

工務工程項目編號：733CL/乙級

洪水橋新發展區規劃及工程研究

## 諮詢文件

### 1. 目的

- 1.1 本文件就建議的「洪水橋新發展區規劃及工程研究」（以下簡稱「新發展區研究」）工務工程項目諮詢各議員的意見。

### 2. 背景

- 2.1 本工程項目早在 1997 至 2003 年間於「新界西北規劃及發展研究」（以下簡稱「新界西北研究」）內探討。「新界西北研究」確認了洪水橋為具有發展潛力的新發展區，可容納人口約 160 000。該研究制定了初步發展藍圖並作公眾諮詢，建議該區可作住宅、商業、港口後勤用地、政府、機構或社區、休憩用地及綠化地帶等各種土地用途。及後，由於香港人口增長放緩，政府在 2003 年決定暫時擱置有關新發展區的建議。
- 2.2 規劃署在 2007 年完成了「香港 2030：規劃遠景與策略」研究（以下稱「香港 2030 研究」），更新香港的地區發展策略及提出發展模式建議，以切合香港未來 20 至 30 年的社會、經濟及環境需要。該研究建議推行新發展區以應付長遠的房屋需求，以及提供合適的就業機會，並建議重新探討包括「新界西北研究」所確認的新發展區的需要和迫切性。該研究提議新發展區應作多元化發展，當中包括提供土地發展房屋、教育及社區設施；改善鄉郊環境；加強自然保育及文物保護；以及適時開拓土地作特殊工業、露天貯物及港口後勤用途等。

- 2.3 行政長官在 2007 至 2008 年度《施政報告》提出「十大建設、繁榮經濟」，把古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺和洪水橋新發展區規劃列為其中一項建設。為擬訂新發展區的實施策略，並紓緩已發展地區的壓力及應付人口增長帶來的土地需求，我們已於 2008 年 6 月展開古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區的規劃及工程研究(以下簡稱「新界東北新發展區研究」)，而洪水橋新發展區的規劃及工程研究亦即將展開。

### 3. 項目概要

#### 研究範圍

- 3.1 擬議新發展區涵蓋面積約為 790 公頃，其初步位置及相關研究區在附件一中顯示。最終發展範圍將會由研究確定。

#### 規劃因素和原則

- 3.2 自「新界西北研究」完成之後，香港的環境、社會需求及公眾對新發展區的期望均有所轉變。除了參考「新界西北研究」的建議及正在進行的「新界東北新發展區研究」外，「新發展區研究」將會考慮下列各因素 —

- (a) 洪水橋作為新發展區的策略角色；
- (b) 公共及私人房屋需求及政策；
- (c) 全港性工商業用地需求；
- (d) 新土地用途需求，尤其是六項優勢產業的用地需求；
- (e) 政府、機構或社區設施因人口結構改變的最新需求；以及
- (f) 市民對優質居住環境包括低碳生活的期望。

- 3.3 新發展區的規劃和發展，將會參考正在進行的「新界東北新發展區研究」和其他地方的經驗，並會採用下列的規劃方向和原則 —

- (a) 充份利用洪水橋新發展區優越的地理位置，透過適當的土地運

用及運輸規劃，開拓經濟發展機遇，以及推進香港與深圳的跨界基建合作，促進港深兩地經濟融合；

- (b) 採用可持續發展原則進行規劃，建立符合環保原則、以人為本及均衡的社區：
  - (i) 優質生活環境：規劃合適的土地用途及發展密度，採納優質的城市設計，並推動資源節約及低碳型生態城市發展；
  - (ii) 和諧共融社區：提供均衡的公私營房屋組合、充足的社區設施及休憩用地，以便捷的交通方便就業，加強與現有鄉村融合；
- (c) 透過綜合規劃，檢討該區露天貯物及港口後勤用地的需求，並解決土地用途不協調所引致的環境及交通問題；以及
- (d) 採用適合機制以落實發展項目。任何發展模式必定會在公平、公正、切合公眾利益、合法及符合新發展區整體規劃構想的原則下進行。

### 研究範疇

3.4 基於以上的研究因素、方向和原則，土木工程拓展署和規劃署準備委託顧問公司進行研究。「新發展區研究」的範疇包括一

- (a) 進行詳細的規劃和工程研究，包括擬備新發展區建議發展大綱圖及詳細藍圖、確定各發展建議的可行性、進行相關基礎建設工程的初步設計以及制訂推行策略；
- (b) 為新發展區及相關基建工程進行環境影響評估（包括文化遺產影響評估，景觀及視覺影響評估等）；以及
- (c) 進行相關的地盤勘測工作。

### 研究內容

- 3.5 「新發展區研究」的主要工作包括擬備發展大綱圖、詳細藍圖、發展時間表及基建工程初步設計圖。在整個研究期間，除進行環境影響評估及文化遺產影響評估外，還會反覆進行和更新相關的規劃及工程技術評估，包括岩土勘探及地盤平整、運輸及交通、排水及污水系統影響、供水及公共設施影響、空氣流通、社會經濟影響、可持續發展及環保節能措施等，以確定新發展區的發展大綱圖和詳細藍圖的可行性。

### 社區參與

- 3.6 研究過程將會包括三個階段的社區參與，以便逐步制訂新發展區的發展建議。為了讓公眾、企業及其他機構可以就洪水橋新發展區的策略角色/功能及規劃原則等主要議題盡早提出意見，並以此訂定願景，我們會在第一階段的社區參與諮詢區議會、鄉事委員會、鄉議局、城市規劃委員會、土地及發展諮詢委員會和立法會發展事務委員會。我們亦會向其他專業組織、環保團體、村代表、露天貯物/港口後勤場營運商及其他組織提供背景諮詢資料(附件二)，並會舉辦社區參與論壇廣徵意見。我們會在擬備初步發展大綱圖時考慮在這階段收集到的意見及資料。
- 3.7 第二階段的社區參與旨在向公眾展示擬議的初步發展大綱圖，並讓公眾參與討論及發表意見，以便擬備建議發展大綱圖。第三階段的社區參與旨在向公眾簡布建議發展大綱圖的內容及制定土地用途建議時的考慮因素，以及如何將公眾意見納入建議發展大綱圖內。公眾的進一步回應將作為修訂詳細藍圖的參考。

### 預計研究費用

- 3.8 以 2010 年 9 月價格計算，研究的預計開支約為 6 千萬港元。

## 4. 實施計劃時間表

- 4.1 土木工程拓展署計劃於 2011 年 5 月向立法會財務委員會申請撥款及提升本研究項目為甲級工程。預計最快可於 2011 年第三季展開顧問研究。預計整項新發展區研究在 2014 年完成。
- 4.2 有關推行新發展區的時間表，會於「新發展區研究」內一併考慮和作出詳細建議。如能在 2014 年年中展開有關工程的詳細設計及其法定程式和諮詢等，建造工程最快可於 2019 年動工，以便首批居民可在 2024 年遷入。

## 5. 徵求意見

- 5.1 現就上述建議項目徵求各議員的意見，亦歡迎各議員提出對研究內容的建議及對洪水橋新發展區策略角色、功能及規劃原則等關注事項提出意見，希望透過在這研究的籌備階段提前展開公眾諮詢活動，收集公眾對新發展區各方面的建議，以便在研究中考慮。

## 附件：

- 附件一 - 「洪水橋新發展區規劃及工程研究」：研究區位置圖
- 附件二 - 諮詢單張

土木工程拓展署及  
規劃署

二零一零年十二月



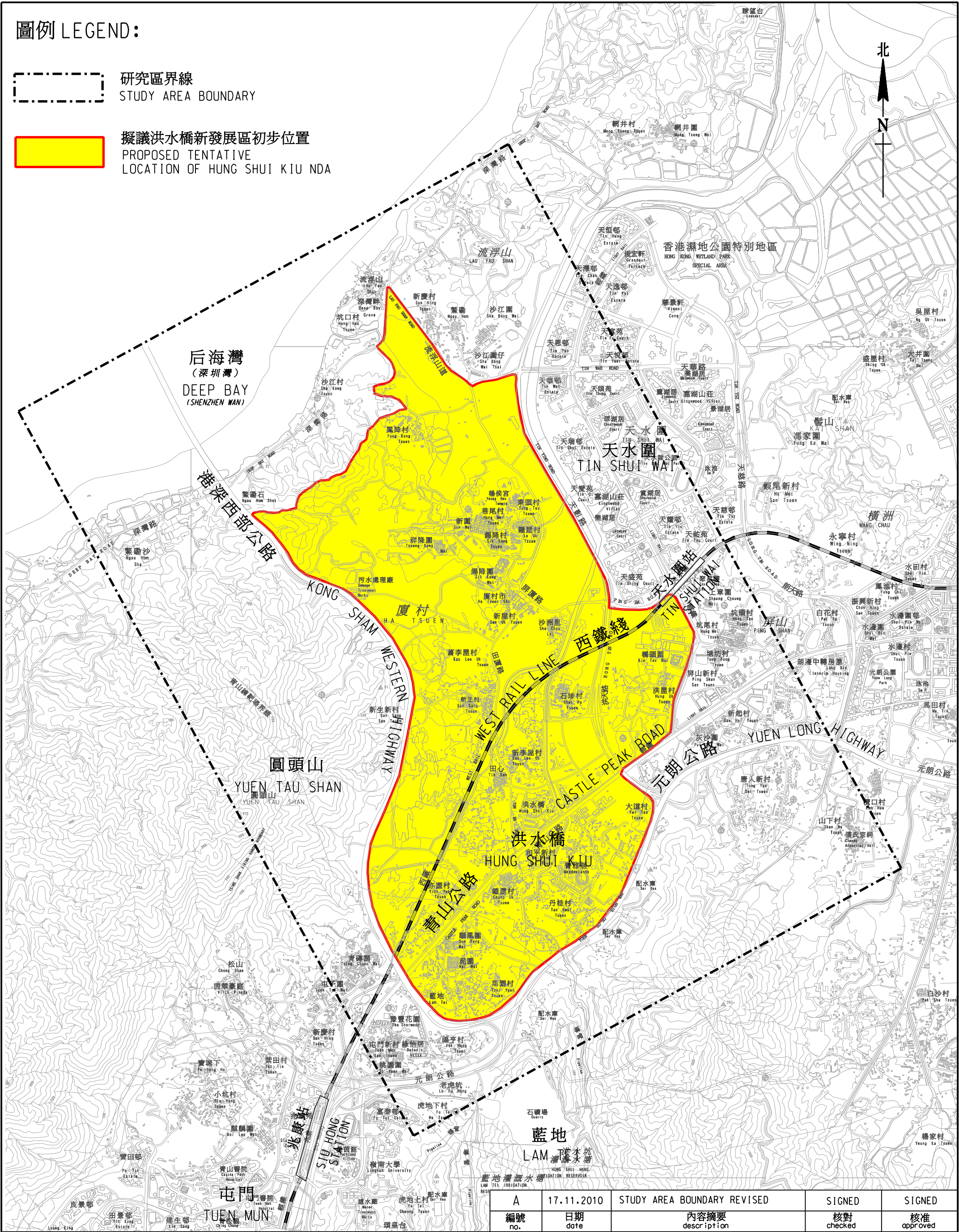
圖例 LEGEND:



研究區界線  
STUDY AREA BOUNDARY



擬議洪水橋新發展區初步位置  
PROPOSED TENTATIVE  
LOCATION OF HUNG SHUI KIU NDA



A	17.11.2010	STUDY AREA BOUNDARY REVISED	SIGNED	SIGNED
編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved

修訂 REVISION

繪圖 drawn	簽署 initial	日期 date	項目編號 item no.
S M CHU	SIGNED	19.06.09	733CL
核對 checked	簽署 initial	日期 date	比例 scale
Y F TANG	SIGNED	22.06.09	1:25 000
核准 approved	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no.
C S LIU	SIGNED	03.07.09	NTNZ 1604A

辦事處 office
新界西及北拓展處 NEW TERRITORIES NORTH AND WEST DEVELOPMENT OFFICE
 土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

洪水橋新發展區規劃及工程研究 - 研究區位置圖  
HUNG SHUI KIU NEW DEVELOPMENT AREA  
PLANNING AND ENGINEERING STUDY - STUDY AREA LOCATION PLAN



## 主要規劃原則

### KEY PLANNING PRINCIPLES

- 充份利用洪水橋新發展區優越的地理位置，透過適當的土地運用及運輸規劃，開拓經濟發展機遇，以及推進香港與深圳的跨界基建合作，促進港深兩地經濟融合。
- 採用可持續發展原則進行規劃，建立符合環保原則、以人為本和均衡的社區。
  - 規劃合適的土地用途及發展密度，採納優質的城市設計，並推動資源節約及低碳型生態城市發展，以提供優質的生活環境
  - 提供均衡的公私營房屋組合、充足的社區設施和休憩用地，以便捷的交通方便就業，加強與現有鄉村融合，締造和諧共融社區
- 透過綜合規劃，檢討區內露天貯物和港口後勤用地的需求，並解決土地用途不協調所引致的環境及交通問題。
- 採用適合的機制以落實發展項目。任何落實發展模式必定會在公平、公正、切合公眾利益、合法及符合新發展區整體規劃構想的原則下進行。
- Capitalize on the locational advantage of HSK NDA to explore economic development opportunities and enhance economic integration between Hong Kong and Shenzhen through appropriate land use and transport planning as well as cooperation in cross-boundary infrastructure planning.
- Adopt sustainable development principles to plan for an environmentally friendly, people oriented and balanced community.
  - Enhancing a quality living environment through appropriate land use mix and development density, good urban design, and promoting resources saving and low carbon eco-city development
  - Promoting a harmonious community with appropriate public/private housing mix, adequate community facilities and open space, easy accessibility to employment opportunities and better integration with existing villages
- Review the demand for open storage/port back-up land in the area and tackle the environmental and traffic problems arising from incompatible uses through comprehensive planning.
- Implement development projects through appropriate mechanisms. The implementation approach to be considered must be fair and equitable, in the public interest and in line with the legislative framework and the overall planning concept of the NDA.

### 研究過程及時間表 Study Process and Programme



### 研究過程及時間表 STUDY PROCESS AND PROGRAMME

## 您的意見

### YOUR VIEWS

歡迎就洪水橋新發展區發表意見，尤其是關於下述兩方面：

- 對新發展區及其策略性角色的願景
- 有關發展新發展區的主要規劃原則/考慮因素

You are welcome to express your views on the HSK NDA, particularly on:

- Vision for the NDA and its strategic role
- Key planning principles/considerations for the development of the NDA

請將您的意見/建議送交規劃署或土木工程拓展署。我們會在二零一一年第三季委聘顧問進行洪水橋新發展區研究，並在進行研究時仔細考慮所有收集到的意見。

You may send your comments/suggestions to the Planning Department or the Civil Engineering and Development Department. All views collected will be considered in the HSK NDA Study to be commissioned in the 3rd quarter of 2011.

地址：香港北角渣華道333號北角政府合署16樓  
規劃署規劃研究組  
電話：2231 4731  
傳真：2522 8524  
電郵：srpd@pland.gov.hk

地址：新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署9樓  
土木工程拓展署新界西及北拓展處  
電話：2158 5680  
傳真：2693 2918  
電郵：paulng@cedd.gov.hk

Address： Planning Department  
Studies and Research Section  
16/F, North Point Government Offices  
333 Java Road, North Point, Hong Kong  
Telephone： 2231 4731  
By Fax： 2522 8524  
By Email： srpd@pland.gov.hk

Address： Civil Engineering and Development Department  
New Territories North and West Development Office  
9/F, Sha Tin Government Offices, No. 1 Sheung Wo Che Road  
Sha Tin, New Territories, Hong Kong  
Telephone： 2158 5680  
By Fax： 2693 2918  
By Email： paulng@cedd.gov.hk

備註：凡個人或團體就洪水橋新發展區研究提供意見，均會視作同意規劃署和土木工程拓展署使用或公開(包括上載於合適的網站)該人士或團體的姓名或名稱和所提供的全部或部分意見；否則請在提供意見時說明。

Note: Any person or organization providing comments and views for the HSK NDA Study shall be deemed to have given consent to the Planning Department and the Civil Engineering and Development Department to use or publish, including posting onto an appropriate website, the name of the person or the organization, and the whole or part of the comments and views. If you object to having your comments and views used or published in this way, please state so when providing them.

# 洪水橋



## HUNG SHUI KIU NEW DEVELOPMENT AREA PLANNING AND ENGINEERING STUDY

### Stage 1 Community Engagement

### 第一階段社區參與

## 洪水橋新發展區規劃及工程研究





背景

BACKGROUND

在2003年完成的「新界西北規劃及發展研究」(下稱「新界西北研究」)中，洪水橋被鑒定為適合規劃成新發展區，以應付本港長遠發展的需求。根據當時的研究，洪水橋新發展區面積約為450公頃。研究建議把該區發展成「門廊市鎮」，以容納160,000人及提供48,000個就業機會。其後，由於當時預期人口增長將會放緩，該些建議於研究完成後擱置。

及後，「香港2030:規劃遠景與策略」研究重新審視在新界拓展新發展區的需要，並建議落實新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求和創造就業機會。行政長官隨後在2007-2008年度《施政報告》中，宣布籌劃洪水橋新發展區及新界東北新發展區，以作為促進經濟增長的十大基礎建設項目之一。

The “Planning and Development Study on North West New Territories” (the NWNT Study), which was completed in 2003, identified Hung Shui Kiu (HSK) as suitable for new development area (NDA) purpose to cater for long-term development need in Hong Kong. With a site area of about 450 ha, the HSK NDA was proposed to be developed as a ‘gateway town’ to accommodate a population of 160,000 and to provide 48,000 jobs upon full development. These proposals were subsequently shelved upon the completion of the NWNT Study because of an anticipated slower population growth at that time.

Afterwards, the “Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy” has revisited the need for NDAs in the New Territories and recommended proceeding with the NDA developments to address the long-term housing demand and provide employment opportunities. The Chief Executive then announced in his 2007-2008 Policy Address the planning for the HSK NDA and the North East New Territories NDAs as one of the ten major infrastructure projects for economic growth.

擬議的洪水橋新發展區規劃及工程研究

THE PROPOSED HSK NDA PLANNING AND ENGINEERING STUDY

為了推行新發展區計劃，我們預計於二零一一年第三季展開「洪水橋新發展區規劃及工程研究」（下稱「洪水橋新發展區研究」）。由於規劃情況在「新界西北研究」完成後有所轉變，研究將會重新審視新發展區的土地發展建議，並考慮各項相關因素，其中包括公私營房屋、工商業及六項優勢產業的用地需求，以及市民對優質居住環境包括低碳生活的期望。

To initiate the implementation of the NDA, the HSK NDA Planning and Engineering Study (HSK NDA Study) is scheduled to commence in the 3rd quarter of 2011. Given the changes in planning circumstances subsequent to the completion of the NWNT Study, the HSK NDA Study will review and formulate land development proposals for the NDA, taking into account all relevant factors comprising land requirements for public and private housing, commerce and industries particularly the six industries where Hong Kong enjoys clear advantages; and the rising public aspiration for a better quality living environment with low carbon living.



研究範圍 Study Area

研究目標

STUDY OBJECTIVES

洪水橋新發展區研究旨在：

- (一) 為洪水橋新發展區制定規劃及發展綱領；
- (二) 為洪水橋新發展區擬備建議發展大綱圖及詳細藍圖；
- (三) 確定發展建議之可行性，以應付住屋、社會、經濟和環境方面的長遠需要；以及
- (四) 制定實施時間表。

The HSK NDA Study aims to:

- (a) set out a planning and development framework for the HSK NDA;
- (b) formulate a recommended outline development plan and layout plans for the HSK NDA;
- (c) confirm the feasibility of the proposed developments to meet long-term housing, social, economic and environmental needs; and
- (d) formulate an implementation programme.

現時情況

EXISTING CONTEXT

擬議新發展區的現況：

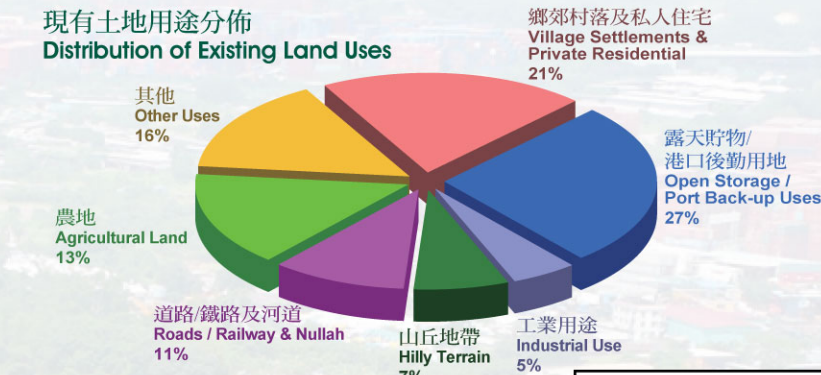
根據現時建議的初步位置，洪水橋新發展區佔地約790公頃，現有人口約25,000人。現有土地用途糅合城市和鄉郊特色，主要為鄉村、低密度私人住宅，以及農業和露天貯物／港口後勤用途。約64%的土地由私人擁有。

Site Conditions of the Proposed NDA:

The tentative location of the HSK NDA under the current study covers an area of about 790 ha. The existing population in the area is about 25,000. Its existing land uses have a mixed urban-rural character predominated by village, low density private residential, agricultural and open storage/port back-up uses. About 64% of the land is under private ownership.

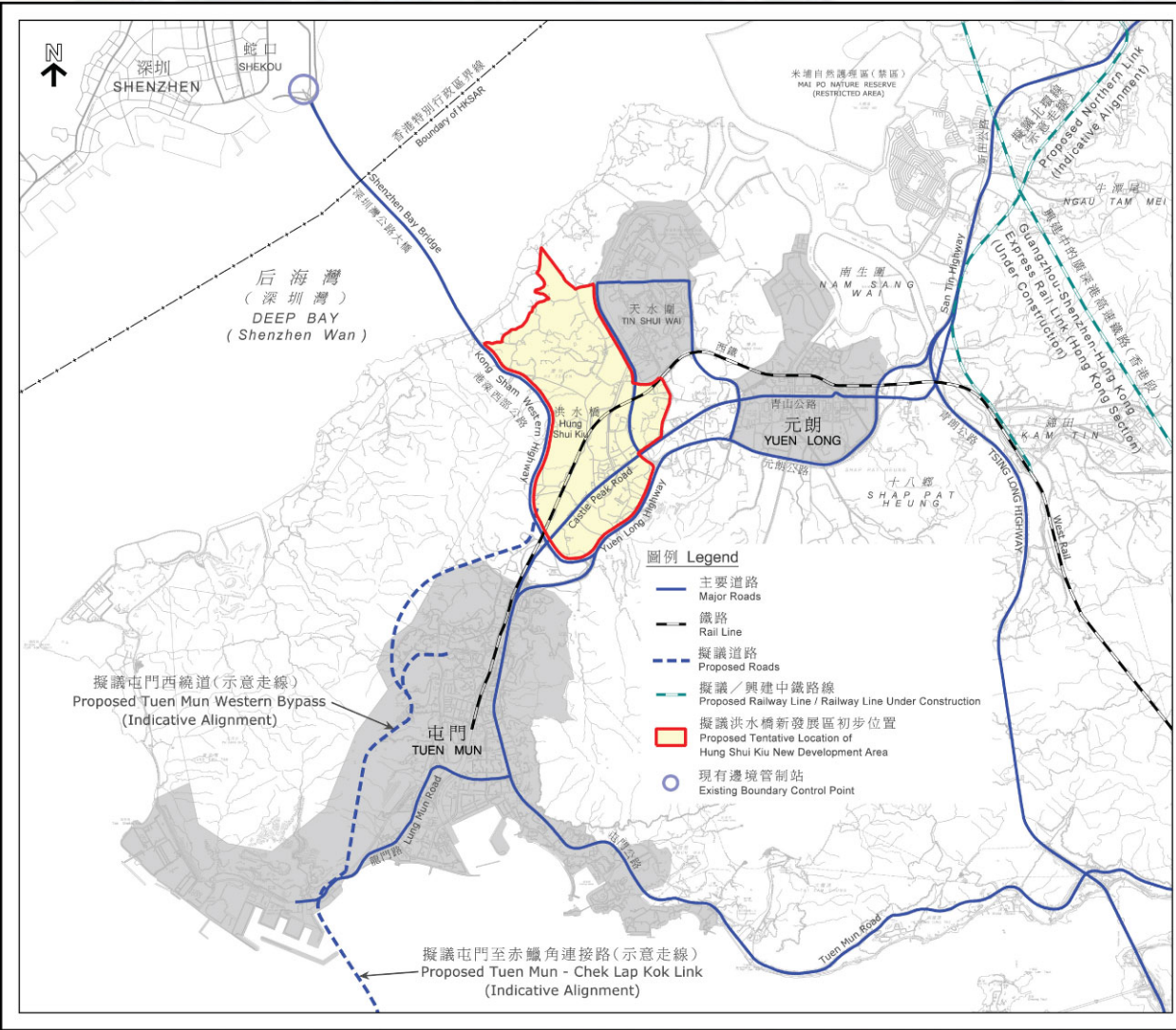
現有土地用途分佈

Distribution of Existing Land Uses



策略性位置 Strategic Location:

- 洪水橋新發展區位於屯門及天水圍新市鎮之間，可與鄰近的新市鎮融合，達至更具效益的社區及基礎建設規劃。
- 透過完善的鐵路及公路網絡，洪水橋新發展區可與市區及新界西的新市鎮有緊密連繫。擬建的北環線、屯門西繞道及屯門至赤鱗角連接路將進一步加強洪水橋新發展區與新界東北、北大嶼山、香港國際機場及擬議的港珠澳大橋香港口岸的連繫。
- 洪水橋新發展區鄰近港深西部公路，配合已發展及規劃中的交通網絡，可發展成為「門廊市鎮」，與深圳現有及已規劃的發展發揮協同效應。
- Located between Tuen Mun and Tin Shui Wai New Towns, there is opportunity for the HSK NDA to integrate with these new towns and achieve economies of scale in social and infrastructure planning.
- It is well served by highways and railways linking to the new towns in the West New Territories and the main urban areas. The proposed Northern Link, Tuen Mun Western Bypass and Tuen Mun-Chek Lap Kok Link will further enhance its connection with the North East New Territories, North Lantau, Hong Kong International Airport and proposed Hong Kong - Zhuhai - Macao Bridge Hong Kong Boundary Crossing Facilities.
- Its proximity to the Kong Sham Western Highway, coupled with the well developed and planned transport network, will enhance the opportunity for it to develop as a ‘gateway town’ and to achieve synergy with existing and planned developments in Shenzhen.



策略性位置 Strategic Location