

二零二四年七月十九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) 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

鄭楚明博士

鍾錦華先生

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

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

陳遠秀女士

葉頌文博士

葉文祺先生

潘樂祺先生

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

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃立基先生

1. 會議於二零二四年七月十九日下午二時三十分恢復進行。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目1

[公開會議]

通過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第 1321 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 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第 1321 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[閉門會議]

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)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

3. 秘書報告，委員已在二零二四年六月二十八日上午舉行的一節聆聽會中申報利益，詳情載於相關的會議記錄內。此外，陳遠秀女士作出申報，表示她是香港房屋委員會(下稱「房委會」)委員、房委會策劃小組委員會委員，以及房委會審計附屬小組委員會主席。委員備悉，由於陳遠秀女士涉及直接利益，因此不獲邀請參與會議。

4. 秘書表示，所有參與商議部分的委員，在為期四天的聆聽會期間均有出席全部或部分會議，以及委員應透過閱讀會議前向他們傳閱的會議記錄了解在為期四天的聆聽會期間(尤其是委員沒有出席的聆聽會部分)有關人士所表達的意見。

5. 主席表示，考慮有關《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」)(以下統稱「有關分區計劃大綱草圖」)的申述的聆聽會已在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。相關聆聽會的會議記錄已透過議程項目 1 獲得確認。會議現將就申述進行商議。主席接着請秘書及環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生扼要重述有關分區計劃大綱草圖的背景、申述人在其書面和口頭陳述中提出的主要意見／理由／建議、相關政府部門的回應，以及規劃署的建議。

6. 秘書借助投影片扼要重述以下在聆聽部分提及的要點：

背景

- (a) 當局之所以擬備新田科技城分區計劃大綱圖取代舊的新田分區計劃大綱圖，是為了推展新田科技城於新田／落馬洲地區的發展。當局因應所擬備的新田科技城分區計劃大綱圖，對牛潭尾分區計劃大綱圖作出修訂，把該區的北部剔除並將之納入新田科技城分區計劃大綱圖(牛潭尾分區計劃大綱圖的修訂項目 A)。米埔分區計劃大綱圖的修訂包括把舊的新田分區計劃大綱圖的若干部分納入該圖，並將這些部分改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶(米埔分區計劃大綱圖修訂項目 A1)，以及把米埔分區計劃大綱圖部分地方改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶(米埔分區計劃大綱圖的修訂項目 B)，以便進行三寶樹濕地保育公園發展。舊的新田分區計劃大綱圖有一處地方納入米埔

分區計劃大綱圖，並保留作「自然保育區」地帶(米埔分區計劃大綱圖的修訂項目 A2)；

- (b) 除了把牛潭尾分區計劃大綱圖的一部分剔除並將之納入新田科技城分區計劃大綱圖外，新潭路旁邊的一幅用地已由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，建築物高度限制訂為 10 層，以便根據獲批准的第 12A 條申請編號 Y/YL-NTM/9 興建一幢安老院舍(牛潭尾分區計劃大綱圖的修訂項目 B)；另有一幅用地已由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映有關用地現時的狀況(牛潭尾分區計劃大綱圖的修訂項目 C)；
- (c) 新田科技城分區計劃大綱圖的多個發展地帶已施加建築物高度限制及／或劃設非建築用地，以保護生態值得關注的地區、改善空氣流通、提供視覺上和空間上的紓緩，以及保存整體的市容景致；
- (d) 在為期兩個月的法定展示期內，城規會分別就新田科技城分區計劃大綱圖、米埔分區計劃大綱圖及牛潭尾分區計劃大綱圖收到 1 543 份、1 101 份及三份申述；

表示支持新田科技城分區計劃大綱圖和米埔分區計劃大綱圖的申述

創新及科技(下稱「創科」)發展

主要的理由／意見

- (e) 新田科技城(下稱「科技城」)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 2035 年遠景目標綱要》(下稱國家「十四五」規劃綱要)、《粵港澳大灣區發展規劃綱要》及《北部都會區發展策略》，支持香港發展成為國際創科中心；

- (f) 科技城位處策略性位置，可與深圳科創園區產生協同效應，吸引人才及全球的創科企業來港，並可促進大灣區及國際之間的創科合作；
- (g) 科技城可解決創科土地短缺的問題，並可創造一個涵蓋上游、中游及下游工序(包括研究、原型、先導試驗及生產)的全面創科生態系統，從而推展新質生產力、維持經濟內循環，以及促進本港的「南金融、北創科」發展；
- (h) 應諮詢業界，讓他們提出要求；
- (i) 有意見要求政府推出政策及措施，以方便創科人才跨境往返兩地工作及促進數據流通，並促請政府早日落實科技城；

政府決策局／部門的回應

- (j) 備悉表示支持的意見；
- (k) 創新科技及工業局(下稱「創科局」)就制訂創科發展計劃進行的顧問研究會在本年內完成。該顧問研究旨在就「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內不同地塊的創科產業鏈的特定創科用途提出建議；
- (l) 當局正研究多項措施，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，以及在出入境管制站為創科專才設置專用通道。創科局於二零二三年簽訂《促進粵港澳大灣區數據跨境流動的合作備忘錄》，以促進大灣區內個人信息的跨境流動，並積極推動大灣區內跨境數據交換；
- (m) 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(不包括填塘工程)。首批創科用地預計會在二零二六／二七年度推出，而科技城的發展於二零三九年全面完成；

表示反對新田科技城分區計劃大綱圖和米埔分區計劃大綱圖的申述

創科發展

主要理由／意見

- (n) 沒有理據支持創科發展的選址、規模及需要；
- (o) 新田科技城分區計劃大綱圖的《註釋》就「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的用途及發展參數施加的法定管制並不足夠；
- (p) 可考慮在替代選址上作創科用途，例如在新田科技城分區計劃大綱圖上位於規劃區第 30 區鐵坑的「綠化地帶」、新田公路以南的地方、傳統工業區(如觀塘)及棕地，而無須進行填塘工程；

政府決策局／部門的回應

- (q) 現有創科用地的租金高企，而且租用率高，可見土地不足，這個樽頸問題限制了進一步的創科發展。及時充足的創科用地供應，對支援完整的創科生態系統(包括上游、中游及下游)十分重要。新田／落馬洲地區鄰近河套區，能為創科發展帶來協同效應，有利與深圳科創園區、大灣區以至全球進行跨界合作；
- (r) 新田科技城分區計劃大綱圖訂定／劃定了建築物高度限制及／或非建築用地。新田科技城分區計劃大綱圖《說明書》亦述明，「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶會提供 570 萬平方米的總樓面面積，以及約 6 400 個人才公寓單位。當局已建議就「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的落實情況訂立三層管制，包括(i)在分區計劃大綱圖上訂明主要發展參數；(ii)在諮詢相關持份者(包括專業學會)後，擬備規劃及設計大綱，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮；以及(iii)由工程項目

倡議人按規劃及設計大綱擬備及提交總綱圖，以供發展局轄下的特定委員會考慮及核准。最終的規劃及設計大綱會夾附於發展大綱圖內，以供公眾參閱。有關提交總綱圖的規定亦將會在日後的租契中訂明；

- (s) 在多個獲考慮的替代選址當中，發展鐵坑將涉及高昂的建設費用，而且施工期更長，因為鐵坑位於山上，地勢陡峭，交通不便，而且有已獲許可的墓地和二級歷史建築(即落馬洲警署)，同時亦會對雀鳥飛行路線造成影響。新田公路以南的地方已計劃興建房屋及／或社區配套設施，以作為科技城發展的一部分。傳統工業區(如觀塘)分散在不同處所的零碎樓面空間不足以容納完整的創科生態系統。政府會在新田收回及／或清理超過 100 公頃的棕地，以推展科技城發展；

[倫婉霞博士在有關創科發展的簡介期間到席。]

環境及生態

主要理由／意見

- (t) 科技城發展有違國家在生態保育方面的政策及承諾、《中華人民共和國濕地保護法》的精神，以及國家「十四五」規劃綱要下保護濕地／海岸管理的國家策略。有關發展亦會對米埔內后海灣拉姆薩爾濕地(下稱「拉姆薩爾濕地」)造成干擾，因而違反《拉姆薩爾公約》；
- (u) 即使科技城的發展面積比原先建議有所增加，但亦沒有重新進行環境影響評估(下稱「環評」)。環評程序有欠透明，環評報告在科學上站不住腳，亦不符合標準，而且違反《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)的要求。就環境保護署署長(下稱「環保署署長」)批准環評報告所施加的批准條件，其推行及監察機制(包括三寶樹濕地保育公園的實施安排)現時還未能確定；

- (v) 環評報告違反有關「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」)所訂明的「防患未然」和「不會有濕地淨減少」原則。濕地保育區和濕地緩衝區內的土地用途地帶亦缺乏保育元素；
- (w) 三寶樹濕地保育公園的面積比《北都發展策略》所訂明的面積為少；
- (x) 新田科技城分區計劃大綱圖上多個土地用途地帶的建築物高度限制未有顧及雀鳥的飛行路線。擬議發展會導致樹木被砍伐，永久失去雀鳥繁殖地，也會干擾雀鳥飛行廊道／路線；
- (y) 應優化生態走廊的設計，再者，並無連接至牛潭尾地區的生態走廊；

政府決策局／部門的回應

- (z) 就盡量減少侵佔濕地和採取必要措施減輕對濕地生態功能的不利影響(例如設立三寶樹濕地保育公園)而言，科技城發展與《中華人民共和國濕地保護法》的精神是一致的。整片拉姆薩爾濕地可維持完整，不受新田／落馬洲地區的擬議發展影響。
- (aa) 由於地理上的限制(比如被山林包圍)，一些魚塘／濕地(包括不常用或已荒廢的)將需要被填，以提供足夠的土地推展創科發展集群。
- (bb) 於二零二一年公布的《北都發展策略》所述的三寶樹濕地保育公園範圍，僅屬概念性質，用作說明用途，而在《北都發展策略》公布時，所有相關地方是否適合納入三寶樹濕地保育公園範圍內，尚未經評估。其後的研究結果顯示，《北都發展策略》中建議的三寶樹濕地保育公園範圍包括了不應被包括的地方，例如現有的落馬洲邊境管制站和用作其他項目的生態補償的濕地。漁農自然護理署(下稱「漁

護署」)已委託顧問進行「《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」，就建立及落實濕地保育公園系統(包括三寶樹濕地保育公園)提出建議；

- (cc) 儘管規劃指引編號 12C 的標題意味該指引應只適用於濕地保育區和濕地緩衝區的規劃申請，但在進行環評的生態影響評估時，已採用該指引所規定的「不會有濕地淨減少」的原則。在新田／落馬洲地區範圍內的 150 公頃濕地保育區和 97 公頃濕地緩衝區之中，約 160 公頃為棕地、已填平的魚塘和已建設地區(例如現有的落馬洲邊境管制站)。餘下約 90 公頃包括就科技城發展而擬被填的魚塘，當中一半將進行填塘工程的魚塘並無漁業活動或已被荒廢多年，生態價值相對較低；
- (dd) 在新田科技城分區計劃大綱圖的土地用途地帶施加建築物高度限制，已考慮到具重要生態價值的資源，包括雀鳥飛行廊道／路線及鷺鳥林。在新田／落馬洲地區北部已預留 300 米闊、訂有嚴格的建築物高度限制和施加非建築用地的雀鳥飛行廊道。沿新田科技城分區計劃大綱圖規劃區第 19B 及 19C 區的北面界線和規劃區第 19C 區的東面已分別劃定 35 米闊的非建築用地和 70 米闊的非建築用地，以保護通往三寶樹濕地保育公園的魚塘的雀鳥飛行廊道／路線。環評報告下的批准條件要求土木工程拓展處(下稱「土拓署」)在開展擬議發展相關部分的工程前，須擬備多份文件，其中包括《鳥類友善設計指引》和《樹木補償種植實施計劃》；以及
- (ee) 當局會在開展建築工程前，就在新田／落馬洲地區建立生態走廊擬備詳細設計計劃，亦會採用特定的優化措施(例如人工巢穴和浮台)，以促進歐亞水獺活動。由於牛潭尾及新田／落馬洲地區之間「綠化地帶」沒有變得零碎分散，因此無須另外闢設生態走廊。

7. 環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生借助投影片就環評作出補充，要點如下：

- (a) 環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)於二零二四年四月二十二日一致通過新田／落馬洲地區的環評報告。其後，環保署署長於二零二四年五月十七日有條件批准該環評報告。環評過程科學，專業及全面。環保署已充分考慮於公眾查閱期內接獲的意見，並已諮詢相關的決策局／部門；
- (b) 環評報告已嚴格遵從《環境影響評估程序的技術備忘錄》及相關的環評研究概要。在研究過程中調整發展區的界線乃屬常見情況。當局認為環評研究概要仍適用於擴大了的項目範圍，因為(i)評估範圍已因應擴大了的項目範圍而擴展，而環評的涵蓋範圍已包括所有需作評估的潛在環境課題；以及(ii)研究的方式和方法仍然有效。此外，有一點需要留意的是，在公布環評報告以供公眾查閱期間，公眾意見沒有提及遺漏了需要處理的環境課題；
- (c) 基線生態研究已採用由香港觀鳥會收集的每月雀鳥普查數據，並輔以取自先前獲批准環評報告和文獻的調查數據。環評選取四種易受干擾的大型水鳥物種作為使用魚塘生境的指標物種，並就此提出緩解措施。此方式能夠確保對其他較不易受影響的野生品種而言，可達致類似甚至更高的優化程度。儘管有意見批評環評報告內的雀鳥照片與所示的雀鳥名稱不符，而環評報告後來已作出更正，但這並不會影響評估的有效性，以及報告的整體結果及結論；
- (d) 環保署署長詳細檢視環評報告後，同意當中建議緩解因發展新田／落馬洲地區而對生態及漁業所造成的影響。根據環評所進行的估算，結論是倘若 253 公頃「生態友善魚塘」及 35 公頃的「優化淡水濕地生境」的濕地優化幅度達 45%，將足以補償科技城發展所引致的損失。擬議的生態優化措施包括把較小和零散的魚塘合併成較大的水體、設置棲息島、改善塘壘、在旱季管理魚塘的降水次序、提供

圍欄以減少人類活動及流浪狗隻的干擾等。如有需要，將會採用雜魚放養法。根據香港觀鳥會的監察所得，調降魚塘水位措施已證明有效，有助令雀鳥的數量及品種倍數上升；以及

- (e) 項目倡議者土拓署須提交各項詳細設計和實施計劃，以落實生態緩解／優化措施。有關實施計劃包括生境創造及管理計劃和鳥類友善設計指引。在三寶樹濕地保育公園生態友善魚塘建造工程於二零二六／二七年度展開之前，不得進行新田／落馬洲地區的填塘工程。土拓署與漁護署（作為三寶樹濕地保育公園的項目倡議者）將成立工作小組，監察新田／落馬洲地區填塘的進度，以及三寶樹濕地保育公園的實施工作。當局將會成立環境監察小組，由相關政府部門、環保團體和學者組成，對擬議生態緩解／優化措施的成效進行監察。相關的濕地優化措施(包括清除海桑及改善潮汐水道)和過渡性濕地優化措施(例如修復后海灣的荒廢魚塘)最早將於二零二五年雨季開始前落實，以改善水質，並為雀鳥提供更多食物來源。

8. 秘書繼續作出陳述，要點如下：

城鄉共融

主要的理由／意見

- (a) 鄉村內的物質及非物質文化遺產將無法充分保留下來，應推廣新發展與現有鄉村和自然資源更有效地融合這個概念；
- (b) 位於石湖圍「鄉村式發展」地帶北面及東面的 L6 道路／L7 道路的走線會對石湖圍的村落(包括現有的文化設施，如路旁的神龕)造成負面影響。此外，新的洲頭南路(即擬議 L21 道路)的位置同樣太過接近洲頭村的村落；

- (c) 洲頭村附近的擬議發展會影響原居民的權益及／或他們的商業用途／活動；
- (d) 擬議創科發展連高層建築並無尊重低矮及低密度的鄉村環境，而且擬議的數據中心也會為環境及健康帶來問題；
- (e) 有意見關注受影響的非原居鄉村(例如下灣村)的收地、補償及安置問題；

政府決策局／部門的回應

- (f) 新田／落馬洲地區的擬議發展不會侵佔原先的「鄉村式發展」地帶，因此新田科技城分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶大致上會維持不變。多條認可鄉村會被保留，並會受惠於科技城發展所闢設的政府、機構及社區設施和帶來的基礎設施服務。鄉村的文化遺產及歷史建築會被保留、翻新及推廣；
- (g) 當局已在「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」)對受影響的神龕進行評估，並諮詢了古物古蹟辦事處的意見。勘查研究沒有發現對文化遺產資源造成已知或潛在的重大負面影響。項目團隊會繼續與受影響的村民溝通，務求就有關事宜制訂優化安排，包括盡可能保留神龕。當局會實施緩解措施(例如隔音屏障、低噪音鋪路物料及有緩衝作用的美化市容地帶)，以緩減道路對鄉村可能造成的影響；
- (h) 「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是「鄉村式發展」地帶經常准許的用途。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和支援鄉村發展的指定商業和社區用途亦列為經常准許的用途；
- (i) 技術評估顯示，在採取適當的緩解措施後，擬議發展不會對當區造成不良的空氣流通和視覺影響。「鄉村式發展」地帶邊界範圍會提供適當的休憩用

地或美化市容地帶。當局將會擬備一份規劃及設計大綱，並在當中加入規劃、設計和環保方面的規定，並且會處理現有鄉村與周邊發展之間的鄰接問題；

- (j) 當局會根據現行機制提供優化特惠補償及安置安排。此外，政府的社區聯絡服務隊也會就收地及／或安置事宜提供協助；

規劃、設計及技術方面的關注

主要理由／意見

- (k) 當局應調整 70：30 的公私營房屋比例，並應提供更多私人房屋；
- (l) 政府、機構及社區設施、休憩用地和泊車位都不足以應付科技城發展帶來的需求；
- (m) 當局沒有規劃提供充足的土地／多層現代產業大樓，以容納新田／落馬洲地區的棕地作業；
- (n) 公共交通及基礎設施不足以支援科技城的發展，尤其是在二零三一年居民入伙／企業開始提供職位之時更顯不足；
- (o) 並無有效措施處理水浸問題和極端天氣狀況。兩條排水道的設計應方便進行康樂用途；
- (p) 有意見關注到空氣流通和眩光的影響、欠缺關於碳中和的資料，以及鐵坑附近有發生山泥傾瀉的風險；

政府決策局／政府部門的回應

- (q) 70：30 公私營房屋比例僅是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，在稍後階段決定公私營房屋發展的實際比例。當局已進行敏感度測試，以證明在有需要的情況下，提高私人房屋比例是可行的；

- (r) 已規劃的政府、機構及社區設施以及休憩用地供應大致上可符合《香港規劃標準與準則》和相關政府決策局／政府部門的要求；
- (s) 新田科技城分區計劃大綱圖已預留三幅「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場」用地(約 17 公頃)，以供現代化產業和棕地作業；
- (t) 當局已規劃以鐵路為骨幹全面而且完善的公共交通網絡，將提供多重公共交通系統，當中包括三條鐵路、四條道路和七個橫跨新田公路／粉嶺公路連帶／不連帶單車徑的行人過路處(包括一個擬議園景平台)。此外，在北環線於二零三四年通車前的過渡期內，亦會提供交通接駁服務連接附近的鐵路站；
- (u) 科技城的發展採用渠務署最新的標準(即達致二百年一遇的水平)，並把地平面升高兩米(即主水平基準上 6.5 米)，以及採納「海綿城市」的概念(例如把魚塘和蓄洪池／蓄洪湖連接至新田東主排水道和新田西主排水道)，以提升排洪能力和抵禦氣候變化的能力；；
- (v) 實施適當的緩解措施後，例如施加建築物高度限制，劃設非建築用地，以及保留通風廊和觀景廊，預期發展不會對空氣流通造成負面影響。環評報告的其中一項批准條件規定了相關部門須就新田／落馬洲地區的建築物擬定《鳥類友善設計指引》。當局亦會採納智慧、環保及具抵禦力的措施，以在二零五零年前達致淨零碳排放。另外，亦會在詳細設計階段進行全面評估，以確保斜坡穩定性；

申述人的主要建議

- (w) 應為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內的用途提供更大彈性及向創科專業人員提供更具彈性的房屋選擇(例如「分層住宅」(不指明為員工宿舍)用途或「屋宇」用途)；
- (x) 應為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶訂明發展限制；
- (y) 所提出的建議包括保護鳥類和野生物種，以及避免填塘和擴展非建築用地(例如在新田科技城分區計劃大綱圖北部提供一塊 1 200 米闊的非建築用地)。建議亦包括採取更嚴格的建築物高度限制及密度限制(例如在 300 米至 500 米範圍內和位於較遠處 300 米至 500 米範圍內的建築物高度限制分別訂為三層和五層，以及在雀鳥飛行廊道以外的範圍訂明限制)，以及把劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的範圍恢復為原本的土地用途地帶等；
- (z) 應把三寶樹濕地保育公園的面積增加至二零二一年在《北都發展策略》的原先建議面積。米埔分區計劃大綱圖修訂項目 A1 的範圍應改劃為保育相關的用途地帶，而「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶下的准許用途應受到更大的限制，例如把「農地住用構築物」用途移至第二欄；
- (aa) 應為「鄉村式發展」地帶提供更大彈性或容許放寬其限制。在「鄉村式發展」地帶的邊界劃設 30 米闊的過渡區，並另訂建築物高度限制，訂明建築物高度須低於 15 米；
- (bb) 就特定用地提出的改劃建議包括：
 - (i) 改劃新田科技城分區計劃大綱圖規劃區第 1A 區的一幅用地，以便將消防處工場、室內運動中心與住宅發展項目設於同一用地內；

- (ii) 把新田科技城分區計劃大綱圖規劃區第 19C、20 及 21 區的多幅土地整合和重新安排，並重新設計新田公路以北的道路走線；
 - (iii) 把米埔分區計劃大綱圖上攸美新村西面劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的用地改劃為「住宅(丙類)」地帶，並把劃為「自然保育區」地帶的地方用作濕地修復區，採取「生物多樣性淨增益」的做法；
 - (iv) 把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」地帶內位於和生圍及加州豪園以北的地積比率提高；
 - (v) 建議把新田科技城分區計劃大綱圖規劃區第 1B 區劃為「住宅(甲類)1」地帶的範圍與規劃區第 6C 區劃為「鄉村式發展」地帶的範圍交換；
 - (vi) 在新田科技城分區計劃大綱圖上保留規劃區第 7 區的現有農場，並把該些農場改劃為「農業」地帶，以及容許在新田科技城分區計劃大綱圖劃為「休憩用地」地帶的範圍進行社區耕作／農業用途；
 - (vii) 把新田科技城分區計劃大綱圖規劃區第 16B 區「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內位於洲頭以東的現有荔枝園改建成自然公園；以及
 - (viii) 在新田科技城分區計劃大綱圖上把新田東主排水道及新田西主排水道改劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶或「休憩用地」地帶；
- (cc) 非針對新田科技城分區計劃大綱圖上特定用地而提出的建議包括在三寶樹濕地保育公園與發展用地之

間的地方採用蜿蜒的邊界，以提升與自然環境的融合(例如採取自然為本的方案、有策略地把行人板道及觀景台與濕地及魚塘設置在一起、較大的建築物高度變化和多元化的景觀類型)，以及制訂城市設計指引和城鄉共融要求，以便納入相關「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《註釋》內；

政府決策局／部門的回應

- (dd) 支援與創科發展有關的未來業務和工作人員的非創科配套用途已納入為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」地帶的第一欄用途，屬經常准許的用途。當中，已規劃多個房屋選項，包括人才公寓；
- (ee) 雖然當局已在新田科技城分區計劃大綱圖上各個不同的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶訂明建築物高度限制及／或劃設非建築用地，以保留雀鳥飛行廊道／路線，並確保創科發展與濕地環境和鄰近鄉村保持協調和諧，但會容許在稍後階段確定的不同創科用途有更大彈性。當局將擬備一份涵蓋創科用地的規劃及設計大綱，當中會顧及多項因素，包括但不限於發展限制／規定，以及創科局的顧問研究將就新田／落馬洲地區的創科產業發展計劃提出的相關建議；
- (ff) 根據獲批准的環評報告，目前已達致有關濕地的生態功能及承載力不會出現淨減少。申述人的建議會削弱該地區的發展潛力和容量，而且沒有任何技術評估支持；
- (gg) 建立三寶樹濕地保育公園旨在確保採取積極保育的方式，達致有關濕地的生態功能及承載力不會出現淨減少。三寶樹濕地保育公園將設於受政府管制的土地，而政府會行使法定權力，收回三寶樹濕地保育公園範圍內的私人土地。當局現時在「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶訂明的限制並非期望導致不受管制或沒有管理的用途，令濕地受到

負面影響。「農地住用構築物」屬「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的第一欄用途，可為現有或未來魚塘的農民提供合適支援；

- (hh) 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。當局已在勘查研究下進行多項技術評估，評估結果顯示，在落實適當的緩解措施後，在新田／落馬洲地區的擬議發展不會在空氣流通及視覺方面對該地區的毗鄰和周邊地區造成負面影響。規劃及設計大綱會顧及對鄉村可能造成的影響、規劃、設計和環境要求，以及與鄉村鄰接的問題，而當局亦會諮詢相關持份者／專業團體；
- (ii) 申述人的建議並沒有任何技術評估支持，以確定其可行性和可能造成的影響。若申述人希望進一步推展有關建議，可提交第 16 或 12 A 條申請供城規會考慮。有關保留現有農場的建議，由於該些現有的農場會面向未來的新田站，因此並不理想。在放寬「休憩用地」的定義以涵蓋都市農場後，都市農業會納入已在新田／落馬洲地區預留的大量休憩用地或公眾公園內。至於劃設「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶的建議，由於新田東主排水道和新田西主排水道在新田科技城分區計劃大綱圖上已分別劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」和「休憩用地」地帶，因此無須劃設一個特定的用途地帶；
- (jj) 一些由專業團體提出有關城市設計和城鄉共融方面的建議可作進一步探討。政府在制訂規劃及設計大綱時，會考慮按需要諮詢專業團體，然後才提交城規會考慮；

關於牛潭尾分區計劃大綱圖的申述

表示支持的申述

主要理由／意見

- (kk) 修訂項目 C 涉及把一幅用地改劃為「綠化地帶」，可以保護環境及加強生境的連繫。然而，擬議修訂亦會導致該區因為被高樓大廈包圍而被孤立；

政府決策局／部門的回應

- (ll) 有關「綠化地帶」用地草木茂生，位於認可殯葬區範圍內，而且屬於西南面較大「綠化地帶」的一部分。當局對該區四周的發展區施加了建築物高度限制，以保護生態值得關注的「綠化地帶」用地、改善空氣流通、提供視覺上和空間上的紓緩，以及保存新田／落馬洲地區整體的市容；

表示反對的申述

主要理由／意見

- (mm) 把先前牛潭尾分區計劃大綱圖北部一帶從該圖剔除（修訂項目 A），以納入新田科技城分區計劃大綱圖內，會導致該區的情況惡化；
- (nn) 獲批准的第 12A 條申請編號 Y/YL-NTM/9 的擬議安老院舍（修訂項目 B）會受到環境、噪音、視覺及消防安全方面的影響，而且應該在自然採光及空氣流通方面遵從相關指引；

政府決策局／部門的回應

- (oo) 剔除土地以納入新田科技城分區計劃大綱圖內旨在促進科技城的發展。這些主要是林地和草地的地方，或及位於認可殯葬區內的地方，在新田科技城分區計劃大綱圖上已保留作「綠化地帶」；以及

- (pp) 申請人已就第 12A 條申請編號 Y/YL-NTM/9 進行多項技術評估，顯示擬議安老院舍不會受到無法克服的影響。

規劃署的建議

- (qq) 考慮到申述人就有關分區計劃大綱草圖表示支持及反對的意見，以及相關政府決策局／部門的回應，規劃署建議城規會：

- (i) 備悉表示支持的意見；
- (ii) 不接納表示反對的申述；以及
- (iii) 同意有關分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及《說明書》(為新田科技城分區計劃大綱圖進行適當修訂後)適合呈交行政長官會同行政會議核准；以及

- (rr) 為回應詳細設計和落實安排，以及發展用地與濕地之間的鄰接問題方面的關注，當局將擬備規劃及設計大綱，列明創科用地的規劃及設計要求，並會在公布之前提交城規會考慮。新田科技城分區計劃大綱圖會作出修訂，以把規劃及設計大綱和其他相關要求納入其中。其他與科技城的詳細設計和落實安排相關的意見或建議會向發展局轉達，讓相關政府決策局／部門作出跟進。

9. 主席多謝秘書和環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生作出簡介。主席表示，新田／落馬洲地區的發展是北部都會區(下稱「北都」)在公布《北部都會區發展策略》後首個進入圖則制訂程序的地標項目。此項目亦對在具策略性意義的河套區四周為創科發展集羣提供大量土地非常重要，以推動創新，與河套區及深圳產生協同效應，以及擴闊香港的經濟基礎。大多數申述人支持科技城的創科發展，但對於是否需要在該處填塘以作創科發展，但有部分申述人則持不同意見。一些來自創科界別的申述人在聆聽會議中表示，香港現有的創科用地(例如香港科學園及數碼港)已接近飽和。當局有迫切需要提供更多土

地，用作創科產業的發展，以吸引科技巨頭，並降低初創企業在港開業的營商成本。在規劃階段，當局採取趨避為本的原則，盡量物色合適的棕地、荒廢農地等，預留作創科發展之用。當局曾研究其他替代方案，例如移平鐵坑，但都不可行。鑑於各種規劃、地理及其他限制，當局須要進行合理規模的填塘，以配合預期的創科發展規模。

10. 主席表示，當局就發展新田／落馬洲地區而進行的環評已評估填塘造成的生態損失，並提出多項建議，當中包括設立三寶樹濕地保育公園，在不會有淨減少的基礎上補償生態損失。根據環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生的簡介，環評已根據《環評條例》完成，並仔細研究了有關的環境和生態問題。為回應對生態問題的關注，特別是環保團體的關注，政府承諾只會在二零二六年至二七年度在三寶樹濕地保育公園動工興建生態友善魚塘後，才進行填塘工程，並會在三寶樹濕地保育公園動工前採取濕地優化措施。政府亦明確表示三寶樹濕地保育公園會透過收地發展，讓政府可全面控制和管理三寶樹濕地保育公園內的土地，以提升濕地的生態功能。

11. 主席進一步表示，城規會在聆聽會議中透過申述人的口頭陳述收到很多好的建議，例如有關城鄉共融、與創科用地及濕地的鄰接問題、以自然為本的方案等的建議。項目團隊在回應中表示，會研究和探討這些建議，並將之納入規劃及設計大綱，以改善詳細的規劃及設計，而規劃及設計大綱亦會在諮詢相關持份者(包括專業學會)後擬備，並提交城規會考慮和審批。所有日後的發展項目均須遵照規劃及設計大綱的要求，而項目倡議人亦須根據規劃及設計大綱為其發展項目擬備總綱圖，以供發展局轄下的特定委員會考慮和審批。有關意向及機制應在新田科技城分區計劃大綱圖《說明書》內清楚列明，以供公眾參考。

釐清分區計劃大綱草圖的法定程序

12. 一名委員詢問，發展建議的哪些修訂會促使當局進一步修改分區計劃大綱草圖。主席回應時解釋，如果城規會認為分區計劃大綱圖的圖則及／或《註釋》適宜修訂，例如對用途地帶、用途地帶界線、建築物高度限制、非建築用地、第一欄用途(經常准許的用途)及第二欄用途(須取得規劃許可的用途)作

出任何修訂，以順應申述，則須要對分區計劃大綱草圖作進一步修訂和進行相關法定程序。另一方面，由於《說明書》並不是分區計劃大綱草圖的一部分，任何為了列明規劃意向、管制及規定的細節而對新田科技城分區計劃大綱圖《說明書》作出的修訂，均不會啟動法定程序。該名委員作出進一步詢問。主席表示，如城規會認為適宜把用途由第一欄移至第二欄，或修訂分區計劃大綱草圖上顯示為「道路」的地方(例如 L6 道路)的界線以順應申述，有關改動會被視為對相關分區計劃大綱草圖作出的進一步修訂，意味着當局需要展開進一步的法定圖則制定程序，包括公布有關修訂以徵詢公眾意見，以及城規會對收到的進一步申述作出的考慮。

13. 主席作出以上澄清後，請委員提出考慮申述後的意見。

一般事項

14. 委員大致上支持創科發展，亦備悉申述人所關注的問題大部分都可妥當地解決，特別是擬備規劃及設計大綱後，規劃和詳細設計均可以優化。大部分委員認為不應修訂分區計劃大綱草圖，但可以藉擬備規劃及設計大綱為發展提供適當的指引，達到改善的效果。一名委員反對新田／落馬洲建議，另一名委員對建議表示保留，兩人主要擔心的問題包括需要在擬議地點指定大量土地作創科發展用途、是否有創科投資、創科及工業局的落實計劃、環評報告的有效性、荒廢魚塘的生態價值、拉姆薩爾濕地和有關發展之間的緩衝空間是否足夠，以及成功落實三寶樹濕地保育公園的可能性。

15. 副主席和一些委員提出以下一般性的意見：

新市鎮發展

- (a) 科技城發展是個具前瞻性的規劃項目，目的是構建一個發展完備的新市鎮。為支持科技城發展，該處不僅要提供土地進行創科發展，還要提供空間建設優質生活的社區，以配合多姿多采的城市生活，並設有林林總總的公共設施；

- (b) 新田／落馬洲地區的規劃亦涉及發展自給自足的市中心，創造「海綿城市」，推廣綠色出行，提供藍綠設施和推動職住平衡；

聆聽申述的程序

- (c) 出席聆聽會議的申述人來自社會各界，令委員有機會對新田／落馬洲發展涉及的各项問題加深了解；
- (d) 項目團隊與環保組織之間在聆聽會議進行前舉行聯絡會議，值得肯定。儘管環保組織對科技城發展的立場可能維持不變，但他們能夠在相關議題上得知更多，明白政府如何致力在保育和發展之間保持平衡，這有助雙方在聆聽會議中在了解相關資訊的情況下展開討論；
- (e) 在落實科技城發展的過程中，政府宜向公眾提供更多資訊，以助建立社會共識；以及
- (f) 政府的態度是在詳細規劃和設計階段盡可能適當地把申述人的意見納入擬議發展，他們對此表示支持。然而，有些申述僅涉及當地村民關注的事情(例如補償與安置安排)，本不屬城規會職權範圍，另有些建議也尚未有技術評估支持其合適及可行性，他們認為不應接受。

創科發展

需要為創科發展預留土地

16. 副主席和大部分委員普遍同意在科技城劃設創科用地對香港的整體發展至關重要，主要考慮因素如下：

- (a) 中央政府一直以創科作為整體發展策略的核心，並明確支持香港發展成為國際創科中心；

(b) 香港不能依賴傳統的經濟增長引擎，特別是房地產界。創科發展是促進香港重整經濟結構的重要新動力，因此香港應提供大量土地作創科發展；以及

(c) 申述人對發展創科的需要普遍沒有保留。

可作創科發展的其他地點

17. 一名委員詢問項目團隊曾否考慮選擇其他地點進行創科發展，他認為選址的主要考慮因素應該是交通方便程度，而非與河套區的實際距離。舉例來說，新田／落馬洲地區南部的土地可作創科發展用途。

18. 主席表示，鄰近河套區是成功發展科技城的關鍵。在目前的策略性位置發展創科，除了享有地理優勢發展跨境合作／建立伙伴關係外，同時與河套區和深圳科創園區產生協同效應，加強融合。在香港很難物色一個規模相若而又不會引起爭議的地點。

19. 規劃署署長鍾文傑先生補充說，發展新田／落馬洲地區並不是新規劃建議。二零二一年公布《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》的最終建議已提出在香港設立兩個發展樞紐(包括交椅洲和新田／落馬洲發展)的策略規劃概念。後者將連接由河套區伸展至將軍澳創新園的東部知識及科技走廊。根據二零二一年公布的《北部都會區發展策略》，河套區位處大灣區中心點的策略性位置。然而，單靠發展河套區並不能提供足夠土地作創科發展，因此有必要從河套區擴展至新田／落馬洲地區，以產生羣聚效應。此外，預先造地對於配合和促進香港發展是必需的。

20. 大多數委員同意，從北都發展的角度而言，新田／落馬洲地區鄰近河套區和深圳科創園區，位處策略性位置，可與這兩個地方產生協同效應和羣聚效應，因此適合發展科技城。有委員表示，相關申述人建議在鐵坑進行創科發展，但沒有提供關於這個替代地點的詳細資料和技術評估。考慮到建築成本和工程時間表、道路和基礎設施要求、對周圍環境的干擾(包括雀鳥飛行路線)等，即使有關建議在技術上可行，仍不如目前的建議可取。

土地需求

21. 關於創科發展的土地需求，一些委員提出了以下關注／質疑：

- (a) 創科局的代表在聆聽會表示，創科用地主要會用作原型或應用開發，這些用途所需的土地不多。預計新田／落馬洲地區擬作創科土地的樓面空間(以高層建築的形式提供)很有可能會用於辦公室運作。為此而犧牲約 90 公頃魚塘以創造 210 公頃創科土地，根本不清楚是否有充分理據支持。雖然創科發展對香港的經濟增長及發展而言十分關鍵，但不應以此作為凌駕一切的理由進行填塘。當局應提供背後理據的資料，以釋除公眾疑慮；
- (b) 目前西方國家在香港所作的創科發展投資有限，而內地的創科投資亦有競爭性需求。因此，創科土地的實際需求仍不確定，在新田科技城分區計劃大綱圖上把如此大範圍劃作創科用途值得關注；
- (c) 創科局應就整個「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶提供路線圖或總綱藍圖，並逐步落實創科發展。當局應制訂實施時間表，先在沒有魚塘的土地進行發展，並在實施適當的緩解措施之前，不得展開填塘工程。這些安排應在規劃及設計大綱中訂明；以及
- (d) 一名委員備悉深圳在二零二四年七月六日公布計劃設立河套深港科技創新合作區，認為雖然創科發展會分期落實，但新田／落馬洲地區的創科發展規劃亦應配合上述在深圳推行的計劃。其他委員則認為，即使就研究及發展用途而言，210 公頃也並非特別大範圍的土地。提供大範圍的創科土地有助吸引創科投資。

22. 主席表示，在涉及創科用地的已規劃發展項目當中，科技城會是創科土地供應的主要來源。除了科技城發展之外，根據北都發展規劃，流浮山、尖鼻咀及白泥地區約有 15 公頃土地

會劃作創科發展，當中不會涉及填塘。由於創科局的創科產業發展計劃研究仍在進行中，預計會在二零二四年完成，因此現時尚未有新田／落馬洲地區創科發展的完整資料。儘管如此，當局不應擱置土地用途規劃，以免令發展過程出現不必要的延誤。造地通常需要相當長的時間，過去香港因為土地供應短缺而錯失了不少經濟機遇和投資，因而令發展停滯不前。倘若再對經濟機遇反應遲緩，將不利於香港日後的發展。大部分委員同意，需要預留土地作創科發展，待創科土地的研究完成後，也可邀請創科局向城規會作出簡介。

環評

23. 一名委員備悉，項目團隊不斷聲稱已荒廢魚塘的生態價值不高，卻並無在聆聽會上提供任何具體數據或進一步資料，因此質疑他們是否已進行適當的基線調查，同時對環評是否有效存疑。同一名委員進一步表示，已荒廢魚塘未必如部分申述人所指，生態價值不高。環評應載有已荒廢魚塘位置的資料，並評估該等魚塘的生態價值。不過，項目團隊並無提供此方面的數字。此外，他們也需要就 35 公頃「優化的淡水濕地生境」與受影響高生態價值魚塘之間的關係提供進一步資料。

24. 主席表示，為了符合程序公正，秘書及環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生已小心注意避免在其簡介中向委員透露任何新資料，而只扼要重述聆聽部分所陳述／聆聽的要點。

25. 環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 環評研究已就新田／落馬洲發展進行基線調查；
- (b) 雖然發展範圍在環評研究期間有所擴大，但環評研究所進行的基線調查已涵蓋所有因目前新田／落馬洲發展建議而將進行填塘工程的魚塘。基線調查集中於每個經調查魚塘的生態價值，不論該魚塘是常用、不常用或已荒廢；

- (c) 除了從基線調查所得的資料外，環評研究亦已考慮香港觀鳥會在過去五年所收集的調查數據，作為補充數據；
- (d) 至於無法到達和無法進行實地調查的魚塘(佔經調查的魚塘總數約 30%)，其生態價值則會按其狀況(即常用／不常用／已荒廢)，並參考狀況相似的經調查魚塘，予以評估；
- (e) 根據環評研究的結果，以生態生境而言，直接受新田／落馬洲發展範圍影響的魚塘的性質大致相若，而且沒有發現需要原址保留的重要生境／物種。因此，沒有個別魚塘需要特別保留。環評研究按照基線調查所收集的數據和香港觀鳥會的數據，探討了如何緩減所有受影響魚塘在生態功能及承載力方面的損失；
- (f) 環評研究建議採取積極的保育措施，以補償所有受影響魚塘(包括生態價值高的魚塘)在生態功能和承載力方面的損失。有關的補償建議獲充分證明，而且有可靠有力的數據支持；以及
- (g) 方法、調查結果和建議均已在環評報告中報告。

26. 同一名委員留意到，根據一些申述人在聆聽會上作出的口頭陳述，一些雀鳥品種會在荒廢魚塘出沒。項目團隊未有在聆聽會上就申述人的觀察作出回應，只強調有關物種將獲遷移。

27. 環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生在回應時表示，一些物種在某個地點出現，不一定表示該地點就是重要的生境。舉例來說，如果某個魚塘只是供具有重要價值的物種越境之用，其生態價值會低於用來棲息的魚塘。由於新田／落馬洲地區內的魚塘具有相近的生態特性，而且雀鳥通常每年都會建立新的棲息地，倘若該處有任何具有重要價值的物種，將其遷移是相對可行的做法。項目倡議人在遷移各類物種前，以及展開建造工程前，必須進行詳細的生態調查。

28. 副主席和一些委員表示，城規會不一定要接納政府的回應／建議。儘管如此，考慮到項目團隊和申述人提出的論點，他們認為環評報告的結果具有說服力。一名委員認為，雖然環保署和項目團隊已就環評事宜提供令人信服的解釋，但所作的解釋未必能在公眾領域中傳達給表示反對的申述人。政府應考慮主動向公眾發放更多環評的資料，並多作闡釋。

生態與保育

29. 兩名委員表示，應以審慎的態度對待填塘工程，並提出以下關注事項：

- (a) 新田／落馬洲地區內的現有魚塘(包括荒廢魚塘)已隨時間演變成發展成熟的生境。考慮到香港國際機場三跑道系統(下稱「三跑項目」)所汲取的經驗，在三跑項目落成後海豚已經絕跡。因此，新田／落馬洲發展應採用更審慎的態度，以免造成任何不可逆轉的風險；
- (b) 在毗連拉姆薩爾濕地的任何一幅土地進行發展都不是理想的做法。拉姆薩爾濕地和擬議發展之間應劃設更大範圍的緩衝區；以及
- (c) 仍未確定能否成功落實興建三寶樹濕地保育公園，因為項目團隊提交的相關數據並非十分確切可信。擬議的緩解措施未必能有效緩解對雀鳥造成的影響。

30. 副主席及大部分委員認為，透過按照環評報告的批准條件設立三寶樹濕地保育公園，並加以積極管理，新田／落馬洲地區的發展建議應可在發展與保育之間取得平衡。他們的主要意見如下：

- (a) 根據《中華人民共和國濕地保護法》第十九條，倘已制訂必要的緩解措施，或可在新田／落馬洲地區內進行最少限度的填塘工程。填塘工程並非不可行方案，但在實行時須小心評估；

- (b) 政府一直致力收回土地，以便全權控制三寶樹濕地保育公園地區，進行生態保育及積極管理，當中將涉及投放大量資源。政府之前從未作出如此承諾；
- (c) 有鑑於香港鐵路有限公司在興建落馬洲支線項目時採取生態緩解措施的成功經驗，項目團隊建議的積極保育計劃將可改善新田／落馬洲地區的生態；
- (d) 政府已承諾只會在二零二六／二零二七年度展開三寶樹濕地保育公園的工程後，才進行填塘工程。此外，政府已承諾推行各項擬議的緩解措施，並成立一個由相關政府部門、環保團體和其他持份者組成的環境監察小組，以提供建議及進行監察。成立環境監察小組的目的，應是徵詢環保團體的意見。如情況合適，或可考慮聘請合適的環保團體管理三寶樹濕地保育公園；
- (e) 政府不應只研究如何作出彌補，還應探討提升該區將受到影響的生態功能及承載力。提升生態及環境後，亦會提高該區的吸引力，使科技城發展獲得投資；
- (f) 不應輕視把荒廢魚塘置之不理所帶來的長遠生態風險，因為或會導致棕地增加。留意到很多常用魚塘的經營者均為長者，倘不作任何干預，這樣下去很有可能會有更多魚塘被荒廢。政府應盡快就三寶樹濕地保育公園制訂管理及融資機制，以便成功落實有關建議；
- (g) 與其把科技城發展為創新中心，不如將之定位為世界級的創新及保育中心。

31. 主席表示，該區正面對發展壓力。如委員所備悉，倘政府不作積極干預，濕地的現有狀況能否維持實在成疑。持續荒廢魚塘或會導致環境受到破壞及棕地作業擴散，可見風險的確存在。因此，在保育角度而言，把魚塘置之不理或非理想的做法。相反，根據現有建議，政府已承諾投放大量資源，包括在

收回土地方面，以積極保育該區的濕地。委員或可考慮此舉是否比原本的不干預做法優勝。

32. 一名委員指出，在三跑項目中曾建議興建一個大型的海岸公園，以作為緩解措施。當提出此建議時，很多持份者均表示支持。但留意到三跑項目的建造工程仍在進行中，而海豚亦非常易受噪音(包括建造工程所產生的噪音)影響，故或有需要在所有建造工程完成後的一兩年內，以更客觀的方式評估興建海岸公園以作為緩解措施的成效。環保團體就有關措施所作批評在一定程度上或屬言之尚早。

交通

33. 秘書報告，據聆聽會觀察所得，石湖圍的申述人反對 L6 道路的擬議走線，因為有關走線會影響神龕和樹木等文化特色。這些文化特色並非全部位於新田科技城分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方。項目團隊已同意與村民作進一步聯絡，以便在詳細設計階段探討解決有關事宜的完善安排。運輸署總工程師／交通工程(新界西)梁嘉誼女士表示，涉及 L6 道路的道路工程已根據《道路(工程、使用及補償)條例》(下稱《道路條例》)在憲報刊登。據悉當局收到當區居民就已刊憲的道路工程提出的反對意見，相關政府部門會採取跟進行動，與石湖圍的村民探討如何修訂道路設計(例如重訂行車道的走線，縮減行人路／植樹區的闊度)，以避免對石湖圍的相關文化特色造成影響。

34. 一名委員指出，倘 L6 道路的道路圖則及計劃予以修訂，並在《道路條例》下獲授權進行，經修訂的道路圖則及計劃應視為已根據《城市規劃條例》(下稱條例)的規定獲得批准。

35. 關於公共交通服務，主席表示，新田／落馬洲地區將由北環線主線的新田站和北環線支線擬在洲頭關設的鐵路站提供服務。根據運輸及物流局的資料，新田站將於二零三四年完工，可配合遷入新田／落馬洲發展的主要人口，而洲頭的擬議鐵路站的完工日子仍處於研究階段。

提交分區計劃大綱草圖以作局部核准

36. 一名委員指出，鑑於新田／落馬洲地區的填塘工程存有爭議，當局應考慮分階段落實有關工程，並先發展河套區附近不具爭議的範圍。就此，城規會或可考慮請行政長官會同行政會議局部核准新田科技城分區計劃大綱圖不具爭議的部分。另一名委員認同有關做法，並表示局部核准新田科技城分區計劃大綱圖不具爭議的部分，或有助處理一些表示反對的申述所提出的關注。

37. 規劃署署長鍾文傑先生解釋，當分區計劃大綱圖有一個或多於一個的修訂項目涉及司法覆核，而法庭頒布暫緩呈交分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議核准的命令，會導致不涉及司法覆核的修訂項目延遲推行。引入局部核准分區計劃大綱圖的條文，是旨在避免出現這個情況。就新田科技城分區計劃大綱圖而言，這是一份就新發展區擬備的新分區計劃大綱圖，並不涉及個別修訂項目，而且整個發展由同一套技術評估支持。由於有關的技術評估(包括擬議的緩解措施)旨在支持整個新田／落馬洲地區的擬議發展，當局難以純粹因為新田科技城分區計劃大綱圖的其中一部分較不具爭議，而請行政長官會同行政會議核准該部分的分區計劃大綱草圖。此外，即使行政長官會同行政會議局部核准有關的分區計劃大綱草圖，當局仍須根據條例在法定的法定時限內，提交新田科技城分區計劃大綱圖具爭議的部分予行政長官會同行政會議核准。具爭議部分的事宜會否在短時間內得到解決，並在法定時限內減少爭議，實屬未知之數。因此，現時的情況或不適合使用局部核准的機制。若城規會認為發展建議或擬議緩解措施適合作出微調，有關微調或可納入將會制訂的規劃及設計大綱，並在新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》訂明。

38. 主席說，如委員所了解，現時的製圖工作涉及三份分區計劃大綱草圖，而科技城發展會與三寶樹濕地保育公園的落實工作同步推展。在決定未來的路向時，實有賴各委員平衡各項考慮因素，包括在本港推動創科發展和經濟轉型方面的訴求、填塘面積是否合理、環評報告所建議的緩解措施是否足夠等。從整體發展的角度而言，當通過全面推進三寶樹濕地保育公園的落實工作之際，單單為了避免引起公眾爭議而暫緩進行科技城內部分創科發展，做法未必可取。她補充說，鑑於資源所限

和其他考慮因素，政府不會一次過落實整個發展，創科用地會分階段進行平整並投入市場。

39. 一名委員認為不應局部核准有關的分區計劃大綱草圖，因為這樣做可能會影響投資者投資科技城發展的信心。有一份全面概述所有創科土地供應的圖則，對吸引投資者而言相當重要。

40. 大部分委員認同，在落實緩解措施(包括三寶樹濕地保育公園)後，進行規模合理的填塘工程以提供可推展發展集羣的創科用地的做法可以接受。規劃及設計大綱為新田科技城分區計劃大綱圖內日後發展提供指引，而透過擬備規劃及設計大綱，可處理申述人提及的大部分保育事宜及建議。委員亦同意應讓持份者進一步參與擬備規劃及設計大綱的過程，以處理相關的保育關注。

發展管制

41. 規劃及設計大綱會在諮詢持份者(包括專業學會)後擬備，並應該經城規會審批。委員普遍同意規劃及設計大綱是保障科技城的擬議發展有妥善規劃及管制和回應公眾關注的適當方式。尤其是，雖然應為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶提供更大彈性以進行各類用途，但規劃及設計大綱應適當收緊對一些用途(例如場外投注站和私人會所)的發展管制，以反映當局的規劃意向。

42. 委員亦同意，即使新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》並非法定圖則的一部分，但應在《說明書》清楚列明有關擬備及審批規劃及設計大綱的要求。《說明書》亦應清楚列明，在三寶樹濕地保育公園工程於二零二六／二七年度展開之前，不得展開填塘工程。主席回應一名委員的提問時解釋，規劃及設計大綱內所列的相關規劃及設計要求，將會在有關的批地文件的租契條件中反映和執行。

43. 經考慮申述人的意見及建議，委員同意應進一步探討下列與分區計劃大綱草圖有關的問題／關注事項，以及在可行的情況下把該等問題／關注事項(如合適)納入規劃及設計大綱：

一般事項

- (a) 在科技城發展中加入由專業團體提出的設計優化措施；

「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶

- (b) 就創科發展的布局及設計提供足夠的資料，包括道路網絡和休憩用地；
- (c) 就各個土地用途地帶提供《城市設計指引》；
- (d) 在科技城發展中加入藍綠特徵；
- (e) 如有機會，盡量保留更多魚塘；

生態

- (f) 擴闊位於關鍵位置的擬議雀鳥飛行廊道；
- (g) 改善濕地走廊的連結性；
- (h) 在情況許可下，保留位於科技城西北端合盛圍附近的濕地；
- (i) 優化供非飛行哺乳動物(例如水獺)使用的生態走廊；

城鄉共融

- (j) 改善 L6 道路的走線及設計，避免對石湖圍造成負面影響；
- (k) 以都市農場的形式保留一些常耕農地(包括位於石湖圍附近的常耕農地)。尤其是應考慮保留位於石湖圍東南面的農地和位於該處的神龕，以保留鄉郊特色；

- (l) 在規劃區第 7 區內的擬議文化設施中引入農場／都市農場和魚塘活動；
- (m) 加快相關鄉村改善工程的落實時間表；
- (n) 降低面向相關鄉村的發展項目的建築物高度限制；

設計

- (o) 在擬議發展中採用以自然為基礎的解決方法，例如按照現有魚塘的布局，調整位於三寶樹濕地保育公園與創科發展項目之間的範圍的界線；
- (p) 對於毗鄰非建築用地、擬議三寶樹濕地保育公園和「鄉村式發展」地帶的用地，應降低建築物高度限制／使建築物高度限制不一，及／或施加建築物後移規定；
- (q) 緩和土地用途地帶／分區(包括毗鄰濕地和鄉村的用地)之間的建築物高度限制的差距；
- (r) 闢設多功能綠化空間；

其他

- (s) 及時就發展提供運輸服務；以及
- (t) 採取以智慧、環保及具抗禦力為本的措施提升排水量，並建設「海綿城市」，以應對水浸風險和風暴潮增加的問題，以及預留用地於日後安裝排水設施。

44. 一名委員表示，既然經城規會批准的規劃及設計大綱會作為日後批地、撥地及落實安排的基礎，實有需要確保規劃及設計大綱在多年後於擬議發展全面落成前仍然有用及合適。委員建議當局應定期向城規會匯報最新獲批的大型項目總綱圖。

45. 秘書報告，一名未能出席會議的委員已表示原則上支持這三幅分區計劃大綱草圖，並提出須在詳細設計階段進一步優化擬議發展，加入申述人在聆聽會提出的建議，包括保育或重置石湖圍的歷史古蹟、妥善設計區內的排水系統、進一步研究雀鳥飛行廊道和毗鄰用地的建築物高度限制，以及聘請專家管理三寶樹濕地保育公園。

[黃煥忠教授、徐詠璇教授、黃傑龍教授、劉竟成先生、馬錦華先生及黃煜新先生在進行討論期間離席。]

結論

46. 主席總結，儘管有兩名委員反對這些分區計劃大綱草圖或對草圖有保留，但大部分委員同意不應順應申述而修訂新田科技城分區計劃大綱圖、米埔分區計劃大綱圖及牛潭尾分區計劃大綱圖。城市規劃委員會文件第 10973 號所詳載的規劃署和相關政府決策局／部門回應，以及政府代表在聆聽會上所作的陳述和回覆，已回應了申述提出的所有理由。尤其是，她認為規劃及設計大綱的建議是處理申述人關注事項的一個較合適方法。

47. 主席亦提出以下要點：

- (a) 眾所周知，為發展創科而在新田／落馬洲地區進行填塘工程是十分敏感的課題。儘管有些申述人可能不完全認同環評報告的結果，但獲批准的環評報告已符合《環評條例》的所有要求，而建議的緩解措施由於會採用積極的保育方式並有可靠的技術為基礎作支持，可確保相關濕地的生態功能及承載力不會出現淨減少；
- (b) 若干受影響的魚塘並無養魚活動或已被荒廢多年。這些魚塘不大可能重新運作或改作其他生態友善用途。任由魚塘荒置，可能使生態及環境質素轉壞的情況惡化。有不少使用中的魚塘的經營者已相當年長，不知道可繼續經營多久。這些使用中的魚塘如缺乏妥善管理，日後最終或會成為不常用甚或荒廢

魚塘。因此，不處理這些魚塘似乎並非可行的方案；

- (c) 在現行建議中，政府顯示出無比的決心，前所未有地收回區內大量私人土地，並承諾會積極管理三寶樹濕地保育公園(涵蓋政府及私人土地)。從生態保育的角度而言，相對於不採取任何行動，這是更為可取的替代方案；
- (d) 填塘方面，三寶樹濕地保育公園的工程現時計劃在二零二六／二七年度展開，政府承諾在此之前不會進行填塘工程；
- (e) 雖然工程項目尚未獲得環保團體全面支持，但在進行聆聽前，項目團隊已與環保團體進行四次會面，該做法收到的反應正面。在詳細設計階段，這類參與活動應繼續進行。環評報告的批准條件建議成立環境監察小組，如環保團體加入環境監察小組，項目團隊便有機會與相關各方合作，使該區的發展與保育之間取得更佳平衡；
- (f) 香港在造地方面一直落後，使我們的經濟和社會發展受到限制。根據過往經驗，要等到知悉有土地需求時才開始造地，其實已經太遲。我們有需要在土地規劃和造地方面採取前瞻的做法，在機會來臨前為香港做好準備，才不會在全球競爭中失諸交臂；
- (g) 雖然創科及工業局對創科產業發展規劃的研究要到二零二四年年底前才會有結果，但考慮到新田／落馬洲地區的發展對香港日後創科發展的重要性，實無必要暫停該區的發展規劃。待創科及工業局完成研究後，城規會會邀請局方就研究結果作簡報。有關研究結果不僅可納入為規劃及設計大綱的內容，對在科技城落實創科發展也至關重要；以及
- (h) 規劃及設計大綱提供了合適的工具，把申述人所提出的適當建議(例如關於城鄉共融的建議)納入科技城發展的詳細規劃和設計中，有助於在靈活發展和

規劃管制之間取得平衡。為確保成效，規劃及設計大綱必須得到城規會批准，大綱內容也會納入相關地契或批地文件內。關於創科用地，項目倡議人屆時須按規劃及設計大綱擬備總綱圖，並經發展局轄下的指定委員會核准。

48. 主席表示，大部分委員同意修訂新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》，指明必須擬備規劃及設計大綱，並確保政府會就受項目影響的鄉村設施與當地村民保持溝通，以期作出適當安排。就規劃及設計大綱而言，除了訂明個別創科用地在規劃、工程及城市設計方面的要求外，文件亦會訂明其他要求，並就以下幾方面回應各方申述，從而在保育與發展之間取得更理想的平衡，當中包括貫徹落實創科土地的規劃意向，優化雀鳥飛行廊道和生態走廊的設計，以及加強濕地生境的連結。為了解決可能出現的銜接問題，規劃及設計大綱也會顧及歷史文化資產的保護，以促進城鄉共融，同時會調整毗鄰鄉村和三寶樹濕地保育公園的地區的建築物高度和後移範圍。規劃及設計大綱也會涵蓋以智慧、環保及具抗禦力為本的措施，例如以自然為本的解決方案和「海綿城市」概念，並結合藍綠元素，以及其他鼓勵都市農業和園景布局多元化的措施，以應對氣候變化的問題。

49. 城規會亦同意，向發展局轉達其他與創科、環境和生態規劃、財政安排和道路走線(例如 L6 道路)有關的意見和提議，以作跟進。

關於新田科技城分區計劃大綱圖和米埔分區計劃大綱圖

50. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **TPB/R/S/STT/1-R1 至 R87、R88(部分)、R89、R90(部分)、R91(部分)、R92(部分)、R93(部分)、R94(部分)、R95(部分)、R96、R97、R98(部分)、R99(部分)、R100(部分)和 R101(部分)**對《新田科技城分區計劃大綱圖編號 S/STT/1》(下稱「新田科技城分區計劃大綱草圖」)表示支持的意見，以及 **TPB/R/YL-MP/7-R1(部分)、R2、R3(部分)及 R8(部分)**對《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」)表示支持的意見。

51. 城規會決定不接納新田科技城分區計劃大綱圖的 TPB/R/S/STT/1-R88(部分)、R90(部分)、R91(部分)、R92(部分)、R93(部分)、R94(部分)、R95(部分)、R98(部分)、R99(部分)、R100(部分)及 R101(部分)、R102、R104 至 R1544 及米埔分區計劃大綱圖的 TPB/R/S/YL-MP/7-R1(部分)、R3(部分)、R4、R6、R7、R8(部分)及 R9 至 R1102，以及同意不應順應申述而修訂新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖，理由如下：

「創新及科技(下稱「創科」)發展

- (a) 為推展讓香港發展成為國際創科中心的國家策略，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」地帶能發揮羣聚效應，推動創新及科技進步；滿足市場對創科用地日益殷切的需求；以及深化香港與內地和國際社會之間的創科合作。新田科技城分區計劃大綱圖的擬議「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，由於鄰近河套區港深創新及科技園和深圳科創園區，將會為新田科技城(下稱「科技城」)和深圳的創科產業帶來羣聚效應並產生協同效應；
- (b) 為了讓科技城培養出完整的創科生態系統，以及建立一個充滿活力的宜居社區，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」地帶已給予足夠彈性，以准許闢設多種用途和設施。在新田科技城分區計劃大綱圖的不同規劃區內劃設面積大小不一的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，將可以發展不同規模的創科設施提供彈性，做法合適。當局曾探討另外的方案，把主要創科用地羣設於其他地方，但考慮到各種工程、環境及技術上的問題，以及會令發展規模減少，因此不建議採納其他選址方案；
- (c) 為了推展在新田／落馬洲地區的創科發展，當局將會擬備一份規劃及設計大綱，並在當中就個別創科用地加入規劃、設計、工程／基礎設施和其他相關規定，以為未來發展提供指引，以及便利項目倡議

人擬備總綱圖。為確保在未來創科發展方面留有彈性，並設有擬議機制要求項目倡議人按規劃及設計大綱所規定提交總綱圖，當局認為無須就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」地帶訂下額外發展限制／法定規定；

- (d) 新田科技城分區計劃大綱圖已就提供人才公寓單位加入適當的規劃管制。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」地帶的《註釋》容許提供人才公寓單位，當中「分層住宅（只限員工宿舍）」屬「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的第一欄用途。此外，新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》亦就人才公寓單位在整體總樓面面積和單位數目方面提供指引；

環境及生態

- (e) 環境諮詢委員會（下稱「環諮會」）於二零二四年四月二十二日有條件通過新田／落馬洲地區的環境影響評估報告（下稱「環評報告」），並提出一些建議。其後環境保護署署長（下稱「環保署署長」）於二零二四年五月十七日有條件批准該環評報告。留意到環評程序公開透明、科學，而且專業及全面，亦留意到環境保護署在審議環評報告時，已徹底並審慎考慮環評研究概要和《環境影響評估程序的技術備忘錄》（下稱「《技術備忘錄》」）的法定標準和要求；於公眾查閱期間由公眾提出的意見；環保團體提出的建議及數據；土木工程拓展署（下稱「土拓署」）因應環諮會環評小組的要求所提交的補充資料；以及環諮會提出的條件及建議。待新田科技城分區計劃大綱圖和米埔分區計劃大綱圖獲得批准後，土拓署將有序並適時地落實獲批准的環評報告內建議的各項緩解／優化措施，並跟進環保署署長施加的批准條件和環諮會提出的建議；
- (f) 獲批准的環評報告和在「新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐—勘查研究」（下稱「勘查研究下」）進行的相關技術評估均顯示，在落實建議的優

化／緩解措施後，新田／落馬洲地區的擬議發展在技術上可行，在生態和環境方面亦屬可以接受，而且不會對該地區和周邊地區造成無法克服的影響；

- (g) 獲批准的環評報告已根據《技術備忘錄》所載，遵循「避免」、「抑減」和「彌償」的優先次序原則。新田／落馬洲地區的擬議發展將不會觸及整片拉姆薩爾濕地，擬議發展不會對拉姆薩爾濕地現時的生態特色造成負面影響。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)已知會國家林業和草原局及《拉姆薩爾公約》秘書處有關科技城的發展計劃。兩者均知悉漁護署的立場，並無提出異議；
- (h) 雖然有關「擬於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編號 12C(下稱「規劃指引編號 12C」)只適用於用地坐落在濕地保育區和濕地緩衝區範圍內的規劃申請，但新田／落馬洲地區獲批准的環評報告已採用「不會有濕地淨減少」的相同原則，並於勘查研究下環評的生態影響評估中達到相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少；
- (i) 新田／落馬洲地區的規劃已考慮具有重要生態價值的資源，包括雀鳥飛行廊道／路線及鷺鳥林。新田分區計劃大綱圖現時劃設的用途地帶及施加法定發展限制(包括建築物高度限制及非建築用地)，連同批准環評報告所附加的批准條件，屬足夠及恰當，既可保護雀鳥飛行廊道／路線，在設計上亦與濕地環境和鄰近鄉村保持和諧協調。劃設「休憩用地」地帶以保護米埔隴村鷺鳥林核心地區的做法恰當。米埔村鷺鳥林亦會獲保留；
- (j) 獲批准的環評報告建議實施生態緩解／優化措施，以盡量減少對野生物種(例如歐亞水獺及雀鳥)造成的干擾。根據環評報告的批准條件，當局在展開相關的建造工程前，會為非飛行哺乳動物設立野生動物走廊，並會提交有關建築物的《鳥類友善設計指引》，以盡量減少對雀鳥造成的干擾。有關的批准

條件亦要求，在展開建造工程前，須提交《林地補償計劃》及《樹木補償種植實施計劃》，以盡量減少可能對景觀及生態造成的影響；

- (k) 當局已按環諮會轄下環評小組委員會要求提交生境創造及管理計劃草擬本，並將成立環境監察小組，就如何擬備各項實施計劃提供意見，並對執行獲批准的環評報告所建議的生態緩解／優化措施的成效進行監察，在需要時，亦會進行干預。此外，在三寶樹濕地保育公園的生態友善魚塘建造工程於二零二六年至二七年度展開之前，不得進行填塘工程。當局亦會設立工作小組，以統籌科技城填塘工程的時間表和進度及三寶樹濕地保育公園項目的落實工作。當局亦會擬備《過渡性濕地優化計劃》，以提供過渡性濕地優化措施的落實詳情；

三寶樹濕地保育公園(尤其是米埔分區計劃大綱圖的修訂項目 A1 及 B)

- (l) 政府將建設三寶樹濕地保育公園(約 338 公頃)，作為生態緩解／優化措施的一部分，以期創造環境容量，配合新田／落馬洲地區的發展。當局會分別透過積極的保育管理和現代化水產養殖，提升現有濕地的生態功能和承載力(佔地約 288 公頃)及現有魚塘的漁業資源(佔地約 40 公頃)，以期補償新田／落馬洲地區內的發展對濕地生境及漁業資源造成的損失，並使相關濕地的生態功能及承載力不會出現淨減少。餘下約 10 公頃的土地會預留闢設基礎設施和其他包括生態教育及康樂的配套設施。現時建議三寶樹濕地保育公園約 338 公頃的佔地範圍，是漁護署的「《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」在完成相關基線檢討和兩個階段的公眾參與活動後提出的建議，能在自然保育與發展之間取得平衡；
- (m) 政府的目標是大約在二零二六至二七年度開展三寶樹濕地保育公園的發展，並爭取在二零三九年或之前全面完成有關發展，以配合科技城在新田／落馬

洲地區的全面運作。新田／落馬洲地區首批地盤平整工程預計於二零二四年年底開展，當中並不會涉及填塘工程。按照現時的落實時間表，新田／落馬洲地區的填塘工程不會在二零二六至二七年度三寶樹濕地保育公園工程動工前展開，而填塘的速度亦會配合三寶樹濕地保育公園的發展進度；

- (n) 現時在米埔分區計劃大綱圖劃設「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，並把「濕地保育公園」列作第一欄用途的做法恰當，因為此舉能反映政府在建立三寶樹濕地保育公園(將由政府全權控制及管理)方面所付出的努力，為新田／落馬洲地區的發展創造環境承載力，以及適時落實獲批准的環評報告所建議的生態和漁業優化措施；
- (o) 為能夠發揮獲批准的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。由於較大部份位於三寶樹濕地保育公園內的私人土地需要交還予政府以建立三寶樹濕地保育公園，為協助政府控制收地補償的開支，政府在引用有關法定權力前，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還他們在三寶樹濕地保育公園範圍內所擁有的土地。舉例而言，同一名土地擁有人如正在／將會就其他地方提出換地／修訂契約，政府可從所涉土地補償中扣除該名土地擁有人所交還土地的地價；

城鄉共融

- (p) 新田科技城分區計劃大綱圖將會保留所有「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶內的傳統鄉鎮將被保留並會受惠於規劃全面的政府、機構及社區設施、休憩用地網絡，以及更完善的交通連接和基礎設施服務。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，而一些其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准；

- (q) 當局會擬備規劃及設計大綱，以便處理新田科技城分區計劃大綱圖上毗鄰「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的鄉村與發展之間的鄰接問題，並為日後的創科發展提供指引。此外，當局會在現有鄉村與新發展之間闢設美化市容地帶，以作緩衝之用，並用作減輕擬議道路網絡所造成的影響。此舉亦可為村民提供更好的環境，並可有效減少噪音和空氣污染；
- (r) 當局會保留新田科技城分區計劃大綱圖上位於「鄉村式發展」地帶內的現有歷史古蹟，並會推廣鄉村的傳統特色。在獲批准的環評報告下進行的文物建築影響評估亦確認，擬議發展不會對區內的文化遺產資源造成重大的負面影響；
- (s) 有關多層小型屋宇的小型屋宇政策事宜，以及收地／補償的工作並不屬於城規會的職權範圍。政府會按照既定機制，另行處理這些事項；

土地資源及房屋發展、政府、機構及社區設施的供應、運輸及其他基礎設施及其他技術方面

- (t) 當局已進行多項技術評估，包括交通及運輸影響評估、空氣流通評估及法定環評，證明在施工和運作階段實施適當的緩解措施後，擬議發展在交通、空氣流通、空氣質素、噪音、排水、排污、廢物管理、土地污染、堆填區氣體風險、生態、漁業、文化遺產、生命危害、景觀及視覺，以及電磁場等方面，均不會對該區和周圍地區造成重大影響；
- (u) 新田／落馬洲地區的擬議土地用途，已顧及地盤限制、發展潛力，以及在獲批准的環評報告中確定的生態／環境議題等。為配合可能不斷轉變的情況、社會訴求及發展需要，會視乎需要檢討公私營房屋的組合；
- (v) 當局在進行勘查研究期間，已就擬議的政府、機構及社區設施和休憩用地諮詢相關的政府決策局／部

門。根據《香港規劃標準與準則》及相關政府決策局／部門的要求，在新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖內已規劃闢設的休憩用地和政府、機構及社區設施大致上足以應付需求；

就特定用地提出及其他並非就特定用地提出的關注／建議

- (w) 根據城規會於二零二四年四月頒布的最新修訂的詞彙釋義，「休憩用地」(即分區計劃大綱圖內所有用途地帶(「自然保育區」地帶除外)的經常准許用途)包括由政府統籌或落實並可讓公眾使用的都市農場。都市農場以商業模式作科技化作物生產，旨在向市民提供休閒耕作的體驗，為他們舉辦教育活動和提供新鮮農產品；
- (x) 《註釋》中的土地用途表，以及與保育相關的地帶內豁免由政府統籌或落實涉及填土／填塘或挖土的公共工程須取得規劃許可的豁免條款，符合城規會所頒布最新修訂的《法定圖則註釋總表》的規定。此外，這類工程仍須遵守其他有關的法例、政府土地契約條款(如有的話)的規定，以及任何其他適用的政府規定；
- (y) 由於申述人就個別用地所提出的建議既沒有足夠的詳細資料，亦沒有任何技術評估支持，因此不宜採納。現時新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖就有關用地劃設的土地用途地帶，以及有關的《註釋》和《說明書》，已考慮相關的規劃和技術考慮因素，實屬恰當；
- (z) 待完成與新田科技城相關的分區計劃大綱圖的法定規劃程序後，當局會考慮對規劃指引編號 12C 作出適當修訂；以及
- (aa) 由於北環線支線和北都公路仍有待研究，現階段沒有充足資料可供在新田科技城分區計劃大綱圖上顯示其擬議走線。」

牛潭尾分區計劃大綱圖

52. 城規會備悉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」)的 TPB/R/S/YL-NTM/13-R1(部分)和 R3(部分)表示支持的意見，以及決定不接納牛潭尾分區計劃大綱圖的 TPB/R/S/YL-NTM/13-R1(部分)、R2 和 R3(部分)，並同意不應修訂牛潭尾分區計劃大綱圖，理由如下：

「修訂項目 A

- (a) 根據各項技術評估，把修訂項目 A 納入新田科技城分區計劃大綱圖以反映新田科技城新田／落馬洲地區一帶的建議土地用途，不但在技術上可行，而且對工程和環境不會造成任何無法克服的影響，做法恰當；

修訂項目 B

- (b) 獲得同意的第 12A 條申請的相關技術評估已證實有關發展建議在技術及基礎設施方面屬可行及可持續，在消防安全方面亦然，而且在視覺上亦與周邊的發展互相協調。因此，把該用地改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂定建築物高度限為 10 層，以便在該用地重建作安老院舍，做法恰當；以及；

對牛潭尾分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

- (c) 對有關牛潭尾分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂，在與保育相關的地帶加入豁免條款，使由政府統籌或落實的公共工程，如涉及填土／填塘或挖土，便可獲豁免無須取得規劃許可，這個做法符合城規會所頒布的最新修訂的《註釋總表》的規定。此外，這類工程仍須遵守其他有關的法例、政府土地契約條款(如有的話)的規定，以及任何其他適用的政府規定。」

53. 城規會同意把新田科技城分區計劃大綱草圖的《說明書》修訂如下：

(a) 加入以下的新段落第 10.3 段：

「10.3 規劃及設計大綱

10.3.1 為確保上述規劃主題及城市設計與景觀規劃大綱可在落實階段推展，政府會擬備一份規劃及設計大綱，列明規劃區內以下兩類用地的詳細規劃和設計規定：

- (a) 已規劃的創科用地；以及
- (b) 與現有鄉村及／或已識別為生態易受影響地區鄰接的其他已規劃發展用地。

10.3.2 除了分區計劃大綱圖訂明的法定規劃管制外，當局在擬備規劃及設計大綱時，會考慮獲批准環評報告的條件和建議；獲批准環評報告和在有關研究中進行的其他技術評估所建議的緩解／優化措施；研究建議的相關城市設計、工程及基礎設施要求；以及創新科技及工業局(下稱「創科局」)進行的一項相關顧問研究中將提出的相關建議。初步而言，可透過在規劃及設計大綱列明的要求達到以下目的：

- (a) 完善／優化濕地生境連貫性和雀鳥飛行路線的設計；
- (b) 制定野生動物走廊和鳥類友善建築物的設計要求；
- (c) 就毗鄰非建築用地或擬議三寶樹濕地保育公園或「鄉村式發展」地帶的用地降低／

- 採納不同建築物高度，以及／或把建築物後移；
- (d) 將藍綠元素融入已規劃的創科用地；
 - (e) 鼓勵都市農業和多元化景觀；
 - (f) 保留歷史古蹟，並尊重鄉村的傳統文化，體現城鄉共融；
 - (g) 加入自然為本和「海綿城市」概念以提升防洪能力；以及
 - (h) 採用智慧、環保和具抗禦力的措施，應對極端天氣和氣候變化。

10.3.3 程序上，當局會就規劃及設計大綱諮詢相關持份者，然後提交城規會審批。就個別用地而言，規劃及設計大綱的詳細要求將適當地納入有關土地契約或批地文件中，以要求相關用地的項目倡議人根據規劃及設計大綱的要求提交總綱圖。每份總綱圖會交由將於發展局成立的特定委員會考慮及批准。」；

- (b) 加入以下的新段落第 11.5 段：

「11.5 根據上述第 10.3 段中提及在規劃及設計大綱內訂定的詳細要求，個別用地的部分區域的最高建築物高度可能會低於在圖則上所顯示的建築物高度限制。」；

- (c) 修訂第 12.5.4 段：

「在『其他指定用途』註明『創新及科技』地帶進一步提供更多總樓面面積進行創科發展及／或提供更多單位／總樓面面積作人才公寓用途，須待項目

倡議人確定有關建議在技術上可行，並符合相關政府部門的要求。當局會以行政方式施加必需的限制，**包括上文第 10.3 段所述將會制訂的規劃及設計大綱和土地文件**(例如批地條款)，以提供適當管制，~~亦會擬備部門發展大綱圖，列明該地帶各個分區的規劃及城市設計要求。~~**最終的規劃及設計大綱會夾附於發展大綱圖內，以供公眾參閱。**」；

- (d) 在第 17.2 段結尾加入以下句子：

「在往後的土地平整和基礎設施的詳細設計過程中，政府會就可能受影響的現有鄉村相關設施與當地村民保持緊密溝通。倘預計須拆卸或搬遷該等設施，政府會盡力與村民協商以制訂未來路向。」；

- (e) 修訂第 17.3 段：

「這份圖則會就創科用地提供一個概括的土地用途大綱。創科局現正進行一項顧問研究。該研究就特定創科用途及配套設施的分布和布局，以及擬在該區內各創科地塊所發展的運作模式制訂建議。**創科局會就創科用地上特定創科用途的布局(包括內部的基礎設施及配套設施)制訂發展計劃。創科局會聯同相關代理人負責統籌有關的制訂工作，並徵詢相關政府部門的意見和與這些部門合作。**該區私人或已批租土地上所需的發展和發展的技術要求，可通過訂立契約或與最終使用者簽訂合約(視何者適用而定)作出規管，例如提交總綱圖、進行詳細技術評估及把建築物後移等的要求(視何者適用而定)，以及根據《建築物條例》提交的建築圖則作出規管。土地平整會因應情況由土拓署或其他可能的代理人負責安排，~~而創科局會就創科用地上特定創科用途的布局(包括內部的基礎設施及配套設施)制訂發展計劃。創科局會聯同相關代理人負責統籌有關的制訂工作，並徵詢相關政府部門的意見和與這些部門合作。~~**如上文第 10.3 段所述，政府會制訂一份涵蓋已規劃創科用地的規劃及設計大綱。當局擬備規劃**

及設計大綱時會考慮多個事項，其中包括在上述創科局顧問研究中提出的相關建議。」：以及

- (f) 其他編輯及技術修訂(例如更新環評報告的最新情況和以「舊深圳河河曲」取代「落馬洲河曲」)，以反映以上所述和最新情況及規劃環境。

54. 城規會亦同意，新田科技城分區計劃大綱圖、米埔分區計劃大綱圖和牛潭尾分區計劃大綱圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

55. 主席建議會後發出新聞稿，告知公眾有關城規會的決定、主要考慮因素，以及城規會提出的建議。委員表示同意。

56. 餘無別事，會議於晚上七時二十五分結束。