

## 元朗區議會房屋及城鄉規劃和發展委員會

### 新田／落馬洲發展樞紐的發展計劃

#### 1. 目的

本文件旨在向議員介紹上述發展計劃的初步建議及諮詢議員的意見，以助我們進行下一步的研究。

#### 2. 背景

2.1 新界北是《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（下稱《香港 2030+》）提出發展的兩個策略增長區之一，以應付長遠土地、經濟和社會發展的需要。由規劃署和土木工程拓展署共同進行的《發展新界北部地區初步可行性研究》（下稱《新界北初步研究》）初步探討了新界北作大規模發展的潛力及所需的基建配套，期望透過更有效的方式運用新界的荒廢農地和棕地，建設新社區、發展現代化產業和需要在邊境附近營運的行業，並改善現有環境。該研究初步建議了三個具潛力發展區（即「新田／落馬洲發展樞紐」，「文錦渡物流走廊」，及「新界北新市鎮」<sup>1</sup>），並根據所需的基建配套分期逐步發展。

2.2 政府於 2019 年 2 月公布全盤接納土地供應專責小組報告的建議，包括優先研究及推行發展棕地，及於新界發展更多新發展區。因此，我們在 2019 年 9 月展開《新田／落馬洲發展樞紐研究》（下稱《新田／落馬洲研究》），為落實新界北發展建議作進一步研究，並探討發展當中的棕地<sup>2</sup>。

---

<sup>1</sup> 新界北新市鎮涵蓋香園圍、坪輦、打鼓嶺、恐龍坑、皇后山。

<sup>2</sup> 當局亦準備展開其餘兩個具潛力發展區（即「文錦渡物流走廊」，及「新界北新市鎮」）的規劃及工程研究。

- 2.3 擬議新田／落馬洲發展樞紐的總面積約 320 公頃，包括 270 公頃發展用地。現時土地用途主要為鄉郊發展，包括棕地作業如物流、工場或貨倉、鄉村／鄉郊民居、常耕及閒置農地等。透過全面的土地用途規劃、城市設計及提供足夠基礎設施，將可充分釋放該區的發展潛力，以更切合社會的需要，並改善已受破壞的環境。

### **3. 整體發展概念**

- 3.1 作為新界北第一階段發展，新田／落馬洲發展樞紐以成為宜居及暢達方便的住宅社區及就業樞紐為主要定位，同時提供必須的基礎建設以及便利的社區設施，為居民提供優質生活環境，及多元化的就業機會。
- 3.2 新田／落馬洲發展樞紐在配合日益頻繁的跨境活動、周邊新發展區、以及《香港 2030+》所提出的北部經濟帶，東部知識及科技走廊將扮演十分重要的角色。發展樞紐可善用地理優勢、獨特的地區特質，因應發展機遇及限制，並充份考慮現有及未來社區的需要，以進行規劃和發展。發展樞紐成功落實，可使現有社區及新發展區的居民共享更完善的基建及設施，包括道路網絡、排水系統、污水系統、供水系統、零售、康樂設施，活動及休憩空間，以及多元化的就業機會。

### **4. 總體規劃原則**

- 4.1 為達至把發展樞紐落實為「智慧、環保及具抗禦力」地區的目標，我們制定了以下總體規劃原則，作為擬備建立土地用途的基礎：
- 優質生活質素 - 根據《香港 2030+》的建議，提供充足的社區設施及休憩空間，善用藍綠資源，活化溪流水道，儘量保留自然景觀資源、常耕農地、鄉村／鄉郊民居，促進城鄉自然共融。

- 為經濟發展用地提供彈性 - 為擬議的土地用途提供彈性，以確保未來有足夠靈活性配合不斷變化的經濟狀況，並提供多元化的就業機會。
- 提升土地及資源運用效率 - 提倡「以公共交通導向發展」模式，善用土地資源及發揮擬議北環線及擬議新田站的發展潛力，把大部分的房屋及商業發展規劃在公共運輸交匯處 500 米的可步行範圍內，減少遠程出行的需要及碳排放。
- 提升整體交通網絡連接、鼓勵綠色出行、完善行人及單車連接性。

## 5. 城市設計特色

5.1 考慮到該區的獨特發展機遇及限制（例如地勢、擬議的北環線和新田站、現有用途分佈等），未來發展將以「樂活大道」設計概念為骨幹，並加強可達性及連接性(附件一)：

- 透過新的道路、行人路、步行徑和單車徑，增強發展樞紐與周邊環境的連接。
- 建議以強調方便行人及單車使用的「樂活大道」貫穿整個發展樞紐，加強發展樞紐與周邊地區及已規劃的古洞北新發展區的連接性，鼓勵汽車以外的多樣化出行選擇。於擬議的北環線新田站附近設置行人專用街道和單車徑，配合街道商業設施，凝聚人流，再經「樂活大道」延伸，暢通無阻地連接至各住宅區、就業區及主要零售、餐飲及娛樂設施、活動核心及休憩空間，務求擴大公共運輸系統的覆蓋範圍，鼓勵市民更多使用單車和公共交通服務，推廣綠色出行。

5.2 促進城市、鄉郊、自然共融同時，樹立豐富及標誌性的都市輪廓：

- 市中心的設計和擬議的北環線新田站將會連成一體，成為發展樞紐的核心，毗鄰車站的擬議混合用途發展，

將成為發展樞紐內的重要地標。發展規模、地積比率及高度將由市中心向外階梯式遞減，以提升空間感及豐富城市輪廓，確保視覺上的通透度，同時與現有鄉村發展融合，達致協調和諧的效果。

- 另外，在公共運輸交匯處的擬議上蓋發展，將為發展樞紐樹立重要門廊標記。
- 新田／落馬洲部分地帶具備鄉郊和自然特色，建議在可行的情況下，通過儘量保留現有鄉村／鄉郊民居及相鄰的常耕農地、活化溪流等鄉郊和自然的特色，與新規劃的住宅和就業區和諧結合。
- 透過綠化和活化現有溪流和水道，促進生物多樣性；並結合成藍綠基礎設施，如雨水儲水池，提升抵禦力；並闢設河畔休憩空間，配合觀景及通風廊，為居民帶來更寬闊的景觀及更佳的通風效果。

### 5.3 落實「智慧、環保及具抗禦力」以提供更優質生活環境：

- 善用發展樞紐本身的地理條件，把藍綠基礎設施融入城市布局當中，例如於地勢較低的位置和沿著現有河畔一帶，結合休憩空間及排水與儲水設施。另外亦建議在合適位置透過使用透水路面、天台綠化，實現「智慧、環保及具抗禦力」的城市概念。

### 5.4 初步城市設計框架可參考附件一。

## 6. 擬議初步土地用途

- 6.1 憑藉擬議的北環線及當中的新田站帶來的機遇，新田／落馬洲發展樞紐將可以有中至高密度的發展，增加房屋和經濟用地的供應。按初步估算，發展樞紐可提供房屋單位約三萬一千多個，公營房屋的比例約 7 成，以滿足社會對公營房屋的迫切需求，新增的房屋共可容納約八萬四千人。在下一步的勘查研究及詳細設計中，我們會探討善用交通基礎設施所帶來的發展潛力，進一步增加房屋供

應的可能性。

- 6.2 考慮到新田／落馬洲的地理位置和經濟功能，以至落馬洲河套的創科發展和港深兩地未來人流貨流安排，新田／落馬洲發展樞紐將設有「綜合商住區」、「企業及科技園」和「零售、餐飲及娛樂」作企業辦公和科技創新、零售和娛樂、及物流等商業用途，可提供約六萬四千個就業機會，從而惠及當地和鄰近社區，並改善職住平衡。其中「企業及科技園」的用地，將可配合落馬洲河套區「港深創新及科技園」的發展，以發揮協同效應。
- 6.3 計劃將充分善用棕地的發展潛力，透過提供足夠基建設施、社區設施及休憩用地，以滿足房屋及經濟用地的需要，並藉此改善區內和附近環境。新田／落馬洲發展樞紐將提供合適的政府、機構或社區配套設施，包括教育、社區、社會福利、休憩及康樂設施等，配合新增人口發展及社區的需要。透過上述城市設計特色，締造美好宜居社區環境，提升居民生活質素。
- 6.4 《新田／落馬洲研究》已審視了該區的未來土地用途，並就包括環境、交通、排水系統及污水收集系統等影響進行相關的技術評估，確定發展計劃的可行性。對外交通連接方面，樞紐經由現時的新田交匯處和擬議的石湖圍交匯處連接新田公路／粉嶺公路，另外樞紐亦將善用擬議北環線新田站，促進未來居民和就業人口出行便利。研究制訂了初步土地用途（附件二），土地用途節錄於下表 1。

表 1 初步土地用途預算

土地用途		面積 (公頃)	%
混合用途	地積比率 7	10	3%
住宅	地積比率 3.6 至 7	33	10%
經濟及就業用途	企業及科技園 - 地積比率 5	57	18%
	零售、餐飲及娛樂設施 - 地積比率 4	5	2%
	物流、貯物及工場用途 - 地積比率 5	8	2%
政府、機構或社區設施		37	11%
休憩用地		56	18%
道路（包括美化市容地帶／可能的道路預留土地）		67	21%

土地用途	面積 (公頃)	%
<b>總發展面積</b>	<b>273</b>	<b>85%</b>
鄉村式發展	6	2%
農業	7	2%
綠化地帶	34	11%
<b>合計</b>	<b>320</b>	<b>100%</b>

6.5 初步土地用途展示了規劃意向，屬初步建議，我們會向持份者徵詢意見，並進行檢討和下一步的勘查研究及詳細設計。

## 7. 擬議的勘查研究及詳細設計

7.1 就《新田／落馬洲研究》的初步建議，我們計劃委託顧問公司進行下一步的勘查研究及詳細設計：（一）進行詳細技術評估包括環境影響評估，（二）舉辦公眾參與活動以收集意見，因應收集到的公眾意見以及其他規劃考慮，制訂建議土地用途，以及（三）就擬議發展進行詳細設計，包括土地平整設計，基建設施工程設計（包括道路、排水系統、污水系統、供水及公共設施），以及紓減環境影響措施。

7.2 保安局在 2021 年 3 月 2 日向立法會保安事務委員會匯報，港深兩地政府已同意並取得中央政府的支持，在重建後的皇崗口岸實施「一地兩檢」安排，雙方亦已就計劃的原則性事項達成共識。考慮到有關安排有助釋放香港落馬洲邊境管制站超過 20 公頃土地作其他用途而有關用地毗鄰發展樞紐，我們會在下一步的勘查研究及詳細設計中一併考慮這些土地的未來用途及如何與發展樞紐互相配合。

## 8. 下一步工作

8.1 我們計劃於本年上半年向立法會申請撥款，為新田／落馬洲發展樞紐進行勘查研究及詳細設計。如獲立法會批准有關撥款，我們預計可在 2021 年下半年展開勘查研究

及詳細設計。

- 8.2 我們會繼續就發展項目，與包括元朗區議會及地區等相關人士保持緊密聯繫，讓社區一同參與及了解新田／落馬洲發展樞紐的推展。

## 9. 徵詢意見

- 9.1 請各議員就上述發展計劃提供意見。

### 附件

附件一：新田／落馬洲發展樞紐的初步城市設計框架

附件二：新田／落馬洲發展樞紐的初步土地用途

規劃署

土木工程拓展署

2021年3月