

1. 會議於二零二四年七月四日上午九時恢復進行。

2. 下列委員和秘書出席了這節會議：

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

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

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

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目1(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《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。]

3. 主席表示，這次會議是就有關《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」)、《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7》(下稱「米埔分區計劃大綱圖」)及《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》(下稱「牛潭尾分區計劃大綱圖」)(統稱「分區計劃大綱草圖」)的申述所舉行的聆聽會續會。

4. 秘書報告，委員已在二零二四年六月二十八日上午舉行的聆聽會上申報利益，詳情載於相關的會議記錄內。

### 簡介和提問部分

5. 以下政府的代表(包括顧問)、申述人及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

鍾廷浩先生 — 助理秘書長(北部都會區)

##### **環境及生態局**

黃善永先生 — 首席經理(北部都會區保育)

**創新科技及工業局(下稱「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

**土木工程拓展署(下稱「土拓署」)**

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

**漁農自然護理署(下稱「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)  
郭瑞玲博士 — 自然護理主任(濕地)

**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 ]  
Hazel W.N. Yun 女士 ]  
C.L. Yuen 先生 ]

## 申述人和他們的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R 3—香港資訊科技聯會  
陳煒國先生 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R 6—思路研究會  
王昊先生 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R 9—嘉湖民生事務會  
新田科技城分區計劃大綱圖 R 20—湛家雄議員  
湛家雄先生 — 申述人及申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R 14—元朗青年商會  
鄧國邦先生 ]  
黃國熙先生 ] 申述人的代表  
吳灌峰先生 ]  
謝沛圖先生 ]

新田科技城分區計劃大綱圖 R 17 及米埔分區計劃大綱圖  
R 2—System Link Development Limited  
新田科技城分區計劃大綱圖 R 81—符傳富  
余烈鋒先生 — 申述人及申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R 24—冼漢迪  
冼漢迪先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 31—Chien Kwok Keung  
Kenny  
錢國強先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 58—Lam Ka Fai Francis  
林家輝先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 64—鄭振華  
鄭振華先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 69 — Chiu Duncan

丘達根議員 — 申述人  
蘇美晶女士 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R 78 — Luk Wai Lam William

陸偉霖先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 88 — The Hong Kong  
Institute of Architects

陳澤斌先生 ] 申述人的代表  
李智聰先生 ]  
陳翠兒女士 ]

新田科技城分區計劃大綱圖 R 90 — Hong Kong Institute of  
Urban Design

張凱科先生 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R 91 — The Real Estate  
Developers Association of Hong Kong

彭楚喬女士 ] 申述人的代表  
Ian Thomas Brownlee 先生 ]

新田科技城分區計劃大綱圖 R 93 — Birkenhead Properties  
& Investments Limited

黃沛茜女士 — 申述人的代表

新田科技城分區計劃大綱圖 R 94 及米埔分區計劃大綱圖  
R 1 — Topcycle Development Limited

Kira Loren Whitman 女士 — 申述人的代表  
Ian Thomas Brownlee 先生

新田科技城分區計劃大綱圖 R 95 — 立法會議員劉國勳  
劉國勳議員

— 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R 96 — Ho Chi-Keung Frankie

何志強先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R101—Ching Yuk Yu Eugene  
程玉宇先生 — 申述人

新田科技城分區計劃大綱圖 R102—Melody Gain Limited;  
Clanville Developments Limited

杜立基先生 ] 申述人的代表  
李羽淇先生 ]  
吳詩雅女士 ]  
Pun Wai Lun Alan 先生 ]

新田科技城分區計劃大綱圖 R1025—韓焯彥  
韓焯彥先生 — 申述人

米埔分區計劃大綱圖 R3—Profit Point Enterprises Limited

潘富傑先生 ] 申述人的代表  
Ian Thomas Brownlee 先生 ]  
李玟菲女士 ]

米埔分區計劃大綱圖 R4—Venizelle Property Development  
(HK) Limited

黃仲灃先生 ] 申述人的代表  
范恩堅先生 ]  
袁誠亨先生 ]

6. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。政府的代表在二零二四年六月二十八日及二零二四年七月二日所作陳述已經上傳到城規會網站，供公眾查閱。為確保聆聽會能有效率地進行，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。當出席會議的申述人及／或他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。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)、申述人及他們的代表離席。城規會在聆聽申述人及／或他們的代表所作的口頭陳述後，將閉門商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

7. 主席請申述人及／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 R102—Melody Gain Limited and  
Clanville Developments Limited

8. 杜立基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述用地的面積約為 2.2 公頃，位於擬議新田市中心的規劃區第 1A 區，距離擬建的北環線主線的擬議新田站約一公里，至於毗鄰申述用地的規劃區第 1B 和 1C 區，則已規劃作高密度住宅發展；
- (b) 申述用地在當時的牛潭尾分區計劃大綱核准圖上原本劃為「住宅(丙類)」地帶，亦是一宗目前正在處理的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NTM/5)所涉地點。申述用地有部分範圍位於已獲批准作臨時過渡性房屋發展的規劃申請所涉地點內。這個發展項目預定營運至二零二九年。自新田科技城分區計劃大綱圖於二零二四年三月在憲報公布後，申述用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，作低矮樓宇發展，包括室內運動中心和消防處工場；
- (c) 為充分發揮新發展區土地的發展潛力，可考慮把擬議消防處工場遷至其他棕地或新發展區外毗鄰現有高速公路的用地；
- (d) 現時位於九龍灣和葵涌的消防處工場用地面積分別約為 0.69 公頃和 0.76 公頃。擬在將軍澳興建的消防局暨救護站及職員宿舍佔地僅約 0.3 公頃。在新田科技城分區計劃大綱圖上，已於規劃區第 12A 區預留一幅「政府、機構或社區」用地，面積約 1.5 公頃，以興建擬議分區消防局暨救護站及職員宿舍連行動基地，並在旁邊預留了面積為 0.6 公頃的「政府、機構或社區」用地作興建青少年設施之用。為發揮更大的協同效應，建議把規劃區第 12A 區的青少年設施遷至規劃區第 1A 區，毗連擬議的室內運動中心。規劃區第 12A 區兩幅用地的總面積合共 2.1 公頃，足可一併容納擬議分區消防局暨救護站及職員宿舍、行動基地，以及原本計劃設於規劃區第 1A 區的消防處工場；



- (e) 新田科技城分區計劃大綱圖建議興建三個室內運動中心，超出了《香港規劃標準與準則》所訂明提供兩個室內運動中心的要求。設施供應數目超出《香港規劃標準與準則》的要求固然會惠及社區，把擬議室內運動中心和擬議住宅發展項目設於同一用地，亦可使新發展區內的土地得以地盡其用。參考一些把室內運動中心和住宅發展項目設於同一用地的例子，包括麥花臣匯、柏傲灣和御庭軒，這些項目的地盤面積分別約為 2 428 平方米、7 033 平方米和 14 483 平方米，而申述用地佔地約 2.2 公頃，足以容納青少年設施、室內運動中心及約有 2 000 個單位的住宅發展項目；以及
- (f) 基於上文所述，應把申述用地改劃為「住宅(甲類)」地帶或「其他指定用途」註明「住宅連政府及社區設施」地帶。參考毗連地區的建築物高度限制，梯級式建築物高度輪廓應可得以維持。根據各項技術評估，增加 2 000 個住宅單位不會對擬議基礎設施(包括運輸設施)造成嚴重影響。

[陳遠秀女士和黃傑龍教授在新田科技城分區計劃大綱圖的 R102 作出陳述期間到場出席這節會議。]

#### 新田科技城分區計劃大綱圖的 R95 — 立法會議員劉國勳

9. 劉國勳議員作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持發展新田科技城(下稱「科技城」)，理由是有關發展會採用「15 分鐘生活圈」概念，藉此改善職住失衡的情況。北區和元朗區的居民深受上下班交通時間太長之苦，因此對落實有關概念期待已久；
- (b) 與當局於二零二一年就新田／落馬洲發展樞紐所提出的土地用途建議相比，新田科技城發展計劃在就業機會、人口和創科發展土地方面均大幅增加。發展新田科技城符合《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 2035 年遠景目標綱

要》(下稱「十四五」規劃)的理念，其中包括支持香港加強、設立和發展成為國際創科中心。科技城將提供總共 300 公頃的土地作創科發展，面積與深圳科創園區的佔地面積相若，可滿足創科業界對土地的迫切需求，並可藉此推動香港的經濟發展，抓緊香港回歸國際舞台的最後機遇；

- (c) 因應不斷轉變的規劃情況和不同創科公司的各種不同需要，透過在新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶《註釋》第一欄納入更多用途，包括人才公寓和商業用途，使科技城發展有更大彈性；以及
- (d) 限制准許用途不但不能妥善保育濕地，反而會荒廢約 200 公頃的濕地。積極做好保育管理(包括設立三寶樹濕地保育公園)，便可提升濕地的生態功能。古洞北塋原自然生態公園和元朗峻巒已積極採用保育管理方式，因而能成功增加濕地面積和促進生物多樣性。

[徐詠璇教授在新田科技城分區計劃大綱圖的 R95 作出陳述期間到場出席這節會議。]

#### 新田科技城分區計劃大綱圖的 R24—洗漢迪

10. 洗漢迪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 在全球數碼化的時代下，創科已成為經濟發展的主要驅動力。香港正在轉型為國際創科中心。土地和人力資本是加快轉型的兩項關鍵因素；
- (b) 他支持新田科技城分區計劃大綱圖，因為設立科技城有助推動「南金融、北創科」的發展，維持香港在世界上的競爭優勢。尤其是，科技城可促使創科業聚集，利用大灣區的地理優勢，促進香港、深圳和大灣區其他城市之間的合作，以及推廣區域經濟發展。為配合創科企業和人才多樣化的需要，因此在「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內增

加可容許用途的數目，從而吸引在生命科學、人工智能、先進製造和可再生能源領域中較大規模而且信譽良好的企業進駐科技城。闢設人才公寓和康樂設施可改善宜居程度，有助創科業界吸引和挽留人才；以及

- (c) 支持填塘，以提供約 210 公頃土地作創科發展，連同位於河套區港深創新及科技園(下稱「港深創科園」)的 87 公頃土地，可提供的面積與深圳科創園區相若。

### 米埔分區計劃大綱圖的 R3 — Profit Point Enterprises Limited

11. 潘富傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述用地在米埔分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，涉及一宗已獲批准的 第 16 條申請編號 A/YL-MP/344 作住宅發展用途，該項發展的地積比率為 0.4 倍，最高建築物高度為 6 層。申述用地的北鄰是為了設立三寶樹濕地保育公園而對米埔分區計劃大綱圖作出的修訂項目 B。申述人雖然支持發展與保育並存，但他反對缺乏城市設計和規劃原則，以致無法鼓勵充分利用位於科技城邊界位置的私營房屋用地的發展潛力；
- (b) 申述用地的四周為鄉郊景觀、棕地和濕地。不過，各項已承諾進行的發展，包括正在進行土地用途檢討的科技城、三寶樹濕地保育公園和牛潭尾地區，會隨着基礎設施的承載力提升而使申述用地周邊的環境出現重大改變。此外，科技城的周邊地區一直不斷轉型，成為中等密度的住宅區。毗連地區涉及兩宗已獲批准的 第 12A 條申請及數宗已獲批准的 第 16 條申請，擬作私人住宅／臨時房屋／綜合發展連濕地修復／優化／保護區。而各項提升分區用途的建議仍有待城規會作出考慮；

- (c) 申述用地距離新田科技城分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶約 500 米。在該地帶內，朝三寶樹濕地保育公園方向採用遞減梯級式建築物高度，由主水平基準上 150 米降至主水平基準上 15 米，並劃設 35 米闊非建築用地。基於此設計概念，毗連三寶樹濕地保育公園的土地(包括申述用地)的發展密度可能有增加的空間。建議把申述用地的地積比率由 0.4 倍增至 1.5 倍，以及把最高建築物高度由 6 層增至 22 層，以便提供 5 134 個私人住宅單位。此外，可維持採用與新田科技城分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶相若的鄰接設計，即採用遞減建築物高度，由主水平基準上 80 米降至主水平基準上 20 米，並闢設闊度界乎 70 米至 110 米的濕地修復區；以及
- (d) 倘採納提升分區用途的建議，可於二零三一年增加私人住宅單位的供應，而且與新田公路對面的擬議高層住宅發展項目(建築物高度界乎主水平基準上 170 米至主水平基準上 200 米)及位於申述用地以南的現有低層住宅發展項目相協調。科技城第一期發展的私人住宅發展項目距離北環線主線的擬議新田站較遠，而申述用地則相對距離較近。因此，建議修訂米埔分區計劃大綱圖《說明書》第 7.1.7、7.2.1 及 8.5 段，以便納入上述建議。

米埔分區計劃大綱圖的 R4 — Venizelle Property Development (HK) Limited

12. 黃仲澧先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述用地的面積約為 30 000 平方米，在先前的《米埔分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》上原本劃為「自然保育區」地帶和「康樂」地帶。米埔分區計劃大綱圖的修訂項目在憲報上刊登後，申述用地便改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶；

- (b) 一個地方是否定義為濕地，最基本的因素為是否有水。不過，根據二零零六年至二零一九年拍攝的航攝照片，申述用地內的濕地已因自然原因變得乾涸。此外，非法佔用土地亦對申述用地的天然環境造成滋擾。因此，現時無法在申述用地上找到濕地特徵。
- (c) 申述用地毗鄰多個現有住宅發展項目(包括加州花園、錦綉花園)和數個現有村落，以及一些已獲批准作住宅發展的規劃申請所涉用地。雖然尚未有人提交規劃申請，但規劃署已收到查詢，關於把申述用地改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，作濕地修復區兼低密度住宅發展，地積比率為 0.4 倍。根據規劃署的回覆，必須提供進一步技術評估以支持改劃用途地帶申請。然而，提交改劃用途地帶申請的進度因 2019 冠狀病毒病爆發而嚴重受阻；以及
- (d) 建議將申述用地改劃為「住宅(丙類)」地帶連「濕地修復區」，其中不少於 60 000 平方呎的面積專用作濕地修復區。擬議改劃土地用途地帶可提供低密度住宅發展，並提供機會進行生態教育及生態康樂活動，以及達至生物多樣性淨增益。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R101—Ching Yuk Yu Eugene

13. 程玉宇先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他不反對發展科技城，但反對科技城的選址。尤其是，他認為規劃區第 19B 及 19C 區不適合改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，而規劃區第 30 區則較適合作創科發展；
- (b) 規劃區第 19B 及 19C 區屬私人土地，進行發展必須通過漫長而昂貴的收地過程。這兩個規劃區有高水浸風險，而且沒有途徑接達任何鐵路站。這兩個規劃區位於「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃

委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 12C」)所指定的「濕地緩衝區」內，該指引要求濕地的面積和功能不會有淨減少；以及

- (c) 規劃區第 30 區全部是政府土地，意味着無須收地。規劃區第 30 區位於鄰近深圳、古洞、新田和河套區的高地，水浸風險較低，而且可較方便前往鐵路基建，包括將於二零二七年啓用的已規劃古洞站。雖然規劃區第 30 區劃為「綠化地帶」，但在規劃區第 30 區進行發展，對生態的影響會遠少於在規劃區第 19B 及 19C 區的濕地進行發展所造成的影響。此外，他引用安達臣道和皇后山等多個本地例子，說明在山坡用地上進行發展及土地平整工程在技術上是可行的。

#### 新田科技城分區計劃大綱圖的 R69—Chiu Duncan

14. 邱達根議員作出陳述，要點如下：

- (a) 本地創科業對科技城發展期待已久。由於香港在過去 20 年土地供應不足，很多創科公司因為未能在本港物色到合適的創科用地，放棄在本港開設業務，選擇到深圳開業。因此，充足的土地供應，連同政策支持，再加上人才／人力資源和資金，對本港的創科產業發展非常重要；
- (b) 自二零一五年起，業界已採取各項措施尋求取得政策支持、吸引和挽留人才／人力資源，以及引入／提供資金，以支持創科業。然而，土地短缺問題仍然是本港創科發展的障礙。因此，事不宜遲，應盡快發展科技城，協助扶植本地創科公司，以及吸引海外創科企業來港；以及
- (c) 以新加坡緯壹城的個案為例，提供面積較大的用地作創科發展至為重要，因為大面積的用地才可容納各種用途，包括大學、大型國際公司、創業園、國家研究機構，以及從事投資的公司。這樣的話，便可設立一站式平台，讓多項事務，包括研究、尋找

資金、求職就業、開設業務、利用所提供的工業設施製作原型，以及進行先導試驗和測試，均可在同一地方完成，從而令這些事務可環環緊扣，高度相連。現時，這些與創科有關的元素分散在香港不同地方，因此如能提供大面積的單一用地來容納綜合創科生態系統，至為理想。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R58—Lam Ka Fai Francis

15. 林家輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持新田科技城分區計劃大綱圖，因為科技城可提供大量土地作創科用途，促進本港的經濟發展。科技城適合用作創科用途，因為該處毗連河套區港深創科園，而所在範圍亦包括落馬洲邊境管制站的土地，這些土地不久將予釋出作發展之用。科技城可作為河套區港深創科園的擴展部分；
- (b) 現有魚塘可能已非經常運作，而科技城發展所造成的生態影響可透過採用的創新布局和設計及設立三寶樹濕地保育公園得以緩解；
- (c) 應在科技城引入綠色運輸系統，包括單車、電動車輛和電動可移動工具；
- (d) 由於科技城毗連深圳科創園區，可採用先導計劃的形式探討能否發展低空經濟；以及
- (e) 應加強科技城與牛潭尾之間的連繫，以及探討是否有可能在科技城內編配土地作大學用途。

新田科技城分區計劃大綱圖 R64—鄭振華

16. 鄭振華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持發展科技城，因為發展創科產業有助推動香港經濟發展，令經濟行業更多元化；以及

- (b) 隨着「十四五」規劃及《香港創新科技發展藍圖》公布，加上政府同心協力，創科生態系統正在成形。然而，在吸引具規模的創科企業來港設立業務的同時，仍需面對全球競爭。在眾多因素中，是否有足夠土地可用，是吸引具規模的創科企業(不論是上游或下游產業)來港設立業務的關鍵考慮因素。

新田科技城分區計劃大綱圖 R9—嘉湖民生事務會  
新田科技城分區計劃大綱圖 R20—湛家雄議員

17. 湛家雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 新田科技城分區計劃大綱圖的土地用途建議和發展參數，以及牛潭尾分區計劃大綱圖和米埔分區計劃大綱圖的擬議修訂，均獲得元朗區議會普遍支持；
- (b) 「十四五」規劃支持香港發展成為國際創科中心。科技城提供約 300 公頃土地作創科發展，總樓面面積約為 700 萬平方米，符合「十四五」規劃；
- (c) 新田科技城分區計劃大綱圖可實現發展與保育並存。一九九七年的「后海灣魚塘生態價值研究」中提出「不會有濕地淨減少」的概念，相關的研究結果其後轉化為規劃指引編號 12C。根據規劃指引編號 12C，「不會有濕地淨減少」所指的是「面積」和「功能」兩方面。現時有些魚塘已經荒廢，生態功能不高。不過，科技城的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)已證明，在落實建議的緩解措施後，生態功能不會因發展而削弱。為確保設立三寶樹濕地保育公園的成效，該處的濕地應由漁護署管理；
- (d) 新田公路將新田科技城分區計劃大綱圖一分為二，北部用作創科用途，而南部則用作住宅及其他配套用途。南北兩部分的連接應在詳細設計階段進一步加強，以方便行人和騎單車人士橫過新田公路；以及



- (e) 應考慮將政府辦公室和設施遷往新發展區，包括北部都會區的新發展區。

新田科技城分區計劃大綱圖 R78—Luk Wai Lam William

18. 陸偉霖先生作出陳述，要點如下：

- (a) 由於科技城與大灣區之間的連繫相當重要，因此在規劃北環線支線時，應將科技城經河套區連接至新皇崗口岸。在詳細設計階段，此段走線亦不應受到影響。因此，新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》第 13.2.3 段應予修訂，以便把上述安排付諸實行；以及
- (b) 應在毗鄰作創科用途的地方設置工場設施，以支援製作原型。因此，當局應在科技城內撥出更多土地作工場用途，以提升生產力。

新田科技城分區計劃大綱圖 R6—思路研究會

19. 王昊先生作出陳述，要點如下：

- (a) 創科產業在可見的將來會是本地經濟發展的重要支柱，而充足的土地供應將會是創科產業能否繁榮發展的決定因素。發展科技城將可大大紓緩創科用途土地的短缺問題，以及推動新質生產力的發展；
- (b) 相關公司可更靈活制訂度身訂造的設施或設備，以配合其營運需要；
- (c) 香港對海外人才的吸引力逐漸減少，因為香港生活費用高昂，而且難以在工作與生活之間取得平衡。當局可在科技城提供更多設施支援人才，藉此提升香港作為生活與工作地方的吸引力；
- (d) 香港與大灣區其他城市之間的合作將有利本地創科產業的發展；以及

- (e) 發展難免會對生態造成影響。政府將會採取積極的保護管理措施，包括設立三寶樹濕地保育公園。儘管如此，政府應採取更多積極的保護管理措施，以釋放濕地的生態價值，並緩解發展所造成的負面生態影響。

新田科技城分區計劃大綱圖 R14—元朗青年商會

20. 鄧國邦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 支持科技城的發展，因為有關發展可以提供約 165 000 個就業機會和 6 400 個人才公寓單位，讓本地居民可在他們的居所附近工作。科技城與內地和國際社會之間的合作，可支持香港發展成為國際創科中心。就業機會增加不但可令飲食和物流業等多個本地行業受惠，亦能盡量減低花費長時間往返住所與工作地點的需要，從而減少出現交通擠塞和屯馬線載客量過多的情況。擬議的北環線主線亦可紓緩新田公路在繁忙時間的交通擠塞問題；
- (b) 有關發展會為區內鄉村改善基礎設施。不過，應在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄加入更多用途，包括「公眾停車場」，以配合村民的日常需要；
- (c) 鑑於魚塘大部分範圍已經荒廢，政府所建議的積極保護管理可提升濕地的生態功能；以及
- (d) 應向受科技城發展影響的物流業提供更多支援。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R17 和米埔分區計劃大綱圖的 R2—System Link Development Limited

新田科技城分區計劃大綱圖的 R81—符傳富

21. 余烈鋒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 支持科技城的發展，因為發展建議獲詳細分析支持，亦已交由相關政府部門審議。有關建議可在土

地用途、房屋供應、就業機會與生態保育之間取得平衡；

- (b) 與深圳的合作對「南金融、北創科」的發展相當重要。本地大學的創科研究表現優秀，香港可加以利用這項優點，並善用深圳在製作原型方面的優勢；
- (c) 海外人才追求生活質素。擬議的藍綠網絡，連同將予保留的濕地，可提供吸引海外人才的高質素生活環境；以及
- (d) 可考慮推行公私營合作，以便早日落實科技城的計劃。

#### 新田科技城分區計劃大綱圖的 R3 — 香港資訊科技聯會

22. 陳煒國先生作出陳述，要點如下：

- (a) 數碼港、香港科學園和香港應用科技研究院現有的樓面面積已經全數用盡。不少初創企業在租用這些創科園區的樓面空間時遇到困難。支持科技城的發展，因為有關發展可以提供充足的樓面面積作創科發展，有助進行「南金融、北創科」的發展；
- (b) 創科用途與濕地並存應該可行；以及
- (c) 應提供更多人才公寓。

[會議小休 15 分鐘。]

#### 新田科技城分區計劃大綱圖的 R3 1 — Chien Kwok Keung Kenny

24. 錢國強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港軟件行業協會會長、電子健康聯盟副主席和選舉委員會科技創新界別分組委員。他支持科技城的發展，主張加快相關規劃程序；

- (b) 在二零零零年代，香港的創科產業培育了一羣開創數據中心尖端管理技術的人才。不過，由於政府並無制訂明確政策，許多人才流向內地。近年人工智能迅速發展再次為香港創科發展帶來新機遇；
- (c) 創科發展透過建立創新驅動發展模式，使香港經濟多元化，加快其他經濟領域的增長。如忽視創科發展，便會失去競爭優勢。舉例來說，由於沒有全面整合機械人和自動化技術，香港的物流業一直落後於全球的其他競爭對手；
- (d) 即使已計及香港科技園和數碼港所提供的樓面空間，創科產業仍須面對供實驗室和原型生產使用的樓面空間嚴重短缺的問題。能夠適時提供這類樓面空間，至關重要，因為可把香港的基礎研究成果轉化為商機，繼而令優秀的創科企業留港發展；以及
- (e) 採用先進技術可有助保護自然環境。世界各地也有成功的例子，例如新加坡裕廊創新區，證明創科發展與自然景觀可以和諧共存。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R88 — The Hong Kong Institute of Architects

25. 陳澤斌先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港建築師學會會長。香港建築師學會對新田科技城分區計劃大綱圖表示支持，因為科技城的發展可解決香港土地供應和房屋單位嚴重短缺的問題，而且可在基建和創科發展、文化與生態保育、旅遊、教育和培養人才方面，與深圳產生協同效應。香港建築師學會的建議會於下文闡述；
- (b) 在「休憩用地」地帶內，社區耕作／農業用途應屬經常准許的用途，以促進保存農業傳統。應放寬對兩條擬活化排水道走線的限制，讓日後的城市設計可較有彈性，而沿這些排水道的地方和橫跨新田公

路及擬議 L14 道路的擬議園景平台應指定為公眾休憩用地；

- (c) 在「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內，除提供員工宿舍外，應准許進行私人住宅發展，以吸引創科人才在科技城工作及居住，並可加入概括的發展規範及城市設計參數，以保障公眾利益。「場外投注站」及「貨倉(危險品倉庫除外)」用途應移至「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《註釋》第二欄，避免出現濫用情況；
- (d) 關於擬議混合用途發展項目，特別是北環線主線的擬議新田站附近的項目，在建築物高度及地積比率方面可給予彈性，以建立別具特色的城市形態。此外，有關進行混合住宅及非住宅發展須提交第 16 條申請的規定應該取消，以簡化不必要的程序；
- (e) 現有具歷史價值的鄉村／建築物附近的發展用地應施加建築物高度限制，以加強城鄉共融。他列舉佛山的情況為例，建議容許在「鄉村式發展」地帶內歷史及文化價值較低的某些部分(例如規劃區第 22 區)進行中層發展，以便在村落與中高層城市發展之間和諧過渡；
- (f) 在整個發展科技城的過程中，應採用在面積及功能兩方面「不會有濕地淨減少」的原則。可探討如何劃定三寶樹濕地保育公園與發展用地之間的河曲界線，以增進該處與自然環境的融合。在濕地及魚塘範圍內可設置木板步行道及觀景台，再配合商店及服務行業和附近發展項目的綠化天台，以推廣生態旅遊，並讓公眾享用設施。一些現有魚塘可在發展用地內予以保留，作為生態走廊及科技城的水景設計；以及
- (g) 北環線主線的擬議新田站，與日後的創科發展項目有一段距離，當局應考慮重新審視車站的位置。應在區內設立綠色運輸網絡，以減少碳排放。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R90 — Hong Kong Institute of Urban Design

26. 張凱科先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港城市設計學會理事會的幹事。香港城市設計學會支持新田科技城分區計劃大綱圖及科技城發展，並提出以下建議；
- (b) 為了減少道路所需佔用的土地及降低碳排放，以及推廣更為可持續的發展，當局應在科技城規劃設立綠色運輸系統，並盡早落實；
- (c) 根據深圳南頭古城的成功例子，他認為政府的措施對實現城鄉共融至關重要。應考慮把「展覽或會議廳」及「康體文娛場所」加入「鄉村式發展」地帶的第一欄，以及取消第二欄「酒店」用途「只限度假屋」的限制，為日後在現有村落內進行發展提供彈性；以及
- (d) 為鼓勵採用創新的城市設計，以便與周圍的自然環境更為融合，建議提供較大彈性，容許在選定的發展用地採用不同的建築物高度。此外，應擬備一套城市設計指引，以制訂全面的策略，促進城市發展與自然景觀融合。應在相關的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《註釋》備註應加入這類指引，以確保指引得以貫徹執行。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R1025 — 韓焯彥

27. 韓焯彥先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名大學生，代表自己和朋友(包括一隻黑臉琵鷺和一隻斑魚狗)發言。他不反對發展香港的創科產業，但強烈反對擬在科技城的魚塘進行填塘工程；
- (b) 他十分欣賞香港西北部發展成熟的生態系統和自然景觀，當中包括濕地、森林、魚塘和令人讚歎的自

然美景。他感到學習上有壓力時，會騎着單車在自然環境中尋幽探勝，從而放鬆心情。保育自然環境對他個人而言十分重要；

- (c) 填塘對自然生境造成的破壞不可逆轉，並會損害后海灣地區整個濕地生境的完整。他以香港國際機場三跑道系統項目工程為例，指出環境一旦受到損害，即使已落實緩解措施，野生物種也不一定會回歸。舉例而言，大嶼山附近的大小磨刀海岸公園落成後，中華白海豚的數目並沒有回升；
- (d) 環境影響評估備受環保團體和環境專家批評。他之前在濕地觀賞過的雀鳥品種，很多都沒有記錄在環評報告內。野生物種調查的涵蓋範圍不足，而擬議緩解措施(例如闢設雀鳥飛行廊道)亦不足以滿足野生物種的需要。因此，環評報告的相關部分應重新審視；
- (e) 有意見辯稱已荒廢的魚塘已失去經濟功能，因此應編配作市區發展。然而，這些觀點忽視了這些魚塘對自然環境作出的寶貴貢獻。此外，他亦質疑為何保育工作必須與補償作市區發展掛鈎。積極保育的機遇，往往被人無視；
- (f) 事實上，有其他選址可作創科發展，例如新界用作臨時停車場和狗場的棕地。稱新田地區是唯一適宜發展科技城的選址，難以令人信服；以及
- (g) 很多用途已納入「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶《註釋》的第一欄，無須取得城規會的規劃許可。此彈性做法或會導致濫用的情況出現，令原本預留供創科產業使用的用地改作物業發展。

[劉竟成先生在新田科技城分區計劃大綱圖的 R1025 作出陳述期間離開這節會議。]

新田科技城分區計劃大綱圖的 R91 — Real Estate Developers Association of Hong Kong

28. Ian Thomas Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港地產建設商會支持新田科技城分區計劃大綱圖，因為可把未盡其用的地方現代化，以及利用科技城的地理優勢，與深圳的創科產業形成協同效應。然而，香港地產建設商會早前就有關私人機構參與、法定規劃程序和城規會角色所提出的建議備受漠視，他對此表示失望；
- (b) 新田科技城分區計劃大綱圖《說明書》訂明的設計原則應在科技城中全面落實。這可解決過往新市鎮發展的缺點，例如出入不便，以及社區設施和休憩用地供應不足；
- (c) 「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶土地面積約 210 公頃，將供應約 570 萬平方米的總樓面面積。當局有必要採取較集中的方式，就如此龐大的發展項目界定不同地塊的發展內容，而非容許完全彈性處理。作出這樣清晰的界定，有助私人機構積極參與科技城的發展；
- (d) 須進一步澄清新田科技城分區計劃大綱圖中人才公寓的定義。此外，建議公私營房屋比例應由 70:30 調整至 50:50，並應隨後在新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》反映；
- (e) 根據以往發展新市鎮的經驗，應在發展過程的初期優先闢設運輸基礎設施。建議把擬議北都公路和北環線支線納入新田科技城分區計劃大綱圖；
- (f) 為該區所規劃的政府、機構及社區設施短缺，尤其是醫院病床；



- (g) 儘管新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》註明政府會收回私人土地並推出市場，但最新政策實際上容許土地擁有人提出原址換地申請。原址換地可減少政府在收地和公共工程方面的前期開支，以及可更快獲得補地價收入。《說明書》應予以更新，以反映最新的政策；以及
- (h) 為提高彈性，如有需要，城規會應參與檢討發展計劃和總綱發展藍圖。把所有發展管制集中在契約處理，或會導致行政程序僵化而冗長。

新田科技城分區計劃大綱圖的 R93 — Birkenhead Properties & Investments Limited

29. 黃沛茜女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她來自 KTA Planning Limited，代表首都地產發展有限公司，該公司大致上支持科技城發展，但就「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的規劃要求及練板村附近第 99 約地段第 769 號餘段的一幅用地提出意見。該幅用地的大部分範圍坐落於新田科技城分區計劃大綱圖上規劃區第 19C 區劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的地方，而且有部分範圍涉及一宗仍在進行中的第 12A 條申請編號 Y/YL-ST/1；
- (b) 科技城成功與否，實有賴能否創立地標式創科發展項目，與深圳科創園區締造協同效應。其他重要的考慮因素亦包括日後用途及設計是否具有彈性，以及有否尊重生態資源；
- (c) 規劃區第 19C 區有四個建築物高度限制級別，每個級別均約為 100 米闊。雖然此做法旨在締造梯級式建築物高度輪廓，但亦對設計地標式建築物及容納更寬闊的雀鳥飛行廊道和觀景廊方面帶來困難。在釐定建築物高度輪廓時，亦應考慮可能須採用組裝合成建築法科技，以及創科業需要的高樓底；

- (d) 新田市中心的擬議住宅發展遠離擬議的創科發展，而且須以 70:30 的公私營房屋比例建屋。創科用地內只計劃興建 6 400 個人才公寓單位，而所准許興建的住宅發展類型只限於「分層住宅(只限員工宿舍)」，即「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶《註釋》的第一欄用途。她代表的公司質疑上述供應量是否足以容納科技城內達 120 000 人的工作人口的房屋需求。以成都的新川創新科技園為例，園區在創科發展項目附近提供多元化的房屋選擇，而且日常設施信步可達。她代表的公司由此受到啓發，建議應把「分層住宅」和「屋宇」用途納入為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的第一欄用途，以便有更大彈性。參照本港其他同類發展，「電力站」、「化學品及生化品工廠」和「服務行業」用途亦應納入為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的第二欄用途，以精簡規劃程序。當局可透過批地及在地契要求提交發展藍圖，以便就詳細的發展管制進行管理；以及
- (e) 規劃區第 19C 區具有潛力，可早日落實創科發展，因為其位處策略位置，而且土地業權集中。該處連接青山公路和新田公路，距離元朗市中心僅 15 分鐘車程，而距離落馬洲邊境管制站亦只有 1.5 公里。土地業權集中有助迅速進行發展，在該區發揮創科用途的羣聚效應。根據一宗正在處理的第 12A 條申請編號 Y/YL-ST/1，就有關發展所進行的技術評估已證明該項發展在技術上可行。因此，她代表的公司主張應就規劃區第 19C 區作出更靈活的規劃管制，以及加快科技城的發展。

新田科技城分區計劃大綱圖 R94 及米埔分區計劃大綱圖 R1 —  
Topcycle Development Limited

30. Ian Thomas Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表 Topcycle Development Limited，該公司曾是新田地區的土地擁有人之一。雖然該公司大致上支持

新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖，但希望在數個方面提出意見，詳情於下文闡述；

- (b) 政府在展示分區計劃大綱草圖的同日就收地事宜刊憲。申述人所擁有的土地已經被收回作政府土地。雖然最新的政策容許土地擁有人提出原址換地申請，以在其土地進行發展，但當局沒有說明在申述人的土地已經被收回的情況下，應如何進行有關程序，這樣對申述人並不公平。此外，在沒有私人機構積極參與的情況下，新田科技城分區計劃大綱圖《說明書》所勾劃的發展概念(例如建設具備完善社區設施的宜居市鎮)將難以實現；
- (c) 新田科技城只有 30%的單位會分配作私人房屋，不足以滿足日後的需求，因此建議提高私人房屋單位的比例。北環線支線和北都公路的擬議走線亦應納入新田科技城分區計劃大綱圖；以及
- (d) 政府計劃收回所有與保育相關的土地，並獨力落實擬議濕地保育公園。然而，政府撥款需求殷切，而濕地保育屬於較次要的處理事項。在這情況下，政府是否有足夠的財政能力落實這項安排，頓成疑問。此外，私營濕地保育公園可以帶來收入的用途，已從「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的土地用途表中移除。考慮到過往在保護區公私營協作的成功例子，建議修改米埔分區計劃大綱圖中「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的《註釋》，鼓勵私人機構參與，包括設立機制讓私人機構就長遠營運及管理保護區提交私人發展建議，以及在該地帶的土地用途表中加入可帶來收入的用途。

[潘樂祺先生此時離席。]

31. 由於申述人及／或他們的代表已在這節會議陳述完畢，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。主席接着請委員提問。

### 土地用途規劃

32. 一些委員提出以下問題：

- (a) 新田科技城分區計劃大綱圖的 R101 所建議的鐵坑 (新田科技城分區計劃大綱圖規劃區第 30 區) 山巒地帶是否適合用作發展；以及有否為位於規劃區第 30 區的鐵坑進行生態影響評估，因為留意到一些申述人問到政府為何不在生態較不易受破壞的地方進行發展；
- (b) 留意到科技城內有其他多項用途(包括預留作創科發展的土地、住宅用途等)，有否空間調整土地用途組合，把預留作住宅發展的土地調配作其他用途；
- (c) 是否有計劃在洲頭村關設數據中心；以及
- (d) 有否考慮過把一些用途或設施(例如消防處工場、數據中心、創科實驗室及倉庫，以及污水處理廠)設於岩洞。

33. 規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生、土拓署北拓展處處長張家亮先生，以及土拓署總工程師／北王仲邦先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 關於在新田科技城分區計劃大綱圖規劃區第 30 區位於鐵坑的「綠化地帶」，該用地並非創科發展的另一理想選址，考慮因素如下：
  - (i) 儘管規劃區第 30 區的「綠化地帶」面積似乎與規劃區第 19B 及 19C 區已規劃作創科發展的土地大小相若，但該處因為地形陡峭，須進行大規模的土地平整工程，以建造適合發展的平台，因此有可能用作發展的面積亦會遠較預期細小。雖然這些土地平整工

程技術上可能可行，但日後在如此崎嶇不平的山地進行創科發展，便只能在不同平台上分散進行，難以如在規劃區第 19B 及 19C 區一般達致創科發展之間的羣聚效應。此外，亦須從山腳(現時高度約為主水平基準上 6 米)興建通路，通往山上地區(最高高度約為主水平基準上 130 米)。在高度有如此差距的情況下，該條通路會變得蜿蜒曲折，亦會減少山上可供發展土地的面積；

- (ii) 要在崎嶇不平的山巒地帶進行發展，需要進行大規模的削坡、土地平整、爆石及其他相關基建工程。因為技術方面的限制，這些工程的施工期需時甚久，所涉建設費用高昂。現時在規劃區第 30 區的已獲許可的墓地和附近落馬洲警署(已被列為二級歷史建築)亦會受到影響；
- (iii) 從生態和環境角度而言，「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」)所進行的環境影響評估，覆蓋規劃區第 30 區的鐵坑部分範圍。現時，在山腳地區有林地，而餘下的地方主要是生態價值屬低至中等的山邊草地。除此之外，倘若落實建議的替代選址，便須進行土地平整工程連相關的爆石工程。此外，如在該山上用地興建建築物作創科發展，用地旁邊位於舊深圳河河曲區現有 300 米闊的雀鳥飛行廊道難免會受到影響，尤有甚者，亦會出現雀鳥撞向山上建築物的風險。此外，須進行的削坡、爆石和其他土地平整工程，可能會對當地社區造成環境影響；以及
- (iv) 位於規劃區第 30 區的建議替代選址與位於洲頭村附近已規劃作北環線支線鐵路站的位置相距甚遠。為了方便日後創科界從業員日常往返已規劃鐵路站和建議的山上替代選址，或須加設交通工具。一名申述人建議把

鐵路站重置於規劃區第 30 區內，但落實這項建議須在山巒地帶下方進行大規模挖掘及鑽挖隧道工程，所涉費用高昂；

- (b) 新田科技城分區計劃大綱圖的設計人口約為 165 600 人，與香港現有的新市鎮(例如沙田)相比，並非大規模的新發展區。新田市中心規劃為自給自足的綜合社區，設有完善的商業、社區及康樂設施，亦可為創科從業員和其家人提供日常支援。在規劃新田／落馬洲地區時所採用的「工作、生活、消閒為一體」概念，正正就是旨在提倡建立這類宜居社區。內地不少創科園區的例子亦顯示，提供多種用途(包括不同的商業和生活支援)可為創科發展帶來正面影響。有見及此，新田／落馬洲地區現時的土地用途組合，再加上創科用途及其他非創科配套及支援用途，實屬恰當。此外，就更廣大的範圍而言，周邊地區已規劃的新發展區和現有的新市鎮，包括古洞北及粉嶺北新發展區、粉嶺／上水及元朗新市鎮，以及其他由私人發展商提出的現有和已承諾發展，均提供不同的房屋選擇及各種支援用途和設施，這亦令科技城更適合日後的居民和在科技城工作的人士居住；
- (c) 位於規劃區第 16B 區洲頭附近一幅劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的用地，預留作發展政府數據中心大樓。為確保與毗鄰的「鄉村式發展」地帶在設計上和諧協調，並盡量減少可能對其造成的影響，分區計劃大綱圖的《說明書》述明，日後的項目倡議人應考慮把相關建築物沿毗鄰「鄉村式發展」地帶的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶邊界適當後移；以及
- (d) 在岩洞內設置不同的用途／設施涉及高昂的建設費用，而且相關的工程及建築工程籌建時間亦需時甚長。如採用岩洞方案，便無法如期按發展進度表讓首批人口在二零三一年遷入新田／落馬洲地區。位於規劃區第 1A 區「政府、社區或機構」地帶的消防處工場佔地約 1 公頃，旨在為整個新界提供服

務。消防處表示，工場日後的運作將會涉及多種工業活動及不同類型的危險品，並可能造成噪音污染等滋擾。規劃區第 1A 區的現址位於新田公路附近，用地東面是擬議的淨水設施及廚餘預處理設施，南面則是位於同一「政府、社區或機構」地帶內的擬議室內運動中心，充當工場與用地南面較遠處的擬議住宅發展之間的緩衝區。把消防處工場與已規劃的分區消防局暨救護站及員工宿舍同設於規劃區第 12A 區的做法不可行，主要原因在於消防處提出的用地面積要求。

34. 主席表示，考慮到成本效益，發展岩洞更適合遷置市區現有的政府、機構及社區用途，以釋放珍貴的土地資源作其他用途。此外，發展岩洞所涉的建設費用及維修保養的經常開支遠高於一般用地。儘管如此，委員提出把若干創科設施(例如數據中心及實驗室)設於岩洞的建議已予備悉，而且長遠來說這項建議的可行性可作進一步探討。

35. 考慮到公營房屋也許並非適合建於科技城的房屋類型，市民亦未必喜歡在同區工作及生活(即職住平衡)，一名委員詢問把公私營房屋比例訂為 70:30 的理據為何。發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生回應說，正在新界推展的數個新發展區均有具效率的跨區及跨境交通基礎設施支援，在生活和工作方面提供更多選擇，讓市民可在同區或新界不同地區跨區居住及工作。公私營房屋 70:30 的比例，是在香港需要大幅增加公營房屋供應以應付殷切需求時採用的一般規劃假設。科技城的發展將歷時多年，公私營房屋土地的實際分配安排會在稍後階段才有定案，當中會考慮不斷轉變的環境及發展需要，以及本地的情形，例如內地／海外創科人才聚居的情況。此外，勘查研究已進行了敏感度測試(當中私營房屋的比例較高)，測試結果顯示，如有需要增加私營房屋量，現有和已規劃的策略性道路網絡及其他配套基礎設施可以應付。

36. 關於職住平衡方面，規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生說，此概念可由更廣闊的角度理解。目前，新界東北和西北沒有大型的就業樞紐，科技城可填補這個缺口，為新界居民提供更多選擇，並可縮短他們往返市區工作的時間和路程。

37. 該名委員進一步詢問，目前的土地用途管制是否有彈性為創科人才提供短期或長期住宿。規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生回應說，把「分層住宅(只限員工宿舍)」指定為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的第一欄用途以准許闢設人才公寓，旨在滿足此項需求。「分層住宅(未另有列明者)」用途亦列為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的第二欄用途，以便可透過向城規會提交規劃申請，彈性處理員工宿舍以外的住宅用途。

38. 一名委員留意到一些申述人在申述中提出具體的土地用途建議，故詢問現時有否任何機制讓這些申述人在日後爭取推行其建議。規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生回應說，雖然該三份分區計劃大綱圖仍屬草圖，但具有法定效力，相關申述人可根據《城市規劃條例》的條文提出其建議(例如第 12A 條申請)，把所擁有的用地改劃作另一用途。

#### 城市設計

39. 一名委員提出以下問題：

- (a) 是否有必要根據新田科技城分區計劃大綱圖 R90 的建議擬備城市設計指引，促使濕地和創科用地可以並存；
- (b) 新田科技城分區計劃大綱圖的 R90 建議，應設法使濕地可順利過渡至用作創科發展。有見及此，可否探討能否沿用現有魚塘布局的蜿蜒邊界，以及保留創科用地內的現有魚塘；以及
- (c) 擬備規劃及設計大綱時會否讓公營或私人機構參與。

40. 規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 當局不會只擬備城市設計指引，還會就新田／落馬洲地區內所有「其他指定用途」註明「創新及科



技」用地擬備顧及多項因素、原因和規定的規劃及設計大綱；

- (b) 當局已把沿規劃區第 19B 及 19C 區內「其他指定用途」註明「創新及科技」用地的西北及西南邊界一幅 35 米闊的非建築用地指定為緩衝區，以處理可能與毗鄰三寶樹濕地保育公園內的濕地的相互影響。當局將在擬備規劃及設計大綱時探討 R90 所提出的建議，即使用現有魚塘的布局來決定日後創科用地與三寶樹濕地保育公園之間的邊界；以及
- (c) 政府會考慮在擬備規劃及設計大綱時讓持份者(包括相關專業機構)參與。

41. 主席表示，當局可進一步探討香港建築師學會、香港城市設計學會和香港園境師學會等專業學會所提出有關城市設計方面的一些建議。政府在制訂規劃及設計大綱時，會考慮在適當時諮詢有關專業學會，然後才把規劃及設計大綱提交城規會考慮。

### 城鄉共融

42. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 據悉內地很多城中村已轉型為發展蓬勃的文化康樂旅遊勝地，新田科技城分區計劃大綱圖 R88 和 R90 的代表可否就該些成功個案提供更多資料；此外，政府可否加入文化元素，促進城鄉共融；以及
- (b) 當局可否容許在科技城的「鄉村式發展」地帶內進行中密度發展，即類似新田科技城分區計劃大綱圖 R88 和 R90 所建議的城中村個案。

43. 新田科技城分區計劃大綱圖 R90 的代表張凱科先生借助一些投影片，表示南頭城中村(即南頭古城)與周邊建築密集的發展並存，是由市政府主導連同私人機構和各鄉村參與並通力合作的成果。當局可在新田科技城分區計劃大綱圖上現有的認可鄉村採用類似的方式，容許私人機構參與，從而促進城鄉共

融。內地城中村概念的成功例子證明，新舊元素共存且產生的協同效應所締造出充滿活力的鄉村環境，可吸引遊客到訪，並吸引創科人才在科技城工作和居住，有助活化現有認可鄉村和保留傳統和文化。他補充說，在新田科技城分區計劃大綱圖上規劃區第 19B 區內狹長的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶採用階梯式高度概念，建築物高度從三寶樹濕地保育公園逐漸向東面邊緣攀升至高於主水平基準上 100 米的水平，令建築物高度出現突變，並因而在規劃區第 22 區形成一堵面向「鄉村式發展」地帶且樓高三層的「牆」。當局可考慮容許在「鄉村式發展」地帶和附近地區讓建築物高度有更大彈性，以便更順利過渡和避免出現屏風效應。

44. 新田科技城分區計劃大綱圖 R88 的代表陳澤斌先生借助一些投影片，表示「鄉村式發展」地帶(規劃區第 22 區)內的低矮發展會使建築物高度出現突變，與將來附近的多層樓宇發展不相協調。在「鄉村式發展」地帶採用城中村概念並容許中密度發展，有助達致更和諧的視覺效果，並可保育文物建築。佛山嶺南天地就是一個成功的例子。若無法容許在「鄉村式發展」地帶內增加發展密度，則應在毗連「鄉村式發展」地帶的地方闢設一個緩衝區，進行中密度中層發展，確保就都市形態學而言能順利過渡銜接。然而，若可放寬「鄉村式發展」地帶內的發展密度和准許的用途，並可在村落進行各種商業活動，令鄉村發展蓬勃，所帶來的好處亦可惠及村民。基於上述可預見的優點，政府或可考慮檢討現行有關在「鄉村式發展」地帶內進行發展的政策。

45. 規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生就上述意見／建議提出以下要點：

- (a) 理解城中村概念。規劃區第 22 區的「鄉村式發展」地帶旨在反映新田現有的認可鄉村數目，當中所有現存歷史建築和文化遺產均不會受新田科技城分區計劃大綱圖的擬議發展影響。此外，「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。根據分區計劃大綱圖，在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途，而其他商業、社區和康樂用途(包括新界豁免管制屋宇較高

樓層的「商店及服務行業」和「食肆」，以及「度假屋」和「郊野學習／教育／遊客中心」)，如向城規會申請許可，或會獲得批准。鑑於以上所述，目前的分區計劃大綱圖並無禁止在「鄉村式發展」地帶內闢設類似深圳南頭古城的文化旅遊區。有關這些建議能否實施，關鍵在於相關村民的意見，以及能否找到項目倡議人負責實行這些建議；

- (b) 關於發展密度，應留意的是「鄉村式發展」地帶內的土地須遵守分區計劃大綱圖《註釋》所訂明的法定規劃管制，即最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)或超過現有建築物的高度。放寬「鄉村式發展」地帶內的這項建築物高度限制，特別是新界豁免管制屋宇的建築物高度限制，將涉及就小型屋宇政策進行檢討，這方面並非城規會或規劃署的職權範圍；以及
- (c) 規劃區第 22 區內「鄉村式發展」地帶沿東北及西北界線的範圍被劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，作為與毗鄰發展之間的緩衝區。至於該「鄉村式發展」地帶四周的發展密度，其西南面的地方劃為「休憩用地」地帶，會與將來的新田西主排水道充分融合，其西北和東北面則分別為規劃區第 19B 區的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶和規劃區第 23 區的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。關於規劃區第 19B 區的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，須按分區計劃大綱圖的《說明書》設置適當風道／觀景廊，以提供視覺調劑和促進空氣流動，從而盡量減少將來的建築物對「鄉村式發展」地帶所造成的影響。為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶訂明的建築物高度限制，僅說明可達到的最高建築物高度，至於詳細的建築物高度，特別是與「鄉村式發展」地帶接鄰部分的建築物高度，會在下一階段擬備規劃及設計大綱時予以檢討。關於規劃區第 23 區的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，則因接近北環線支線近洲頭的擬建車站而須按契約規定提交總綱發展藍圖以供審批，確保有關的綜合設

計已顧及各項設計要求，例如採用梯級式高度輪廓以促進城鄉共融，以及所採用的設計與鄰近鄉村相協調。

46. 主席表示，新田科技城分區計劃大綱圖的 R88 和 R90 提出有關增加「鄉村式發展」地帶發展密度的建議，已超越現行小型屋宇政策所容許的範圍，該建議並非僅屬土地用途規劃事宜，而是涉及政策問題，這已經超越城規會的職權範圍。儘管如此，在現行政策的限制下，當局仍有空間探討把各類建議加入規劃及設計大綱的可行性，例如保留文化遺產、優化梯級式建築物高度及「鄉村式發展」地帶與毗鄰新發展項目之間的視覺協調等。

### 創科發展

47. 一些委員提出以下問題：

- (a) 創科局有否進行研究，以了解科技城將容納的創科用途類別和相應的土地需求，以及地塊的預計吸收率；
- (b) 創科用地會否分期發展；
- (c) 准許「貨倉(危險品倉庫除外)」、人才公寓及「場外投注站」用途納入「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶第一欄用途的理據為何；以及
- (d) 本地大學是否有機會使用科技城的設施，特別是其中的實驗室和初創企業的設施。

48. 創科局首席助理秘書長(2)張潔華女士和規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 創科局正就科技城(河套區以外)進行顧問研究，以就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。創科局至今所接觸的創科公司普遍對在科技

城開展業務表示有興趣。創科局會在稍後階段與有興趣各方進一步聯繫，就他們對基礎設施和配套設施的特定要求了解更多詳情；

- (b) 科技城發展需要約 10 至 20 年來實行。把科技城的創科用地作分期發展會是較可取的方式，這樣可配合創科產業不斷變化的需要和不斷演進的發展。事實上，位於河套區佔地 87 公頃的港深創科園亦會分兩期發展，在總面積 87 公頃的土地中，有 5 公頃會於第一期第一批次發展中予以發展；
- (c) 「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的規劃意向，主要是提供發展空間，以容納各式各樣的創新及科技用途，配合上、中、下游創科過程的需要。將「貨倉(危險品倉庫除外)」用途納入「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，是為了方便提供貯存空間以支援生產活動。分層住宅(只限員工宿舍)亦列入「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶第一欄用途，以便提供人才公寓單位。此外，亦有其他配套用途列入該地帶的第一欄用途，以提供各項商業設施，支援在該處工作的人士所需。當局在制訂「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶第一欄用途的商業用途列表時，曾參考「法定圖則註釋總表」有關「商業」地帶的部分；以及
- (d) 政府一向重視產學研協作。儘管創科局的土地規劃研究仍在進行中，而且至今尚未在科技城劃定個別用地作純學術用途，但鼓勵本地大學加強與創科產業的協作。此外，在牛潭尾的發展會預留土地專供學術和科學研究之用，為不同創科範疇與研發相關的計劃提供空間，從而促進「研、學、產」的協作。基於地理位置相近，相信在牛潭尾進行學術方面的發展會對科技城的發展帶來協同效應。已規劃的鐵路和道路網將可為河套地區的港深創科園、新田／落馬洲地區和牛潭尾之間的提供便利的交通連接。如上文所述，科技城旨在培育完整的創科生態系統，讓創科產業鏈(即上游(研發)、中游(原型或應用開發)及下游(生產))上不同階段的不同創科領

域充分發展。科技城內的創科企業與專上院校(包括建於牛潭尾的專上院校)將有大量機會合作，同時可積極回應創科業關注的一些問題。

#### 落實方面

49. 一些委員提出以下問題：

(a) 是否設有機制讓私人機構參與科技城的創科發展；  
以及

(b) 即使三寶樹濕地保育公園設於政府管理的土地內，  
是否仍能採用公私營合作模式。

50. 關於私人機構參與科技城發展的問題，發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生提出要點如下：

(a) 新發展區(包括科技城)的發展，將採用加強版傳統新市鎮發展模式。在此模式下，政府負責收地、地盤平整及其他與土地相關的預備工作，然後將已平整的土地撥作不同類別的發展。在此過程中，私人機構可透過不同方式及機會參與，例如賣地。新發展區內的現有土地擁有人亦可透過提出換地申請參與，惟須符合政府訂明的條件。過去，這類換地安排僅適用於已規劃作私人商住發展的用地，但最近已將適用範圍擴展至涵蓋其他類別的發展，例如創科及物流用途等。儘管如此，特定用地可否開放申請換地，仍須視乎相關決策局針對個別產業制訂的政策而定。創科局正進行顧問研究，探討如何把地塊分配作不同的創科範籌。政府有可能希望保留批出創科用地的控制權，在此情況下將收回土地，不予開放作換地申請。政府稍後會公布未來路向。

51. 關於三寶樹濕地保育公園，漁護署助理署長(自然護理)陳堅峰先生提出要點如下：

(a) 獲批准的環評報告建議採取多項措施，以對濕地作出有效彌償。為能夠發揮環評報告所要求達致的彌

償功能，實有需要把三寶樹濕地保育公園設於由政府管理的土地內。倘涉及私人土地，政府可行使法定權力收回土地。由於較大部分位於三寶樹濕地保育公園內的私人土地需要交還予政府作保育用途，政府在引用有關收地權力前，會探討是否有可行的方案，鼓勵私人土地擁有人自願向政府交出他們在三寶樹濕地保育公園範圍內所擁有的土地，例如容許同一名土地擁有人在其他地方申請換地／修訂契約時，可從地價扣減已交還土地的土地價值。至於三寶樹濕地保育公園日後的管理問題，就發展三寶樹濕地保育公園而即將進行的勘查研究會探討不同方案，包括交由相關政府部門負責管理，以及與非政府機構及／或經驗豐富的漁農專家合作等，屆時會諮詢相關持份者。

52. 一名委員詢問城規會是否會參與科技城發展用地的批地程序。主席澄清，城規會的職責是考慮與土地用途規劃相關的事宜，而批地程序屬於土地行政機制的範疇，須由政府處理。

### 發展計劃

53. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 留意到擬在科技城提供的鐵路服務要到二零三三／三四年度才可啟用，當局有否制訂措施應付二零三一年首批遷入的居民；以及
- (b) 請提供有關科技城發展時間表的資料，包括用作發展的土地何時可供使用，以及未來 10 年創科用地的預計使用率。

54. 創科局首席助理秘書長張潔華女士及土拓署總工程師／北王仲邦先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議的北環線主線新田站將於二零三四年左右落成。河套區港深創科園的首三座大樓會由二零二四年年底起陸續落成，並為在職人口提供往返港鐵落馬洲站的接駁巴士服務；以及

- (b) 根據最新的發展計劃，科技城第一期(第一階段)及第一期(第二階段)的地盤平整及基礎設施工程會分別於二零二四年及二零二六年展開。首批作創科用途的已平整土地可望在二零二六年左右可供使用。至於第二期，地盤平整及基礎設施工程將於二零二六年展開。

55. 關於創科用地的預計使用率，主席表示，由於創科發展是政府首要施政重點，各決策局已竭盡所能，致力加快科技城的發展。舉例來說，發展局連同轄下各部門負責較上游的工作，包括按時完成法定規劃程序、收地及進行土地平整工程。待已平整的土地可供使用後，創科局會致力吸引重點創科企業在科技城開設公司或擴展業務，以善用珍貴的土地資源。政府向委員作出保證，各決策局會同心協力，共同致力善用創科土地。根據現時的計劃，如獲立法會批准撥款，首批作創科用途的已平整土地可望在二零二六年左右可供使用，而科技城則預計於二零三九年全面落成。

#### 生態方面

56. 一些委員提出以下問題：

- (a) 已荒廢的魚塘是否具有高生態價值；
- (b) 採用魚類放養方法，在三寶樹濕地保育公園直接投放魚類，以增加雀鳥的食物來源這個建議是否臨時措施；又是否有其他措施提升濕地的生態功能及承載力；
- (c) 會否在三寶樹濕地保育公園關設生態教育和康樂的設施；以及
- (d) 建議在三寶樹濕地保育公園採用的可持續魚類養殖方式，在財政上是否可以維持。

57. 土拓署北拓展處處長張家亮先生及漁護署助理署長(自然護理)陳堅峰先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：



- (a) 雖然留意到一些動物物種(包括雀鳥)會使用已荒廢的魚塘，但在環境影響評估中，魚塘的生態價值是以《環境影響評估程序的技術備忘錄》中列明的多項準則為依據，當中包括但不限於有關生境的物種多樣性。一般而言，有養殖魚類而定期降低水位的魚塘，生態價值會較高，因為這類魚塘可為雀鳥提供食物來源和棲息生境。以降低水位的做法在有養殖魚類的魚塘飼養有商業價值的魚類，可為水鳥提供重要的覓食和棲息地。當已荒廢魚塘變得雜草叢生或出現淤塞時，其生態價值便會隨着時間推移而降低；
- (b) 關於三寶樹濕地保育公園，所採用的魚類放養方法僅屬臨時措施，旨在於過渡期內為雀鳥提供食物來源。除此之外也會實施長遠的改善措施，透過重塑魚塘的堤壘及採用不同水深等措施，以便優化雀鳥的覓食地及棲息生境；
- (c) 與塋原自然生態公園相若，三寶樹濕地保育公園會提供各式各樣的設施／服務，包括生態教育和康樂、訪客中心、行人板道及旅客住宿設施等。三寶樹濕地保育公園會分成功能各異的不同區域，包括生物多樣化區、訪客區及環保水產養殖區；以及
- (d) 生態友善魚塘的經濟生產力一般較傳統魚塘為低。為向經營者提供誘因，可向他們收取較低廉的租金，並輔以現代化的技術協助營運，以增加生產力及財政收益。

58. 主席補充說，三寶樹濕地保育公園內分別約有 253 公頃和 40 公頃的土地範圍已規劃作生態友善魚塘和漁業優化區。漁業優化區會以商業模式運作，並應用現代化海產養殖技術，為營運者提升生產力及財政收益。

#### 交通方面

59. 一些委員提出以下問題：

- (a) 會否在創科發展落成前提供綠色交通系統；
- (b) 會如何以鐵路服務連接該地區，以及會否提供接駁巴士服務或智慧交通工具，為距離已規劃鐵路站較遠以致步行難達的發展項目提供服務；
- (c) 是否有需要提供內部集體運輸系統(例如綠色運輸系統)，以輔助行人及單車徑網絡；以及
- (d) 有沒有措施方便往來科技城與內地的跨境交通，以及會否在新的皇崗口岸保留位於皇崗邊境管制站的接駁巴士服務。

60. 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和規劃署助理署長／新界區吳劍偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 科技城將由三個主要鐵路網絡(即落馬洲支線、北環線主線和北環線支線)提供服務。該地區現時設有落馬洲支線的現有落馬洲站，提供鐵路交通服務，而擬議的古洞站將於二零二七年啟用。北環線主線的擬議新田站將於二零三四年啟用，為日後位於新田科技城分區計劃大綱圖南部的住宅區提供服務。此外，已規劃的北環線支線會在洲頭附近設有一個已規劃的中途站連接新皇崗口岸，可為新田科技城分區計劃大綱圖北部的創科土地提供服務。當創科企業投入運作後，新田／落馬洲地區內會提供充足的公共交通服務，包括連接鐵路站的巴士接駁服務；
- (b) 新田／落馬洲地區的道路網絡設計會給予彈性提供新能源汽車等的綠色交通工具，而隨着發展繼續推展，會評估是否有需要採用綠色運輸系統；
- (c) 為方便創科從業員日常往來河套深港科技創新合作區內深港兩個園區(香港園區位於河套區)，兩地政府現正探討是否有可能在河套區興建多於一條橫跨河流的行人天橋，以連接深港兩個園區。至於提供方便的出入境檢查服務／設施以便利跨境交通的建

議，會由相關政府決策局／部門探討是否可行；以及

- (d) 現設於落馬洲支線出入境管制站的跨境設施為科技城提供與深圳的方便連接，而新的皇崗口岸將會推行「一地兩檢」安排，以進一步便利跨境往來。

61. 關於日後的交通安排，運輸署總工程師／交通工程(新界西)梁嘉誼女士補充說，新皇崗口岸的建造工程連「一地兩檢」安排預計會在二零二五年年底或之前完成。在新皇崗口岸啟用後，將無需再使用現有的落馬洲邊境管制站。因此，當局會檢視是否仍有需要在該處提供現有的接駁巴士服務。港深兩地政府已一直就此事宜進行緊密聯繫。對於私家車是否需要申領內地車牌以前往新皇崗口岸，現有的「港車北上」安排目前只適用於港珠澳大橋。至於科技城的區內交通，已計劃在北環線主線的擬議新田站和洲頭附近的擬議鐵路站附近闢設運輸交匯樞紐，並提供專營巴士服務／綠色交通接駁系統，有關詳情會在稍後階段確定。當局會研究在區內採用智慧綠色交通接駁系統，並顧及日後的乘客量需求，以及不同種類綠色交通接駁系統的成本效益。與此同時，政府亦一直推廣使用環保的新能源巴士，以減少碳排放。

#### 排水及土力工程方面

62. 一名委員提出下列問題：

- (a) 當局在制訂科技城的排水計劃時，有否訂定措施應付水浸問題，以及有否顧及極端天氣情況；以及
- (b) 留意到位於規劃區第 30 區的鐵坑是斜坡。根據已進行的評估，該處是否有山泥傾瀉的風險，尤其對斜坡旁邊的發展用地來說。

63. 土拓署北拓展處處長張家亮先生作出回應，要點如下：

- (a) 科技城發展將提供大好機會改善鄉郊地區的排水系統。科技城的規劃和發展採用了「海綿城市」的概念。為加強該地區防洪及抵禦氣候變化的能力，當

局將活化現有排水渠系統，在容易泛洪的地方設防洪設施，並會透過附設蓄洪池，落實可持續的排水系統，以進一步提高規劃區抵禦氣候變化的能力。該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設計程序和指引，例如擬議的蓄洪設施需備有更大容量以抵禦超强暴雨；

- (b) 當局會在鄉村範圍裝設經改良的排水設施，阻截流向鄉村的地面徑流並將之疏導至經擴闊的新田東主排水道和新田西主排水道，盡量減低水浸的風險。科技城的土地平整水平約為主水平基準上 6.5 米，比現有地面高出接近兩米，旨在應對包括風暴潮在內的極端天氣和氣候變化；以及
- (c) 當局已就科技城(包括規劃區第 30 區)進行天然山坡危險評估，並將於詳細設計階段進行更全面的研究，以確保斜坡情況穩定，並盡量減低山泥傾瀉的風險。

[馬錦華先生於答問環節進行期間離開這節會議。]

64. 由於委員再無提問，主席表示本節會議已經完成。她多謝申述人、他們的代表和政府的代表(包括顧問)出席會議。由於所有聆聽程序已經完成，城規會將於稍後閉門商議有關的申述，並會把城規會的決定通知申述人。申述人、他們的代表和政府的代表(包括顧問)此時離席。

65. 這節會議於下午三時四十五分休會。