

2020 年 10 月 13 日

北區區議會

討論文件

文件第 70/2020 號

**落馬洲河套地區發展：  
第一期主體工程、港深創新及科技園第一批次發展及  
消防局暨救護站及其他消防設施**

## 目的

本文件旨在向北區區議會介紹發展落馬洲河套地區（「河套地區」）為港深創新及科技園（「創科園」）的最新進展，並徵詢區議會對相關發展：工務計劃項目第 7760CL 號 - 「落馬洲河套地區發展 - 第一期主體工程」（「第一期主體工程」）、創科園第一批次發展，及工務計劃項目第 3178BF 號 - 「落馬洲河套地區消防局暨救護站及其他消防設施」（「消防局暨救護站」）的意見。

## 背景

2. 河套地區原位於深圳市行政區域內，該片土地與深圳市互相連接。深圳河裁彎拉直後，新舊河道環繞下形成河套地區。根據 1997 年 7 月 1 日頒布實施的《中華人民共和國國務院令第 221 號》，深圳河治理後，以新河中心線作為區域界線。河套地區從此納入香港特別行政區範圍。香港特別行政區政府（「特區政府」）和深圳市人民政府在 2017 年 1 月 3 日簽署《關於港深推進落馬洲河套地區共同發展的合作備忘錄》（「《合作備忘錄》」），雙方同意在佔地 87 公頃的河套地區發展創科園，建立重點科研合作基地，以及相關高等教育、文化創意和其他配套設施，吸引國內外頂尖企業、研發機構

和高等院校進駐，與世界各地優質的研究人才交流和合作。

3. 創科園將成為香港歷來最大的創科平台，提供高達 120 萬平方米的總樓面面積，約為現時香港科學園(「科學園」)的三倍。創科園不單可為香港引進更多創科人才，亦可吸引更多外來資金，為香港的創科發展注入新動力，並帶來新的商機和創造新職位，令香港的經濟活動有所增長。以現時科學園的發展作為參考，粗略估計創科園能為香港經濟每年貢獻約 400 至 500 億元，以及在園區內製造約 5 萬個職位。連同兩幢於 2019 年 4 月在第一階段擴建計劃落成的新大樓，科學園現共有 23 幢大樓，總樓面面積共 40 萬平方米。2020 年 8 月底，科學園的租用率約為 87%，約 870 間本地、內地及海外的研發公司在園區內營運，工作人口約 12 500 人，並曾輔助了不少創科企業<sup>1</sup>成長。

4. 特區政府負責河套地區的基礎設施建設（包括土地平整和基建設施），以及河套地區以外並同時為應付河套地區發展及其周邊地區所需要提供的基建配套，而創科園的上蓋建設、營運、維護和管理則由香港科技園公司全資擁有的附屬公司「港深創新及科技園有限公司」(「創科園公司」)負責。

5. 關於河套地區的土地平整及基建設施，前期工程已於 2018 年 6 月展開，現正全速進行，目標是在 2021 年年初為河套地區提供首批土地。而第一期主體工程的詳細設計及

---

1 例如生物醫藥科技公司 Sanomics（善覓有限公司）及 Lalamove。Sanomics 成立於 2015 年，專門為癌症病人提供安全快速的新式基因檢測服務。Sanomics 推出服務至今，在本港已有超過八成私家醫院使用，並正逐漸拓展亞洲區內的專科醫院市場。Lalamove 是一間互聯網貨運呼叫服務公司，成立於 2013 年。在成立初期加入香港科技園公司「網動創業培育計劃」，現時業務涵蓋超過 100 個城市，現已是一家獨角獸企業。

工地勘測亦於 2018 年 9 月展開，預計於 2023 年年初或以前分階段完成。

6. 土木工程拓展署在 2019 年 6 月 14 日按《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）及《水污染管制（排污設備）規例》（第 358 章附屬法例）引用第 370 章的規定，分別就第一期主體工程的擬議道路、污水收集系統及污水處理廠工程刊憲。行政長官會同行政會議於 2020 年 6 月 30 日授權進行有關的擬議道路工程，而環境保護署署長亦已授權進行有關的擬議污水收集系統及污水處理廠工程。擬議道路、污水收集系統及污水處理廠工程的授權公告已於 2020 年 7 月 17 日刊憲。

### 創科園建設初步構思

7. 至於創科園上蓋建設的發展，創科園公司已按《落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S / LMCL / 2》（《河套地區分區計劃大綱核准圖》）進行了「總體規劃研究」和「商業模式和商業計劃研究」。

8. 河套地區周邊有不少魚塘和具高生態價值的濕地，規劃會配合周遭環境及遵守相關的環境保護條例和規定。「總體規劃研究」的顧問團隊建議的方案已考慮周邊的生態，包括建議的樓宇高度已考慮鳥類飛行途徑、樓宇大小、坐向及佈局亦已考慮自然通風及採光等因素，並且將自然環境融入園區的公共空間，例如於道路兩旁種植樹木。顧問建議的主要設計策略是按自然環境設定地塊佈局，並在園區中心設置活動區及休憩空間，及連接行人道路，締造一個行人優先的地面空間。

9. 同時，創科園公司將積極考慮採用創新的智能及綠

色設施，包括區域供冷系統作環保節能、共用管槽以減少掘路次數、在停車位配備電動車充電站、及在園區提供單車徑及停泊設施等。另外，創科園亦會探討使用無人駕駛電動車的可行性。除上述硬件配套方面，創科園亦將積極考慮採用環保政策，例如使用共享單車及提供更多綠化植物。整體來說，創科園希望為園區工作人員提供舒適的工作環境的同時，亦可為市民提供休憩用地。

10. 「商業模式和商業計劃研究」的顧問團隊在考慮香港的優勢、區域需求、河套地區獨特性等因素，並訪問創科界別的不同持分者後，初步建議創科園六大優先發展的研發領域，包括：醫療科技、大數據及人工智能、機械人、新材料、微電子及金融科技。至於創科園的營運模式，顧問建議參考香港科學園及世界其他領先創科園區的經驗，制訂合適的入駐機構錄取準則及相關政策，例如在對香港創科聲望、培育本地創科人才等方面的貢獻，並在園區內提供創新斗室和其他配套設施，確保創科園具競爭力，吸引海內外的高等院校和頂尖機構進駐，帶動一流人才在園區內工作及進行科研。

11. 綜合兩項研究的建議，初步建議創科園園區會分兩期發展，每期大致分為三批次，預計可提供共 67 座樓宇。第一期會在河套地區西面發展，總樓面面積預計約為 54 萬平方米，共 31 座樓宇；第二期會在河套地區東面發展，總樓面面積預計約為 66 萬平方米，共 36 座樓宇。建議的樓面面積分配主要用作重點科研基地、高等教育、文化創意用途，部分亦會用作創新斗室、訪客住所、商店及配套設施，超過五成的總樓面面積會用作科研用途。

12. 樓宇高度方面，考慮到環境及生態、鳥類飛行途徑等因素，除位於河套地區西側入口處興建一座地標建築，樓高不超過主水平基準以上 54 米（約為 10 層高）外，其餘位於河套地區中心的建築物均不會超過主水平基準以上 46 米（約

為 8 層高)，建築物高度向外遞減至不超過主水平基準以上 14 米（約為 2 層高）。

## 建議的發展

13. 將河套地區發展為重點科研合作基地是一項龐大的工程，為有序分階段發展河套地區，我們計劃進行以下項目：

### 第一期主體工程

14. 第一期主體工程計劃項目（請參閱附件一）的範圍主要包括：

- 河套地區內約 70 公頃的土地平整；
- 在河套地區內興建道路，包括長約 2 200 米的雙線不分隔行車道、長約 800 米的雙線分隔行車道、行人路、單車徑，以及公共運輸交匯處；
- 興建長約 1 300 米的西面連接道路，包括擴闊下灣村東路至雙線不分隔行車道、擴闊一段雙線不分隔行車道的落馬洲路、以及興建跨越舊深圳河河曲的雙線分隔行車橋，並沿著西面連接道路建造行人路及單車徑（西面連接道路的外觀設計模擬圖見附件二）；
- 興建一條長約 900 米的直接道路，包括於港鐵落馬洲站旁興建高架公共運輸交匯處，連接港鐵落馬洲站與下灣村東路及河套地區內的公共運輸交匯處；
- 興建連接道路接駁落馬洲路至粉嶺／新田公路，以及進行相關的交界處／道路改善工程；
- 在落馬洲（新田）公共運輸交匯處進行小型道路改善工程；
- 為第一期創科園提供基建設施／配套設施，包括河套地區內的休憩用地、三級污水處理廠（污水處理

廠的外觀設計模擬圖見附件三)、排水和污水收集系統工程，以及食水配水庫和供水系統；

- 處理接近河套地區一段約 4.2 公里長的深圳河的底泥；以及
- 提供相關的環境影響緩解工程，包括場外生態補償、噪音緩解、環境美化及其他附屬工程。

### 創科園第一批次發展

15. 「第一批次發展」共有八座樓宇（創科園規劃及設計概念圖分別載於附件四及附件五），相關資料表列如下：

發展階段	樓宇主要用途	樓宇數目	預計可提供樓面面積*（平方米）
首三座樓宇	濕實驗室 <sup>2</sup>	2	31 800
	創新斗室及附屬設施	1	5 900
其餘五座樓宇	辦公室或乾實驗室 <sup>3</sup>	3	25 950
	濕實驗室	2	31 400
	高等教育		16 700

<sup>2</sup> 「濕實驗室」主要用途為生物及化學方面的研發工作，通常應用於醫療科技、新材料及微電子等領域，通常備有氣體供應，周邊道路以及樓宇設施亦有特定規格，例如通風、空調、供水、排水系統、防火保護、照明及抗震設施等。

<sup>3</sup> 「乾實驗室」屬通用性質，並無特定設施要求，與一般辦公室規格相若。

	商業及附屬設施	視乎詳細設計，相關設施會適當地設於上述五座樓宇內	4 800
總數：		8	116 550

\* 樓面面積的分配或在詳細設計階段有輕微調整。

河套地區的首幅土地預計會在 2021 年交付創科園公司，以展開首三座樓宇的建造工程；而另外五座樓宇的建造工程則須配合土木工程拓展署的第一期主體工程的進度。

#### 消防局暨救護站及其他消防設施

16. 因應河套地區的發展，政府擬於該區興建一所配置 12 輛消防車、六輛救護車及四輛救護支援車的消防局暨救護站，提供所需的緊急消防及救護服務，並計劃設有危險品處理及執法設施。

17. 根據《香港規劃標準與準則》，消防局的設置應按火警危險等級制下的規定召達時間來訂定。當河套地區全面發展後，創科園將被分類為火災風險分類系統中的甲類，消防車輛須根據服務承諾的召達時間於六分鐘內（其中四分鐘為交通時間）抵達現場。現時最接近創科園的上水消防局及米埔消防局均距離九公里，故此該兩處的消防車輛不能於服務承諾的召達時間內趕抵現場。至於緊急救護服務方面，現時最接近創科園的上水救護站距離河套地區超過八公里。為確保消防處在服務承諾的召達時間於 12 分鐘內（其中包括十分鐘為交通時間）抵達現場，河套地區內亦應設置救護站。

18. 擬設置的消防設施位於河套地區的東北方，佔地約5,000平方米。該設施位於《河套地區分區計劃大綱核准圖》的“政府，機構或社區”（“G / IC”）地帶內，位置圖見附件六。擬設置的消防及救護設施落成後將可能與新界北區周邊消防局協調，令新界北整體的消防及緊急救護服務得以加強，包括河套地區以外的部分鄉郊村落。

19. 擬設置的消防局暨救護站包括三幢七層高建築物（主樓和附屬樓），設施包括：

- 分區消防局暨救護站（共十個停車間車房）及消防分區訓練設施；
- 危害物質專隊工具保養倉庫；
- 呼吸器室；
- 危險品課執法及相關設施；及
- 政府化驗所化驗室和輔助辦公室。

## 交通影響評估

20. 主要道路工程會於第一期創科園發展全面營運前完成。根據顧問的交通及運輸影響評估，在第一期創科園發展營運期間，周邊的主要連接道路及道路交界處仍能維持良好運作。土木工程拓展署亦會在施工期間成立常設的交通管理聯絡小組，與相關部門制訂及實施適當的臨時交通安排及相應措施，以期將擬議工程對附近地區的交通影響減至最低。

21. 在創科園的交通配套方面，第一期主體工程包括一條連接河套與港鐵落馬洲站的直接道路。在該道路啟用後，預計會提供穿梭巴士服務，接載乘客來往創科園。

## 環境影響評估及緩解措施

22. 環境保護署署長於 2013 年 10 月 25 日批准河套地區發展的環境影響評估報告，並在 2013 年 11 月 22 日發出環境許可證。透過實施適當的環境影響緩解措施，第一期主體工程對環境不會造成負面的影響，當中包括噪音、景觀及視覺影響緩解措施，並為受工程影響的濕地及林地提供場外生態補償。

23. 工程期間，相關部門及創科園公司會密切監察工程的施工情況，亦會要求承建商實施適當的環境影響緩解措施和環境監察及審核計劃，措施包括於工地進行灑水、覆蓋儲存工程物料以控制塵埃、盡量減少產生建築廢物、重用或循環使用建築物料等，採用噪音紓緩措施，例如使用工地圍板作臨時隔音屏、活動隔音屏及低噪音機動設備等。

## 公眾諮詢

24. 政府在河套地區發展的不同階段均適時諮詢相關持分者包括立法會、區議會及鄉事委員會。有關階段包括：2014 年進行「落馬洲河套地區發展規劃及工程研究」；2017 年簽署《合作備忘錄》後；2017 年編制《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖》期間，和刊憲公布前期工程的擬議道路工程；2018 年就河套地區前期工程的建造和第一期主體工程的詳細設計及工地勘測向立法會申請撥款；2019 年刊憲公布第一期主體工程的擬議道路、污水收集系統及污水處理廠工程。

25. 我們於 2020 年 4 月 27 日及 5 月 29 日就第一期主體工程、創科園第一批次發展及消防局暨救護站及其他消防設施的建造工程，分別諮詢了新田鄉事委員會及上水區鄉事委員會。

## 土地徵用

26. 河套地區範圍內並不牽涉私人土地。

27. 在河套地區以外的第一期主體工程已盡量減少徵收私人土地，但仍須收回位於現時下灣村東路及落馬洲路毗鄰約 1.9 公頃的私人土地。政府會按既定的收回新界土地特惠補償安排向被徵收土地的業權人作出補償。此處提及徵收的私人土地並不涉及北區的範圍。

## 未來路向

28. 在整理諮詢相關區議會所收集到的意見後，我們會向立法會申請撥款。如獲立法會批准撥款，預計第一期主體工程及創科園第一批次發展可在 2024 年至 2027 年間分階段完成；而消防局暨救護站及其他消防設施的建造工程預計可於 2024 年完成，但相關的落成時間表須與土木工程拓展署的第一期主體工程的工程進度互相配合。

29. 歡迎議員就上述第 13 至 19 段的擬議工程提供意見。

## 附件

附件一：落馬洲河套地區發展第一期主體工程平面圖

附件二：西面連接道路外觀設計模擬圖

附件三：落馬洲河套地區污水處理廠外觀設計模擬圖

附件四：創科園規劃概念圖

附件五：創科園設計概念圖

附件六：擬議消防設施位置圖

創新及科技局

發展局

創新科技署

土木工程拓展署

建築署

消防處

二零二零年十月