流浮山／尖鼻咀／白泥一帶的發展建議

目的

本文件旨在向委員簡介有關流浮山、尖鼻咀、白泥一帶(統稱「流浮山」)的發展建議。

規劃願景和定位

2. 根據 2023 年 10 月底公布的《北部都會區行動綱領》，流浮山將會是洪水橋／厦村新發展區的擴展部分。擴展後的新發展區(下稱「新發展區」)會爲北部都會區(北都)最西面供應新的經濟和房屋用地，在推動高端專業服務和物流樞紐[1]的發展方面，發揮重要作用。新發展區內的流浮山地區的概括土地用途概念圖載於**附件 1**。

3. 新發展區地理位置優越，與現有及規劃中的交通基建設施緊密連接。洪水橋將有三條鐵路交匯：兩條本地鐵路(現時的屯馬線和交椅洲人工島項目下的擬議港島西至洪水橋鐵路)會把新發展區與香港其他地區(包括香港國際機場及核心商業區)連接起來，而擬於洪水橋、厦村和流浮山設站、將於 2034 至 2038 年落成[2]的擬建港深西部鐵路(洪水橋至前海段)(下稱「西部鐵路」)會經深圳灣口岸跨境連接前海現代服務業中心(**附件 2**)。十一號幹線、屯門繞道及北都公路落成後，亦會加強新發展區與新界其他地區的道路交通聯繫。就地區層面而言，智慧綠色集體運輸系統將為洪水橋／厦村新發展區提供服務。就流浮山而言，政府現正探討以綠色運輸走廊連接尖鼻咀至白泥的可行性。

4. 新發展區總發展面積為 740 公頃。由於地理位置優越，交通便利，該區定位為現代服務業樞紐，當中洪水橋／厦村的商業樓面總面積約為 200 萬平方米。洪水橋站周邊的主要商業區(樓面面積

---

[1] 洪水橋／厦村新發展區、元朗南新發展區，以及天水圍和元朗現有新市鎮均屬此樞紐。

[2] 西部鐵路的推行計劃須視乎港深兩地政府的商討而定。

約為 100 萬平方米)將成為金融、法律及其他專業服務公司的理想集中地，為內地企業和進駐內地市場的外資企業提供支援。此外，因應鄰近港深西部公路，加上「東進東出、西進西出」的政策[3]，洪水橋／厦村規劃為現代物流樞紐；我們已在洪水橋／厦村及元朗南預留約 72 公頃土地，主要用作興建多層現代產業大樓。

5. 作爲洪水橋／厦村新發展區的擴展部分，規劃中的流浮山地區有洪水橋／厦村上述的經濟定位，加上其優美自然景色，發展面積達 411 公頃(部分與洪水橋／厦村發展餘下階段重疊)的流浮山可發展成為**數碼科技樞紐**，與洪水橋／厦村的發展相輔相成，並可發展為適合本地居民和遊客的**生態旅遊**勝地。

概括土地用途概念圖

6. 土木工程拓展署和規劃署於 2022 年 8 月共同委託顧問進行土地用途可行性研究，為研究範圍制訂概括的規劃和基建建議，並檢討其技術可行性。流浮山地區的概括土地用途概念圖反映了上文提及的兩個發展主題，以及其他主要規劃特色。

數碼科技樞紐

7. 流浮山位置優越，與前海僅一灣（后海灣）之隔，兩者可產生協同效應，流浮山將定位為數碼科技樞紐(**附件 3**)，利用先進科技，推動新經濟與傳統經濟融合，涵蓋金融科技、智能生活和數碼娛樂等領域，並將成為孕育青年人才和初創企業的搖籃。從定位而言，位於流浮山的數碼科技樞紐主要發展應用科技的解決方案，有別於新田科技城。新田科技城定位為創新科技(創科)發展集群的樞紐，可容納不同創科階段(包括研究及開發、原型開發、試驗及量產)爲主。從地理位置而言，流浮山非常適合設立數碼科技樞紐，以支持洪水橋／厦村現代服務業樞紐的金融及其他專業服務的技術轉型，同時亦提供立足點，加強我們的數碼社區與前海的合作。

8. 在創新科技及工業局(創科工業局)的支持下，香港數碼港管

[3] 根據「東進東出、西進西出」的策略，現時取道皇崗／落馬洲、文錦渡和沙頭角陸路口岸的跨境貨車，除了運載鮮活食物貨車因需食物衞生檢查仍繼續使用文錦渡口岸外，均須改用東部蓮塘／香園圍口岸和西部深圳灣口岸，以保留其餘陸路口岸主力處理客運。

理有限公司(數碼港)－香港資訊及通訊科技龍頭－獲邀研究在流浮山設立數碼科技樞紐。數碼港培育全港最大的數碼社群，當中的初創企業及公司逾 2 000 家，業務涵蓋金融科技、智能生活及相關的專業服務，因此最具條件在流浮山為高增值及數碼科技公司規劃另一個立足點。正如上文所述，數碼科技樞紐可在數碼港與前海現有合作項目的基礎上加強雙方的合作。

9. 根據數碼港初步研究的結果，政府已初步預留西部鐵路的擬建流浮山站旁約 15 公頃土地(可提供總樓面面積約 38 萬平方米，大約相當於數碼港在薄扶林的規模)，以發展一個商業和科技園區，藉以提供數碼科技設施，並有標誌性建築作為歡迎訪客的門戶。2023 年《政策措施》公布，數碼港將於 2024 年展開進一步研究，以確定流浮山擬議發展計劃的細節。

生態旅遊

兩個休閒生態旅遊節點

10. 流浮山地區面向后海灣，東鄰米埔內后海灣拉姆薩爾濕地，擁有北都其中一條最長的海岸線(10.7 公里)，從尖鼻咀延伸至白泥，除可作為具高生態和景觀價值的自然棲息地，也可在此推廣生態康樂活動。在沿海地區更可欣賞后海灣全景，以及較遠處的深圳摩天大樓。鑑於綠色旅遊景點日漸受旅客歡迎，流浮山地區饒具潛力發展成為生態旅遊勝地，除了為本地居民提供一個以大自然為主的康樂空間，亦為內地和國際旅客提供多元化的旅遊體驗。該區亦有助推廣以香港和大灣區其他城市的「一程多站」旅遊線路。其中，尖鼻咀和白泥可成為該區的兩個主要休閒生態旅遊節點－

(i) 尖鼻咀享有后海灣和鄰近拉姆薩爾濕地的壯麗自然景色。尖鼻咀沿海地區將劃定為海岸保護公園(見下文第 15 段)。考慮到該處自然環境獨特，並根據與旅遊業／酒店業界的初步意向調查，該區具潛力發展為一個主題活動節點，提供海景度假酒店、零售／餐飲／娛樂設施及各類型的生態旅遊用途(例如戶外探險公園和露營地點)。換句話說，尖鼻咀可定位為一個動態的主題活動節點(**附件 4**)；

(ii) 白泥風光如畫，以日落美景聞名，同時亦是紅樹林和豐富海洋生物(包括馬蹄蟹和眾多候鳥)的家園。深灣路以北的沿海

地區將劃定為海岸保護公園。在不影響自然保育的前提下，建議在該地區建造酒店／度假村和生態旅舍，輔以與自然相關的活動，以及鄉村式的零售店鋪和周末市場等。與尖鼻咀相比，白泥可定位為靜態的風景節點(**附件 5**)；以及

(iii) 在白泥至尖鼻咀之間的沿海地區建造一條海濱長廊（約 4.8 公里），以供觀光、騎自行車和休閒散步。視乎建議的海岸保護公園進一步可行性研究結果，海濱長廊及單車徑可伸展至尖鼻咀和白泥的海岸保護公園內。

11. 根據土地用途可行性研究中的初步案頭調研，擬議發展生態旅遊配套設施(如酒店／度假村、生態旅舍及周末市場等)的地區均在建議的海岸保護公園範圍之外，生態價值多屬低度或低至中度。進行土地用途可行性研究期間，考慮到我們與環境及生態局(環境局)和漁農自然護理署(漁護署)的溝通，我們假定將具中至高度或高度生態價值的地區，加上適當的緩衝區納入建議的海岸保護公園範圍內。無論如何，下一階段的勘查研究下會進行環境影響評估(環評)，以評估流浮山的建議發展對生態會否造成影響，並提出所需的緩解措施。

<u>流浮山海鮮市場</u>

12. 數十年來，流浮山海鮮市場一直是本地市民享用餐飲的去處，然而，由於位置偏遠、交通基礎設施匱乏和整體環境相對欠佳，未能成為訪港遊客的熱門景點。政府建議評估該區的旅遊價值，其中一個方案是原址保留海鮮市場(約 3.8 公頃)，並進行原址改善工程。

13. 保留流浮山海鮮市場及進行原址改善工程涉及複雜問題，包括土地業權／現有商戶的使用權、原址改善未符達標的公共設施的困難等。政府會在適當時候另作研究，進一步評估海鮮市場的旅遊潛力，當中會考慮公眾參與活動期間收集到的意見(見下文第 22 段)、新發展區及相關基礎設施的發展計劃，以及最新旅遊趨勢。旅遊事務署將牽頭進行該項研究，而相關決策局及部門會給予支持。

海濱表演場地

14. 為使本地市民和遊客有更多元化體驗，我們建議在數碼科技樞紐前面的海濱休憩用地內設立表演場地，舉辦本地、內地和其他地方高水平的表演。此表演場地連同流浮山其他景點(包括上述兩個休閒生態旅遊節點，海岸保護公園和海鮮市場)，有望在國際、區域和本地層面增強對遊客的旅遊吸引力。交通和通達性的改善，亦可提供與大灣區其他城市(包括深圳在內)的合作機會，一同舉辦各類型活動。

其他主要規劃特色

建議的海岸保護公園

15. 根據土地用途可行性研究，以及在環境局／漁護署的策導下，日後的海岸保護公園可能涵蓋流浮山沿海長 10.7 公里的海岸地區，覆蓋遍布紅樹林及相關生境的潮間帶(視乎漁護署在 2024 年進行進一步可行性研究的結果而定)。海岸保護公園的陸地部分已被初步劃定，有關範圍涵蓋具中度至高度生態價值的生境及所需的緩衝區。位於流浮山內的海岸保護公園建議陸地部分(約 60 公頃)分為兩個區域，即沙橋村至尖鼻咀警崗，以及上白泥一帶[4]。約 60 公頃的陸地部分除涵蓋紅樹林、魚塘和溪流等外，還包括毗鄰的緩衝區[5]。漁護署進行的研究會敲定海岸保護公園的確實範圍(包括海上及陸地部分)和用途、基線檢討、管理策略、概念規劃及相關技術可行性評估等。

住宅區

16. 住宅發展主要規劃在尖鼻咀與數碼科技樞紐之間的海岸地帶，以及天水圍河西岸，當中部分與洪水橋／厦村新發展區發展餘下階段重疊[6]，而相關地區的發展密度已在土地用途可行性研究中作出檢討。這些住宅社區可提供 48 000 至 53 000 個單位，並將受惠於流浮山及洪水橋／厦村新發展區優越的本地及跨境交通網絡，包括西部鐵路流浮山站和厦村站。

---

[4] 日後的海岸保護公園亦將涵蓋下白泥部分陸地範疇，該區不屬流浮山地區範圍。

[5] 尖鼻咀至流浮山沿海岸線的陸上部分因生態價值不高，並不包括在內。

[6] 根據原來規劃(即未有流浮山擴展部分)，洪水橋／厦村新發展區餘下階段合共提供約 28 700 個單位，人口約為 80 800。

17. 建議的住宅地積比率最高為 6.5 倍。流浮山的潛在房屋供應量將在未來十年之後提供。我們會在隨後的勘查研究中，測試公私營房屋不同的比例組合，包括除 70:30 比例以外的情況，為長遠的公私營房屋供應規劃提供彈性。

連接及豐富天水圍

18. 流浮山地區鄰近天水圍新市鎮，而天水圍新市鎮現時只提供有限的工作機會。分隔流浮山與天水圍的天水圍河長 2.7 公里，該河將被美化／活化，並建造新行人天橋及提升單車徑，延伸至天華路北面，以加強連繫(**附件 6 及 7**)。該處將建有河畔休憩用地走廊，連接天月路及其他活動節點，完善現有及規劃中的藍綠網絡，可使天水圍北社區和沙江圍北日後的居民受惠。有了與洪水橋／厦村新發展區的連繫，天水圍社區將有更多就業機會、住屋選擇及娛樂和社區設施，居民可擁有一個更具活力和動感的居住環境。

土地用途預算和主要發展參數

19. 流浮山的擬議土地用途預算概述如下：

土地用途	面積（公頃）
經濟用途（包括為數碼科技樞紐，旅遊用地，物流用地和數據中心）	115 (28%)
住宅和混合用途	82 (20%)
政府、機構或社區	57 (14%)
休憩用地	56 (14%)
道路	101 (24%)
總開發面積	**411**

20. 與發展區接壤的是一些「綠化地帶」用地，包括若干認可殯葬區。這些認可殯葬區現時未有納入發展，而包含在「綠化地帶」之內。視乎公眾參與活動期間收到的意見，我們不排除在進行勘查研究時，將其中部分地點納入發展範圍，以理順有關的規劃布局和善用土地。

21. 流浮山的主要發展參數載於下表：

總人口	約 141 000 - 146 000
單位	約 48 000 - 53 000
人才公寓	約 1 800
就業職位	約 50 000 (包括 12 000 個創科職位及 10 000 個旅遊業職位)

*上述參數視乎勘查研究結果而定。

下一步

22. 我們已於 2024 年 3 月 6 日展開為期兩個月的公眾參與活動。我們亦正進行一連串宣傳活動，包括巡迴展覽，和與相關持份者(包括諮詢組織、接待及旅遊界、創科界、漁農界、專業學會、鄉事委員會、區議會、村民、商戶(例如棕地作業、漁場、農場和禽畜飼養場的經營者)及其他持份者舉行簡介會。

23. 因應公眾意見，我們將在 2024 年上半年展開勘查研究，進一步制訂個別地塊的土地用途，用以制訂流浮山的建議發展大綱圖，為法定分區計劃大綱圖的擬備工作奠下基礎。我們亦會進行《環評條例》下的環評、各項技術評估和工程的初步設計，以及在勘查研究下制訂推行計劃。此外，我們亦會在進行勘查研究期間進行市場意向調查，以評估市場對參與發展擬議生態旅遊主要部分的興趣。

24. 按目前的規劃，亦考慮到我們將優先發展新發展區前期階段，流浮山的政府主導的工程將於 2030 年左右展開。我們現正探討擴大私營界別的參與程度的可能性，包括透過「片區開發」等創新發展模式，提早落實選定地區（尤其是與數碼科技樞紐和生態旅遊有關的地區）的發展方案。

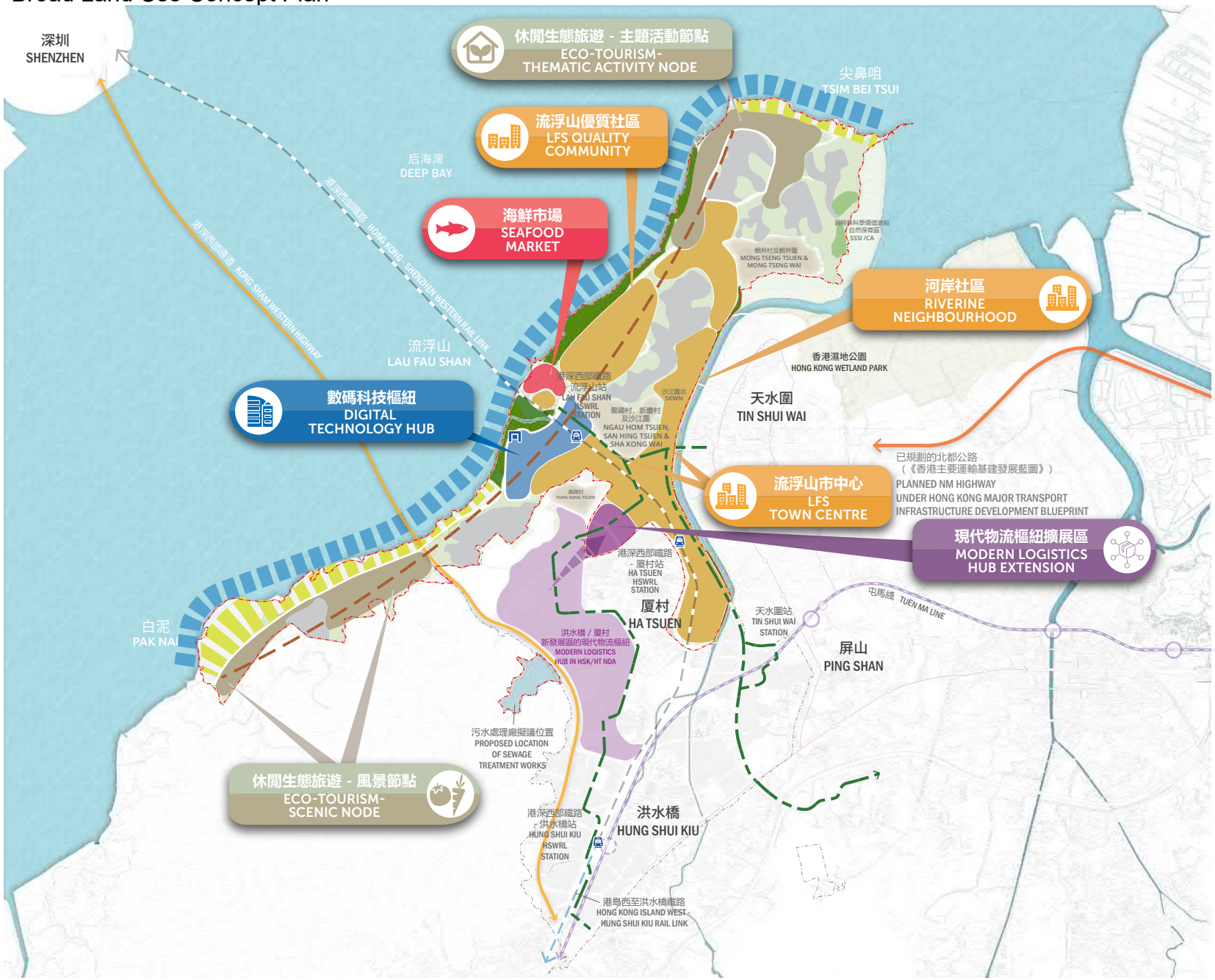
徵詢意見

25. 請委員就流浮山的發展建議提出意見。

發展局
土木工程拓展署
規劃署
2024 年 **3** 月

概括土地用途概念圖
Broad Land Use Concept Plan

附件 1
Enclosure 1



圖例 LEGEND

- 項目範圍 PLAN BOUNDARY
- 洪水橋 / 厦村新發展區 HUNG SHUI KIU/HA TSUEN NDA
- 經濟用途 ECONOMIC USES
- 住宅區 RESIDENTIAL COMMUNITY
- 海濱休憩用地 WATERFRONT OPEN SPACE
- 綠化地帶（包含認可殯葬區） GREEN BELT (WITH PERMITTED BURIAL GROUND)
- 具特殊科學價值地點 SSSI
- 擬議污水處理廠 PROPOSED SEWAGE TREATMENT WORKS
- 擬議洪水橋 / 厦村新發展區智慧綠色集體運輸系統 PROPOSED SMART AND GREEN MASS TRANSIT SYSTEM IN HSK/HT NDA
- 綠色運輸走廊 （有待研究） GREEN TRANSPORT CORRIDOR (TO BE STUDIED)
- 規劃中的港深西部鐵路（洪水橋至前海） HONG KONG-SHENZHEN WESTERN RAIL LINK (HSWRL) UNDER PLANNING
- 規劃中的港島西至洪水橋鐵路 HONG KONG ISLAND WEST-HUNG SHUI KIU RAIL LINK UNDER PLANNING
- 屯馬綫 TUEN MA LINE
- 擬議洪水橋站（屯馬綫） PROPOSED HUNG SHUI KIU STATION (TUEN MA LINE)
- 輕鐵 LIGHT RAIL
- 規劃中的北都公路 NM HIGHWAY UNDER PLANNING
- 港深西部通道 KONG SHAM WESTERN HIGHWAY
- 規劃中的港深西部鐵路站 HSWRL STATION UNDER PLANNING
- 表演場地 PERFORMANCE VENUE
- 海岸保護公園（陸上部分） COASTAL PROTECTION PARK (LANDSIDE)
- 海岸保護公園（海上部分） COASTAL PROTECTION PARK (SEASIDE)

附件 1
Enclosure 1

規劃中的港深西部鐵路（洪水橋至前海）
The Hong Kong-Shenzhen Western Rail Link (Hung Shui Kiu-Qianhai) Under Planning

附件 2
Enclosure 2

附件 2
Enclosure 2

未來數碼科技樞紐模擬圖（從西北面眺望）
Rendered Illustration of Digital Technology Hub (View from Northwest)

附件 3
Enclosure 3

僅供說明的構想圖
Artist's impression for illustrative purpose only

附件 3
Enclosure 3

未來尖鼻咀模擬圖（從西南面眺望）
Rendered Illustration of Tsim Bei Tsui (View from Southwest)

附件 4
Enclosure 4

僅供說明的構想圖
Artist's impression for illustrative purpose only

附件 4
Enclosure 4

未來白泥模擬圖（從東面眺望）
Rendered Illustration of Pak Nai (View from East)

僅供說明的構想圖
Artist's impression for illustrative purpose only

附件 5
Enclosure 5

未來天水圍河模擬圖（從南面眺望）
Rendered Illustration of Tin Shui Wai River (View from South)

附件 6
Enclosure 6

僅供說明的構想圖
Artist's impression for illustrative purpose only

附件 6
Enclosure 6

未來天水圍河模擬圖（從南面眺望）
Rendered Illustration of Tin Shui Wai River (View from South)

附件 7
Enclosure 7

僅供說明的構想圖
Artist's impression for illustrative purpose only

附件 7
Enclosure 7