署所指可供使用的土地當中，約三分之一因為

用地本身的限制而不能用作小型屋宇發展，例如用地屬祖／堂地、現有／擬議通道(例如「鄉村式發展」地帶西南部有些土地被一間公司收購，以用作關設通往附近「綜合發展區」地帶的通道)、私人花園／墳墓所佔用的土地，以及因沒有足夠的進出／流動空間而不可用作興建小型屋宇的狹長土地；

- (e) 隨着沙角尾人口增加，未來 10 年小型屋宇申請的最新預測數目將多於 300 宗；
- (f) 至於申請地點鄰近的新建戶外花園場地和板式網球場，以他所知，前者是由一名發展商建造，該名發展商數年前已收購由不同人士擁有的多個地段；後者則由擁有所涉地段的公司建造。申請地點位於區內道路對面的戶外花園場地的西南邊。當發展商收購土地以建造戶外花園場地時，並沒有收購區內道路另一邊的任何土地(包括申請地點)。這或暗示沒有任何人士有意使用申請地點作康樂用途；
- (g) 申請地點坐落在沙角尾的「鄉村範圍」內，四周皆有村屋，亦有一些先前獲城規會批准在同一「康樂」地帶作小型屋宇發展的規劃申請。申請地點位於沙角尾的鄉村範圍，適合作小型屋宇發展；以及
- (h) 他是申請人的表兄弟。他希望擬議小型屋宇可讓申請人獲得一個安定的居所並維持他的生活。申請人如能住在他的父母／親戚／其他村民附近，可繼續獲得照顧和支援。申請人的處境足以讓城規會給予從寬考慮。

[黎志華先生在駱先生作出陳述期間返回席上。]

116. 由於規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提出問題。

117. 部分委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請人現時居住在哪裏，以及由誰人負責照顧申請人；
- (b) 備悉申請人的日常生活需要照顧及支援，申請人日後如何能夠在擬議小型屋宇獨立生活；
- (c) 已備悉擬議小型屋宇不符合「康樂」地帶的規劃意向，亦不符合有關小型屋宇發展的評審準則，即沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作小型屋宇發展(即使已減去原居民代表先前提及的三分之一土地，情況亦然)。是否有可能在「鄉村式發展」地帶內物色土地作擬議小型屋宇發展；以及
- (d) 根據文件圖 R-2a，備悉擬議小型屋宇主要佔用申請地點的東面部分，西面部分有些地方空置，採用此建築物布局的考慮因素為何。

118. 申請人的父親黃日強先生回應時表示，申請人現時與他及其妻子同住在申請地點附近的一處地方，由他們負責照顧申請人的日常生活。申請人的代表林子畦先生及駱為民先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 除規劃署外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署不支持這宗申請的主要理由是沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展擬議小型屋宇。然而，要在「鄉村式發展」地帶內物色並取得土地極度困難，因為大部分土地由祖堂擁有，不大可能售予第三方。黃氏宗親(即申請人的家人)沒有祖堂。儘管申請地點未必是十分理想的選擇，但申請人父母經多番努力亦只能在沙角尾「鄉村範圍」內找到這幅土地可用作發展擬議小型屋宇；
- (b) 申請人考慮到，由於父母年事已高，可能無法長期照顧他，他需要確保有地方居住，以及維持日後生計。因此，無論是申請人與父母現居的屋宇，抑或是擬議小型屋宇，都有可能需要出售套現，用作維持申請人日後的生計；以及



- (c) 擬議建築物的布局已考慮到關設排水及其他基礎設施的需要。知悉沙角尾的村民普遍支持這宗申請，但也有部分村民關注到擬議小型屋宇會否侵進村民現時使用的道路。倘申請獲得批准，建築物的布局可作修訂，避免侵進有關通道。

119. 由於委員再無提問，主席表示這宗申請的聆訊程序已經完成。城規會會在申請人及其代表離席後就覆核申請作進一步商議，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人及其代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

120. 主席請委員表達意見。委員普遍同意小組委員會拒絕這宗申請的決定。副主席及一些委員有以下的意見和觀察所得：

- (a) 雖然對申請人的景況表示同情，亦得知申請人有可能會出售擬議小型屋宇或申請人與父母現居的屋宇套現，用作維持日後生計，但必須指出的是個人苦況並不是評估規劃申請的相關考慮因素；
- (b) 同意規劃署的評估，認為不可支持有關申請，因為擬議的小型屋宇發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。「康樂」地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。況且沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇；
- (c) 申請地點坐落在沙角尾的「鄉村範圍」內，現有／獲批准的小型屋宇主要位於其北面、西面和南面，而東北面較遠處亦有一個戶外花園場地。儘管如此，申請地點並非完全被現有的村屋包圍，因此與騰空地盤的詮釋不符，不能獲小組委員會從寬考慮。把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適；
- (d) 本港的福利政策一直為殘疾人士提供多種福利服務／援助，例如醫療和住宿照顧服務。如有需要，申請人／申請人的父母可向社會福利署尋求協助；

- (e) 這宗申請可能反映現行的小型屋宇政策存有漏洞，因此有需要全面檢討小型屋宇政策；以及
- (f) 雖然知悉申請人的處境，但必須強調，小組委員會在考慮每宗申請時，應採取公平一致的做法，而不受申請人的個人情況及／或其他情緒因素影響。

121. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇。為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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。」

122. 主席、劉竟成先生、伍灼宜教授、黃煥忠教授、何鉅業先生、徐詠璇教授、曾世榮先生、梁嘉誼女士、鍾文傑先生和秘書出席議程項目 5 及議程項目 7 至 9 的會議。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 5

[公開會議]

覆核申請編號 A/YL-ST/616

在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 769 號餘段(部分)闢設臨時貨櫃車停車場、露天存放建築材料，並作附屬輪胎維修處、地盤辦公室及貯物用途(為期兩年)

(城市規劃委員會文件第 10956 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

123. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目7

[公開會議]

覆核申請編號 A/NE-MUP/188

在劃為「農業」地帶的沙頭角大塘湖第 46 約地段第 57 號(部分)進行填土工程，以闢設緊急／行車通道  
(城市規劃委員會文件第 10957 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

124. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

### 一般事項

#### 議程項目8

[公開會議]

建議修訂《法定圖則註釋總表》及《法定圖則詞彙釋義》  
(城市規劃委員會文件第 10959 號)

---

[會議以廣東話進行。]

125. 由於會議超時，委員同意此議項將押後另訂日期審議。

議程項目9

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

126. 餘無別事，會議於晚上七時三十分結束。

(a) 以下是經常准許的用途或發展：

- (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
- (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
- (iii) 由政府提供的美化種植；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(10) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

(11) (a) 在「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」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除上文第(11)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「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」或「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。