

二零二四年六月二十八日、二零二四年七月二日、
二零二四年七月三日及二零二四年七月四日舉行的城市規劃委員會
第 1321 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
廖凌康先生	副主席
劉竟成先生	
梁家永先生	
黃煥忠教授	
陳振光教授	
倫婉霞博士	
呂守信先生	
馬錦華先生	
徐詠璇教授	
陳遠秀女士	
鄭楚明博士	
鍾錦華先生	
潘樂祺先生	
鄧寶善教授	

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)

吳沅清女士

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

蔡德昇先生

余偉業先生

張李佳蕙女士

何鉅業先生

葉頌文博士

葉文祺先生

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

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(二零二四年六月二十八日上午和二零二四年七月二日
上午)

盧玉敏女士(二零二四年六月二十八日下午、二零二四年七月三日
下午和二零二四年七月四日)

何尉紅女士(二零二四年七月二日下午和二零二四年七月三日上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

林芬佑女士(二零二四年六月二十八日上午)

李佳足女士(二零二四年六月二十八日下午)

梁凱俊先生(二零二四年七月二日上午)

劉振謙先生(二零二四年七月二日下午)

黃可怡女士(二零二四年七月三日上午)

梁美玲女士(二零二四年七月三日下午)

林樹竹女士(二零二四年七月四日)

1. 下列委員和秘書出席二零二四年六月二十八日早上的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

劉竟成先生

梁家永先生

黃煥忠教授

陳振光教授

倫婉霞博士

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

環境保護署首席環境保護主任(總區南)

吳沅清女士

規劃署署長

鍾文傑先生

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》、
《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7》及
《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》的申述
(城市規劃委員會文件第 10973 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

2. 秘書報告，《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》(下稱「新田科技城分區計劃大綱圖」)這份新圖，用以取代過往新田分區計劃大綱圖，目的是落實「新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐—勘查研究」(下稱「勘查研究」)的經修訂建議發展大綱圖的建議。該勘察研究由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)聯同規劃署委托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的內容涉及劃設土地用途地帶作以下用途：包括擬議創新科技(下稱「創科」)用途，而創新科技及工業局(下稱「創科局」)正就發展計劃進行顧問研究；由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責推展、房屋署為項目執行機關的擬議公營房屋發展項目；以及由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)負責的擬建北環線主線新田站發展。當局因應新田科技城分區計劃大綱圖的制定，修訂了牛潭尾分區計劃大綱圖，把牛潭尾規劃區北部的地方從圖則中剔除，並將之納入新田科技城分區計劃大綱圖內(即牛潭尾分區計劃大綱圖修訂項目 A)。米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖(下稱「米埔分區計劃大綱圖」)亦作出修訂，把先前屬於新田分區計劃大綱圖的部分地方納入其涵蓋範圍並進行改劃，目的是落實由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)委託顧問艾奕康公司進行的「《北部都會區發展策略》下建立濕地保育公園系統之策略可行性研究」的建議。新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司首都地產發展有限公司(新田科技城分區計劃大綱圖的 R93)、長春社(新田科技城分區計劃大綱圖的 R105 和米埔分區計劃大綱圖的 R6)、香港建築師學會(新田科技城分區計劃大綱圖的 R88)、香港測量師學會(新田科技城分區計劃大綱圖的 R89)、香港城市設計學會(新田科技城分區計劃大綱圖的 R90)、香港觀鳥會(新田科技城分區計劃大

綱圖的 R109 和米埔分區計劃大綱圖的 R7)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的合營公司旋高發展有限公司(新田科技城分區計劃大綱圖的 R94 和米埔分區計劃大綱圖的 R1)、港鐵公司(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1488), 以及恒基公司的附屬公司盈邦企業有限公司(米埔分區計劃大綱圖的 R3)、查毅超博士(新田科技城分區計劃大綱圖的 R21)、邱達根議員(新田科技城分區計劃大綱圖的 R69)、元朗崇正新村養豬有限責任合作社主席陳建業先生(新田科技城分區計劃大綱圖的 R72)、嘉道理農場暨植物園(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1484 和米埔分區計劃大綱圖的 R1099)、林超英先生(新田科技城分區計劃大綱圖的 R117)和鄧淑明博士(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1493)分別提交了申述。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — | 為房委會委員； |
| 區英傑先生
(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； |
| 廖凌康先生 | — | 為香港測量師學會的前會長和資深專業會員； |
| 黃幸怡女士 | — | 為港鐵的獨立非執行董事，以及在米埔擁有一個物業； |
| 何鉅業先生 | — | 目前與恒基公司、新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；為新世界公司旗下的新世界建好生活諮詢委員會的成員；以及為香港測量師學會的前會長和資深專業會員； |

- 葉頌文博士
- 目前與漁護署、艾奕康公司、長春社、新鴻基公司和元朗崇正新村養豬有限責任合作社有業務往來，以及為香港建築師學會理事會成員和香港城市設計學會會員；
- 余偉業先生
- 為「要有光」董事及行政總裁，該團體曾接受周大福慈善基金(與新世界公司有聯繫)的捐款和新世界公司的慈善捐助，涉及數幅位於天水圍用作過渡性房屋發展的土地；
- 葉文祺先生
- 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受恒基公司、新世界公司、周大福集團有限公司(與新世界公司有聯繫)和嘉道理家族的捐款；為創科局委託進行有關創科發展計劃的顧問研究的其中一名顧問；為北部都會區諮詢委員會委員；以及邱達根議員是團結香港基金的其中一名顧問；
- 黃煥忠教授
- 為北部都會區諮詢委員會委員；
- 梁家永先生
- 為香港觀鳥會執行委員會前委員和香港觀鳥會紅耳鶉俱樂部前主席，以及在米埔擁有一個物業；

- | | | |
|-------|---|---|
| 呂守信先生 | — | 為香港科技園公司(下稱「科技園公司」)的前僱員(二零一一年至二零一七年)，以及曾與黃克強先生(查毅超博士的代表)在科技園公司共事； |
| 倫婉霞博士 | — | 二零一一年曾與查毅超博士在物流及供應鏈多元技術研發中心共事，以及認識黃克強先生(查毅超博士的代表)； |
| 鄭楚明博士 | — | 認識林超英先生和鄧淑明博士； |
| 鍾錦華先生 | — | 為土拓署前署長(二零一五年至二零一六年)；以及 |
| 鄧寶善教授 | — | 為香港測量師學會專業會員； |

3. 委員備悉，由於黎志華先生、區英傑先生、何鉅業先生、余偉業先生、葉文祺先生、黃幸怡女士和葉頌文博士涉及直接利益，因此他們不獲邀請參與會議。委員同意，由於廖凌康先生、鍾錦華先生、黃煥忠教授和鄧寶善教授所涉利益間接，而梁家永先生、呂守信先生、倫婉霞博士和鄭楚明博士並沒有參與所提交的相關申述，以及梁家永先生所擁有的物業並非直接望向新田科技城(下稱「科技城」)和修訂項目所涉用地，因此他們可留在席上。

4. 秘書報告，城規會秘書處於二零二四年六月二十六日收到一封電郵，該電郵夾附一封由長春社(R105)、廣州珠灣人和生態環境研究中心(R106)、香港觀鳥會(R109)、創建香港(R112)及六個其他環保／關注團體提交的信件，另於二零二四年六月二十七日收到一封來自個別人士的電郵。上述兩封電郵是在分區計劃大綱草圖的法定公布期後提交，根據《城市規劃條例》第6A(3)(a)條的規定，該兩封電郵的意見須視為不曾作出。已提交申述的申述人可在會議中作出口頭陳述。

5. 秘書亦表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

簡介和提問部分

6. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆聽會議，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會議的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會議，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

7. 主席表示，為使會議更有效率地進行並更集中地討論，將按照申述提出的事項在不同時段的會議上進行聆聽。與創科相關的團體／公司／組織／個別人士所提出的申述將於二零二四年六月二十八日上午的會議進行聆聽，而村民及附近居民所提出的申述將於同日下午的會議進行。與保育相關的環保／關注團體／個別人士所提出的申述將於隨後兩日的會議(即二零二四年七月二日及二零二四年七月三日)進行聆聽，而專業學會／組織、立法會議員／區議員，以及公司／個別人士所提出的申述則將於最後一日的會議(即二零二四年七月四日)進行。每日上、下午的會議均設答問部分。

8. 以下政府的代表(包括顧問)、申述人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

發展局

- | | |
|-------|----------------------|
| 丘卓恒先生 | — 北部都會區統籌辦事處主任 |
| 廖子君女士 | — 北部都會區統籌辦事處規劃及發展組組長 |
| 鍾廷浩先生 | — 助理秘書長(北部都會區) |

環境及生態局

- | | |
|-------|-----------------------|
| 吳家進先生 | — 環境及生態局首席助理秘書長(自然保育) |
| 黃善永先生 | — 首席經理(北部都會區保育) |

創科局

- 張潔華女士 — 創科局首席助理秘書長
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及署理助理署長／新界區
趙柏謙先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
雷裕文先生 — 高級城市規劃師／規劃研究
陳紀而女士] 城市規劃師／粉嶺、上水及
張浩榮先生] 元朗東

土拓署

- 張家亮先生 — 北拓展處處長
謝俊達先生 — 北拓展處副處長
王仲邦先生 — 總工程師／北
馬靄雪女士 — 高級工程師／北

漁護署

- 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)
黃焯玲女士 — 自然護理主任(錦田)

艾奕康有限公司

- 羅文廷先生]
黃詩敏女士]
李海寧女士]
鍾婉雯女士] 顧問
林芷攸女士]
葉昊邦先生]

曾漢威先生]

嚴家葆先生]

申述人和他們的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R1—Hong Kong Industrial and Artificial Intelligence and Robotics Centre

Benny Drescher 先生 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R2—Automotive Platforms and Applications Systems R&D Centre

黎少斌先生 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R4—互聯網專業協會

黃永威先生 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R15—香港河北聯誼會經貿與商業委員會

李攀先生] 申述人的代表

陳禮善先生]

新田科技城分區計劃大綱圖 R16—香港工業總會

陳心愉女士] 申述人的代表

陳永恆先生]

新田科技城分區計劃大綱圖 R18—立法會陳祖恒議員辦事處

陳祖恒議員 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R19—立法會議員尚海龍

尚海龍議員 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R21—Chai Ngai Chiu Sunny

黃克強先生 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R 2 2 — Dr Michael Kin Man Leung

梁建文博士 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 2 3 — Chan Sai Ming

陳細明先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 2 6 — Lam Yuen Lee Viola

林苑莉女士 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 3 0 — Mak Hin Yu

麥騫譽先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 3 7 — Lam Yuk

林旭先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 4 0 — Lam Yeung Chiu

林映超先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 5 0 — Wong Wai Kong

黃偉江先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 5 1 — Tsang Hok Ming Philip

曾學銘先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 8 7 — Hong Kong Productivity Council

畢堅文先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 8 9 — The Hong Kong Institute of Surveyors

劉振江先生 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R 1 4 9 3 — 鄧淑明

鄧淑明博士 — 申述人

[徐詠璇教授此時出席這節會議。]

9. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署和土拓署的代表在這節會議上向委員簡介申述的內容。政府的代表的簡介將會上載城市規劃委員會(下稱「城規會」)的網頁，供申述人閱覽。在接下來的日子進行聆訊時，不會再作相同的簡介。政府的代表簡介完畢後，主席會請申述人及／或他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人及／或他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及／或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。上午和下午的會議各設一次答問部分，答問部分會在出席該節會議的申述人及／或他們的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表(包括顧問)、申述人及／或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表(包括顧問)、申述人及／或他們的代表離席。城規會在聽取申述人及／或他們的代表所作的全部口頭陳述後，將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

10. 主席繼而請政府代表向委員簡介申述的內容。

11. 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生和土拓署總工程師／北王仲邦先生借助投影片，向委員簡介分區計劃大綱草圖的背景、獲批准的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)、三寶樹濕地保育公園、申述人提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 10973 號(下稱「文件」)。

12. 主席繼而請申述人及／或他們的代表闡述其申述。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R18 – 立法會陳祖恒議員辦事處

13. 陳祖恒議員作出陳述，要點如下：

- (a) 他是隸屬紡織及製衣功能界別的立法會議員。他支持科技城的發展，理由是有關發展符合《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二零三五年遠景目標綱要》(下稱國家「十四五」規劃綱要)下，支持香港加強、設立和發展成為國際創科中心的國家策略，而《北部都會區發展策略》則建

議致力把新田／落馬洲地區發展成為國際創科中心。科技城可提供充足空間，解決創科用地不足的問題，並可提供機會推展「新質生產力」和新型工業化；

- (b) 創科設施的規劃和土地供應有利於吸引研發資本和人才，以及促進數據和知識的交流。科技城位於北部都會區(下稱「北都」)的中心地帶，而且鄰近深圳，位處策略性位置，有利於本港和海外人才在生命健康科技、人工智能、數據科學、先進製造、新能源汽車和微電子學等多個創科領域深化香港與深圳的合作，同時讓香港更好融入大灣區；
- (c) 科技城將吸引全球人才，有利於香港長遠的發展。此外，科技城提供大量創科就業機會，從而促進年輕一代向上流動。提供人才公寓或房屋以及簡化行政程序和相關規定，將加強全球人才在科技城工作的信心。相關政府部門應互相配合，協力推動香港成為國際創科中心，並吸引全球創科企業落戶科技城，從而令整條創科生產鏈達至協同效應，加強香港在大灣區和一帶一路的地位和角色；
- (d) 目前已有措施平衡保育環境和發展需要；以及
- (e) 在變幻莫測的經濟環境下，在科技城進行創科發展大有裨益，可在多方面加強優勢並吸引資產。

新田分區計劃大綱圖的 R19—立法會議員尚海龍

14. 尚海龍議員作出陳述，要點如下：

- (a) 他為立法會議員、香港高才通人才服務協會創會會長、新質企業家聯合會秘書長和商湯集團股份有限公司顧問。他認為政府代表所作的簡介清晰而且資料詳盡；
- (b) 若果沒有發展，便很難推動任何保育工作。發展往往能增加經濟活動，繼而有財政資源支持進行保育

工作。他分享了自己在新冠肺炎期間參加一項公共行政相關比賽，並以荔枝窩復育項目的個案研究獲得特等獎的經驗。該項目帶出經濟發展與環境保育息息相關的議題；

- (c) 全球百強大學中，有五所位於香港，然而不易在香港找到世界知名的創科企業。這意味着雄厚的上游研發實力並不會自動轉化為產品業務。目前，在大學進行的研發只屬發展成本的一部分，並無對香港的本地生產總值作出貢獻。他主張發展創科是香港唯一的出路；以及
- (d) 由於香港的生活成本高昂，因此年輕一代缺乏動力。科技發展將提供機會予新質生產力。二零二四年年底，深圳南山區有近 300 間創科公司上市(當中涉及數萬名僱員)。這些公司創造的就業機會不僅滿足了海外創科人才的需求，也為年輕一代提供了向上流動的機會。

新田分區計劃大綱圖 R23—Chan Sai Ming

15. 陳細明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在銀行業和創科界工作逾 40 年。他支持發展科技城。土地稀缺一直是香港創科發展的一大挑戰，及時提供土地資源對支持創科發展至關重要。科技城位處北都中心，連接毗鄰的新發展區和發展完善的地區，而且靠近深圳，可進行跨境合作／建立伙伴關係，從而產生協同效應，並促進在大灣區格局下的區域合作。科技城的發展可加強區內的跨境物流、專才和資金流動，以及技術交流；
- (b) 當局把科技城 210 公頃的用地規劃作創科用途，將有利於以前瞻且靈活的方式進行創科發展。除創科用途外，非創科的配套用途可提供商業和生活支援，從而可在科技城創建一個全面的創科生態系統，以維持經濟內循環；

- (c) 科技城交通十分方便，除現有和已規劃興建的鐵路和高速公路／道路外，亦設有環保運輸系統；
- (d) 《北部都會區行動綱領 2023》(下稱「《行動綱領》」)，把科技城規劃為「創新科技地帶」，可作為創科發展的引擎，同時定位為北都產業發展的重心及創科發展集羣的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應；
- (e) 根據國家「十四五」規劃綱要，以及《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，科技城的發展可推動香港發展成世界級創科中心，同時可帶動香港發展「南金融、北創科」的新產業布局，並加強本港作為世界超級聯繫人的角色；
- (f) 《香港創新科技發展藍圖》於二零二二年十二月公布，為未來五至十年的香港創科發展訂下策略方向，包括完善創科生態圈；壯大創科人才庫；推動數字經濟發展，建設智慧香港；以及積極融入國家發展大局，並做好連通內地與世界的橋樑。科技城的發展可提供機會，實現這些發展方向。二零二四年四月，創科界發表公開聯合聲明，表示支持發展科技城，認為發展科技城可促進與深圳的合作／協同發展，保持香港的創科競爭優勢，同時促請政府加快科技城的發展；
- (g) 新田／落馬洲地區的規劃已在發展與自然保育之間取得平衡，該區將會打造成一個既宜居又現代化並設有創科產業的新發展區；以及
- (h) 科技城會與北都其他主要發展地帶連通，成為推動創科發展的引擎。這可吸引擁有海外資金、先進技術的創科企業及／或初創企業，以及掌握多種技能的人才來港。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R21 — Chai Ngai Chiu Sunny

16. 黃克強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表香港科技園主席查毅超博士作出陳述。查博士支持發展科技城，因為科技城可提供機會，為創科生態鏈進行全面的規劃和資源分配。創科生態鏈涵蓋生命健康科技、人工智能、數碼科技、先進製造和新能源等領域中不同階段的創科發展(包括研究、原型、先導測試，以及把研發結果投入生產)；
- (b) 這將會是發展「新質生產力」的黃金時代，透過科技創新的帶動，吸引國內及海外人才落戶科技城。根據國家「十四五」規劃綱要的國家策略，科技城位處策略性位置，將與深圳科創園區產生協同效應，在「雙城三圈」的概念下進一步促進兩地的合作；以及
- (c) 香港科學園有超過 10 間獨角獸企業進駐，例如商湯科技、思謀科技、Lalamove 等。香港科學園佔地 22 公頃，有 40 多間餐廳和超過 20 000 名員工，已發展為蓬勃熱鬧的社區，吸引年輕一代在園內工作。然而，香港科學園的租用率約為 93%，創新園的租用率亦達 80%左右，空間不足以支持進一步的創科發展。當局應加快科技城的發展，為年輕一代提供更多創業機會。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R22 — Dr Michael Kin Man Leung

17. 梁建文博士作出陳述，要點如下：

- (a) 他曾擔任香港電腦學會會長，並一直從事人工智能應用的工作，而人工智能應用是政府「產學研 1+計劃」¹下 24 個獲資助的申請之一。他支持發展科技城，並贊同立法會議員和多名申述人所陳述的意見。為配合創科發展，他促請當局加快落實科技城，為香港經濟作出貢獻；

¹ 產學研 1+計劃於二零二三年十月在創新及科技基金項下推出，旨在釋放本地大學科研成果轉化和商品化的潛力，促進政府、業界、大學及科研界的相關合作。

- (b) 發展科技城的硬件和軟件配套均同樣重要。硬件基礎設施的供應(例如土地供應、電力和其他配套基礎設施)可配合運算、網絡安全、跨境數據網絡等需求，對於為整條開發鏈締造健全而高效的創科環境至為重要。另外，當局應制訂整體發展策略，為落實科技城提供指引；
- (c) 就房屋、教育、醫療服務、稅務優惠等進行全面的規劃，對於吸引本地、內地和海外人才在科技城工作至為重要；
- (d) 可靠的法律制度保障知識產權(例如專利)，對創科發展起關鍵作用。人工智能的應用需要涉及大量不同範疇的數據輸入，但本地的數據未必足以應付此需求，而依賴來自內地及海外的跨境數據則涉及高昂的成本；以及
- (e) 相關政府決策局／部門可探討能否在政策上作出突破，以回應上文所提出的問題，並把新政策應用至科技城。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R87 — Hong Kong Productivity Council

18. 畢堅文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港生產力促進局(下稱「生產力局」)的總裁。他會反映本地中小型企業(下稱「中小企」)的觀點，因為中小企是生產力局運用政府資源推動創科及人才培訓的服務對象。生產力局曾就人工智能、機械人技術、生命健康科技、先進製造、新能源、傳統產業轉型為「新質生產力」等方面進行多項調查及顧問研究，亦支持發展科技城。新田科技城位處策略位置，享有毗鄰深圳的地利優勢，有利跨境物流、人才和資金流動，以及技術交流，並可推動國際創科中心的發展，加深與深圳、大灣區和全球企業的創科合作。土地供應短缺妨礙香港的創科發展，而科技城將可解決土地不足所帶來的挑

戰。科技城可為中小企創造大量商機，並對本地生產總值的增長有顯著的正面影響；

- (b) 科技城的發展將會整合區內各種創科資源，包括研發資金、研究網絡、業界知識和科技專才，對香港有利。發展科技城亦會加強深化業界、學術界和研究人員之間的合作，推動新科技和知識的創新、開發及應用，與深圳發揮協同效應，提升香港作為國際創科中心的地位。透過發展科技城，將可帶來大量投資和就業機會，吸引具有高潛力的創科企業、人才和年青一代，從而提供機會發展多元產業，推動香港的產業增長；以及
- (c) 留意到大灣區城市 and 香港正促進在各方面進一步合作，科技城將可借助大灣區城市的長處，成為國際創科中心。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1 — Hong Kong Industrial Artificial Intelligence and Robotics Centre

19. Benny Drescher 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港工業人工智能及機械人研發中心的首席技術總監。他支持發展科技城，有關發展將有助推動本地人工智能發展和機械人產業；
- (b) 科技城將提供土地進行先進製造和研發活動，支援人工智能和機械人公司發掘香港具有獨特優勢的可發展領域，例如晶片設計、演算法、軟件和人工智能架構等，以應用於業界；
- (c) 科技城的發展有潛力吸引內地和海外的人才和學術人員。科技城可借助鄰近地區的平台和超級運算資源，進行更多研發和應用人工智能，以擴展業務；
- (d) 科技城可定位為內地數據跨境流動的特區，促進數據合作和創新。科技城可發展高效能數據中心，進一步發展成數據處理及儲存樞紐；

- (e) 新田科技城具有潛力開發製造用生成式預訓練轉換模型 (generative pre-trained transformer model) (下稱「GPT」)，成為全球製造業的先驅。製造用的 GPT 屬多元模型，能夠生成各種數據類型的內容，並支援所有製造過程，包括產品開發、生產保養規劃、品質控制和物流，可以應用於紡織、醫療設備、建築、機械、電子和汽車等行業；
- (f) 科技城可設置所需的基礎設施，以促進研發活動，支援創建製造用 GPT。有關的基礎設施包括先進製造資源、硬件／軟件基礎設施等，用於訓練和運行大型及複雜的人工智能模型；以及
- (g) 科技城可充當合作平台，以供交流業界知識、進行試驗項目和測試，有助香港建立創科生態系統。科技城具有龐大潛力，成為科技方面的龍頭地區。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R2 — Automotive Platforms and Application Systems R&D Centre

20. 黎少斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 汽車科技研發中心支持發展科技城；
- (b) 科技城將提供機會進行為汽車及新能源科技的研發測試，有利當局推展策略，達致碳中和和吸引人才入行的目標。科技城鄰近深圳，享有地理優勢，將會提供大量區域合作機會，有利跨境合作／建立伙伴關係，以發展國際創科中心；
- (c) 建立國際創科中心涉及研發應用、認證及測試等的關鍵程序。汽車業發展將可受惠於這些程序及科技城的技術研究成果，以應付全球需要。此外，亦可在科技城建立氫氣能源生態圈以發展氫燃料電池車，以及探索如何將新能源應用在運輸工具上；

(d) 內地一直積極推動發展低空經濟(即以各類低空飛行活動為牽引的綜合性經濟形態)，可在科技城進一步探討發展低空經濟的潛力；以及

(e) 香港應推廣多元化的優質產業發展。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R4—互聯網專業協會

21. 黃永威先生作出陳述，要點如下：

(a) 他是互聯網專業協會的副會長。他支持發展科技城，因為政府部門在規劃科技城的過程中，已充分考慮房屋、環保、商機等課題；

(b) 他以北京的首鋼園區及深圳的歡樂海岸為例，建議探討在科技城發展加入旅遊元素的潛力；

(c) 科技城發展在策略上具有重要價值，有助帶動香港發展「南金融、北創科」的新產業布局。香港憑藉其特殊的地理位置，可善用大灣區市場的優勢，情況與其他地方(如新加坡及泰國)有所不同；以及

(d) 科技城內由巨頭公司及初創企業構建的營商環境，有助推動創科行業互相競爭，砥礪互進。當局應檢視相關政策，以鼓勵年青人在生活健康科技、人工智能、先進製造業、新能源等不同領域創業；以及

(e) 科技城將與河套區的港深創新及科技園(下稱「港深創科園」)產生協同效應，吸引內地及海外人才，有助解決人才短缺的問題。以新加坡為例，當地政府實施了一些政策／措施，為在新加坡上班但在其他城市居住的外籍人員提供跨境便利。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R16—香港工業總會

22. 陳心愉女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是香港工業總會(下稱「工總」)的總裁。工總全面支持北都及科技城的發展，工業界亦歡迎政府最近建議將科技城發展為創科樞紐，以配合「南金融、北創科」的新產業布局，為香港產業結構轉型豎立里程碑；
- (b) 創科發展和新質生產力將成為全球經濟增長的引擎，科技城在維持香港長遠競爭力方面能發揮重要作用，可以在這個範疇上為國家作出獨特貢獻。香港應藉着落實科技城的契機加快創科發展；
- (c) 創科界一直面對土地短缺的挑戰，因此急需發展科技城。根據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)，香港對創科用地的需求在五年內增加了 85%，達到 340 公頃。鑑於這類需求勢必隨時間不斷增加，科技城預留的 300 公頃創科用地或者僅能滿足目前的基本需求。長遠而言，必須提供大量土地應付創科發展所帶來的需求；
- (d) 產業多元化是維持香港繁榮的必要條件，創科界具有成為經濟增長新引擎的巨大潛力。香港作為國際金融中心，能為創科公司提供多元化的融資渠道，而在港上市的生物科技公司已超過 60 間，足見創科公司的融資環境正日趨成熟。創科界將需要更多空間設立上、中、下游生產線，以建立完整的創科生態系統，這方面或有助政府達到將製造業佔本地生產總值的比重提高至 5% 的目標。因此，科技城的土地供應對於解決創科用地不足的問題將發揮重要作用；
- (e) 目前，香港有超過 4 200 間初創企業，五年間增加超過 30%，當中有一些具備潛力成為或已成為獨角獸／世界知名的公司(例如商湯科技)。政府的引進重點企業辦公室聯絡了數百間公司，發現大多數公司傾向在科技城或河套區港深創科園設立辦事處。因此急需發展科技城以支援創科及新興產業的上、中、下游發展；

- (f) 科技城享有獨特優勢，成為香港創科發展的核心。就工業產業鏈與供應鏈的融合程度而言，大灣區是全球其中一個擁有高度融合工業產業鏈與供應鏈的地區之一，而深圳和香港正是大灣區的核心引擎。科技城可經皇崗和福田口岸與深圳緊密連接，亦鄰近河套區港深創科園，與大灣區產生協同效應；以及
- (g) 儘管香港在過去幾十年取得經濟成就，但由於產業結構單一，正面對樽頸情況。科技城有利發展多元化及優質的產業，支援創科界發展和新質生產力。為工商業和香港整體經濟發展着想，必須落實科技城。她其後邀請陳永恆先生發表意見。

23. 陳永恆先生作出陳述，要點如下：

- (a) 目前科技城的建議因環境方面的關注受到爭議，但經濟發展與保育不應被視為非黑即白的對立關係或零和遊戲。儘管不同持份者有不同看法，但仍有可能達成共識，在經濟發展與環境保護之間取得平衡；
- (b) 科技城受爭議的部分涉及佔地 90 公頃的魚塘，佔整項發展總面積不足 10%，而當中近半數魚塘已不再用作水產養殖。事實上，社會普遍對科技城餘下的土地範圍及創科發展的需要並無爭議，而科技城對香港有利；以及
- (c) 政府會遵守所有相關的法例、規例和國際公約，確保在整個發展過程中妥善處理環境保護和保育事宜。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R26— Lam Yuen Lee Viola

24. 林苑莉女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是數碼港創業學會榮譽會長，並擁有一間初創企業 Find Solution Ai Limited，在創科業界有近 12 年

經驗。經營創科公司遇到的主要困難之一，是營運成本高昂，這與租金和勞動力有關。舉例來說，她的公司從事開發教育用途的人工智能軟件。過程中，最大的挑戰是支付程式編製員的薪金，薪金佔營運成本的最大部分。如果香港能為創科初創企業和中小企提供有利環境發展，這些公司將可大力推動經濟增長；

- (b) 香港一直以來以高地價為傲，但現今的趨勢是，若能吸引和容納輕資產公司、初創企業及中小企，對經濟大為有利。中小企實際上佔企業總數 98%，佔香港本地生產總值增長約 45%。創科人才和公司如要留在香港，需要考慮一系列因素，包括生活和住宿成本、教育、金融環境及經濟機會。相對高昂的勞工和租金成本，會影響創科界和初創企業的發展。雖然為初創企業提供空間，使其發展為中小企並留在香港是十分重要，但數碼港和香港科學園未能滿足這些要求。相反，科技城由於位處策略位置，可讓初創企業和中小企在留港之餘，可從內地聘請人才，並可能降低營運成本；
- (c) 創科行業佔香港每年經濟增長約 2 至 3%，而且不應低估其相關利益。因此，科技城會帶來大量經濟活動，並以乘數效應為香港帶來正面影響；以及
- (d) 保育固然重要，但應確切平衡發展機會。香港的土地發展一般需時頗長，當局應在切實可行的情況下加快進度。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R40 — Lam Yeung Chiu

25. 林映超先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在一間於數碼港培育的初創企業工作。他的公司現正研發人工智能軟件，並與政府合作進行多項計劃。他支持科技城的發展，並與在同一節會議上較早前作出口頭陳述的一些申述人持有相似的意見；以及

- (b) 創科界一般面臨困難，都是因為營運成本高昂、缺乏空間、資源限制等多項因素。創科公司需要學術和商業空間，作為實際應用的測試場地。在欠缺充足資源和支援的情況下，創科初創企業難以生存。針對這點，科技城或可提供所需的空間和相關設施及基礎設施，以支持和容納創科界，特別是涉及人工智能和低空經濟的研發活動。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R30 — Mak Hin Yu

26. 麥騫譽先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是數碼港創業學會的現任聯合會長，亦是華潤科學技術研究院轄下機器人研究中心的首席科學家，並在數碼港擁有一間機械人公司。他的公司涉足本港的機械人產業，但他留意到有關的土地及配套設施的供應不足以有效維持機械人產業的垂直產業鏈和生態圈；
- (b) 內地(例如佛山和廣東)的機械人公司通常有一支僱有 3 000 至 4 000 名員工的研究團隊，一般需要大片土地容納其研發、生產活動及配套設施。一些規模較大的公司(例如華為)更可能有多達十萬名僱員。考慮到香港科學園現時的工作人口約為兩萬人，而科技城的整體規劃人口約為 165 000 人，有關人力可能仍然不足。當局應致力吸引本地、內地或海外人才，以支持香港發展成國際創科中心；
- (c) 科技城處於策略性位置，鄰近深圳，具潛力與周邊地區產生協同效應。與微電子、半導體、機械人和藥物及醫療器械相關的研發和生產活動，對測試、先導測試及實際生產有龐大需求。一系列與軟件相關的服務(例如全球機械人管理系統、人工智能數碼平台等)對香港發展成國際創科中心尤為重要。因此，預留充足空間及基礎設施承受力，以容納所需的數據及超級電腦中心，對支援這些位於科技城的服務非常重要；以及

- (d) 雖然城規會應考慮採取平衡的方法進行發展與保育，但科技城亦應盡快予以落實，以支持香港的創科發展。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1493 — 鄧淑明

27. 鄧淑明博士作出陳述，要點如下：

- (a) 據政府所述，新田科技城分區計劃大綱圖的總面積為 1 004 公頃，而科技城定位為整個北都產業發展的重心及創科發展集羣的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應。連同位於河套區的港深創科園，科技城將供應合共約 700 萬平方米的總樓面面積，大約相等於 17 個香港科學園。科技城鄰近深圳，有利香港的頂尖研發項目與內地多不勝數的創科人才結合，帶動實踐研究成果，最終可能有助促成完善的創科生態系統，集政府、產業、學術及研究界於一身，涵蓋上游研究、中游測試和應用以至下游生產的各個工序環節。此發展模式可為創科界創造優質的就業機會，有望成功令新田科技城發展成媲美美國的史丹福大學和矽谷；
- (b) 科技城貴為新發展區，亦具備參與低空經濟的潛力，甚或適合劃作綜合示範區／試驗飛行區。日後，研究樣本可利用無人機在數分鐘內迅速運送往返深港邊境，為研發活動帶來極大便利；
- (c) 她留意到部分環保團體認為新田一帶有易受水浸影響的濕地及保育區，因而不適合用作創科發展，故建議政府應善用如地理信息系統等先進科技，以便在社會上建立共識。事實上，外國有不少在易受水浸影響的地區(例如紐約市)進行發展的例子。政府應考慮採用地理信息系統，協助分析複雜的數據，並與公眾溝通，取得共識；以及
- (d) 北都發展與後代福祉息息相關，達至雙贏局面是全港市民的共同願望。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R37 — Lam Yuk

28. 林旭先生作出陳述，要點如下：

- (a) 其公司 Dai3mimi Health-Tech Limited 位於數碼港，專注研發創新硬件技術，提供專利的助聽器產品方案；
- (b) 其他城市的科技樞紐(例如橫濱、墨爾本、橫琴、南山等)規模龐大，設備完善，並提供優厚條件／資助及設施吸引創新企業進駐，有利國家的長遠稅收。倘若採取相同策略，相信香港或科技城可從中受惠；以及
- (c) 挽留人才對創科發展十分重要。為避免人才流失，應提供充足資源和設施來培育人才，以應付創科界的需求。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R50 — Wong Wai Kong

29. 黃偉光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 近年，本港的經濟過於依賴財經和地產行業，在創科發展的領域落後於鄰近城市／區域。倘落實發展科技城，可為本地的年輕人才提供必要的支援以至生態系統，讓他們在科學、科技、工程和數學(簡稱「STEM」)的範疇發展事業，務求最終提高本港在創科業的競爭力；
- (b) 相對數碼港和香港科學園，科技城的規劃更加全面。因此，或有空間滿足內地來港的年輕人才的臨時住屋需要；以及
- (c) 根據衛生署近期進行的調查，本港中醫藥資源非常豐富，主要是歸功於本港在保育方面的工作及設有多個郊野公園。由於這些珍貴的資源須以有系統的保育方式予以保存，因此建議應在三寶樹濕地保育

公園及相關的保育措施中考慮保育本地原生中藥用植物。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R51 — Tsang Hok Ming Philip

30. 曾學銘先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是康禧醫護的共同創辦人，而康禧醫護是數碼港培育計劃下的醫療保健初創企業。他支持發展科技城，並與早前在同一節會議上闡述意見的一些其他申述人持有類似意見。他讚揚擬議的環保作業及保育工作與全球的環保趨勢一致；以及
- (b) 科技城能為初創企業提供重要的空間，整合強化，成長發展。此外，科技城位處策略位置，而且鄰近深圳和新的深中通道，故亦能有效增加深港兩地之間數據和人才的交流／融合。倘未能向初創企業提供足夠的空間，本港成為創科樞紐的願景便會受到影響。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R89 — The Hong Kong Institute of Surveyors (HKIS)

31. 劉振江先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表香港測量師學會，表示全力支持政府發展北都和科技城的措施。《北部都會區發展策略》的目標是在本港建立另一個矽谷，香港測量師學會明白科技城是《北部都會區發展策略》的重要一環，並建議對新田科技城分區計劃大綱圖作出數項改動／修訂，目的是提升科技城的獨特程度，增加對創科企業和人才的吸引力，從而導致產業聚集及實現規模經濟；
- (b) 科技城的交通規劃，尤其是其鐵路網絡，對吸引創科企業和人才及實現基建先行的發展而言，十分重要。相對於佔地 300 公頃而規模與科技城相若的深圳科創園區，目前就科技城規劃的鐵路網絡似乎

並不全面。關於科技城，擬議的北環線支線在河套區的港深創科園只有一個鐵路站，另一個鐵路站則設在洲頭附近。不過，北環線不會有鐵路站設於科技城餘下約 200 公頃的土地內，直接服務該處的創科用途。由於科技城已規劃的工作人口將與中環、金鐘和灣仔現有核心商業區的工作人口相若，因此，有必要提供足夠的鐵路運輸服務，並趕及在二零三四年或之前落成已規劃的北環線主線。此外，政府應探討進一步優化科技城內交通網絡的方法，例如增加北環線鐵路站的數目、檢討鐵路的走線或闢設輕鐵網絡，務求改善連接和暢達程度；

- (c) 或有需要調整新田科技城分區計劃大綱圖 70:30 的公私營房屋比例。由於科技城日後的工作人口預計為高技術及高收入的創科人才，因此在區內為這些個別人士提供房屋，或有助科技城全面成功落實；以及
- (d) 關於現時納入「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的第一欄用途，雖然有一些用途(例如「工業用途」、「資訊科技及電訊業」、「可循環再造物料回收中心」)與創科界有關，但《行動綱領》提及的另一些其他創科相關用途(包括生物醫藥實驗室、建造機械及新能源科技)卻並未納入其中。當局應把更多該類性質的創科相關用途納入「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的第一欄，以提供彈性，同時避免日後提交規劃申請時招致額外的時間／成本。

32. 由於出席本節會議的政府代表、申述人及／或他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、他們的代表及／或政府代表(包括顧問)回答。在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。主席繼而請委員提問。

創科發展

33. 關於已公布的國家「十四五」規劃綱要支持香港發展為國際創科中心，以及考慮到科技城位處策略性位置，鄰近深圳科創園區，又位於大灣區，一些委員詢問，在科技城預留的300公頃土地是否足以應付創科發展的需求；又詢問科技城的定位是什麼，因為香港的土地資源有限，或未能支援創科發展的製造工序環節，而該環節可藉着與深圳或其他地方合作推進。

34. 創科局首席助理秘書長張潔華女士及規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 香港的土地資源匱乏，一直以來都是創科發展的挑戰。科技城可提供約300公頃創科土地(包括河套區)，相當於香港科學園整體總樓面面積約17倍。這些創科土地有助解決沒有足夠土地支援香港不同階段創科發展的問題。正如創科界所反映，香港現時並無足夠空間作中游及下游的創科發展，包括需要大量土地的試產。科技城會提供大量的新土地作創科發展，而規模是前所未有的。這些土地可提供空間予創科公司及機構進行創科活動，尤其是在中游及下游的工序(例如原型、測試運行及科研成果商品化)；
- (b) 為進一步推動香港在生命健康科技方面的發展，河套區港深創科園內會設立生命健康創新科研中心。河套區港深創科園位處策略性位置，可與深圳科創園區產生協同效應，再加上科技城的新田／落馬洲地區額外供應的創科土地，預計協同效應會進一步深化。參考上海張江高科技園區、北京中關村、杭州高新技術產業開發區，創科公司連同大量生產的工序需要相對較大面積的空間容納生產設施，也需要基礎設施支援製造工作；至於香港，科技城會側重原型應用及試產。此外，以佔地約200公頃的新加坡緯壹城為例，科技城佔地約210公頃(位於河套區範圍外)，規模與之相若；

- (c) 二零二二年十二月公布的《香港創新科技發展藍圖》載列八大重點策略，為香港創科發展的未來訂下方向。其中一項策略是香港主動對接國家「十四五」規劃的國家戰略，推動香港創科發展。科技城涵蓋河套區港深創科園及新田／落馬洲地區，已規劃為吸引內地和海外高潛力或主要創科企業落戶香港的最佳選項和選址。基於香港與內地以至全球緊密連繫的優勢，科技城定位為國際創科發展集羣的樞紐。創科局已不斷收到內地／海外創科公司／人才的正面回饋，表示對科技城的發展感興趣；
- (d) 創科局現正就制訂新田／落馬洲地區創科用地的創科產業發展計劃進行顧問研究，以就不同地塊宜發展的創科產業鏈的特定創科用途提出建議。為了吸引和挽留創科公司（特別是本土的獨角獸企業）在科技城發展，需要有充足的土地供應作原型應用和試產，並輔以其他配套措施，例如保護知識產權等；
- (e) 二零二一年三月獲全國人民代表大會通過的國家「十四五」規劃綱要，支持香港發展「八大中心」，當中包括國際創科中心。因此，二零二一年十月公布的《香港 2030+》最終建議將預計用於推動科學、創新和科技相關產業發展的土地需求增至 340 公頃，相比在二零一六／二零一七年度的公眾參與活動中提出的 183 公頃為多。當局計劃在科技城劃設 300 公頃的創科土地（包括在新田／落馬洲地區約 210 公頃的土地），目的是滿足上述土地需求；以及
- (f) 香港作為大灣區其中一個核心城市，應與其他大灣區城市加強合作，讓每個城市發揮各自的競爭優勢，同時創造協同效應，目標是根據二零一九年二月公布的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》所倡議，把大灣區發展成為國際創科中心。

35. 主席表示，由於香港經濟倚賴金融服務、物業發展等傳統經濟支柱，推動和發展產業／業務多元化（特別是新興產業）十分重要，而且有利提供不同工種的就業機會，並確保社會和

未來世代擁有經濟韌力。創科界一直對欠缺土地支援創科發展和增長的問題表示迫切關注，並促請當局早日落實科技城的發展，以免窒礙創科發展潛力，令香港在以創科產業主導經濟增長的全球競賽中再度落後。然而，由於創科業發展迅速，當中轉變難以預料，實在難以為創科發展設下固定的空間需求，或許不太合適。為了讓香港不要錯失創科發展的機遇，我們應處理多年來一直困擾香港的土地限制。展望將來，若在落實科技城發展後創科發展土地的需求持續增加，則為成功的迹象。

36. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生作出補充，要點如下：

- (a) 規劃與發展是一個持續互動的過程。考慮到社會及經濟趨勢等多項因素的多變性質，已規劃地區亦需與時並進，並須留有空間，因應日後的需要有效地作出修訂及回應。除科技城外，整個北都發展還包括數個新發展區，由於可發展土地將大幅增加，因此有大量空間可迅速而靈活地應付日後的需要。為滿足社會對創科及相關發展用地的額外需求，沙嶺及流浮山將會提供更多創科用地；以及
- (b) 行業用地的供應是否足夠，可由成本反映。香港的地方有限，而且土地成本高昂，故面對巨大的挑戰。透過鎖定在科技城提供足夠土地，我們可降低創科用地的土地成本，有助減少創科公司的初期資本支出，讓初創企業更易於經營，增加業務投資的吸引力。雖然香港的土地成本可能仍高於鄰近地區，但香港擁有雄厚的研發實力、優惠稅制、全面的法律支援服務、穩健的金融服務等，這些競爭優勢十分關鍵，可為國際投資者及初創企業提供有利的經營環境。儘管如此，對於香港經濟的競爭力而言，土地成本仍然重要。

37. 一名委員詢問有何支援措施可提高科技城在招募人員方面的吸引力。另一名委員進一步詢問，科技城內的創科人員如何解決有關購物及消閒的日常需要。發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生、創科局首席助理秘書長張潔華女士及規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 現正施工的河套區，屬於科技城的一部分，將提供首幅可供發展的土地。為促進香港與深圳進一步合作，香港特區政府一直尋求內地機關的支持，以支援在河套區就研究或測試試行跨境交換收集所得的數據及樣本(包括臨牀生物樣本)，目標是在可能情況下推展至新田／落馬洲地區。在政策上支持發展跨境配套基礎設施，有助發揮這方面的協同效應；

- (b) 除與創科相關設施外，其他與創科無關的配套用途亦可為日後在科技城上班的人士提供業務及生活支援，包括零售及餐飲設施、文化及社區用途和休憩用地。此外，當局計劃在新田／落馬洲地區採取多項以智慧、環保及具抗禦力為本的倡議，以及建立藍綠網絡。規劃區第 7 區位於新田／落馬洲地區中部有 15 公頃土地特別指定提供擬議地標式文化和社區綜合項目，內設演藝場地、博物館、游泳池場館及可靈活使用的公共／活動空間等，以服務新田／落馬洲地區，包括新田市中心及創新科技園區內的住宅區。除此以外，新田科技城分區計劃大綱圖上有 11 條認可鄉村將會保留，有助展現鄉村珍貴的文化遺產。此外，在科技城工作的人員及居民可享用三寶樹濕地保育公園豐富的天然資源(內有各種生態康樂設施)；大欖郊野公園的遠足徑；以及附近地區(例如錦田和八鄉)內的多個獨特景點等。所有這些設施及特色均有助吸引更多人才，這些人才普遍追求生活平衡及優質工作環境；以及

- (c) 三寶樹濕地保育公園毗鄰科技城，為創科中心提供獨有的濕地背景，同時創造環境容量，配合科技城的發展，並營造適宜居住和營商的環境。以杭州為例，儘管一些之前是濕地的地方已發展作經濟用途(例如設立阿里巴巴集團總部)，但指定公園內的濕地生境及生態系統仍得到保育。同樣，三寶樹濕地保育公園可為科技城提供獨特的背景，亦能為在科技城工作的創科人員提供優美的工作環境；

38. 為了讓本港的創科發展能維持內部經濟循環(或再循環)，一名委員詢問科技城的不同創新科技園區、數碼港和香港

科學園在本地分別的定位、分工和空間規劃。創科局首席助理秘書長張潔華女士回應時指出，香港科學園位於本港中部，重點放在支援研發及產品設計和初創企業發展；數碼港位於本港南部，一直聚焦於數碼科技，並有計劃進一步在流浮山發展，以期與深圳前海發展發揮互補作用，建立現代服務業樞紐。至於科技城，位處北部的策略性位置，鄰近深圳，可集中與內地進行跨界合作／建立伙伴關係。

科技城的基礎建設

39. 一名委員提出以下問題：

- (a) 關於劉振江先生(新田科技城分區計劃大綱圖 R89 的代表)所提出的關注，當局提出為新田／落馬洲地區建立的擬議運輸模式和網絡有什麼理據支持；該區與周邊地區會有何通道連接；以及是否可以興建更多鐵路站；以及
- (b) 科技城已規劃的基礎建設是否足以支援興建由黎少斌先生(新田科技城分區計劃大綱圖的 R2)提及的氫氣能源生態圈，以及發展由梁建文博士(新田科技城分區計劃大綱圖的 R22)提到的數碼科技。

40. 規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生和土拓署北拓展處處長張家亮先生作出回應，要點如下：

- (a) 科技城四通八達，有多條現有及已規劃的策略性運輸通路，包括三條主要鐵路(落馬洲支線、北環線主線和北環線支線)和四條主要道路(部分路段由三線增至四線的新田公路、粉嶺公路、新深路及北都公路)，連接香港其他地區。新田／落馬洲地區計劃興建兩個鐵路站(包括北環線主線的擬議新田站及鄰近洲頭的北環線支線的擬議鐵路站)，位於公營和私營房屋發展項目的 500 米步行範圍內，亦會有完善的單車徑網絡和行人路系統連接各處地方。北環線主線預計於二零三四年之前落成，可供於同年開始入伙的主要人口使用。此外，日後新田公路以北的創科用地亦會使用鄰近洲頭的北環線支線的未來鐵路

站。至於在北環線主線沿途建設更多車站的建議，以時間和成本計則未必化算。另外，當局建議設立區內智慧綠色交通接駁系統，以服務並非直接在鐵路服務範圍 500 米內的居民和就業集羣，以及應付新田／落馬洲地區的其他區內運輸／流通需要。該區道路布局的設計已考慮到可能會使用綠色運輸；以及

- (b) 當局已進行全面評估，當中涵蓋創科用途及其相關設施可能產生的電力需求，以確保有穩定的電力供應，應付新田／落馬洲地區的需要。創科局正為制定該區創科用地發展計劃進行顧問研究。該研究會探討能否發展一個以氫氣作為燃料的生態圈。

41. 一名委員詢問雀鳥飛行與低空經濟發展在空域的使用上是否有機會出現衝突，土木工程拓展署北拓展處處長張家亮先生作出回應，表示運輸及物流局現正研究低空經濟的發展。參照內地目前的應用情況，由於雀鳥和無人駕駛飛機(下稱「無人機」)一般會佔用不同的高度範圍，而無人機的着陸地點通常位於建築物天台，不一定會互相阻礙。不過，若推行低空經濟措施，政府會適當考慮為無人機設定飛行高度區域和飛行路徑，在可行的情況下盡量減少對雀鳥的干擾，避免出現衝突。

保育

42. 一名委員提出以下問題：

- (a) 對米埔分區計劃大綱圖上不同保育用途地帶，包括「自然保育區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地收復區」地帶和「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，設下哪些規劃管制；
- (b) 留意到文件第 2.9 段述明「於二零二四年年底展開地盤平整及基礎設施工程」，而文件第 2.14 段則寫明「在三寶樹濕地保育公園生態友善魚塘建造工程展開之前，不得在新田／落馬洲地區展開填塘工程」，落實填塘工程和展開科技城的建造工程是否有任何衝突；以及

- (c) 設立成員包括環保團體和學者的環境監察小組，以監察擬議生態緩解／改善措施的落實情況，是否屬慣用做法，而環保團體對設立環境監察小組有否作出回應。

43. 規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生及土木工程展署北拓展處處長張家亮先生作出回應，要點如下：

- (a) 「自然保育區」地帶視為與保育相關的土地用途地帶，旨在保存濕地和魚塘的生態價值，但是並非為進行積極主動的保育而設。在「自然保育區」地帶內，私人土地擁有人獲准進行第一欄訂明的各類活動，包括「農業用途(只限魚塘養殖)」、「農地住用構築物」等。至於「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，主要是供政府建立濕地保育公園，以保育具生態／保育價值的濕地和保護濕地系統的完整，並通過政府收回私人土地的方式進行，與「自然保育區」地帶的《註釋》相比，「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的第一欄只多了一項額外用途，即「濕地保育公園」。擬在「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶發展的三寶樹濕地保育公園會由土拓展署興建並由漁護署管理，當中會設置生態教育和生態康樂設施供公眾使用。由此可見，「自然保育區」地帶和「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的規劃管制頗為相似。關於「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地收復區」地帶，主要是鼓勵把環境已受破壞的濕地修復。為此，可進行綜合住宅發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。根據米埔分區計劃大綱圖的《註釋》，凡欲就第二欄用途（例如「分層住宅」）的用途或發展申請規劃許可，必須以包括濕地修復建議和環境影響評估的綜合發展計劃形式提出，以證明有關地點的生態功能並沒有淨減少。就此而言，「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地收復區」地帶的濕地保育規劃管制，與「自然保育區」地帶和「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶所施行的規劃管制區相當不同。

- (b) 根據暫訂的落實時間表，新田／落馬洲地區的擬議發展及相關工程基礎設施會分階段落實。地盤平整及基礎設施工程(不涉及填塘工程)計劃於二零二四年年底展開。根據最新的落實時間表，不會在二零二六／二七年度前展開填塘工程，而填塘工程的速度將會與三寶樹濕地保育公園的工程進度一致。政府的目標是爭取在二零三九年或之前完成三寶樹濕地保育公園的發展，以配合科技城的全面運作。濕地優化措施包括：(i)清除入侵的外來紅樹林海桑，以助恢復后海灣地區的濕地生境；以及(ii)改善內后海灣的水道，以促進基圍換水及提升基圍內的生境狀況，並在進行填塘工程之前實施過渡性濕地優化措施，恢復一些已荒置魚塘的濕地特徵。在米埔和內后海灣落實上述措施，以及在三寶樹濕地保育公園分階段設立生態友善魚塘後，相信可在三寶樹濕地保育公園全面落成前，達成提升生態功能及承載力的目標。關於生態友善魚塘，將落實的措施包括重整魚塘、把細小的魚塘合併成較大的魚塘、調降魚塘水位，以及在有需要時採用雜魚放養的方法。特別是落馬洲生態改善區已證明雜魚放養的方法行之有效；以及
- (c) 先前獲批准的環評(例如上水至落馬洲支線的環評)曾採用成立環境監察小組的做法。擬議的環境監察小組會由相關政府部門、環保團體和學者的代表組成，具有廣泛代表性。當局會密切監察環評建議的生態優化措施的成效及定期向環境監察小組進行匯報，以確保生態功能及承載力得以維持或超過原有水平。

44. 主席表示，根據落實時間表，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，而且不會涉及任何填塘工程。撇除河套區外，科技城的總發展面積約為540公頃，包括約90公頃的魚塘。初步的地盤平整工程會由二零二四年年底開始在魚塘以外的地方進行，例如農地及棕地。新田／落馬洲地區的填塘工程不會在二零二六／二七年度前展開，而且將會與三寶樹濕地保育公園的發展進度一致。

[劉竟成先生和倫婉霞博士於答問部分進行期間離開本節會議。]

45. 由於委員對申述人及／或他們的代表再無進一步的提問，主席多謝申述人及他們的代表出席會議。城規會會於聆聽會的所有會議節數完成後，進行閉門會議商議有關的申述，稍後會把城規會的決定告知申述人。申述人及他們的代表此時離席。

46. 主席表示，會議休會午膳，下午的會議會繼續進行答問部分。

[會議於下午一時三十分休會午膳。]

47. 會議於下午二時零五分恢復進行。

48. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

梁家永先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

規劃署署長
鍾文傑先生

49. 以下政府的代表(包括顧問)此時獲邀到席上：

政府的代表

發展局

- 丘卓恒先生 — 北部都會區統籌辦事處主任
- 鍾廷浩先生 — 助理秘書長(北部都會區)

環境及生態局

- 吳家進先生 — 首席助理秘書長(自然保育)

創科局

- 張潔華女士 — 創科局首席助理秘書長
- 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 — 助理署長/新界區
- 趙柏謙先生 — 高級城市規劃師/粉嶺、上水及元朗東
- 雷裕文先生 — 高級城市規劃師/規劃研究
- 陳紀而女士] 城市規劃師/粉嶺、上水及
- 張浩榮先生] 元朗東

土拓署

- 張家亮先生 — 北拓展處處長
- 謝俊達先生 — 北拓展處副處長
- 王仲邦先生 — 總工程師/北
- 馬靄雪女士 — 高級工程師/北

漁護署

- 廖家業先生 — 高級自然護理主任(技術事務)

艾奕康公司

羅文廷先生]
黃詩敏女士] 顧問
林芷攸女士]

50. 會議的答問部分繼續進行，主席邀請委員提問。

創科發展

51. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到科技城將提供約 300 公頃的土地作創科發展，若未能佔用創科用途全部的土地，當局是否另有計劃，以及當局有否與創科業持份者進行調研或諮詢，以了解他們的具體需求及要求，以免科技城的創科用地出現供求失衡；
- (b) 留意到創科人才需要經常往返深圳科創園區與科技城(包括河套區)，會否有任何方便他們出行的措施；以及
- (c) 備悉數據跨境流動對推動香港發展成為國際創科中心至關重要，會否有任何措施促進這方面的發展。

52. 主席表示，科技城將提供合共約 300 公頃土地供創科發展，包括位於河套區的 87 公頃港深創科園及新田／落馬洲地區內約 210 公頃的創科用地。由於科技城的發展會分期進行，而且需要一段長時間，因此，該 210 公頃用地分批推出，並不會即時全部投入市場。市場可逐步吸納可供使用的創科用地。當局的目標是在二零二四年年底展開地盤平整及基礎設施工程(視乎是否取得立法會的撥款許可)，並大約在二零二六／二零二七年度提供首批已平整的用地作創科用途，而科技城的發展預計於二零三九年全面完成。

53. 創科局首席助理秘書長張潔華女士作出回應，要點如下：

- (a) 創科局現正進行顧問研究，以就新田／落馬洲地區內不同地塊宜發展的創科產業鏈(即上游(研發)、中游(原型或應用開發)或下游(生產)階段)的特定創科用途、所需的基礎設施和配套設施等提出建議。創科局至今接觸的創科公司普遍對科技城的發展感興趣。為確保必要的基礎設施和配套設施能夠對應不同創科用途各自特定的要求，創科局會進一步與有興趣的公司聯繫，以便在後期階段詳細了解他們有何特定要求；
- (b) 當局把科技城的土地批出作創科用途時，會採取與傳統創科園區(例如香港科學園和數碼港)不同的方式。政府旨在吸引創科的龍頭企業投資及參與科技城的發展，利用市場力量加快發展過程。科技城發展是一項歷時約 10 至 20 年的長遠項目，當局預計科技城的創科用地能達致供求平衡；
- (c) 為方便創科專才日常往返深圳和香港兩地，香港特區政府正與內地有關部門研究不同方案，例如在河套區興建跨河行人天橋，連接香港和深圳的創科園區。至於日常通行道的確實位置和運作方式等的細節安排，則有待兩地政府進一步討論才可確定；以及
- (d) 在促進大灣區內的技术協作方面，創科局與國家互聯網信息辦公室於二零二三年簽訂《促進粵港澳大灣區數據跨境流動的合作備忘錄》，促進大灣區內個人信息的跨境流動。香港特區政府下一步的工作，是繼續爭取內地在推行促進數據跨境流動措施的配合，以試點方式容許河套區港深創科園內日後的企業處理內地的數據(特別是研發數據)，以期日後把相關措施擴展至整個科技城。

54. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生補充指，政府一直在出入境管制方面採用創新科技，以提供更便利的服務。其中包括在多個出入境管制站設置非觸式 e-道，提供更方便的自助出入境檢查服務。為更加方便創科專才往返深圳和香港，香港特區政府會與內地政府合作，研究在出入境管制站為

創科專才設置專用通道，並採用創新方式，例如容貌識別技術辦理出入境檢查手續。

為專才提供住宿

55. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 考慮到大部分在科技城工作的創科人才預料會住在私人房屋而非公營房屋，建議的 70：30 公私營房屋比例是否已顧及創科人才的住宿需要，而 70：30 的比例會否是錯配；以及
- (b) 得悉科技城會為創科人才提供人才公寓單位，那麼會由何方負責興建這些單位。另外，會否對創科企業興建人才公寓單位設定具體要求。

56. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生作出回應，表示 70：30 公私營房屋比例僅是新田／落馬洲地區勘查研究為估算土地需求和進行相關技術評估所採用的規劃假設。當時採用 70：30 公私營房屋比例，正值香港有需要大幅增加公營房屋供應，以應付對公營房屋的殷切需求。正如《長遠房屋策略》2023 年周年進度報告所述，政府已覓得充裕的土地，可滿足未來 10 年的公營房屋供應目標，並為在有需要的情況下調整新發展區的房屋結構提供了空間。科技城的發展會持續多年，當局會因應不斷變化的環境狀況、社會期望和發展需要，在稍後階段決定分配作公私營房屋發展的實際土地數量。勘查研究已進行敏感度測試(採用較高的私人房屋比例)。測試結果顯示，現有和已規劃的策略性道路網絡及其他配套基礎設施，可應對可能需要進行的調整。此外，附近的新發展區(如古洞北及牛潭尾)經北環線連接新田，這些新發展區亦可為創科人才提供住屋選擇。

57. 創科局首席助理秘書長張潔華女士補充指，科技城的擬議創科發展項目會提供人才公寓，這是創科人才的另一住屋選項。位於河套區港深創科園內的首幢人才公寓會在二零二四年年尾竣工，為在河套區工作的創科人才提供百多個單位。

58. 主席表示，當局會為所提供的人才公寓預留彈性。視乎稍後在規劃及設計階段所作的進一步檢討，有部分人才公寓單位或由創科企業為僱員興建，部分則可能會由政府給予的財政資助興建，以滿足在沒有提供住宿的公司工作的創科人才的住屋需要。若創科企業容許在獲批的土地上興建人才公寓單位，當局會以行政手段(例如批地條件)施加相關限制，例如在設立創科用途的同時限制可提供的人才公寓單位數量，以防止出現濫用情況，例如出現住用用途與計劃設置的創科用途的供應比例失衡。

生態保育

59. 一名委員詢問，除了採用雜魚放養方式，直接將魚放進魚塘以增加雀鳥的食物來源外，會否有其他措施提升三寶樹濕地保育公園內濕地的生態功能和承載力。

60. 土拓署北拓展處處長張家亮先生作出回應，表示雜魚放養屬臨時生態改善措施，但會優先採取可更持續的措施，例如優化調降魚塘水位。他補充指，三寶樹濕地保育公園佔地 338 公頃，而即將進行的三寶樹濕地保育公園勘察研究將聘請具備保育及／或管理至少 300 公頃濕地經驗的專家，以及擁有管理至少 60 公頃養魚場經驗的漁業專家，協助為三寶樹濕地保育公園制訂生態和漁業改善措施，以期建立國際知名的濕地保育公園。

[葉少明先生此時暫時離開本節會議。]

61. 由於委員此時再無提問，主席表示今日上午聆聽會的答問部分已經完成。

62. 以下下午聆聽會的申述人和他們的代表此時獲邀到席上：

申述人及／或他們的代表

新田科技城分區計劃大綱圖的 R5—新田鄉鄉事委員會

文祿星先生]

蔣志偉先生]

黃偉強先生]
古建邦先生] 申述人的代表
周富明先生]
葉敏莉女士]
駱家敏女士]

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 79 — Bok Kwok Ming Aaron
卜國明先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 82 — 黎志超
黎志超先生 — 申述人
周興華先生]
黃福安先生] 申述人的代表
馮錦仔先生]
郭庭容先生]

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 83 — 黃志財
黃志財先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 84 — 尹潤坤
尹潤坤先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 85 — 尹偉傑
尹偉傑先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 99 — Man Ping Kuen
(文炳權)

文炳權先生 — 申述人
潘家樂先生 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1207 — 文錦洪
新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1219 — 文愛麗
新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1220 — 文美好
文錦洪先生 — 申述人及申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1210 — Chiu Yin Tung
趙燕彤女士 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1 2 1 5 — Man Kin Yu Emily
鄧永昌先生 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1 2 1 6 — Man Isaac King Yiu
文敬堯先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1 2 1 7 — Man Nicholas
Cham Wing
文湛榮先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1 2 1 8 — Tsang Mei Hing
曾美卿女士 — 申述人
池幸璇女士 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1 2 2 8 — 麥金玉
麥金玉女士 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1 2 4 2 — Man Cheuk Yin
Fitzgerald
文卓賢先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1 2 7 3 — 謝麗芳
謝麗芳女士 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1 3 1 7 — Yeung Lai Yuk
新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1 3 3 1 — Lam Siu Wai
林少偉先生 — 申述人及申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1 3 1 8 — 李珊珊
李珊珊女士 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1 3 2 0 — 游希望
新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1 4 9 1 — Kolot Property
Services Ltd. (高樂服務有限公司)
游希望先生 — 申述人及申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1494 — Man Tim Fuk
(文添福)

文添福先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1495 — Man Chi Yin
(文志賢)

文志賢先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1496 — Man Pok Chuen
(文博全)

文博全先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1497 — Man Chi Sum

文志森先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1498 — Ling Pui Yee

凌珮儀女士 — 申述人

文亦揚先生 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1500 — Tin Wai Wen

文天惠先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1505 — Tian Hao Wen

文天豪先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1518 — Man Wai Lan

文偉倫先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖的 R 1535 — 陳慧雯

陳慧雯女士 — 申述人

63. 主席歡迎各人到席，並邀請規劃署的代表在這節會議向委員簡介城鄉共融的事宜及申述的內容。政府的代表簡介完畢後，主席會請申述人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人及／或他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人及／或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。之後會進行答問部分，委員可直接向政府的代表(包括其顧問)、申述人及／或

他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表(包括其顧問)、申述人及／或他們的代表離席。城規會在聽取申述人及／或他們的代表所作的全部口頭陳述後，將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

64. 與會者備悉，在今日上午聆聽會中政府的代表所作出的簡介已上載至城規會的網站以供公眾查閱。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，向委員簡介新田科技城分區計劃大綱圖內劃為「鄉村式發展」地帶的範圍、該區數條鄉村的鄉郊環境改善計劃、新田東主排水道和新田西主排水道的擬議活化河道工作、擬議藍綠基礎設施，以及與三份分區計劃大綱草圖城鄉共融有關的申述所提出的主要理由、意見和建議及政府對有關申述的回應，有關詳情載於文件。他所作出的簡介亦會上載至城規會的網站以供公眾查閱。

65. 主席繼而請申述人及／或他們的代表闡述其申述內容。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R5－新田鄉鄉事委員會

66. 文祿星先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他在科技城擁有土地，並支持發展科技城；
- (b) 發展科技城可促進城鄉共融，並可提升附近鄉村居民的生活質素，亦可締造高質素的就業機會，特別是對在海外留學後可能會回流香港的年輕一代而言尤然；以及
- (c) 建設三寶樹濕地保育公園不僅能優化自然環境，更可提供農業發展機遇。

67. 蔣志偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他表示不反對發展科技城，但認為確保現時在新田地區營運的物流業可與擬議的科技城創科產業共存十分重要。當局不應因發展科技城而損害現時在區內營運的業務(特別是物流業)；

- (b) 棕地作業在支援香港發展成為物流樞紐方面，擔當舉足輕重的角色，並提供大量就業機會。此外，由於棕地的可用面積較現代化的物流大廈大(棕地有約90%至100%的地方可用，而現代化的物流大廈有約57%)，因此較為優勝；以及
- (c) 目前新田地區有90公頃以上的土地用作物流用途，但根據科技城目前的計劃，只有約16公頃的土地預留作物流用途。棕地減少會導致物流營運商的營運成本增加至無法持續營運的水平。

68. 周富明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 近年香港的物流業面臨倒退；以及
- (b) 政府應把握「一帶一路」倡議的潛力，並充分利用香港自由港的地位，以探討新措施，支援物流業的發展。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R82 – 黎志超

69. 黎志超先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是新田鄉鄉事委員會副主席，支持發展科技城和北都；
- (b) 發展科技城和北都可帶動經濟增長、增強香港的競爭力、提升居民的生活質素，並紓緩房屋短缺問題；
- (c) 政府應在新田地區物色合適的地方(例如劃作其他指定用途的地方)，以遷置因科技城發展而被迫遷的棕地作業；以及
- (d) 他促請當局從速落實發展科技城，讓香港融入國家發展大局。

[陳遠秀女士此時暫時離開本節會議。]

新田科技城分區計劃大綱圖的 R83 — 黃志財

70. 黃志財先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是竹園村的村代表，支持發展科技城；
- (b) 創科產業是香港的增長引擎之一。科技城發展符合把香港發展成國際創科中心的國家策略，並可促進香港融入國家發展大局。藉着其地利優勢，科技城的發展可開拓區域共融的機遇，並與深圳的創科產業產生協同效應；
- (c) 新的就業機會可提升新界居民的生活質素，盡量減少出行時間，有利發展 15 分鐘生活圈；
- (d) 設立三寶樹濕地保育公園有助保留自然生境，同時維持魚塘的運作，從而讓水產養殖得以繼續發展。由發展用地向濕地漸次遞減的梯級式建築物高度限制，亦有助盡量減少對候鳥造成干擾及維持候鳥的總數；以及
- (e) 政府應向受影響的棕地作業營運者及其僱員提供支援。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R84 — 尹潤坤

71. 尹潤坤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是圍仔的村代表，支持發展科技城；
- (b) 科技城的發展有助新界本土經濟轉型，吸引優秀的創科企業進駐該區，並創造數千個高質素的就業機會。新界的年輕一代可投身在科技城創科產業工作，而且日常的出行時間縮減，因而可以享受更高質素的生活。此外，出行需求減少亦有助紓緩區內交通擠塞及環境污染的問題；以及

- (c) 為支援科技城帶來的新增人口，該區會有新的房屋發展項目，並且會有新的基礎設施及零售設施，新田將會成為一個更宜居的地區。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R85 — 尹偉傑

72. 尹偉傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是圍仔的村代表，支持發展科技城；以及
- (b) 預計科技城的發展可改善區內基礎設施、公共服務及運輸設施的供應，有利居民提升生活質素。科技城亦可創造就業機會、刺激經濟、促進香港整體的繁榮。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R99 — Man Ping Kuen (文炳權)

73. 潘家樂先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是潘屋村的村代表。他支持發展科技城，但對下列事項表示關注；
- (b) 注意到擬議數據中心非常接近潘屋村，憂慮會對居民的健康構成潛在的負面影響。由於落馬洲路已十分擠塞，因此亦關注在科技城興建期間區內的交通情況；以及
- (c) 科技城的發展將會歷時很長。政府應與相關鄉事委員會和地區人士進行更多諮詢和直接溝通，處理他們所關注的問題，並在原址換地申請的準則有定案時公布周知。

74. 文炳權先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是永平村的村代表。他支持發展科技城，因為會帶來新的就業機會、吸引人才和刺激經濟。同時，他亦對下列事項表示關注；

- (b) 永平村現有的基礎設施不足(例如街道照明、渠務設施和上網設施)。政府應藉着在該鄉村附近發展科技城的機會，為區內居民改善這些設施的提供和質素。此外，應盡量減少科技城的相關建築工程(例如道路工程)對當地居民的影響；以及
- (c) 科技城及與保育相關地區的擴展計劃涉及村民及／或祖堂所擁有的土地。受影響的土地本可用來興建小型屋宇和進行其他商業活動(有關活動是村民目前的生計所依)及鄉村慶典。倘當局收回土地興建科技城，村民將失去這類商業活動的收入，並會窒礙鄉親之間的社交聯繫。因此，任何收地都應有合理補償，但現時尚未有補償率。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1215—Man Kin Yu Emily

75. 鄧永昌先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是石湖圍村民。他支持發展科技城，但對擬於石湖圍興建的 L6 道路表示關注；
- (b) 石湖圍四周都將會被多條公共道路環繞，他質疑是否有必要興建 L6 道路；以及
- (c) 擬議的 L6 道路非常接近石湖圍，會對該鄉村造成負面影響。他建議將該道路的走線略為向西北方向遷移。重定走線後，擬議道路與鄉村之間會形成一個緩衝區，不但無須收回「鄉村式發展」地帶內的土地，亦不會損害道路的功能。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1207—文錦洪

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1219—文愛麗

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1220—文美好

76. 文錦洪先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是石湖圍的村代表，並代表該村的原居村民和居民。他雖然支持科技城發展，但對擬在石湖圍興建的 L6 道路表示關注；
- (b) 石湖圍有很多村民均為文天祥的後裔。他們的祖先原居於仁壽圍，直至 500 年前才開始在石湖圍居住。石湖圍大約 500 年前建村，有四個不可或缺的文物古蹟元素，包括神龕(最早於一八九三年已有記錄)、神位、圍門，以及老榕樹。擬議 L6 道路會破壞這些文物古蹟元素的歷史布局，因為有需要搬遷神龕。擬議 L6 道路亦會侵進該村的核心區域，並可能會影響現有墓地。他先前曾要求沿擬議 L6 道路闢設隔音屏障，但土拓署以預計車流偏低為由，拒絕了他的要求；
- (c) 由於石湖圍四面都會被多條公共道路包圍，而且土拓署預期日後的 L6 道路車流偏低，因此他質疑是否有必要把擬議 L6 道路建成四線行車道；
- (d) 他直至很後期才獲告知擬議 L6 道路的走線，而政府已拒絕他先前提出重訂走線的要求；以及
- (e) 政府應重新考慮把擬議 L6 道路的走線移向西北面，並就受影響神龕的歷史價值進行評估。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1210 — Chiu Yin Tung

77. 趙燕彤女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她在石湖圍已居住了 25 年。她雖然支持發展科技城，但對擬在石湖圍興建的擬議 L6 道路表示關注；
- (b) 由於擬議 L6 道路將會十分接近石湖圍，因此會造成噪音及空氣污染，影響區內居民的健康及村內的寧靜環境。把神龕古蹟搬遷亦會損害鄉村的文化完整(即神龕、神位、圍門及風水林木四大元素)。所

造成的負面影響並非可以金錢補償。政府應直接與村民溝通，以回應他們的關注；

- (c) 科技城的公眾參與活動中只提供了概念圖，未有就擬議 L6 道路的詳細走線提供資料，有關資料要到收地階段才提供；以及
- (d) 由於區內會設四條公共道路，而土拓署亦預期日後的 L6 道路車流偏低，因此她建議應從發展計劃中刪除擬議 L6 道路。即使有必要闢設擬議 L6 道路，亦應把其設於遠離石湖圍的地方。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1216—Man Isaac King Yiu

78. 文敬堯先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是石湖圍的村民。他雖然支持科技城的發展，但反對擬議 L6 道路的走線；
- (b) 他認為並無需要興建擬議 L6 道路，因為(i)興建 L6 道路唯一目的是為了提供通道前往 L6 道路兩旁的「綠化地帶」和兩幅「政府、機構或社區」用地，而此目的對科技城的整體發展並不重要；(ii)有其他連接石湖圍與新田市中心的道路，例如 D2 道路和 L7 道路；以及(iii)土拓署預計日後 L6 道路的交通流量低；以及
- (c) 擬議 L6 道路的走線會侵進現有墓地，並限制墓地日後擴展。該道路走線亦會經過石湖圍的核心區域，擬議道路距離最近的村屋只有 5 米。此外，就現時走線進行收地及裝設隔音屏障會令成本增加。因此，即然有需要興建擬議 L6 道路，他建議把其規模由四線縮減至雙線行車道，或將其走線向西北面遷移。

[陳遠秀女士於新田科技城分區計劃大綱圖的 R1216 作出陳述期間返回席上，出席本節會議。]

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1217—Man Nicholas Cham Wing

79. 文湛榮先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對擬在石湖圍興建的擬議 L6 道路；
- (b) 他認為並無需要興建擬議 L6 道路。該區的交通需求有限，因為擬議 L6 道路的西南端附近並無大型的住宅民居。此外，有其他道路(例如 D1 道路和 L7 道路)可通往相關目的地；
- (c) 在新田科技城分區計劃大綱圖的南部，各住宅用地與「休憩用地」地帶而非道路相連。當局應考慮就石湖圍地區採取類似安排，把擬議 L6 道路改劃為「休憩用地」地帶，讓城鄉發展之間可以和諧過渡；以及
- (d) 擬議 L6 道路和兩個位於石湖圍西面的「政府、機構或社區」地帶，會把石湖圍附近的「綠化地帶」分割成細小的地塊。從規劃角度而言，有關布局並不理想。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1218—Tsang Mei Hing

80. 池幸旋女士借助實物投影機說，她是石湖圍的村民，並認為擬議 L6 道路的走線太接近村落。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1228—麥金玉

81. 麥金玉女士借助實物投影機作出陳述，她是石湖圍的村民，並認為擬議 L6 道路太靠近村落。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1242—Man Cheuk Yin Fitzgerald

82. 文卓賢先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是洲頭的村民；

- (b) 傳統鄉村文化是香港文化的重要環節之一，應予保留，尤其是政府的目標是推廣香港旅遊業；
- (c) 下灣村，包括村內的籃球場，會因發展科技城而清拆。雖然當局計劃在科技城興建康樂設施，但在過渡期間該區將不會有合適的運動場地；
- (d) 位於洲頭村以東的現有荔枝園值得保育，因為該荔枝園已有數百年歷史，長久以來一直是家庭聚會和村內祭祖的地方；
- (e) 備悉科技城將有土地用作興建數據中心，但在洲頭村旁邊興建擬議數據中心沒有理據支持，而數據中心造成的輻射影響亦未必如政府所聲稱屬微不足道；以及
- (f) 該村四周已規劃進行高層發展，而有關發展的玻璃幕牆的反光將會嚴重影響村民的日常生活。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1273 — 謝麗芳

83. 謝麗芳女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她是洲頭的村民，對發展科技城可能造成的空氣污染表示關注；
- (b) 關於洲頭西路現正進行的小型工程，她發現該區的空氣質素轉差。根據現行計劃，由於該村四周將會有更大規模的發展，預期建築工程和交通流量增加會令空氣污染物的含量上升；以及
- (c) 空氣污染會對居民的健康(例如增加患上各種疾病和癌症的風險)和自然環境(例如妨礙植物生長)造成負面影響。長者和兒童由於經常在村內的戶外地方運動和玩耍，特別容易受到這些負面影響。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1496 — Man Pok Chuen (文博全)

84. 文博全先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：
- (a) 他是洲頭的祖／堂司理。他雖然支持發展科技城，但表示關注村民未必會受惠於有關發展；
 - (b) 興建小型屋宇所需的處理時間冗長。自一九七零年代以來，洲頭村只成功興建了約 40 幢小型屋宇。此外，小型屋宇發展太過密集，缺乏適當的建築物間距，會對村內的空氣流通和天然採光造成負面影響；以及
 - (c) 根據現時的計劃，超過 70% 由村民擁有的土地會被政府收回作交通基礎設施和公營房屋發展。考慮到該鄉村對科技城發展的貢獻，政府應探討可否發展多層小型屋宇，以便為該村日後擴展預留空間，從而鼓勵已移居的村民搬回村內。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1497 — Man Chi Sum

85. 文志森先生借助實物投影機及一段影片作出陳述，要點如下：
- (a) 城鄉共融的成功有賴於與村民的有效溝通，透過村民與政府合作，共同構建美好的科技城和香港；
 - (b) 他播放一段展示洲頭附近山頂景色的影片，認為該地區有龐大的潛力發展旅遊業(例如發展觀光遠足徑)。闢設新的旅遊設施亦可供科技城日後的人口使用，尤其是尋求優質康樂空間以發揮創意和舒展身心的創科人才；
 - (c) 已規劃的室內運動中心集中設於科技城的南部，整個地區並無規劃戶外足球場。洲頭村以西「其他指定用途」註明「創新及科技」用地的東端可發展為小型運動場和兒童遊樂場，供附近的居民使用；

- (d) 由於洲頭村以南「其他指定用途」註明「創新及科技」用地西端的擬議單車停放處並非位於任何鐵路車站附近，故預計使用率偏低，並可能會放滿棄置單車，有礙觀瞻。因此，建議把擬議單車停放處的部分範圍預留作公共空間，以供舉辦文化活動(例如戲曲和花市)；以及
- (e) 根據現時的計劃，洲頭村及其牌坊之間的視覺連繫會被該村以南「其他指定用途」註明「創新及科技」用地的高層發展阻擋。與其進行高層發展，建議把該幅「其他指定用途」註明「創新及科技」用地的東端指定為訪客中心暨商店。該訪客中心由傳統村屋改建而成，可為上述可能闢設的遠足徑的旅客提供服務，同時展示傳統鄉村文化。

[陳振光教授在新田科技城分區計劃大綱圖的 R1497 作出陳述期間出席本節會議。]

新田科技城分區計劃大綱圖的 R79 — Bok Kwok Ming Aaron

86. 卜國明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名擁有 40 年經驗的工程師。他支持發展科技城；
- (b) 發展科技城可提高香港的競爭力，使經濟組合更趨多元化，惠及相關經濟行業；
- (c) 香港須發展本身的產業，尤其是新興的創科行業，這一點非常重要。科技城可提供必要的基礎設施，以促進香港創科發展。科技城建成後亦可為未來的世代提供高端的就業機會，吸引全球的人才，推動與香港的專上學院的協作；以及
- (d) 科技城的規劃已在市區發展與自然保育之間取得平衡，因為當局已完成項目的環評程序，並已建議合適的彌償／緩解措施。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1498 — Ling Pui Yee

87. 文亦揚先生借助實物投影機及一段影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是洲頭的村民。儘管他支持發展科技城，但認為現時的計劃無法實現城鄉共融，而且當地村民的權益亦受到忽視；
- (b) 洲頭村內有一些保存完好的歷史建築，包括經常舉行宗教儀式及喪禮的孝思亭，值得加以保育。由於要發展科技城，這些建築物有部分需要拆卸。政府應撥出土地重置孝思亭，以便繼續舉辦傳統儀式及活動；
- (c) 根據現時的計劃，洲頭村四周將建有建築物高度達主水平基準上 100 米的高層發展。已規劃的 15 米闊的通風廊不足以改善通風，亦無助解決眩光反射問題。一旦鄉村環境變差，村民或會考慮搬離，有礙延續傳統鄉村文化；
- (d) 已規劃的康樂設施大部分設於洲頭日後的鐵路站附近，與洲頭村距離甚遠(即 20 至 30 分鐘步程)。政府應在鄉村附近提供戶外康樂空間，這樣既可惠及洲頭的村民，亦可令科技城日後的居民得益；以及
- (e) 政府應與村民合作，發揮該區在文化及生態旅遊方面的潛力，例如發展新田／洲頭導賞團和設立訪客中心。訪客中心外面的戶外空間可用作舉辦鄉村的文化活動或周末市集。這些設施可宣揚傳統鄉村文化，並讓村民舉辦文化活動，增加收入。由於鄉村以外大部分土地會被政府收回以發展科技城，不會有閒置的私人土地，故政府應主動在鄉村附近預留一些用地，闢設這類設施。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1518 – Man Wai Lan

88. 文偉倫先生借助實物投影機和一段影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是洲頭村民，擁有 30 年創科行業的經驗；
- (b) 根據現時的計劃，村內的孝思亭將予拆卸。儘管他屢次要求保留孝思亭，但被相關政府部門拒絕，而且沒有提出替代選址，以舉行現時在該處舉行的葬禮／宗教儀式；
- (c) 他對興建新鐵路線表示讚賞，但由於洲頭和古洞的擬議鐵路車站離洲頭村太遠，洲頭村村民未必能受惠；
- (d) 他認為無需在洲頭村附近進行擬議道路擴闊工程，理由是有關道路未來的交通流量將屬於低水平。此外，擬議新的洲頭南路太接近村落(距離最近的村屋只有 5 米)。當局把洲頭村東南面現有的雙程道路改為一條出村的單程道路(即擬議 L21 道路)前，事前並沒有正式諮詢村民。另外，政府應改善區內的排水基礎設施，以防類似二零一八年和二零二三年的嚴重水浸再次發生；
- (e) 根據現時的計劃，鄉村四周將建有建築物高度限制達主水平基準上 100 米的高層發展。擬議的 15 米闊通風走廊不足以緩解有關發展在通風方面造成的負面影響。此外，高樓大廈的眩光反射會在鄉村範圍內造成熱效應，由於使用空調的關係，令耗電量增加。有見及此，當局應降低該些發展用地的最高建築物高度。另外，在住宅民居(即洲頭村)附近闢設數據中心，做法亦不理想，政府應在科技城和河套區另覓選址作有關用途；
- (f) 由於政府將收回由村民和祖／堂擁有的大部分私人土地，村民的收入將大受影響。為解決這個問題，他建議在鄉村附近闢設智能停車場(類似設於深水埗

的智能停車場)，讓村民有穩定的收入，以應付日常開支；以及

- (g) 下灣村清拆後，區內將沒有體育設施。因此，他建議在洲頭村附近提供體育設施(如籃球場和足球場)，供未來世代使用。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1317 – Yeung Lai Yuk

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1331 – Lam Siu Wai

89. 林少偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在翠逸雅園居住，該屋苑為在紅花磡路附近現有的低密度住宅發展。在新田科技城分區計劃大綱圖上，規劃區第 1B 區劃為「住宅(甲類)1」地帶內的高密度住宅發展將位於鄰近翠逸雅園的位置，因此將完全遮擋翠逸雅園居民的視野。為與翠逸雅園保持協調，當局應把規劃區第 1B 區規劃作中至低密度發展，或把該區改劃為「綠化地帶」，作為緩衝區；以及
- (b) 他是觀鳥者。據觀察，近數十年來在米埔地區的候鳥數目有所減少，理由是候鳥傾向飛往深圳灣公園或香港其他地方(例如流浮山)。因此，當局可考慮把米埔地區部分地方用作發展。

[葉少明先生於新田科技城分區計劃大綱圖的 R1331 作出陳述期間返回席上，出席本節會議。]

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1320 – 游希望

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1491 – Kolot Property Services Ltd.
(高樂服務有限公司)

90. 游希望先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是翠逸雅園業主委員會的代表；

- (b) 他注意到政府在回應中指新田／落馬洲地區是主要土地供應來源，可滿足房屋及經濟用地需要，並認為在規劃區第 1B 區劃為「住宅(甲類)1」地帶進行擬議的高密度住宅發展實屬恰當，因此他建議當局應在詳細設計階段充分考慮規劃區第 1B 區的擬議高層住宅發展的設計，以盡量減少對翠逸雅園的居民所造成的負面影響；
- (c) 有關關注提出現有和擬議道路(例如新潭路)的容量能否應付新田／落馬洲地區的擬議住宅及其他發展所產生的額外交通流量；
- (d) 應鋪設行人道和直接道路，把翠逸雅園及其毗鄰的住宅發展項目與新田市中心連接起來，方便居民前往設於新田市中心的政府、機構及社區設施；以及
- (e) 紅花礮路是由翠逸雅園管理及維修保養的私家路。由於重型車輛經常使用該道路進出附近的臨時棕地，以及預計日後附近地區的發展項目亦會使用該道路，翠逸雅園的個別業主很可能須承擔紅花礮路高昂的維修保養費用。政府應考慮把紅花礮路收回作公共道路。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1535 — 陳慧雯

91. 陳慧雯女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她在石湖圍居住；
- (b) 石湖圍會被多條道路(包括 D1 道路、D2 道路、L6 道路、L7 道路及石湖圍路)包圍，尤其是 L6 道路，該道路將於石湖圍緊鄰興建。整個石湖圍地區主要劃為「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」和「政府、機構或社區」地帶，交通需求不高，她質疑為何必須鋪設 L6 道路。L6 道路應予刪除或設於距離石湖圍較遠的地方；

- (c) 擬議的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的地點太接近石湖圍，會對該村造成重大影響；以及
- (d) 她曾於港島區寶馬山居住，其後為追求怡人的居住環境和良好的空氣質素而搬到石湖圍。她的兒子曾患哮喘，但搬到石湖圍後，其兒子的健康情況有所改善。擬議道路所造成的交通噪音和車輛排出的廢氣會破壞寧靜的鄉郊環境，並影響石湖圍的空氣質素，對村民的健康構成威脅。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1500 — Tin Wai Wen

92. 文天惠先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於洲頭；
- (b) 洲頭村將會被高樓大廈包圍。擬劃設 15 米的非建築用地在促進風吹往洲頭村的成效成疑；
- (c) 擬議高樓大廈的眩光反射會對附近村民造成負面影響。高樓大廈的居民亦可俯視村民的舉動，故可能造成私隱問題；
- (d) 洲頭村位於低窪地區，容易發生水浸；
- (e) 與其豎設屏風式的隔音屏障，當局應在路旁種植樹木，以緩減交通噪音；
- (f) 洲頭村的歷史和傳統應得到尊重。洲頭村的神龕、「風水」樹及孝思亭會受附近的擬議創科發展影響。神龕及「風水」樹應獲原址保留，而孝思亭應在另一地點重置，例如當局可將 15 米闊的非建築用地轉為區內公園。政府應加強與村民的溝通，就受影響的神龕、「風水」樹及孝思亭制訂更好的計劃；
- (g) 應就日後設於洲頭村附近的鐵路站提供巴士接駁服務，而擬議的鐵路站應設於更方便的位置，例如現

有落馬洲(新田)公共運輸交匯處(俗稱「黃巴站」); 以及

- (h) 應提供連續不斷的單車徑及緩跑徑。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1505 — Tian Hao Wen

93. 文天豪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 文氏宗族在本港有悠久的歷史，而他的先人文天祥更為國家貢獻良多。洲頭村的歷史應得到尊重。洲頭村的孝思亭因擬議的創科發展會被拆，政府應與村民共同物色用地，重置孝思亭。例如，當局可考慮把孝思亭設於區內公園，並在園內闢設展覽區域展示文氏宗族的歷史和文化。洲頭村的文化遺產亦有助推廣旅遊業，應予保存；
- (b) 洲頭村四周都是繁忙的道路，交通意外頻生，而且常有空氣污染問題，危害村民的安全和健康；以及
- (c) 村民的身份認同與該村的歷史和文化價值關係密切，而村內的民居亦與大自然渾然融合。鄉村社區應得到尊重，而不應被犧牲作市區發展。

[會議小休五分鐘。]

94. 由於這節會議的政府的代表，以及申述人及／或他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席表示，會先請政府代表回應申述人的關注，然後委員可提問，而主席會邀請申述人、他們的代表及／或政府的代表(包括顧問)作出回應。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

95. 規劃署和土拓署的代表應主席的邀請，向委員簡介數項要點，以回應申述人先前所提出的關注。規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生借助實物投影機及一些投影片作出陳述，要點如下：

石湖圍

- (a) 新田／落馬洲地區的擬議發展不會侵佔石湖圍原來的「鄉村式發展」地帶，而石湖圍「鄉村式發展」地帶在新田科技城分區計劃大綱圖上的範圍和界線與先前的大致相同；
- (b) 擬議 L6 道路旨在作為已規劃學校的車輛通道，有關學校位於規劃區第 5 及 6D 區內兩個在 L6 道路兩旁的「政府、機構或社區」地帶。L6 道路將會是雙線行車道，而非申述人所述的四線行車道。預計 L6 道路的主要使用者將會是往返已規劃學校的人士。當局已在石湖圍「鄉村式發展」地帶西北面的邊緣範圍劃設「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以期透過美化環境和植樹來提高該區的美化市容價值，並作為現有鄉村與 L6 道路之間的緩衝區；
- (c) 當局會採取交通噪音緩解措施，例如在 L6 道路裝設隔音屏障和使用低噪音鋪路物料，務求令交通噪音維持在可接受的水平；
- (d) 政府會重新檢視 L6 道路的走線，以期盡量減少或避免對兩座現有神龕(位於石湖圍以北顯示為「道路」的地方)造成滋擾；
- (e) 政府無意收回位於「鄉村式發展」地帶內的土地；

洲頭村和潘屋村

- (f) 當局建議在潘屋村的西南面劃設「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，該地帶已預留進行政府數據中心大樓的發展。新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》列明，日後的項目倡議人須把建築物由毗連的「鄉村式發展」地帶適當後移；
- (g) 當局會就新田科技城分區計劃大綱圖內「其他指定用途」註明「創新及科技」用地擬備一份規劃及設

計大綱，以作為日後項目倡儀人就相關用地(包括申述人所提及的用地)制定總綱圖的指引。該份規劃及設計大綱會列明規劃及設計要求和環境要求，並會包括現有鄉村與周邊發展的鄰接問題；

- (h) 當局建議在洲頭村的東面和南面劃設多個「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶。雖然這些「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，但考慮到與有關鄉村的鄰接問題，日後的項目倡儀人在進行創科發展時，須考慮提供適當的建築物後移範圍，以及／或採用梯級式建築物高度輪廓。有關規定的詳情會詳載於規劃及設計大綱。應留意的是，主水平基準上 100 米的建築物高度限制只表示在相關的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內可予發展的**最高**建築物高度，建築物的實際設計未必會用盡准許的建築物高度。此外，當局亦已在洲頭村以南的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶劃設 15 米闊的非建築用地，以助促進風由麒麟山吹往有關村落。有關非建築用地的闊度可在詳細設計階段因應毗連創科用地的日後設計予以檢視；
- (i) 當局已在洲頭「鄉村式發展」地帶的南面邊界與擬議 L19 道路之間劃設「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以作為園景美化緩衝區；
- (j) 當局批准環評報告的其中一項條件，是項目倡儀人(即土拓署)須就新田／落馬洲地區內的建築物擬備《鳥類友善設計指引》，其中包括制訂措施以盡量減少鳥類相撞風險和對鳥類的影響；
- (k) 現有的孝思亭現時位於規劃區第 15 區內的「政府、機構或社區」用地。一些申述人所提及的神龕和一些現有古樹位於規劃區第 16B 區內的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶。政府會與村民進行溝通，務求在情況許可下物色合適用地重置孝思亭。此外，規劃及設計大綱亦會考慮與已識別的文化遺產的相關鄰接問題；

翠逸雅園

- (1) 當局建議在翠逸雅園東北面的規劃區第 1 B 區劃設「住宅(甲類)1」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 170 米。當局會在詳細設計階段適當考慮在「住宅(甲類)1」地帶西南面邊界把建築物後移，並在朝向翠逸雅園的範圍採用較低的建築物高度，以解決可能存在的鄰接問題。此外，「住宅(甲類)1」地帶以南的「政府、機構或社區」用地可作為擬議房屋發展項目和翠逸雅園之間的緩衝區；以及
- (m) 由於高度水平有落差，興建直接道路以連接翠逸雅園和新田市中心在技術上並不可行。往返翠逸雅園的現有交通安排並不會受到新田／落馬洲地區的擬議發展影響。翠逸雅園的居民亦可使用北環線主線擬建的牛潭尾站。

96. 土拓署總工程師／北王仲邦先生借助投影片作出補充，表示會在石湖圍西北面的擬議 L6 道路和石湖圍以東的擬議 L7 道路鋪設低噪音路面和建造隔音屏障，把日後的交通噪音減低至相關法定噪音管制標準所設定的可接受水平之內。

97. 以下申述人應主席的邀請，借助實物投影機，就政府代表的上述回應提問／表達意見，詳情如下：

石湖圍

- (a) 文錦洪先生(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1207)表示，他收到地政總署的來信，表示政府會收回三幅地塊(收地參考編號：YLL839/E/1237-1244、YLL839/E/1195 及 YLL839/E/1196)。該三幅地塊中的兩幅有部分範圍位於「鄉村式發展」地帶內，餘下一幅則完全位於「鄉村式發展」地帶。政府應澄清有關事宜。此外，擬劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」和「政府、機構或社區」地帶的地方，以及一部分 L6 道路，是村民現時喜歡前往的翠綠小圓丘。石湖圍領有該翠綠小圓

丘的松山牌照，而他們收到地政總署來信，亦表明會撤銷有關牌照；

- (b) 文敬堯先生(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1216)表示，與其大灑金錢在 L6 道路鋪設低噪音路面和建造隔音屏障以盡可能緩減交通噪音的影響，最直接的方法是把 L6 道路遷至距離石湖圍更遠的地方；
- (c) 文錦洪先生(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1207)表示，政府應與石湖圍原居民代表和非原居民代表加強溝通；
- (d) 文錦洪先生(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1207)及文湛榮先生(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1217)表示，擬議的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」內有大量古樹，包括榕樹和樟樹。他們早前獲政府部門通知會把這些古樹砍掉，但他們認為古樹應予保留；以及

洲頭村

- (e) 凌珮儀女士(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1498)及文志森先生(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1497)表示，政府沒有對保留位於擬議「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內的神龕和「風水」樹，以及在洲頭村的村前空地設置休憩處／公園作出回應。政府應當與村民加強溝通。

[徐詠璇教授此時離開本節會議。]

98. 主席就申述人對石湖圍所表達的關注作出回應，內容如下：

- (a) 政府會按照既定機制，另行處理收地事宜，包括受影響持份者的關注事宜。地政總署將釐清及跟進有關石湖圍三幅地塊的收地事宜；

- (b) 政府會探討是否有空間修訂擬議 L6 道路的走線，以盡量避免對石湖圍及村民造成過度影響；
- (c) 土拓署會就石湖圍附近的擬議工程與原居民代表及非原居民代表溝通；以及
- (d) 當局會在詳細設計階段進行詳細的樹木調查，並會按既定機制擬備樹木保育、補償種植及重新植樹的建議。擬劃設的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」實際上是設有園景設施及植樹區的美化市容地帶。具保育價值的樹木會盡量在「其他指定用途」註明「美化市容地帶」內保留。

99. 關於申述人對洲頭村提出的關注，規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生表示，政府將繼續與村民溝通。至於申述人建議保留神龕及「風水樹」，以及在「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶設置休憩處／公園，當局將在下一階段擬備規劃及設計大綱時作進一步考慮。

100. 主席繼而邀請委員提問。

擬議的 L6 道路

101. 一名委員表示，倘擬議 L6 道路主要用作連接兩幅毗鄰的「政府、機構或社區」用地，則可考慮把道路設計成盡頭路，以「政府、機構或社區」用地為道路盡頭。此設計可盡量減少佔用石湖圍的範圍，避免造成相關負面影響。土拓署北拓展處處長張家亮先生回應時表示，土拓署將繼續就 L6 道路的走線與村民溝通，並會諮詢相關政府部門(包括運輸署及路政署)，以探討修訂 L6 道路走線一事。當局會充分考慮委員的建議。

受影響的業務運作

102. 一名委員詢問，新田科技城分區計劃大綱圖上擬議物流用地的詳情，以及當局會否制訂措施回應現有物流業經營者就重置及補償所提出的關注。

103. 規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 三幅總面積為約 17 公頃的用地在新田科技城分區計劃大綱圖上已劃作物流、貯物和工場用途，即劃為「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場」地帶。這些用地可用作發展多層建築物，以作現代化產業用途，容納合適的棕地作業。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；以及
- (b) 待日後落實「東進東出、西進西出」的跨境交通策略，預計落馬洲口岸／新的皇崗口岸將不會有跨境貨運車流，因此亦可能影響新田／落馬洲地區作物流及貯物用途的土地需求。

104. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生作出補充，要點如下：

- (a) 物流業在本港的經濟扮演重要的角色，但目前在棕地上的大型露天作業未有善用土地資源。當政府尋求開拓更多土地以滿足社會在房屋和其他方面的需要時，新發展區會是未來土地供應的主要來源之一。由於不少新發展區的項目都涉及重新發展棕地，一些現有的物流作業無可避免會在收回土地及清拆行動的過程中受到影響，而所面對的困難情況亦非科技城發展所獨有；
- (b) 政府的長遠目標是發展多層現代產業大廈，以推動現代產業發展，並且以具土地效益的方式整合部分受政府項目影響的棕地作業和協助它們升級轉型。新發展區內亦會預留一些用地進行露天作業，以配合具體的運作需要；以及
- (c) 關於受政府土地發展項目影響的棕地作業，政府會按現行政策為合資格的業務經營者提供金錢補償。

至於擬把業務遷置的棕地作業經營者，政府會繼續提供不同支援措施，包括盡早與他們聯絡，並透過專責的跨專業專隊就規劃及地政事宜提供建議，以及物色更多合適的政府用地，以短期租約形式租予受影響的棕地作業經營者。

政府、機構及社區設施

105. 由於一些申述人提到該區的體育設施(例如足球場)供不應求，一名委員詢問有關政府、機構及社區設施供應的詳情。

106. 規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生借助投影片回應說，在新田科技城分區計劃大綱圖上，當局已規劃三個室內運動中心及一個游泳池場館，符合《香港規劃標準與準則》的規定。由於新田科技城分區計劃大綱圖的規劃人口為 165 600 人，不符合《香港規劃標準與準則》以人口為基礎的相關標準(即每 200 000 至 250 000 人設一個運動場)，因此並無預留土地興建運動場。至於其他康樂設施，例如足球場和籃球場，會在康樂及文化事務署管理的已規劃休憩用地內提供。

眩光方面

107. 一名委員詢問，當局有否措施緩減新田／落馬洲地區由擬議發展項目造成的眩光影響。土拓署總工程師／北王仲邦先生回應說，為減低對雀鳥的滋擾，政府會按照環評報告的批准條件，為新田／落馬洲地區內的建築物擬備《鳥類友善設計指引》。緩減眩光影響的其中一項措施，是採用防反射物料建造建築構築物。眩光對雀鳥及居民／村民可能造成的影響可透過採用適當的設計措施緩減。

視覺及空氣流通方面

108. 兩名委員詢問，當局在規劃洲頭村旁邊的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶時，有否考慮盛行風的方向(即香港主要吹北風、東北風和東風)，以及儘管洲頭村毗鄰有高樓層創科發展項目，會否有措施緩減對該村空氣流通方面的影響。

109. 規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 當局已在勘查研究下進行包括空氣流通評估的技術評估，以證明該區的擬議發展項目在採取適當的緩解措施後，不會在空氣流通方面對該地區和周邊地區造成負面影響；
- (b) 為了令洲頭村／潘屋村與其鄰近的創科發展項目在設計上和諧協調，當局已充分考慮盛行風的風向，亦建議透過劃設非建築用地或道路／美化市容地帶關設通風廊和觀景廊，以有助風吹進村內。舉例來說，在規劃區第 16B 區的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內，劃定一幅 15 米闊的非建築用地，以改善由南至北從麒麟山流向洲頭村的氣流；而由「七村」至潘屋村的道路／美化市容地帶，亦有助改善西南至東北向的氣流。此外，根據新田科技城分區計劃大綱圖《說明書》的圖解 5，潘屋村和洲頭村的西南面有另一主要的通風廊；
- (c) 雖然洲頭村東面和南面的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的建築物高度限於主水平基準上 100 米，但創科發展項目日後的項目倡議人在有需要時或須考慮在毗鄰該村的部分採用較低的建築物高度。當局會在規劃及設計大綱中訂明上述及其他有關建築物高度、通風廊、美化環境、行人通道、與鄉村鄰接等的規劃及設計要求，以為擬備涵蓋相關「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的總綱藍圖提供指引。總綱藍圖將會交由將於發展局北部都會區統籌辦事處之下成立的特定委員會考慮，而該委員會將負責監督北都的整體落實情況。有關提交總綱發展藍圖的規定亦可能會在相關用地日後的租契中訂明；以及
- (d) 當局會先提交規劃及設計大綱予城規會，讓城規會提出意見，然後才敲定其內容。最終的規劃及設計大綱會夾附於就新田／落馬洲地區擬備的發展大綱

圖內，而已採納的發展大綱圖將會公布予公眾參閱。

110. 一名委員表示，由於洲頭村位於北風、東北風及東風的盛行風上游範圍，故擬在南面劃設的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶不大可能影響這些盛行風吹進村內。

111. 一名委員進一步詢問規劃及設計大綱是否須經由城規會批准或通過。主席回應時表示，規劃及設計大綱是根據分區計劃大綱圖訂明的發展限制擬備的，並會列明較詳細的規劃及設計要求(例如建築物高度向鄉村遞降、創科用地與鄉村和濕地之間的鄰接問題、通道連接、環保設計等)，以便日後的項目倡議人就「其他指定用途」註明「創新及科技」擬備總綱圖。政府稍後會就規劃及設計大綱諮詢城規會，歡迎城規會提供寶貴意見及建議。

排水方面

112. 一名委員備悉有些申述人提及鄉村易受水浸影響，遂詢問會否採取措施處理水浸問題，以及當局為科技城制定排水計劃時有否顧及極端天氣情況。

113. 土拓署北拓展處處長張家亮先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 科技城發展為改善郊區排水系統提供良機。科技城的規劃採用「海綿城市」概念，並提出加入藍綠基礎設施，例如活化現有排水道，加入配備防洪功能的綠化景觀設施，為新田／落馬洲地區加強防洪，並提高抵禦氣候變化的能力。可持續的排水系統亦會透過多孔透水路面、蓄洪池等設施，進一步提高新田／落馬洲地區抵禦氣候變化的能力。排水系統的設計將符合由渠務署於二零二四年三月為應付極端天氣及氣候變化所發布的最新標準規定。舉例來說，擬議蓄洪設施的設計須提供較高的貯洪量，以應付特大暴雨；以及

- (b) 以坐落於新田科技城分區計劃大綱圖的中央位置的「七條村」為例，依照現時的情況，會有一些外面的地面徑流流入這七條村內。待新的／經改善的排水設施落實後，流向這七條村的地面徑流會被截流，並引流至經擴闊的新田東主排水道及新田西主排水道，減低這些村落的水浸風險。

114. 凌珮儀女士(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1498)表示，政府代表只針對處理「七條村」的水浸問題作出回應，卻未有提及其他鄉村的情況。土拓署北拓展處處長張家亮先生借助一些顯示石湖圍擬議排水改善工程的投影片作出回應，澄清擬議的可持續排水系統涵蓋整個新田／落馬洲地區，包括該地區內的鄉村。

文化遺產

115. 一些委員提出以下問題：

- (a) 會否有照片顯示石湖圍及洲頭村民提及的神龕；
- (b) 在規劃科技城的過程中，在保育文物遺產方面進行了哪些工作；以及
- (c) 如何處理村民對保留神龕的關注。

116. 規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生借助實物投影機，展示一幅石湖圍神龕(名為守護神大王爺)的照片，而凌珮儀女士(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1498)則展示一幅洲頭村神龕(名為盤古王)的照片。

117. 土拓署北拓展處處長張家亮先生作出回應，要點如下：

- (a) 在評估項目範圍內的文化遺產時，已遵從相關的既定程序和指引。當局已根據獲批准的環評報告進行文物建築影響評估，評估將會受擬議發展影響的神龕，包括申述人所提及的神龕，並就此諮詢古物古蹟辦事處。文物建築影響評估的結論是，項目範圍內未有發現文化遺產地點；以及

- (b) 儘管如此，政府會繼續與村民聯絡，以期就受影響神龕為 L6 道路訂定完善的安排。

非原居民鄉村

118. 一名委員留意到，受科技城發展影響的不僅是原居民鄉村，還有非原居民鄉村，例如下灣村，而非原居村民可能對有關收地／清拆及補償／安置的問題甚為關注，遂詢問當局會否採取措施，以解決村民關注的問題。

119. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 下灣村位於新田科技城分區計劃大綱圖北部，用地處於毗鄰河套區的策略位置。已規劃的創科用地，特別是位於新田科技城分區計劃大綱圖北部的用地(包括下灣村)，可與河套區港深創科園及深圳科創園區發揮協同效應；以及
- (b) 政府已成立社區聯絡服務隊，向受影響村民解釋發展詳情及補償和安置安排，並為他們提供協助、輔導及轉介服務。此外，政府在二零一八年五月宣布就政府發展清拆行動作出的優化特惠補償和安置安排受到普遍歡迎。政府亦一直與下灣村村民保持聯繫，了解他們的需要／關注事項。舉例來說，下灣村村民要求保留村內的牌樓，而政府正與他們物色合適的遷置地點。

其他事項

120. 一名委員留意到，規劃區第 5 區兩幅「政府、機構或社區」用地之間有一幅至少 6 米寬的狹長土地劃為「綠化地帶」，他詢問作出劃設有關地帶的安排有何理據支持，以及有沒有可能把上述地帶合併成單一的「政府、機構或社區」用地。規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生在回應時解釋，上述劃為「綠化地帶」的狹長土地擬用作環評報告建議設立的野生動物走廊。

[呂守信先生於答問部分進行期間離開本節會議。]

121. 由於委員再無進一步提問，主席表示今日下午的聆聽會已完成。她多謝申述人、他們的代表及政府的代表(包括顧問)出席會議。城規會將於聆聽會的所有會議節數完成後，進行閉門會議商議有關的申述，稍後會把城規會的決定告知申述人。申述人、他們的代表和政府的代表(包括顧問)此時離席。

122. 本節會議於下午六時五十分休會。