

2010年12月9日

北區區議會  
文件第 48/2010 號

工程計劃項目第 735CL 號 / 甲級  
落馬洲河套地區發展規劃及工程研究  
第一階段公眾參與

諮詢文件

目的

本文件旨在徵詢議員對落馬洲河套地區(下稱「河套地區」)初步發展大綱圖及其香港境內附近土地的初步發展建議的意見。

背景

2. 港深兩地政府於 2008 年同意為落馬洲河套地區發展共同開展規劃及工程可行性研究。為了收集兩地公眾及專家對河套地區未來發展的意見，港深兩地的規劃部門曾在 2008 年 6 月至 7 月期間，同步在兩地進行一連串的公眾參與活動。在收集到的意見中，高等教育、高新科技研發和文化創意產業的用途在兩地獲廣泛支持。
3. 在 2008 年 12 月，規劃署與土木工程拓展署曾就進行「河套發展研究」諮詢貴會，並獲議員普遍支持。
4. 落馬洲河套地區發展規劃及工程研究(下稱「本研究」)在 2009 年 6 月正式展開。研究範圍包括河套地區(即 A 區)、香港境內鄰近地區(即 B 區)。深圳境內鄰近地區(即 C 區)的規劃研究則由深圳有關部門進行。A、B、C 區的位置可參閱附件內的第 2 頁。

## 河套地區（即 A 區）初步發展大綱圖

5. 基於 2008 年公眾參與的結果，兩地政府認為河套地區可發展以高等教育為主、輔以高新科技研發和文化創意產業的用途。本研究就是以這三個用途作為基礎來制定初步發展大綱圖。
6. 初步發展大綱圖（見附件的第 24 頁）的主要內容簡介如下：

### 規劃概念

- (a) 為配合構建跨界人才培育與知識科技交流區的願景，A 區將劃分為以下五區：
- 「教育區」用作發展高等教育；
  - 「創新區」用作發展高新科技研發和文化創意產業；
  - 「交流區」可為區內人士提供思想交流互動平台；
  - 「生態區」作保育用途；及
  - 「濱河休憩區」為區內人士提供舒適宜人的休閒環境。
- (b) 佈局設計力求靈活，三個主要用途的土地可按日後實際市場需要調配。
- (c) 為推廣低碳生活環境，區內會研究一系列的低碳設施，例如環保交通系統、區域供冷系統、污水處理廠兼處理後污水循環再用於區內灌溉及沖廁。

### 發展參數

- (d) 經參考港深兩地鄰近建設的發展密度及現有周邊地區的特色後，建議 A 區的最高可建樓面面積為 120 萬平方米，地積比率約為 1.37。

(e) 詳細的土地用途及主要發展參數撮錄如下：

	建築 用地 面積 (公頃)	樓面 面積 (平方米)	地積 比率*	最高建 築高度 (層數)	最高 可容納 學生 人數	預計職 工人數
高等教育	22.4	720,000	3.2	12	24,000	6,000
高新科技研發	8.5	330,000	4.8	15	-	16,500
文化創意產業		81,000		15	-	4,050
商業	1.2	60,000	5	12	-	2,670
其他用途 (如過境設施、 污水處理廠、 區域供冷系統 、消防/救護設 施及交通交匯 處)	6	9,000	<1	2	-	150
生態區	12.7	-	-	-	-	-
休憩用地	10.5	-	-	-	-	-
美化地帶/ 活動走廊	15.9	-	-	-	-	-
道路	10.5	-	-	-	-	-
總計	87.7	1,200,000	1.37	-	24,000	29,370

\* 地積比率以建築用地總面積計算。

## 城市設計及休憩用地規劃

- (f) 區內設有多條南北向的美化/活動地帶，提供園林景觀、綠化、休閒設施和單車徑，為行人及單車使用者營造舒適宜人的環境。這些美化/活動地帶除了有綠化功能和提升環境質素外，更同時在空間佈局上連繫對接 C 區的未來規劃佈局，形成貫通港深的視覺走廊。
- (g) 建築物高度採用高低起伏的概念，展現有趣的天際線。沿深圳河的高等教育設施約 7-8 層；西面的高新科技研發建築物約 15 層；中部及東面的建築物約 8-15 層；南北向的建築物則會由中心區最高的 15 層逐漸向南面生態區遞減至 3 層。
- (h) 為減低邊界圍網對景觀的負面影響，沿深圳河邊將設置 50 米寬的園林休憩用地，連同舊深圳河邊的土地，共有約 10 公頃的休憩用地，闢作優美宜人、景色翠綠的濱河休憩區。而中央部份的交流區將是河套區內的核心休憩用地。

## 交通設施

- (i) 河套地區的東西兩端入口設有交通交匯處，並配有停車設施及完善的行人通道和單車徑系統，以鼓勵人們在區內步行及以自行車代步。
- (j) 為方便往來河套地區，現正研究提供一個直接接駁現有落馬洲站至河套地區的交通運輸系統，例如自動行人輸送帶、環保交通工具如無人駕駛列車和環保巴士等。對外連接會透過改善西面的現有落馬洲路接駁至粉嶺/新田公路，在東面則會興建新的接駁路連接古洞北新發展區。
- (k) 在遠期規劃上，我們已在 A 區的北端預留土地以便提供一條連接 A、C 區的通道，以連接 C 區規劃中的地鐵站。至於是否需要興建相關的過境口岸設施，則須視乎兩地政府日後對此連接通道的進一步研究及決定。

## 生態保育

- (1) 建議將南面約 100 米寬的土地(約 12.7 公頃)劃作生態區，主要用來補償受發展影響的蘆葦叢，同時也保留現有的雀鳥飛行路線和陸地動物走廊。

## 其他基礎配套設施

- (m) 區內預留了土地提供配套基建設施，包括三級污水處理廠、中央區域製冷系統、電力支站及消防局等設施。
- (n) 食水、排水、煤氣、電力、通訊等管線將經由東西兩面的連接路接駁至 A 區。

## 香港境內河套鄰近地區(即 B 區)的發展建議

7. 由於河套地區現時並沒有任何基建設施及道路接駁，因此，B 區的規劃主要是為河套地區的發展提供對外連接路，按初步研究結果顯示，如要支援河套地區的全面發展，必須在西面透過擴闊現有落馬洲路以及在東面開闢一條新路連接至古洞北新發展區。

8. 我們同時對 B 區道路兩旁土地的用途作出了檢討，部分沿落馬洲路兩旁(大部份現時在新田分區發展大綱圖中劃作「未決定用途」地帶)的土地可能有潛力發展作低密度的商業用途，如零售商店、餐廳和宿舍等，以配合 A 區的未來發展。不過，礙於落馬洲路的交通容量有限，而且附近的發展主要為低層及低密度建築，因此建議未來這一區的新發展最高地積比率為 0.4，建築物高度最高為 3 層。

9. 東面的 B 區，則由於鄰近包括蠔殼圍一帶主要為山坡、草地、濕地/魚塘，具有高生態價值，這些因素會為未來發展帶來制約。

## 深圳境內河套鄰近地區（即 C 區）的發展建議

10. C 區主要包括現有的深圳皇崗口岸，根據深方的初步研究，部份土地可以在遠期釋放作發展之用。此外，擬議的深圳地鐵 7 號線將會穿越 C 區，並在 C 區中部及東端設置兩個地鐵站。

11. 根據深方的研究，從皇崗口岸釋放出來的土地建議劃作科技文化創新與信息交流區，以協同河套地區的發展。新增總樓面面積約 150 萬平方米。建築物高度採以階梯式布局，從深圳河岸逐漸向北面遞增。

### 公眾參與活動

12. 第一階段公眾參與活動的目的是收集公眾對初步發展大綱圖及 B 區的用地建議。為了讓港深兩地的公眾更全面瞭解 A、B、C 三區的建議內容，港深兩地將同步開展有關的公眾參與活動，並採用相同的公眾參與摘要作諮詢（附件）。我們會在兩個月的諮詢期內，諮詢相關的委員會／小組委員會、相關區議會和鄉事委員會。我們亦會為專業團體和其他關注組織安排簡介會。深方亦會同步在深圳進行類似的公眾參與活動。收集到的意見會用作優化初步發展大綱圖。

### 徵詢意見

13. 請議員就河套地區的發展建議發表意見。

### 附件

附件 第一階段公眾參與摘要

規劃署

土木工程拓展署

2010 年 12 月