

香港特別行政區
第七屆元朗區議會
第十一次會議

《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》的擬議修訂

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》的擬議修訂，當中主要包括牛潭尾新發展區（下稱「新發展區」）相關建議的土地用途地帶。規劃署會於短期內啟動有關的法定城市規劃程序，如議員有任何意見，歡迎於本會議或在城市規劃程序中提出。

2. 背景

2.1 政府於 2021 年 11 月開展牛潭尾土地用途檢討研究（下稱「研究」），以善用規劃中北環線主線牛潭尾站¹所帶來的發展機遇。2023 年 10 月公布的《北部都會區行動綱領》（下稱《行動綱領》），將北部都會區（下稱「北都」）分為四大區域，並把新田科技城與牛潭尾納入當中的「創新科技地帶」區域²。根據《行動綱領》，政府會於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，加強「產學研」聯動發展³。其後，《行政長官 2024 年施政報告》提出在牛潭尾預留用地發展「北都大學教育城」（下稱「北都大學城」）（包括第三所醫學院）⁴及綜合醫教研醫院（下稱「綜合醫院」）。《行政長官 2025 年施政報告》亦進一步提出位於牛潭尾的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院等聯動發展。

2.2 2024 年 11 月，政府就牛潭尾土地用途建議開展為期兩個月的公眾參與活動，並曾於 2024 年 12 月 5 日徵詢元朗區議會城鄉規劃及發展委員會

¹ 行政長官會同行政會議於今年 4 月 8 日批准北環線主線的鐵路方案，並於 7 月 8 日批准北環線項目第一部分的財務安排。政府的目標是在 2034 年或之前同步開通北環線主線及支線。

² 其餘三個區域分別是「高端專業服務和物流樞紐」、「口岸商貿及產業區」及「藍綠康樂旅遊生態圈」。

³ 指透過創科企業、科學園區與周邊的學術研究機構緊密合作，讓私人機構與大學可共享資源、培育科研人才及促進研發結果商品化。藉着創科企業的直接參與，加快推動研究及發展過程。

⁴ 包括在牛潭尾、新界北新市鎮和洪水橋／厦村新發展區的專上教育用地。

的意見（見城委會文件第 22/2024 號）。在考慮公眾意見、與相關政策局／部門磋商及審視規劃及工程等因素後，研究團隊已制定牛潭尾新發展區的建議發展大綱圖，並以此為基礎，根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估（下稱「環評」）。有關環評報告現正根據《環境影響評估條例》的規定，於 2025 年 10 月 6 日開始供公眾查閱並提出意見，直至 11 月 4 日為止。

3. 規劃區

- 3.1 《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/14A》（圖 1）所涵蓋的土地合共約 547 公頃，其中新發展區的土地佔近 130 公頃，主要涵蓋大學城（包括第三所醫學院）、綜合醫院和綜合住宅社區的所需用地，以及相關的政府、機構及社區設施、休憩用地和擬進行活化的牛潭尾排水道。
- 3.2 現有和規劃中的鐵路和道路基建（包括北環線主線和支線、新田公路及北都公路）將加強規劃區與深圳和香港各區的連接。規劃區內亦會有完善的單車徑及行人道網絡，連接區內各發展用地。

4. 主要規劃主題

大學城

- 4.1 新發展區東部已有高達約四成的用地預留發展大學城（包括第三所醫學院），提供用地進行研究與開發及培育人才，支援新田科技城的創科發展，並加強「產學研」聯動發展。有關土地最早於 2028 年起可供使用。由政務司司長領導的「大學城籌劃及建設組」將研究制訂北都大學城的發展策略，並將涵蓋位於洪水橋、牛潭尾及新界北新市鎮的三批大學城地塊的發展模式、設計及落實時間表等細節。另外，醫務衛生局及教育局共同成立的「籌備新醫學院工作組」亦會於 2025 年內就第三所醫學院的方向及準則向政府提出最終建議。

綜合醫院

- 4.2 為配合北都人口的醫療需求，新發展區已預留約 10 公頃的土地興建一所綜合醫院。綜合醫院除了會提供全面的醫療服務（包括治療個別高度複雜性疾病），亦會闢設教學、培訓及研究設施（例如提供臨床試驗），以配合新田科技城及香港整體的生命健康科技產業發展，加強「產學研」聯動發展。綜合醫院亦可以為第三所醫學院提供培訓、進行臨床試驗和科研，促進病人護理的發展，也能配合新田科技城及香港整體的生命健康科技產業發展。此外，除了興建綜合醫院，有關用地亦會設立一所中

醫診所及教研中心，以善用土地資源。

- 4.3 這所新綜合醫院將位處新發展區的中心位置，屬規劃中北環線主線牛潭尾站的可步行範圍內。為提供一個既舒適安全又便利的行人環境予綜合醫院的職員、病人和訪客使用，政府會研究提供 24 小時開放的全天候行人網絡連接綜合醫院、規劃中牛潭尾站及其他公共交通設施。綜合醫院附近也會有合適的公共交通設施（如巴士／小巴站），方便長者及有特別需要的病人／訪客。

綜合住宅社區

- 4.4 新發展區將會建設一個以規劃中牛潭尾站為中心的住宅社區，致力建構「15 分鐘生活圈」。除了居住空間外，亦在社區規劃了購物、休閒、娛樂和其他政府、機構及社區設施，滿足住宅社區居民需要之餘，也便利大學城的師生和在新發展區上班的人士。另外，新發展區的藍綠空間網絡會串連不同地方和休憩用地，透過鼓勵步行及單車代步等綠色出行方式，營造健康和低碳的生活環境。同時，新發展區亦會增設不同公共交通設施，包括規劃中北環線主線牛潭尾站，為未來居民及區內人士提供便捷的交通服務。

城鄉共融

- 4.5 考慮到新發展區附近現存的鄉村和其他低密度發展，新發展區的規劃會盡量把休憩用地、美化市容地帶和低矮的政府、機構及社區設施等相關土地用途，配置於現有發展的邊緣位置，作為現有發展與新發展區之間的緩衝。新發展區亦將建設完善的行人和單車網絡，連繫現有發展和新發展區，讓周邊居民亦能受惠於優化後的交通服務、基建、商業及社區等設施。
- 4.6 牛潭尾區內有不少具有歷史意義的地方，其中維祥公祠和前攸潭美公立學校將會原址保留。在規劃的過程中，相關土地用途將會預留彈性，讓日後可以對這些建築物加以活化再用。

智慧、環保及具抗禦力社區

- 4.7 為配合《香港氣候行動藍圖 2050》發展碳中和社區及應對氣候變化，新發展區將實施一系列的智慧、環保及具抗禦力措施。當中包括採用「15 分鐘生活圈」概念配以綠色運輸、建構海綿城市、依盛行風向配置通風廊及綠化等。同時，政府也會活化現有牛潭尾排水道，使其成為配備防洪功能的綠化景觀和共享空間，以一地多用原則善用土地資源。

5. 城市設計及園境設計

- 5.1 為營造一個具吸引力的大學城，大學城將建設成具有獨特氛圍及特色、地標建築臨立和滿佈優質公共空間的區域。新發展區的規劃將包括活化牛潭尾排水道，作為多功能和貫通新發展區東西兩端的藍綠走廊，提升其環境可持續性與氣候韌性，並結合行人道和單車徑。同時亦設置多條觀景廊與通風廊，串連地標與自然景觀，營造舒適怡人的生活環境。
- 5.2 此外，新發展區的規劃強調打造活動樞紐與完善的行人及單車徑網絡，連接交通運輸設施、休憩用地及政府、機構及社區設施，致力建立均衡、有序且具活力的社區，滿足居民和在當區工作人士的多元需要。

6. 土地用途摘要

新發展區的土地用途摘要如下：

土地用途地帶	面積 (公頃)(約)	面積 (百分比)(約)
「住宅(甲類)」	10.5	8%
「政府、機構或社區」	14.9	11.5%
「休憩用地」	12.57	10%
「其他指定用途」	65.56	50.5%
「綠化地帶」	2.88	2%
主要道路等	23.42	18%
總共	129.8	100%

7. 主要土地用途建議

新發展區內的土地用途建議如下：

「住宅(甲類)」：總面積約 10.5 公頃

- 7.1 此地帶的規劃意向，主要作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。共有 5 塊用地被劃為「住宅(甲類)」地帶，其中 4 塊分別位於第 3D、3F、4A 及 4B 區，主要作發展高密度私營房屋，而餘下 1 塊位於第 4C 區的用地則作興建專用安置屋邨之用。這些住宅用地均位於規劃中牛潭尾站的 15 分鐘可步行範圍內。

7.2 在此地帶內的發展項目，最高地積比率為 6.5（私營房屋用地）或 6.8 倍（專用安置屋邨用地）。如大綱圖上訂明，最高建築物高度介乎主水平基準上 180 米至 200 米不等。發展項目也需要適度提供社區設施（如社會福利設施及圖書館等）⁵。

7.3 此外，亦建議在第 3D、4A 及 4B 區的相關項目提供 24 小時開放、全天候、無障礙和互相串連的公眾行人通道，以便行人在住宅用地、規劃中牛潭尾站和綜合醫院之間穿梭。

「政府、機構或社區」：總面積約 14.9 公頃

7.4 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要，以及供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構，以及其他相關機構，供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

7.5 其中第 2 區相關用地的最高建築物高度為主水平基準上 140 米，規劃作綜合醫院，既提供醫療服務，亦會闢設教學、培訓及研究等設施⁶。另外，有關地帶亦會設立一所中醫診所及教研中心。為提升醫院的可達性，綜合醫院將會透過 24 小時開放的全天候及無障礙行人通道連接至西面規劃中的牛潭尾站，也會提供行人通道連接至東面的第三所醫學院⁷。在醫院用地內或其周邊亦會提供公共交通設施。

7.6 區內其他已規劃的政府、機構及社區設施包括位於第 3B 區與鐵路相關的設施、第 3D 區的消防局暨救護站及附屬部門宿舍、第 4D 區的污水泵房、第 4E 區的中學和第 4F 區的小學、變電站及社區回收中心等。

「休憩用地」：總面積約 12.57 公頃

7.7 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民、上班人士和其他市民的需要。第 3G 區的休憩用地位於牛潭尾排水道的兩旁，活化後的排水道具防洪功能，亦為區內居民提供主要休憩用地。

7.8 位於第 4A 區的休憩用地除了原址保留維祥公祠外，也可用作舉辦社區及節慶活動。為加強休憩用地之間的視覺及行人連接，第 3G 和 4A 區之間的休憩用地將能透過第 4A 區內約 20 米闊的非建築用地相互連繫。

7.9 在新發展區邊陲，第 4D 及 4F 區的休憩用地則主要提供綠化和緩衝功

⁵ 實際社區設施會在落實發展時再作檢視。

⁶ 須視乎醫院管理局、醫務衛生局及其他相關局或部門的進一步研究。

⁷ 行人通道的設計及連接等將會在詳細設計階段作進一步研究。

能。政府會在詳細設計階段研究提供不同的行人步道和單車徑，貫通休憩用地。

「其他指定用途」：總面積約 65.56 公頃

7.10 此地帶的規劃意向，是作各土地用途地帶附註所指定的發展及／或用途。

大學城

7.11 「其他指定用途」註明「大學城」地帶（下稱「大學城」地帶）的規劃意向，旨在提供土地作專上教育及教科用途以發展大學城，同時提供教科方面所需的高端人才。根據新發展區的建議發展大綱圖，「大學城」地帶所能提供的總樓面面積達 141 萬平方米⁸。

7.12 為全面配合由政務司司長領導以制訂北都大學城發展策略的「大學城籌劃及建設組」的工作，「大學城」地帶將容許一系列配套設施和服務，如數據中心、辦公室及會議設施，以及其他附屬設施如住宿及餐飲設施等。為提高成本效益及發揮協同效應，不同院校或機構可考慮共用部分特定設施。

7.13 「大學城」地帶將採取階梯式建築物高度限制，由南邊的主水平基準上 140 米向北依次遞減至主水平基準上 50 米。牛潭尾排水道會予以活化，其南北兩岸的土地劃設了非建築用地以提供休憩及活動空間。此非建築用地亦發揮雙重功能，一方面為大學城營造具吸引力的氛圍，另一方面為學生、教職員以及其他行人和騎單車者提供一條穿梭新發展區東西的通道。

7.14 為達致城鄉共融，第 1C 區的前攸潭美公立學校將會原址保留。視乎將來大學城的設計，可考慮把現有的學校建築物活化再用（如活動室或展覽場地等用途）。

鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地

7.15 第 3A 區的用地劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地作鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展，並在鐵路車廠之上提供戶外公共休憩空間。此地帶內的發展，最大住用總樓面面積為 519 000 平方米，而最大非住用總樓面面積則為 86 500 平方米。

7.16 此用地分為兩個小區，即小區(a)及(b)，分別覆蓋用地的北面和南面。小

⁸ 實際規模須視乎教育局及其他相關局或部門的進一步研究。

區(a)及(b)的最高建築物高度限制分別為主水平基準上 200 及 220 米。小區(a)規定在鐵路車廠之上提供公眾休憩用地及行人通道，並建議相關項目提供 24 小時開放、全天候、無障礙和串連其他住宅用地的公眾行人通道，以便行人穿梭住宅用地、規劃中的牛潭尾站和綜合醫院，並貫通鄰近的休憩用地。

美化市容地帶

7.17 此地帶設於路邊位置，透過美化環境和植樹來改善市容，並作為現有鄉村及新發展之間的視覺屏障。

「綠化地帶」：總面積約 2.88 公頃

7.18 此地帶的規劃意向，主要是就發展區劃定界線、保存現有的天然景物，並為當地居民和遊客提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

8. 新發展區以外的用途建議

在改劃大綱圖上相應土地用途地帶以反映牛潭尾新發展區的建議發展大綱圖的同時，亦會檢視毗鄰新發展區的若干剩餘地塊的土地用途，以反映其現況及／或建議更合適的土地用途地帶，以締造全面的整體規劃。

9. 就圖則所顯示的事項作出的擬議修訂項目

9.1 根據上述背景以及牛潭尾新發展區建議發展大綱圖，建議以下就《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》的修訂項目：

A1 項： 把牛潭尾新發展區建議發展大綱圖涵蓋的地區（約 129.8 公頃），由「綜合發展區」、「住宅（丁類）」、「綠化地帶」、「工業（丁類）」及「康樂」地帶改劃為相應的土地用途地帶，並擬議發展參數限制

9.2 此外，亦建議相應修訂新發展區旁的剩餘地塊：

A2 項： 把牛潭尾新發展區以南的一幅土地（約 2.2 公頃）由「工業（丁類）」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

A3 項： 把一幅位於圍仔村東南面的土地（約 0.2 公頃）由「住宅（丁類）」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶

A4 項： 把牛潭尾新發展區以南的一幅土地（約 0.1 公頃）由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」

A5 項： 把上竹園以東的一幅土地（約 0.04 公頃）由「綜合發展區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶

10. 落實發展

新發展區的發展及相關的工地平整和基礎設施工程會分階段落實，最早於 2027 年展開。首批土地（包括部分醫學院用地、部分醫院用地及部分房屋用地）預計可於 2028 年起陸續完成工地平整工程，首批居民預計於 2033 年起陸續遷入。

11. 徵詢意見

歡迎各議員對上述分區計劃大綱圖的擬議修訂提出意見。我們會按既定程序把修訂建議及各議員和有關政府部門的意見一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）考慮。如城規會同意有關大綱圖的擬議修訂，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示有關分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。任何人士可就有關大綱圖的擬議修訂在公眾查閱期內以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。屆時議員亦可以向城規會提出意見。

12. 附件

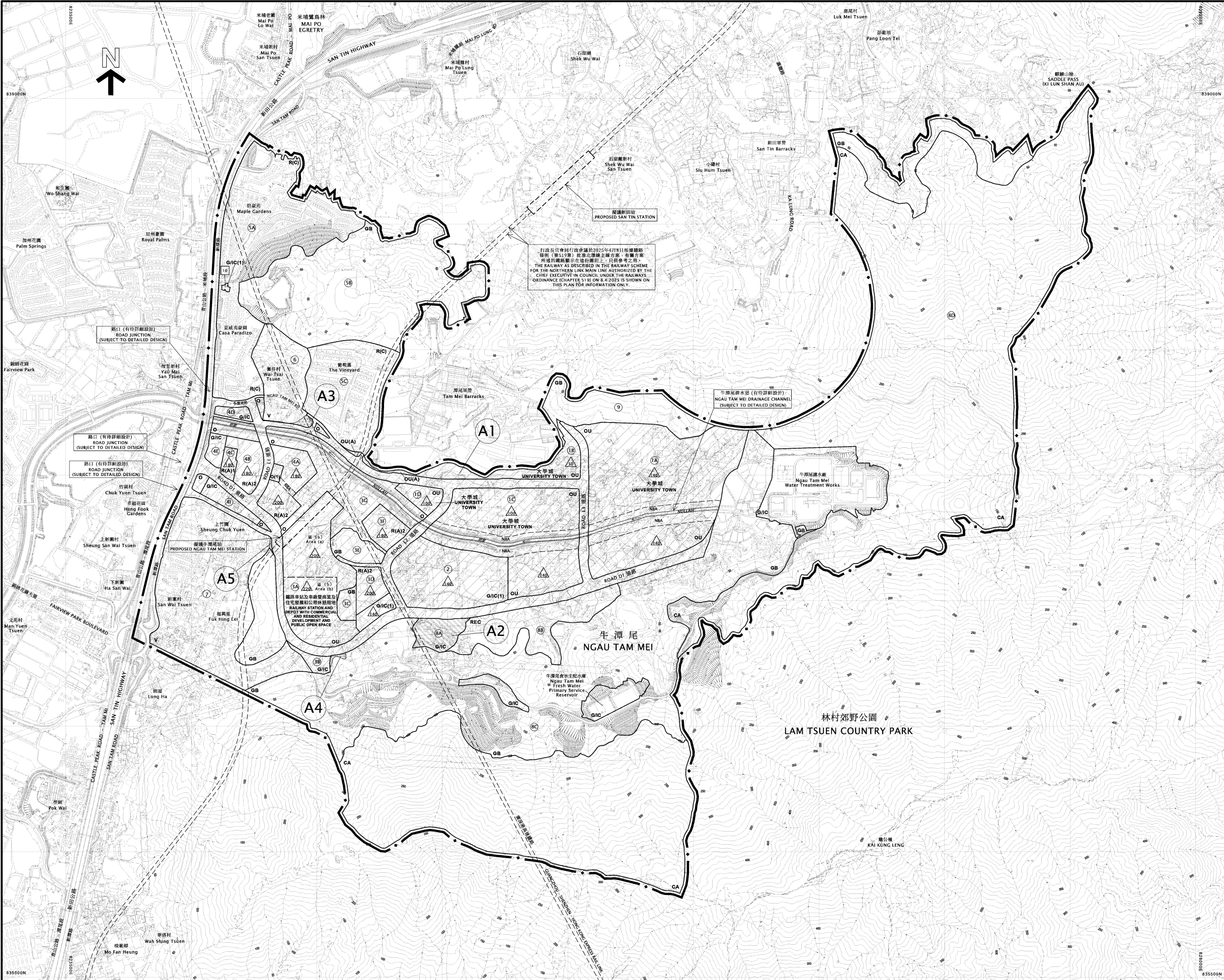
圖一 《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/14A》(擬訂版，只供參考)

規劃署

粉嶺、上水及元朗東規劃處

2025 年 10 月

圖一（擬訂版，只供參考）



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅（丙類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/C	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
RECREATION	REC	康樂
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)	OU(A)	其他指定用途（美化市容地帶）
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站（地下）
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER	②	規劃區編號
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)		最高建築物高度（在主水平基準上若干米）
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)		最高建築物高度（樓層數目）
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
RESIDENTIAL (GROUP A)	10.50	1.92	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	35.91	6.57	住宅（丙類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	32.12	5.87	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	33.47	6.12	政府、機構或社區
OPEN SPACE	12.57	2.30	休憩用地
RECREATION	8.28	1.51	康樂
OTHER SPECIFIED USES	65.26	11.93	其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)	0.29	0.05	其他指定用途（美化市容地帶）
GREEN BELT	132.61	24.25	綠化地帶
CONSERVATION AREA	185.78	33.97	自然保育區
MAJOR ROAD ETC.	30.08	5.51	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	546.85	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/YL-NTM/14 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL-NTM/14

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第 5 條 展示的修訂
AMENDMENT ITEM A1	修訂項目 A 1 項
AMENDMENT ITEM A2	修訂項目 A 2 項
AMENDMENT ITEM A3	修訂項目 A 3 項
AMENDMENT ITEM A4	修訂項目 A 4 項
AMENDMENT ITEM A5	修訂項目 A 5 項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2025 年月日 按照城市規劃條例第 5 條展示的
核准圖編號 S/YL-NTM/14 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/YL-NTM/14 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
2025

SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的牛潭尾分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
NGAU TAM MEI - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺
米 METRES 200 0 200 400 600 800 1 000 METRES 米

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/YL-NTM/14A