區議會文件2023／第30號
(於27.6.2023會議討論)

新田科技城的土地用途建議

目的

1. 本文件旨在向委員介紹新田科技城的土地用途建議。

規劃願景及定位

2. 國家「十四五」規劃支持香港發展為國際創新及科技（創科）中心。我們致力將北部都會區發展成為一個國際創科新城。2021年發表的《北部都會區發展策略》，提出了新田科技城的建議。新田科技城位於北部都會區的心臟地帶，毗鄰深圳皇崗和福田的創科區域。新田科技城的策略定位，是成為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應。新田科技城亦將助力香港發展「南金融、北創科」的新產業布局，並打造成一個優質、健康及綠色生活的新社區。

建議發展大綱圖

3. 新田科技城包括在河套區興建中的港深創新及科技園（港深創科園），以及新田／落馬洲一帶。土木工程拓展署與規劃署於 2021 年 10 月共同開展勘查研究，為河套區以外的地區制定建議發展大綱圖。建議發展大綱圖載於**圖 1**。新田科技城的總發展面積達627公頃。除了87公頃的河套區，發展範圍大致由(一)創新科技園區和(二)新田市中心所組成。

創新科技園區

4. 創新科技園區大部分位於新田公路／粉嶺公路以北，另有部分位於新發展區東南面（見**圖 1** 呈黃褐色的地塊）。為突顯政府對推動創科發展的決心，創新科技園區及河套區港深創科園將**合共提供 300 公頃的創科用地**，與深圳河對岸 300 公頃的**深圳科創園區相若**。這 300 公頃的創科用

地，佔新田科技城**總發展面積約一半**，可容納約 **700 萬平方米**的總樓面面積，相當於 17 個香港科學園。

5. 我們在創新科技園區內預留了**不同面積的相連地塊**（包括落馬洲管制站一幅約 20 公頃的政府土地，將於實施一地兩檢的新皇崗口岸落成啟用後釋出），以配合不同規模的創科設施和用途的需要。為推動更完善的創科生態系統，新田科技城的創科用地須兼顧不同創科範疇和產業鏈上、中、下游各階段（科研、原型、中試、量產等）的土地用途， 亦同時要顧及人才公寓和其他配套設施的需要。因此，建議為創科用地制定更廣泛而互相兼容的准許用途，以**提供更大彈性**。

6. 創新科技園區附近有三幅用地建議作物流、貯物和工場用途，分別在粉嶺公路和擬議石湖圍交匯處附近，以及發展區東南面，可供興建多層現代產業大樓或露天作業之用。

新田市中心

7. 新田市中心主要位於新田公路／粉嶺公路以南，將提供約 50 000 個公營和私營房屋單位，大部分在鐵路站的 500 米步程範圍內。新田市中心會是一個擁有完善公共和社區設施的社區。兩個鐵路站的「混合用途」地帶和中部的文化及康樂樞紐，會成為區內的地標。

(a) **新田市中心西部**圍繞擬議新田站一帶。新田站將設有運輸交匯樞紐，並建議作混合用途發展，包括住宅、辦公室、酒店、零售、餐飲和娛樂等設施。鄰近有公私營房屋和政府、機構及社區設施。未來鐵路站附近的擬議發展主要是高密度發展，通過休憩用地網絡與中低高度的政府、機構及社區設施連接一起。

(b) **新田市中心東部**有另一個社區，沿新田東主排水道而建，主要由住宅和政府、機構及社區設施組成。新田東主排水道會予以活化，並結合河畔公園，以增強蓄洪能力；而河畔公園和住宅底層的商店將營造休閒氛圍。行人和騎單車人士可利用特色高架園景平台往來在新田公路北面、洲頭附近的擬議鐵路站和運輸交匯樞紐。鐵路站周邊將作混合用途發展，集住宅、辦公室、酒店、零售、餐飲和娛樂設施於一體。

(c) **新田市中心的中部**有各式各樣的公共設施，為附近居民和工作人士提供日常生活支援。新田西主排水道將活化為景觀河道，兩岸興建

一個標誌性文化及康樂樞紐，擁有表演場地、博物館、圖書館、游泳館，及公共和活動空間。另預留用地作教育設施、醫療設施、青年設施、社區設施綜合大樓（設有街市、室內運動中心、環保回收站等）、診所、政府聯用辦公大樓、警署、消防局暨救護站，以及其他必需的基礎設施。

8. 為充分利用土地資源，新田科技城房屋用地的最高住用地積比率為6.5，而創科用地的最高地積比率達 6。創新科技園區和新田市中心將合共創造 165 000 個或以上職位（包括 120 000 個或以上在創新科技園區的職位），再加上港深創科園提供約 50 000 職位，可改善新界區的職住平衡，減輕往返市區的交通壓力。新田科技城土地用途預算和主要發展參數載於**附件**。

9. 在對外及對內連接方面，新田科技城的集體運輸鐵路線共有三條，當中兩條具過境功能，包括現有的落馬洲支線連同落馬洲站、規劃中的北環線主線連同新田站，以及來往皇崗的擬議北環線支線連同洲頭附近和港深創科園的鐵路站；另有四條主要道路連接周邊地區，包括東西走向的新田公路（擬議擴闊新田交匯處和擬議石湖圍交匯處之間的路段）和粉嶺公路、往北經新深路（修訂走線）連接皇崗口岸，以及東南面連接未來的北都公路。新田科技城也設有完善的單車徑及行人道網絡，連接區內各發展用地、公共空間及活動匯聚點，以實現 15 分鐘生活圈的概念和鼓勵健康及動態生活模式。

10. 新田科技城的規劃採用了城鄉共融的概念。新田周邊的鄉村地帶將會保留，並受惠於項目所規劃的綜合政府、機構及社區設施，以及提升的基建服務（包括交通連接）；而鄉村的文化遺產資源亦將為新田科技城增添文化多樣性。為達致鄉村與鄰近發展之間的設計和諧，我們會在鄉村周邊地方提供合適的休憩用地或美化市容地帶。鄉村附近的創科用地，會採用較低的發展密度。在制訂土地用途建議時，亦考慮了通風廊的佈局。

11. 我們在制訂新田科技城建議發展大綱圖時，進行了運輸及交通、環境、排污、排水、供水、公用設施、岩土工程、社會經濟、空氣流通及可持續發展等影響的技術評估。整體而言，本工程項目技術上可行，並且沒有無法克服的工程和環境問題[1]。此外，政府現正就毗鄰新田科技城的三

[1] 新田科技城發展項目正在進行法定的環境影響評估，預計將於 2023 年第三季完成。

寶樹濕地保育公園進行研究[2]。根據新積極保育政策，政府會逐步收回具有生態價值的私人濕地和魚塘，發展成為濕地保育公園系統。雖然發展新田科技城需要填平約90公頃魚塘，通過濕地及魚塘的修復及保育，三寶樹濕地保育公園可創造環境容量，彌補因發展而填平魚塘所造成的生態功能損失，並為創新科技園區提供獨特的藍綠景緻。

補償和安置

12. 新田科技城的發展，難免會對一些現有構築物、棕地作業、農業活動、魚塘養殖、墳墓和墓地造成影響。政府近年優化了向受影響的合資格寮屋居民和業務經營者提供特惠津貼和安置的安排[3]。政府亦會在清拆過程中，為受影響人士提供積極援助。

13. 我們已在新田站附近規劃專用安置屋邨，2031 年率先入伙，以安置受政府發展計劃影響並合資格上樓的寮屋户。我們也會在創新科技園區邊陲提供三幅物流用地（約 16 公頃，可參考第 6 段），可發展多層現代產業大樓，推動產業發展之餘，亦提供空間容納受政府發展影響的棕地作業。另外，我們在洪水橋／厦村及元朗南新發展區預留了 72 公頃土地，作工業及物流用途；而在元朗創新園附近亦正規劃發展多層現代產業大樓。

靈活利用私人市場力量

14. 政府會考慮各種公私營合作的模式。其中會考慮於古洞北／粉嶺北新發展區和洪水橋／厦村新發展區的「加強版傳統新市鎮發展模式」，讓土地業權人以**原址換地方式**在新發展區內進行與政府規劃意向相符的發展（當中可包括相關的土地平整工程），借助市場力量提速提量之餘，亦有助管理發展項目的資金流。

未來路向

15. 我們已於 6 月 6 日就建議發展大綱圖展開為期兩個月的公眾參與活

---

[2] 漁農自然護理署已展開策略可行性研究，以制定濕地保育公園系統下各個公園（包括毗鄰新田科技城的擬議三寶樹濕地保育公園）的確實位置、面積和管理模式等。環境及生態局／漁農自然護理署會適時就三寶樹濕地保育公園項目進行公眾諮詢。

[3] 有關加強特惠補償及安置安排的詳情，可瀏覽地政總署網站：https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing.html

動，期間會進行一系列的宣傳活動，包括巡迴展覽和向相關持份者進行簡報會等。

16. 我們在收集公眾意見後，或會修訂建議發展大綱圖。相關法定程序預計於 2024 年第一季展開。如獲立法會財委會批准撥款，我們計劃在 2024 年第四季展開土地平整工程。

17. 建議發展大綱圖的工程擬分兩階段進行。第一階段主要涵蓋新田公路／粉嶺公路以北的創科用地、南面一些住宅用地，以及有道路接駁的主要基建用地。第二階段則涵蓋其餘區域。根據目前的情況，創科用地的土地平整工程將於 2024 年第四季展開，而已平整的土地最早可於 2026 年供應。首批居民預計於 2031 年開始遷入，而大部分居民則會配合北環線主線預計開通的時間而於 2034 年陸續遷入。新田科技城的初步分階段發展計劃載於**圖 2**。

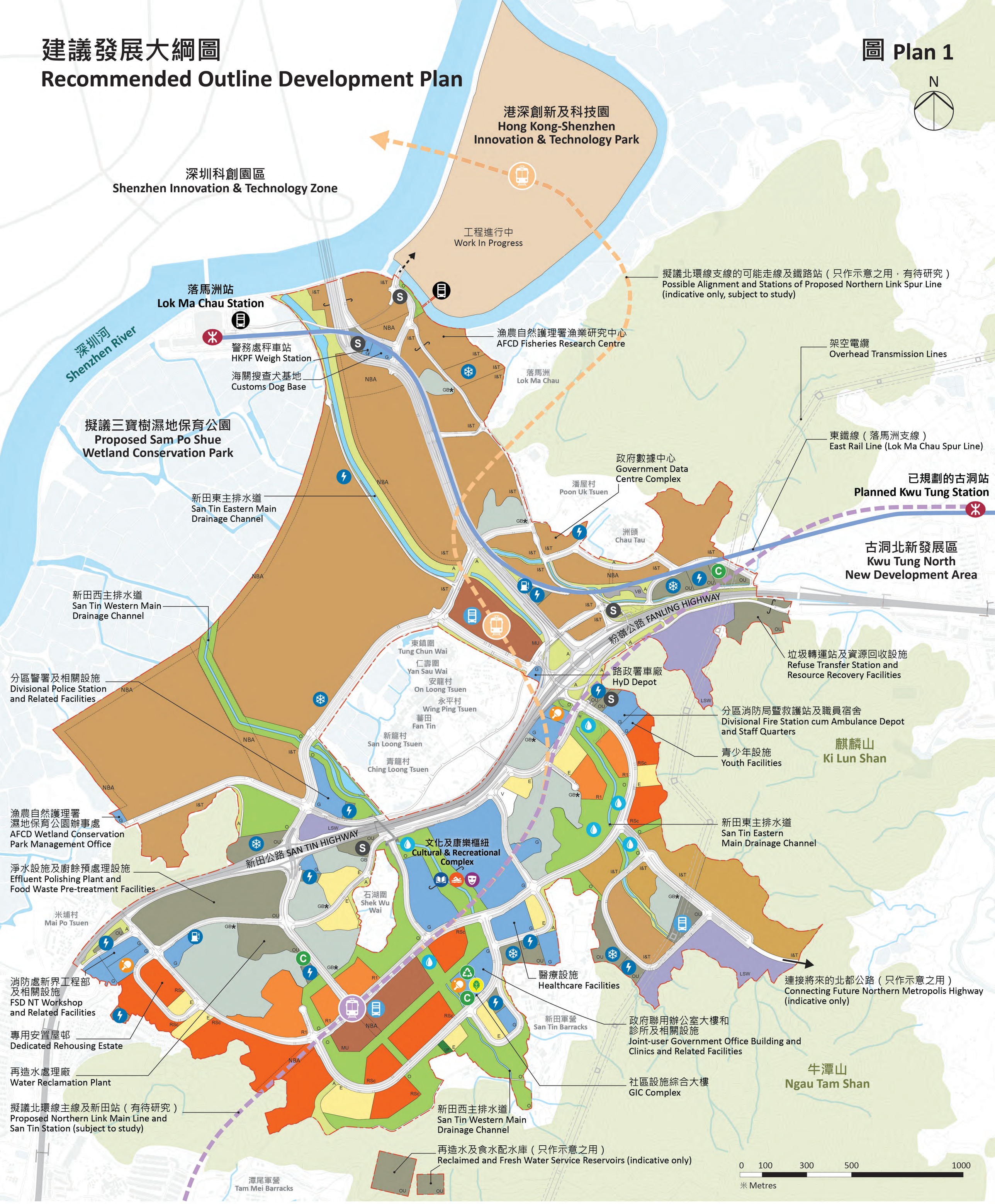
徵詢意見

18. 歡迎委員就新田科技城的建議發展大綱圖提供意見。

土木工程拓展署
規劃署
2023 年 6 月

建議發展大綱圖
Recommended Outline Development Plan

圖 Plan 1

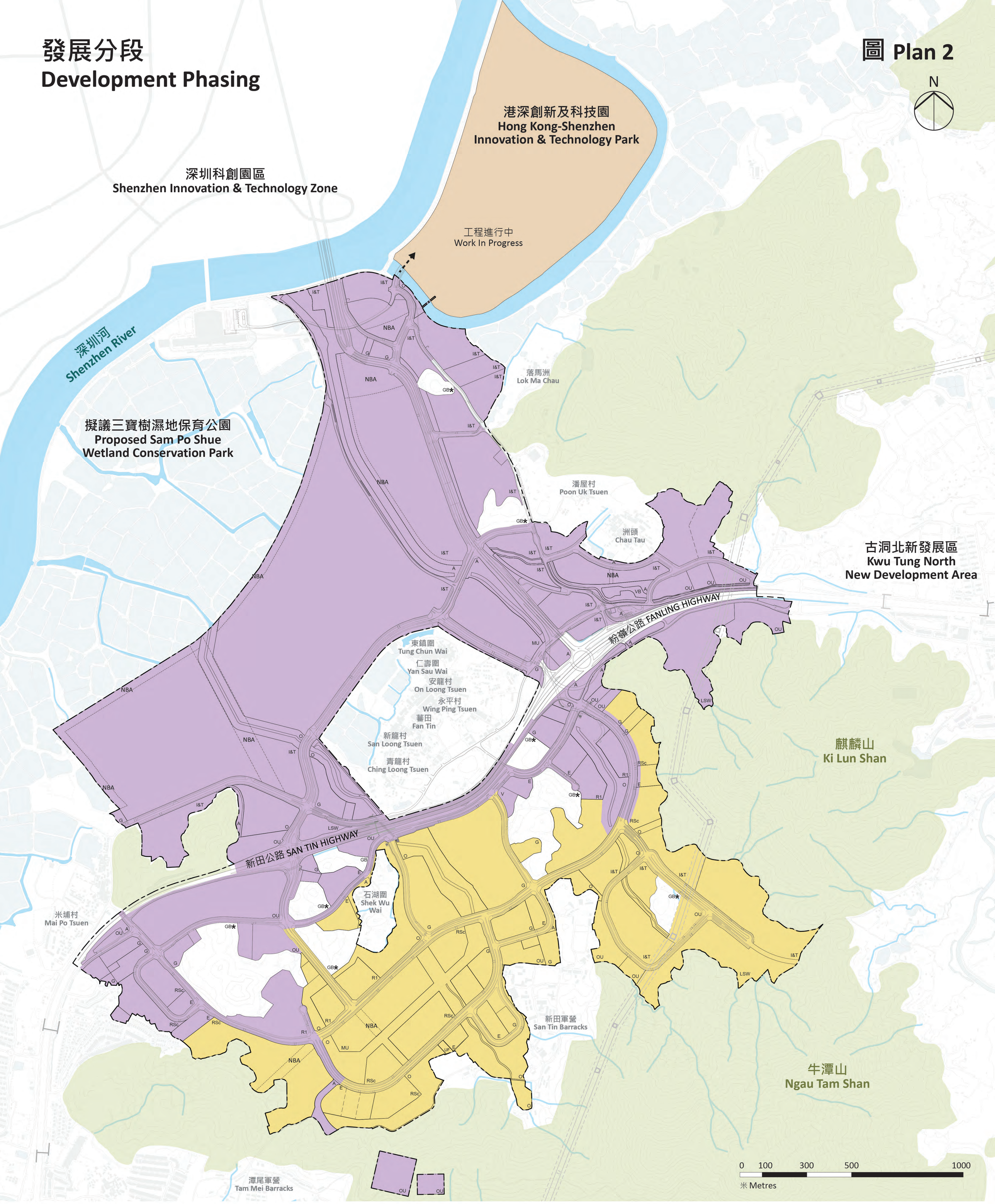


圖示 LEGEND

- 項目範圍 Project Boundary
- RSc 公營房屋（住用地積比率：6.5） Public Housing (Domestic Plot Ratio: 6.5)
- R1 私營房屋（住用地積比率：6） Private Housing (Domestic Plot Ratio: 6)
- MU 混合用途（總地積比率：7） Mixed Use (Total Plot Ratio: 7)
- I&T 創新科技 Innovation and Technology
- LSW 物流、貯物和工場（地積比率：2 / 5） Logistics, Storage and Workshop (Plot Ratio: 2 / 5)
- G 政府、機構或社區 Government, Institution or Community
- E 教育 Education
- OU 其他指定用途 Other Specified Uses
- VB 通風大樓 Ventilation Building
- UF 都市農場 Urban Farm
- O 休憩用地 Open Space
- A 美化市容地帶 Amenity
- V 鄉村式發展 Village Type Development
- GB 綠化地帶（*包含認可殯葬區） Green Belt (*with Permitted Burial Ground)
- 港深創新及科技園（工程進行中） Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)
- 道路 Road
- NBA 非建築用地 Non-building Area
- 擬議運輸交匯樞紐 / 公共運輸交匯處 Proposed Transport Interchange Hub / Public Transport Interchange
- 現有 / 已規劃的公共運輸交匯處 Existing / Planned Public Transport Interchange
- 表演場地及博物館 Performance Venues and Museum
- 圖書館 Library
- 室內運動中心 Indoor Sports Centre
- 游泳館 Swimming Pool Complex
- 街市 Market
- 蓄洪設施 Flood Attenuation Facilities
- 環保回收站 EcoHub
- 垃圾收集站 Refuse Collection Point
- 潔淨能源站 Green Fuel Station
- 電力支站 Electricity Substation
- 區域供冷系統 District Cooling System
- 雨水 / 污水泵房 Stormwater / Sewage Pumping Station

發展分段
Development Phasing

圖 Plan 2



圖示 LEGEND

- 項目範圍
  Project Boundary
- 港深創新及科技園（工程進行中）
  Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park
  (Work In Progress)
- 現有道路
  Existing Road
- 第一階段發展
  Phase 1 Development
  - 預計收回土地時間表：從2024年底起
    Estimated Land Resumption Schedule : From End 2024 Onwards
  - 預計人口遷入時間表：從2031年起
    Anticipated Population Intake Schedule: From 2031 Onwards
- 第二階段發展
  Phase 2 Development
  - 預計收回土地時間表：從2026年起
    Estimated Land Resumption Schedule : From 2026 Onwards
  - 預計人口遷入時間表：從2034年起
    Anticipated Population Intake Schedule: From 2034 Onwards

附件

新田科技城（包括河套區）的土地用途預算

土地用途	**面積（公頃）**
創新科技園區	300
住宅和混合用途@	60
物流、貯物和工場	16
公共設施	91
休憩用地	55
美化市容地帶及新建道路	105
總發展面積	**627**

@ 兩幅位於擬議新田站和洲頭附近的擬議鐵路站的用地擬作混合用途發展，包括住宅、辦公室、酒店、零售、餐飲、娛樂設施和運輸交匯樞紐

建議發展大綱圖覆蓋發展區的主要發展參數

總人口	約 147 000 – 159 000
新住宅單位數目	約 50 000 – 54 000 （公私營房屋比例約為 70:30#）
創新科技園區內的人才公寓	約 6 400 單位##
就業職位	165 000 個或以上 （包括創科用地內約 120 000 個或以上）

我們在規劃時採用了 70:30 的比例。如將假設的 6 400 個人才公寓單位計算在內，公私營房屋比例將為 62:38。實際的公私營房屋比例會在落實發展時決定。

在規劃假設下，創科用地上約 10%的員工會入住人才公寓。有關人口已計算在總人口之中。