

香港特別行政區  
第七屆元朗區議會  
第十一次會議

牛潭尾新發展區  
擬議工地平整和基礎設施工程

## 目的

本文件旨在諮詢議員對牛潭尾新發展區相關擬議工地平整及基礎設施工程的意見。

## 背景

2. 牛潭尾位於元朗區的東北面，屬北部都會區（下稱「北都」）的創新科技地帶，毗鄰新田科技城。將來北環線項目落成後，牛潭尾會設有鐵路站，屆時和新田科技城僅一站之隔，與北都其他地方以及新界、市區和深圳緊密連繫。2023年公布的《北部都會區行動綱領》提出在牛潭尾預留用地作專上院校用途，聚焦科研領域，配合新田科技城的創新及科技（下稱「創科」）發展。

《2024年施政報告》指出，政府已在北都三個新發展區（即牛潭尾、新界北新市鎮和洪水橋／厦村）預留用地發展「北都大學教育城」（下稱「北都大學城」），當中包括第三所醫學院，並另預留用地興建綜合醫教研醫院，為北都現時及未來的新增人口提供全面的醫療服務，並培訓專業醫護人員及進行臨床試驗和研究。《2025年施政報告》亦指出，牛潭尾的北都大學城用地最早將於2028年供使用。此外，「北都發展委員會」下設的「大學城籌劃及建設組」將研究北都大學城的發展模式，而在牛潭尾的北都大學城可考慮配合新田科技城和河套區的整體創科發展，包括生命健康科技產業，並與第三所醫學院及綜合醫教研醫院等聯動發展。擬議北環線牛潭尾站附近將會規劃為一個綜合住宅社區，建構「15分鐘生活圈」，提供生活配套、休憩用地以及政府、機構及社區設施，以滿足區內居民、學生、教職員、研究人員、醫護人員及其他不同人士的日常需要。

3. 土木工程拓展署與規劃署於2021年11月共同開展牛潭尾土地用途檢討研究（下稱「檢討研究」），以善用北環線牛潭尾站所帶來的發展機遇，研究對牛潭尾棕地群進行綜合發展的可行性。其後，土木工程拓展署及規劃署已於2023年3月展開後續研究。就牛潭尾的發展建議，政府已於2024年11月14日至2025年1月13日進行為期兩個月的公眾參與活動，並曾於去年12月5日諮

詢元朗區議會城鄉規劃及發展委員會（見城委會文件第 22/2024 號）。土木工程拓展署及規劃署已因應在公眾參與活動中所收集的意見、相關政策局／部門的意見和其他相關規劃及技術因素，制訂建議發展大綱圖（附件一）。

### **擬議工程計劃**

4. 土木工程拓展署已於 2025 年 9 月就牛潭尾新發展區的擬議工地平整和基礎設施工程逐步展開詳細設計，擬議工程主要包括：

- (a) 進行工地平整，以便發展北都大學城、綜合醫教研醫院、專用安置屋邨、住宅、學校、政府、機構及社區設施及其他用途；
- (b) 基礎設施工程，包括但不限於道路工程、排水、排污、水務、泵房、蓄洪池、排水道活化、濕地補償，及其他相關建築物／構築物／機電／系統等；
- (c) 環境及園境美化工程；以及
- (d) 就上文(a)至(c)所述的施工期間執行環境監測和緩解措施。

### **擬議主要道路設施**

5. 我們將會為牛潭尾新發展區建造新的區內道路網絡，以及其他道路以連接新田公路和新田科技城，並預留彈性以供接駁規劃中的北都公路，改善現有竹攸路和牛潭尾路，接駁附近鄉村的現有路口至將來新建的道路網絡等，整體便利元朗區及牛潭尾新發展區的居民出行。此外，牛潭尾新發展區將設有完善的行人和單車網絡，並連接現有新界單車徑網絡，有助市民綠色出行。

### **擬議排污設備工程**

6. 我們將會為牛潭尾新發展區建造新的排污設備，把牛潭尾新發展區收集的污水運送至擬議新田淨水設施處理。我們會視乎未來詳細設計，考慮把部分牛潭尾新發展區的污水經現有南生圍污水泵房運送至元朗淨水設施處理。

## 提升防洪能力

7. 為進一步提升牛潭尾新發展區的防洪能力、減低水浸風險及增強應對氣候變化和極端天氣的抗禦力，我們將會擴闊牛潭尾排水道，提升工地平整地面水平，並在牛潭尾新發展區興建地下蓄洪池。此外，我們將會活化牛潭尾排水道，當中包括進行具自然生境元素的園景設計以便融合排水道和附近環境及生態，以及在合適的地方興建休憩用地和種植主題樹木的走廊，創造與附近環境融合的藍綠空間。

## 環境影響

8. 牛潭尾新發展區工程項目屬於《環境影響評估條例》（第 499 章）下的指定工程項目。我們已完成工程項目的環境影響評估（環評）。環評結果顯示，在實施建議的緩解措施後，有關工程項目對附近環境方面的潛在影響屬可接受的水平，並符合相關法例及規範的要求。此外，我們亦將會密切監察施工期間對環境的影響，在工程合約訂明條文，要求承建商實施適當的緩解措施，以減低工程在施工期間對環境造成的影響。

## 下一步工作

9. 就牛潭尾新發展區的擬議工地平整及基礎設施工程，政府計劃於 2025 年年底就有關土地徵用、道路工程，以及排污設備工程等刊憲，以諮詢公眾。我們將會適時為擬議工程招標及向立法會申請撥款。視乎土地徵用進度，牛潭尾新發展區的擬議工地平整及基礎設施工程預計在 2027 年第一季起分階段展開。首批土地（包括首批醫學院用地和醫院用地及部分房屋用地）將於 2028 年起陸續完成工地平整工程，而首批居民則預計於 2033 年起陸續遷入。

## 徵詢意見

10. 我們將繼續與元朗區議會、相關鄉事委員會和社區保持緊密聯繫，並會積極回應區議會和相關地區人士所關注的事宜，歡迎各議員就上述建議發表意見。

## 附件

- 附件一： 牛潭尾新發展區建議發展大綱圖
- 附件二： 牛潭尾新發展區－擬議工地平整及基礎設施工程  
擬議工地範圍初步平面圖
- 附件三： 牛潭尾新發展區－擬議工地平整及基礎設施工程  
擬議道路工程初步平面圖
- 附件四： 牛潭尾新發展區－擬議工地平整及基礎設施工程  
擬議排污設備工程初步平面圖

土木工程拓展署

2025 年 10 月

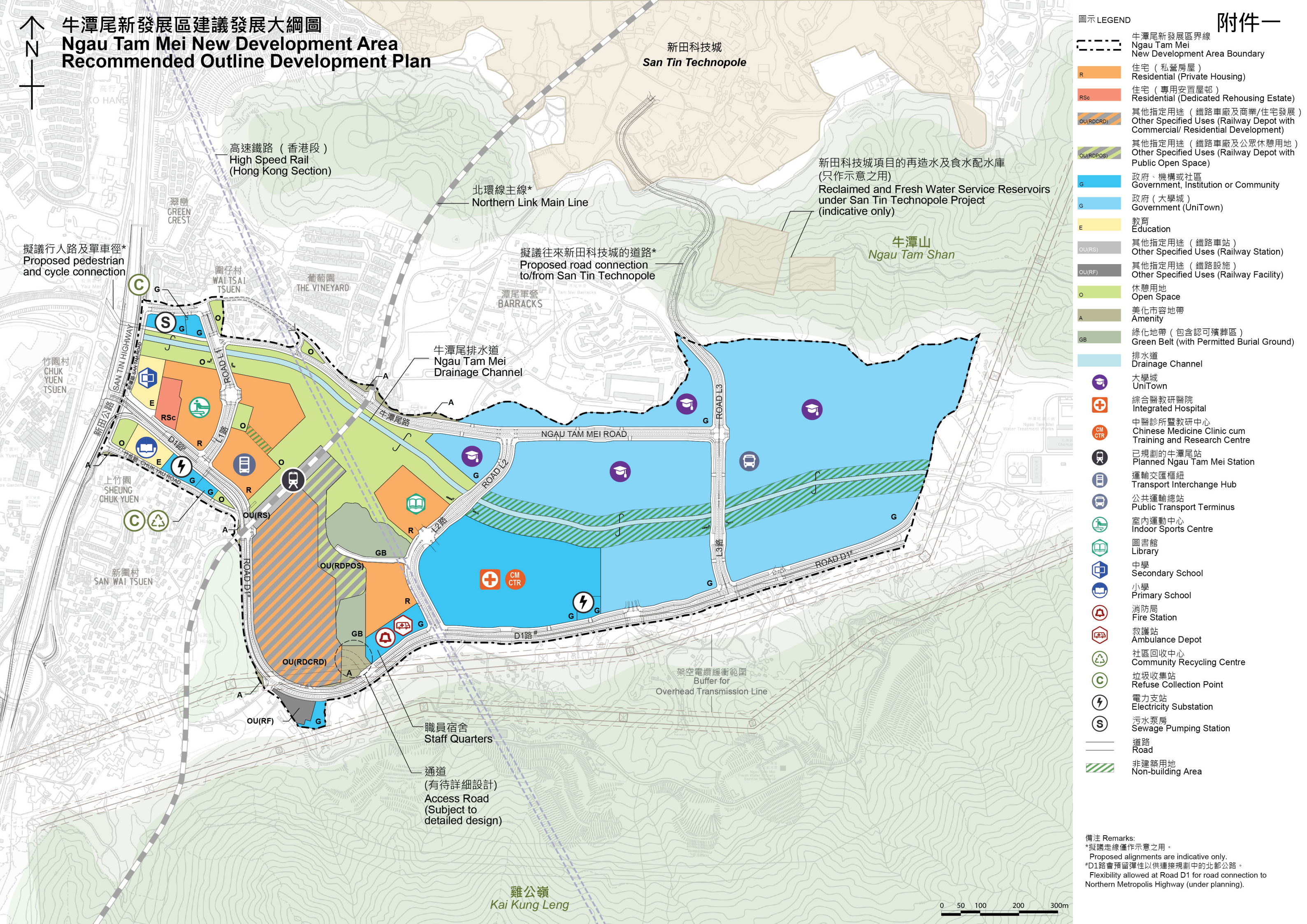


N

牛潭尾新發展區建議發展大綱圖

Ngau Tam Mei New Development Area

Recommended Outline Development Plan



- 圖示 LEGEND
- 牛潭尾新發展區界線  
Ngau Tam Mei  
New Development Area Boundary
- R 住宅（私營房屋）  
Residential (Private Housing)
- RSc 住宅（專用安置屋邨）  
Residential (Dedicated Rehousing Estate)
- OU(RDCRD) 其他指定用途（鐵路車廠及商業/住宅發展）  
Other Specified Uses (Railway Depot with Commercial/ Residential Development)
- OU(RDPOS) 其他指定用途（鐵路車廠及公眾休憩用地）  
Other Specified Uses (Railway Depot with Public Open Space)
- G 政府、機構或社區  
Government, Institution or Community
- G 政府（大學城）  
Government (UniTown)
- E 教育  
Education
- OU(RS) 其他指定用途（鐵路車站）  
Other Specified Uses (Railway Station)
- OU(RF) 其他指定用途（鐵路設施）  
Other Specified Uses (Railway Facility)
- O 休憩用地  
Open Space
- A 美化市容地帶  
Amenity
- GB 綠化地帶（包含認可殯葬區）  
Green Belt (with Permitted Burial Ground)
- 排水道  
Drainage Channel
- 大學城  
UniTown
- 綜合醫教研醫院  
Integrated Hospital
- 中醫診所暨教研中心  
Chinese Medicine Clinic cum  
Training and Research Centre
- 已規劃的牛潭尾站  
Planned Ngau Tam Mei Station
- 運輸交匯樞紐  
Transport Interchange Hub
- 公共運輸總站  
Public Transport Terminus
- 室內運動中心  
Indoor Sports Centre
- 圖書館  
Library
- 中學  
Secondary School
- 小學  
Primary School
- 消防局  
Fire Station
- 救護站  
Ambulance Depot
- 社區回收中心  
Community Recycling Centre
- 垃圾收集站  
Refuse Collection Point
- 電力支站  
Electricity Substation
- 污水泵房  
Sewage Pumping Station
- 道路  
Road
- 非建築用地  
Non-building Area

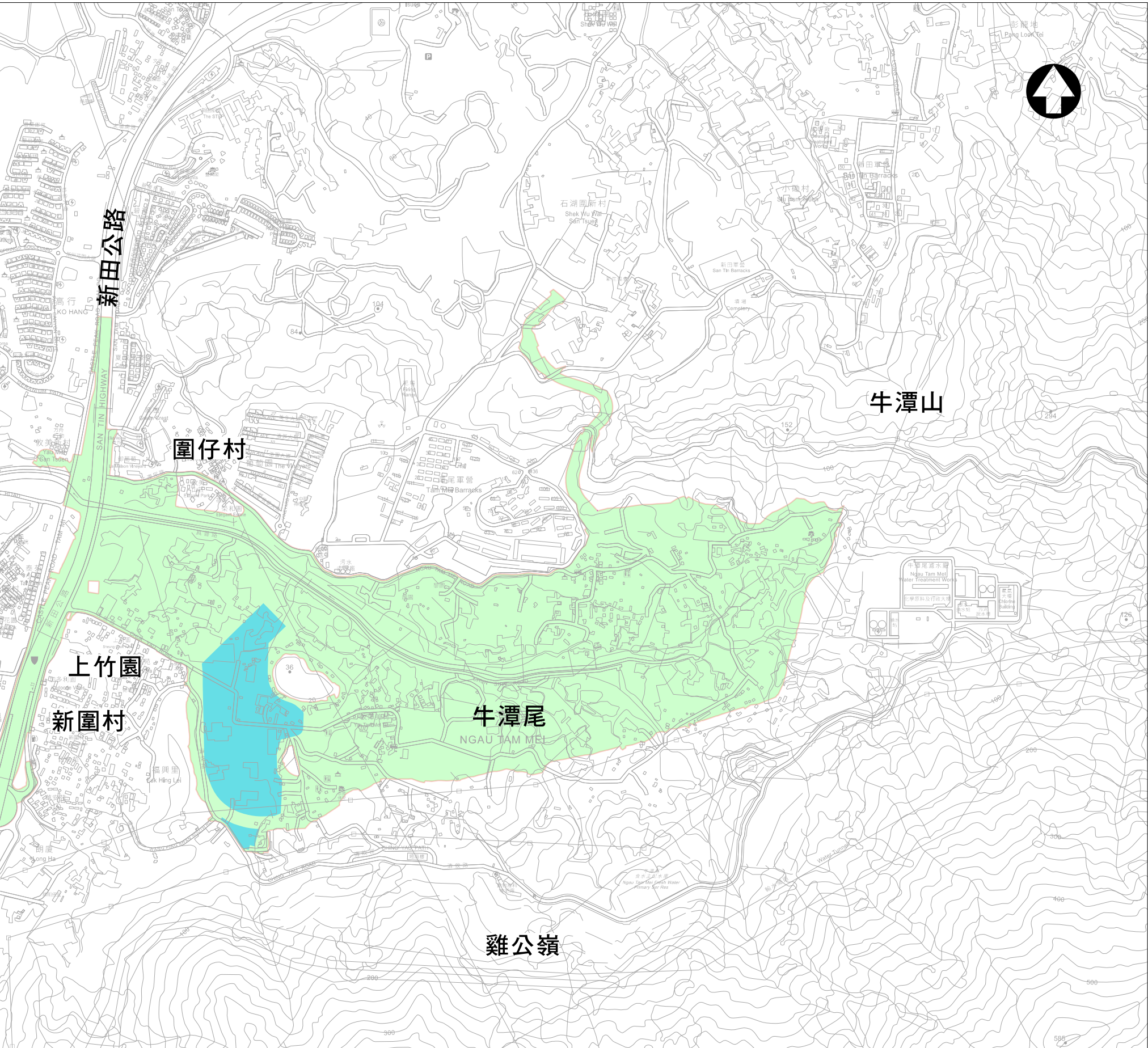
備注 Remarks:  
\*擬議走線僅作示意之用。  
Proposed alignments are indicative only.  
\*D1路會預留彈性以供連接規劃中的北都公路。  
Flexibility allowed at Road D1 for road connection to  
Northern Metropolis Highway (under planning).



圖例：

- 擬議牛潭尾新發展區的相關工程範圍
- 擬議北環線牛潭尾站和車廠設施的範圍

備注：擬議牛潭尾新發展區的相關工程範圍及詳情以未來刊憲文件所顯示的為準。



擬議補償濕地範圍

圖則名稱 DRAWING TITLE

附件二：牛潭尾新發展區－擬議工地平整和基礎設施工程  
擬議工程範圍初步平面圖

辦事處 OFFICE  
西拓展處  
WEST DEVELOPMENT OFFICE

CEDD 土木工程拓展署  
CIVIL ENGINEERING AND  
DEVELOPMENT DEPARTMENT



圖例：

[ ] 擬議牛潭尾新發展區的相關工程範圍

■ 擬議道路工程

備注：擬議牛潭尾新發展區的相關工程範圍及詳情以未來刊憲文件所顯示的為準。



圖則名稱 DRAWING TITLE

# 附件三：牛潭尾新發展區一擬議工地平整和基礎設施工程 擬議道路工程初步平面圖

辦事處 OFFICE  
西拓展處  
WEST DEVELOPMENT OFFICE

CEDD 土木工程拓展署  
CIVIL ENGINEERING AND  
DEVELOPMENT DEPARTMENT

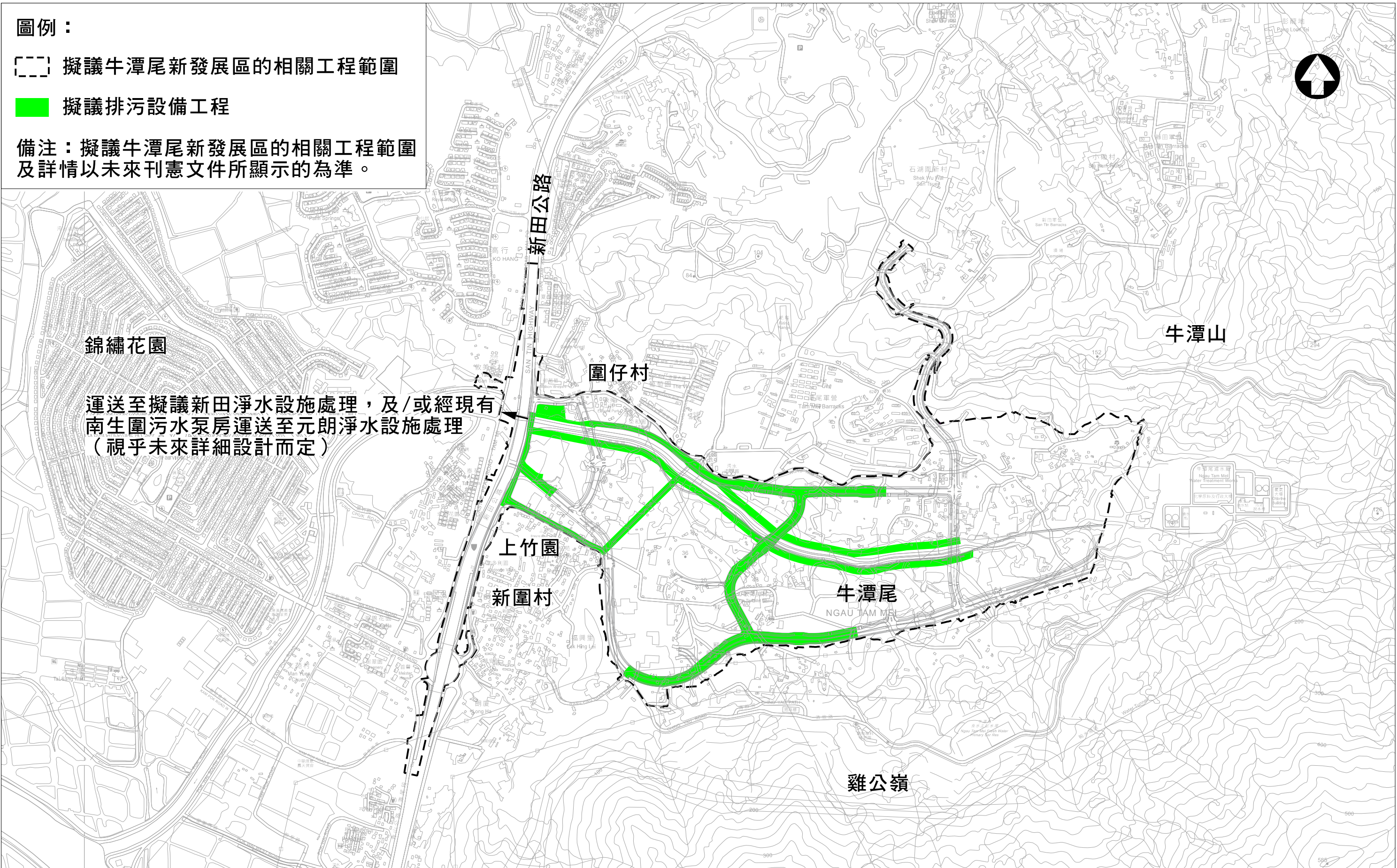


圖例：

[ ] 擬議牛潭尾新發展區的相關工程範圍

■ 擬議排污設備工程

備注：擬議牛潭尾新發展區的相關工程範圍  
及詳情以未來刊憲文件所顯示的為準。



圖則名稱 DRAWING TITLE

附件四：牛潭尾新發展區－擬議工地平整和基礎設施工程  
擬議排污設備工程初步平面圖

辦事處 OFFICE  
西拓展處  
WEST DEVELOPMENT OFFICE

CEDD 土木工程拓展署  
CIVIL ENGINEERING AND  
DEVELOPMENT DEPARTMENT