

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第10973號

供城市規劃委員會於2024年6月28日考慮

考慮有關《新田科技城分區計劃大綱草圖編號S/STT/1》、
《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號S/YL-MP/7》及
《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號S/YL-NTM/13》的申述

考慮有關《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》、
《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7》
及
《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》的申述

《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》(下稱「新田科技城分區計劃大綱圖」)

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/STT/1-) 總數：1 543
表示支持的申述(總數 101 份)	
大致支持新田科技城分區計劃大綱圖並提出其他意見或沒有意見	<p>小計：98 份</p> <p><u>與創新科技相關的組織／個別人士(14 份)</u></p> <p>R1：香港工業人工智能及機械人研發中心 R2：汽車科技研發中心 R3：香港資訊科技聯會 R4：互聯網專業協會 R21：香港科技園公司主席 R23：香港數碼港管理有限公司主席 R22、R27 及 R49：香港數碼港管理有限公司董事局董事 R24：互聯網專業協會會長 R28：香港應用科技研究院董事局主席 R30 及 R32：數碼港創業學會聯合會長 R31：香港軟件行業協會會長</p> <p><u>關注團體 (12 份)</u></p> <p>R6：思路研究會 R7：香港福建社團聯會有限公司 R8：香港河北聯誼會教育與科技委員會 R13：元朗青商基金會有限公司 R14：元朗青年商會 R15：香港河北聯誼會經貿與商業委員會 R16：香港工業總會 R87：香港生產力促進局 R88：香港建築師學會</p>

申述事項	申述人 (編號TPB/R/S/STT/1-) 總數：1 543
	<p> R89：香港測量師學會 R90：香港城市設計學會 R91：香港地產建設商會 </p> <p> <u>立法會議員(4份)</u> R18：立法會陳祖恒議員辦事處 R19：尚海龍議員 R69：邱達根議員 R95：劉國勳議員 </p> <p> <u>元朗區議會議員(1份)</u> R20：湛家雄 </p> <p> <u>鄉事委員會(1份)</u> R5：新田鄉鄉事委員會 </p> <p> <u>村代表(5份)</u> R82：大生圍的村代表 R83：竹園的村代表 R84 及 R85：圍仔的村代表 R86：永平村的村代表(與 R99 是不同的申述人) </p> <p> <u>業主委員會／居民組織(4份)</u> R9：嘉湖民生事務會 R10：翠湖居業主委員會 R11：樂湖居業主委員會 R12：賞湖居業主委員會 </p> <p> <u>公司(4份)</u> R17 及 R92 至 R94 </p> <p> <u>其他個別人士(53份)</u> R25、R26、R29、R33 至 R48、R50 至 R68、 R70 至 R81，以及 R96 至 R98 </p>

申述事項	申述人 (編號TPB/R/S/STT/1-) 總數：1 543
部分支持新田科技城分區計劃大綱圖並提出一些負面意見	<p><u>小計：3 份</u></p> <p><u>村代表(1 份)</u> R99：永平村的村代表(亦為鄉議局特別議員) (與 R86 是不同的申述人)</p> <p><u>個別人士(2 份)</u> R100 及 R101</p>
表示反對的申述(總數 1 381 份)	
反對新田科技城分區計劃大綱圖，或就新田科技城分區計劃大綱圖提出負面意見	<p><u>小計：1 245 份</u></p> <p><u>環保團體(7 份)</u> R104：香港鄉郊基金 R105：長春社 R106：廣州珠灣人和生態環境研究中心 R107：Birdlife International R108：綠色力量 R109：香港觀鳥會 R110：環保觸覺</p> <p><u>關注團體(3 份)</u> R111：香港愛護動物協會(下稱「愛協」) R112：創建香港 R114：Civic Club, St. Joseph's College</p> <p><u>智庫(1 份)</u> R113：博匯智庫</p> <p><u>個別人士(1 234 份)</u> R120 至 R1187、R1322 及 R1427 (1 070 份)：以內容格式劃一的信件提交，並提出多項理由，主要關於生態方面的關注</p> <p>R115 至 R119、R1321、R1323 至 R1330、R1332 至 R1426、R1428 至 R1455、R1457</p>

申述事項	申述人 (編號TPB/R/S/STT/1-) 總數：1 543
	至 R1462 及 R1464 至 R1483(164 份)：以內容格式非劃一的信件提交
反對新田科技城分區計劃大綱圖，或就新田科技城分區計劃大綱圖提出負面意見，主要關注新田科技城分區計劃大綱圖對現有鄉村或發展的影響	<p>總數：134 份</p> <p><u>石湖圍的村代表(2 份)</u> R1206：以內容格式非劃一的信件提交 R1207：涉及石湖圍，以內容格式劃一的信件提交</p> <p><u>個別人士(132 份)</u> R1188 至 R1205(18 份)：涉及高行村，以內容格式劃一的信件提交 R1208 至 R1228(21 份)：涉及石湖圍，以內容格式劃一的信件提交 R1229 至 R1315(87 份)：涉及洲頭的集體簽名 R1316 至 R1320 及 R1331(6 份)：以內容格式非劃一的信件提交</p>
反對新田科技城分區計劃大綱圖上的個別用地	<p>總數：2 份</p> <p>R102：公司 R1463：個別人士</p>
<p><u>只提出意見的申述(總數 61 份)</u></p>	
就新田科技城分區計劃大綱圖提出整體意見，或就個別用地提出意見	<p><u>環保團體(2 份)</u> R1484：嘉道理農場暨植物園公司 R1485：世界自然(香港)基金會(下稱「世界自然基金會」)</p> <p><u>其他關注團體／公司(8 份)</u> R1486：香港園境師學會 R1487：民主黨 R1488：香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」) R1489：教區全人發展委員會 R1491：高樂服務有限公司</p>

申述事項	申述人 (編號TPB/R/S/STT/1-) 總數：1 543
	<p>R1543：龍緯汶文化藝術國際交流協會 R1490 及 R1492：公司</p> <p><u>個別人士(51 份)</u> R1494 至 R1507(14 份)：涉及洲頭，以兩款不同內容格式的信件提交 R1508 至 R1534(27 份)：涉及洲頭的問卷 R1493、R1535 至 R1542 及 R1544(10 份)：以內容格式非劃一的信件提交</p>

《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7》(下稱「米埔分區計劃大綱圖」)

對米埔分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的修訂載列如下。至於對米埔分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂，請參閱載於附件 IIa 的相關修訂項目附表。

修訂項目 A1—把《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》西北部分的地方納入規劃區，並改劃有關地方為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶。

修訂項目 A2—把《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》西北部分的地方納入規劃區，並保留有關地方為「自然保育區」地帶。

修訂項目 B—把位於錦綉花園以北和米埔自然護理區以東的地方由「自然保育區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶。

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-MP/7-) 總數：1 101
表示支持的申述(總數 3 份)	
支持所有修訂	<u>小計：2 份</u> R1 及 R2：公司
支持所有修訂，並對《說明書》作出的所有修訂提出負面意見	<u>小計：1 份</u> R3：公司
表示反對的申述(總數 1 094 份)	
反對所有修訂，或就所有修訂提出負面意見	<u>小計：4 份</u> <u>關注團體(1 份)</u> R9：創建香港 <u>個別人士(3 份)</u> R11 至 R13

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-MP/7-) 總數：1 101
只反對修訂項目 B	<u>小計：1 份</u> R4 ：公司
反對修訂項目 A1 及 B， 或就修訂項目 A1 及 B 提出負面意見	<u>小計：1 088 份</u> <u>環保團體(2 份)</u> R6 ：長春社 R7 ：香港觀鳥會 <u>個別人士(1 086 份)</u> R20 至 R771、R773 至 R889、R891、R895 至 R1051 及 R1064 至 R1098(1 062 份) ：以內容格式劃一的信件提交，並提出多項理由，主要關於生態方面的關注 R10、R14 至 R19、R772、R890、R892 至 R894 及 R1052 至 R1063(24 份) ：以內容格式非劃一的信件提交
反對修訂項目 A1 及部分修訂項目 B	<u>小計：1 份</u> <u>關注團體(1 份)</u> R8 ：愛協
只提出意見的申述(總數 4 份)	
對所有修訂提出整體意見	<u>小計：3 份</u> <u>環保／關注團體</u> R1100 ：世界自然基金會 R1101 ：民主黨 R1102 ：教區全人發展委員會
對修訂項目 A1 及 B 提出整體意見	<u>小計：1 份</u> <u>環保團體</u> R1099 ：嘉道理農場暨植物園

《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》(下稱「牛潭尾分區計劃大綱圖」)

對牛潭尾分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的修訂載列如下。至於對牛潭尾分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂，請參閱載於附件 IIb 的相關修訂項目附表。

修訂項目 A—把北部的地方從規劃區剔除，以納入《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》內。

修訂項目 B—把一塊毗鄰新潭路的土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制。

修訂項目 C—把一塊潭尾軍營以北的土地由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」。

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-NTM/13-) 總數：3 份
反對修訂項目 A，以及《註釋》作出的相關修訂；支持修訂項目 C	總數：1 份 <u>關注團體</u> R1：愛協
反對修訂項目 A 及 B，以及《註釋》作出的相關修訂；支持修訂項目 C	總數：1 份 R3：個別人士
反對就《註釋》作出的相關修訂	總數：1 份 R2：個別人士

註：該 3 份分區計劃大綱草圖的申述人名單載於附件 IIIa 至 IIIc。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站

https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_STT_1.html(新田科技城分區計劃大綱圖)；

https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-MP_7.html(米埔分區計劃大綱圖)；以及

https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-NTM_13.html(牛潭尾分區計劃大綱圖)，

以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2024年3月8日，《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》、《米埔分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7》及《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》(附件 **Ia** 至 **Ic**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。新田科技城分區計劃大綱圖是一份全新的分區計劃大綱圖，用以取代先前的《新田分區計劃大綱圖編號 S/YL-ST/8》，而其餘兩份分區計劃大綱圖則是對《米埔分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》和《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》作出修訂的圖則。該兩份分區計劃大綱圖的修訂項目附表分別載於附件 **IIa** 及 **IIb**。有關新田科技城分區計劃大綱圖的申述所涉用地的位置在圖 **H-1** 上顯示，而米埔分區計劃大綱圖和牛潭尾分區計劃大綱圖的修訂項目所涉用地的位置分別在圖 **H-5a** 及 **H-8** 上顯示。

1.2 在為期兩個月的法定展示期(2024年3月8日至2024年5月8日)內，就該3份分區計劃大綱草圖收到的有效申述的數目表列如下：

分區計劃大綱草圖	收到的申述書數目
新田科技城分區計劃大綱草圖 (編號 S/STT/1)	1 543 份 ¹
米埔分區計劃大綱草圖 (編號 S/YL-MP/7)	1 101 份 ¹
牛潭尾分區計劃大綱草圖 (編號 S/YL-NTM/13)	3 份

1.3 2024年5月31日，城規會同意把就3份分區計劃大綱圖提出的所有申述合為一組，由城規會一併以集體形式考慮。

1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。該3份分區計劃大綱草圖的申述人名單載於附件 **IIIa** 至 **IIIc**。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人出席會議。

¹ 不包括由申述人文世(細)歌祖於2024年6月3日撤回所提交有關新田科技城分區計劃大綱草圖的申述 **R103** 和有關米埔分區計劃大綱草圖的申述 **R5**。

2. 背景

新田科技城

背景

- 2.1 在 2016 年 10 月至 2017 年 4 月進行的最新全港空間發展策略研究，即《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香港 2030+》)的公眾參與活動中，當局建議把新界北(包括新田／落馬洲發展樞紐)發展成為兩個策略增長區²之一，以滿足本港尚欠的長遠土地需求。2019 年 2 月公布的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》中建議將大灣區發展成為國際創新科技中心。就此，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)聯同規劃署在 2019 年 9 月委托顧問進行「新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐的可行性研究」(下稱「可行性研究」)，其後並建議將創新及科技(下稱「創科」)列為新田／落馬洲發展樞紐下其中一項將予發展的經濟行業。
- 2.2 香港的創科業一直快速而蓬勃地發展。本港的強大研發實力一直是最大的資產之一，而香港是世界上唯一擁有 5 所世界百強大學的城市，還擁有 2 所世界前 40 名的醫學院。截至 2023 年，香港的初創企業數量達到約 4 300 家，相較 2019 年增長三分之一。現時的創科發展中心包括香港科學園和數碼港。由於香港過去約 10 年土地短缺，令新劃為創科發展的用地非常有限。位於河套區 87 公頃的港深創新及科技園(下稱「港深創科園」)是近年唯一主要的新創科用地供應。2022 年 12 月公布的《香港創新科技發展藍圖》指出，可用土地與日益增長的創科用地需求之間出現錯配。在有關策略性位置提供更豐富的創科用地將開拓未開發的研發和成長機遇，幫助本港的創科事業再創新高。《香港創新科技發展藍圖》特別提到，政府計劃盡快推展新田科技城(下稱「科技城」)的創科用地，以支持香港科技產業的發展。

² 新界北和東大嶼都會為《香港 2030+》公眾參與活動中建議關設的兩個策略增長區。根據公眾參與活動中建議的概括土地用途概念，新界北策略增長區下的新田／落馬洲發展樞紐的擬議發展用地為約 175 公頃，旨在發展成為一個稍為側重於提供職位而且在經濟上與珠三角地區有緊密連繫的社區。當時沒有就新田／落馬洲發展樞紐的經濟行業發展提出明確建議。

2.3 《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和 2035 年遠景目標綱要》(下稱國家「十四五」規劃綱要)在 2021 年 3 月的全國人民代表大會中通過，其中包括支持香港加強、設立和發展成為國際創科中心。為推展此國家策略，2021 年 10 月公布的《香港 2030+》最終建議和《北部都會區發展策略》均建議致力將北部都會區(下稱「北都」)發展成為國際創科中心。《北部都會區發展策略》要求科技城進行全面規劃，包括涵蓋河套區港深創科園及擴展的新田／落馬洲發展樞紐(下稱「新田／落馬洲地區」)。同月，土拓署及規劃署委託顧問進行「新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐—勘查研究」(下稱「勘查研究」)，為新田／落馬洲地區制訂建議發展大綱圖。2023 年 10 月，政府公布《北部都會區行動綱領 2023》，勾劃北都成四大區域，把科技城納入為「創新科技地帶」³，可作為創科發展的引擎。科技城亦定位為整個北都產業發展的重心及創科發展集羣的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應。此外，科技城可帶動香港發展「南金融、北創科」的新產業布局，並將會打造成一個優質、健康及綠色生活的新社區。

2.4 為積極響應國家「十四五」規劃綱要賦予香港發展成為國際創科中心的使命，以及香港可利用與深圳科創園區日益增加的合作機會，科技城的空間和土地規劃應能在兩個科技發達城市邊界上的策略性位置提供大量創科用地。因此，勘查研究為新田／落馬洲地區制定了一份建議發展大綱圖，提出在整個科技城內開發約 300 公頃的創科用地⁴。位於河套區 87 公頃的港深創科園是科技城的核心⁵。港深創科園現正發展得如火如荼，園內劃分了不同的創科產業集羣(包括生命健康科技、人工智能、先進製造業和產業、學術和研究等)，從

³ 在《北部都會區行動綱領 2023》中，整個北都可分為 4 大區域，各有不同的策略定位和發展主題。4 大區域由西至東分別為「高端專業服務和物流樞紐」、「創新科技地帶」、「口岸商貿及產業區」及「藍綠康樂旅遊生態圈」。

⁴ 根據勘查研究下就新田／落馬洲地區制訂的經修訂建議發展大綱圖(<https://nm-santintech.hk/tc/land-use-proposal/rodp/>)。連同位於河套區的港深創科園，科技城將供應約 300 公頃的創科用地，可容納合共約 700 萬平方米的總樓面面積。在新田／落馬洲地區的部分已規劃的創科用地面積約 210 公頃，總樓面面積合共約 570 萬平方米。

⁵ 港深創科園與深圳河對岸佔地 300 公頃的深圳科創園區共同組成深港創科合作區，並在《河套深港科技創新合作區深圳園區發展規劃》中提升至國家戰略層面。

2024 年底開始陸續有 3 座樓宇（2 座濕實驗室和 1 座人才公寓）落成。至於科技城其餘 210 公頃創科用地的規劃都是圍繞河套區並由此輻射出去，旨在以前瞻性的方式提升香港的創科競爭力。

- 2.5 考慮到新田／落馬洲地區的生態重要性，政府在規劃階段採取了趨避為本的原則，盡可能將更多的已發展區包括棕地納入到科技城內。可是，由於地理上的限制（比如科技城的東面和南面皆被山林包圍），一些魚塘／濕地（包括不常用或已荒廢的）將需要被填，以提供必要的土地推展創科發展集群。鑒於創科發展日新月異，政府需要以最大限度的規劃靈活性來應對未來的變化。因此，政府為科技城設計了不同大小的創科用地版塊，包括一些較大規模的版塊以容納不同規模的創科設施（例如領先的科技巨頭和初創企業）、不同創科領域（例如生命健康科技、人工智能和數據科學、先進製造和新能源技術等），以及不同創科階段（例如研發、原型、試產、批量生產等）。在創科地帶中提出了更寬廣的准許用途，包括研發、產品開發、批量生產、人才公寓和其他配套設施，以助於培育更完整的創科生態系統。如有必要，可通過行政手段（如批地文件）對某些用途（如是否允許在特定創科用地內發展人才公寓，以及其數量）施加必要限制，以防範濫用（如將創科用地過度用於私人住宅目的）。
- 2.6 創新科技及工業局（下稱「創科局」）亦正同步就科技城（河套區以外）創科用地的創科產業發展規劃進行顧問研究，以就區內不同地塊宜發展的特定創科用途、所需的基礎設施和配套設施等提出建議。該項顧問研究預計於 2024 年完成。
- 2.7 為了在北都推展保育並彌補新田／落馬洲地區擬議發展所造成的生態損失，政府建議設立總面積 338 公頃的三寶樹濕地保育公園，並積極保育，以達致濕地的生態功能及承載力沒有淨減少的目標。獲批准的環境影響評估報告（下稱「環評報告」）中建議的其他緩解措施，包括保護雀鳥飛行走廊及設立非建築用地以促進鳥類友善環境、建立野生動物走廊等。這些保育和緩解措施的具體細節可以參考下文第 2.12 至 2.14 段。

2.8 當局於 2023 年 6 月至 8 月期間就建議發展大綱圖已進行為期兩個月的公眾參與活動，其間以簡介會形式諮詢各持份者(包括於 2023 年 6 月 16 日為城規會舉行的簡介會)。公眾普遍歡迎科技城作為北都的旗艦項目，以支持香港日後發展為國際創科中心。有意見認為，科技城的策略性位置將有利於香港與深圳的進一步合作，同時加強香港融入大灣區。同時亦有意見擔心城鄉融合以及科技城發展所帶來的潛在生態影響等問題。公眾參與報告⁶把所收到的意見總結為 5 大範疇，即創科發展、土地用途規劃和城市設計、交通和基礎建設、環境、生態和景觀，以及實施安排。考慮到公眾意見、諮詢相關政府決策局／部門的結果，以及規劃和工程相關因素後，當局就新田／落馬洲地區擬備了經修訂建議發展大綱圖⁷，並進行了一系列涵蓋多方面的技術評估，包括環境、運輸及交通、土力、排水、排污、供水、空氣流通及公用設施等。環評報告已於 2024 年 5 月 17 日根據《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)獲批准，詳情載於下文第 2.12 至 2.14 段。

2.9 作為旗艦項目，科技城令香港可利用國家「十四五」規劃綱要的國家策略所帶來的機遇增加創科用地供應，支持香港發展成為國際創科中心。科技城可在此策略性位置提供大量創科用地(總樓面面積相當於 17 個科學園區，並可容納足夠數量的創科企業)，發揮創科設施的羣聚效應，推動創新及科技進步，讓香港發展成為國際創科中心，並加深香港與深圳和國際社會之間的創科合作。為實現上述所有目標，適時在科技城提供足夠的創科用地至關重要。為儘早提供創科土地作發展，土拓署準備於 2024 年年底展開地盤平整及基礎設施工程，並最早可在 2026/2027 年度提供首批作創科用途的土地，而首批人口預計在 2031 年起遷入，整個地區的發展預計於 2039 年全面完成。

⁶ 公眾參與報告載於<https://nm-santitech.hk/tc/public-engagement/per/>。

⁷ 新田／落馬洲地區的經修訂建議發展大綱圖載於<https://nm-santitech.hk/tc/land-use-proposal/rodp/>。

- 2.10 除了創科用地外，新田／落馬洲地區亦包括位於該區南部的新田市中心，將提供約 50 000 至 54 000 個公共和私人住宅單位，大部分位於距離擬建的北環線主線新田站 500 米步行範圍內，目標是首批人口預計在 2031 年起遷入。該地區規劃為一個自給自足的綜合社區，擁有全面的公共和社區設施，包括標誌性的娛樂和文化綜合體、綜合的政府、機構和社區設施，以及公共空間網絡。它還可以為在科技城創科園區工作和居住的人們提供日常支援。
- 2.11 鐵路運輸將成為田／落馬洲地區公共運輸的骨幹。該地區將由三條現有和規劃中的鐵路線（即現有的落馬洲支線，以及擬議的北環線主線和北環線支線）提供服務。北環線主線將連接未來的古洞站和現有的錦上路站，而中間站則設在新田市中心。建築工程預計於 2025 年動工，並於 2034 年竣工。北環線支線是一條跨境線路，連接擬建的新田站與深圳新皇崗口岸，並在洲頭附近和河套區的港深創新及科技園設站。政府正積極與內地當局聯繫落實安排，預計年內展開詳細規劃及設計。

環境影響評估

- 2.12 勘查研究已完成根據新田／落馬洲地區的經修訂建議發展大綱圖所進行的環評報告⁸，環評報告已於 2023 年 12 月根據《環評條例》提交以供環境諮詢委員會（下稱「環諮會」）審批。在進行法定程序（包括於 2024 年 2 月至 3 月展示環評報告供公眾查閱）後，環諮會於 2024 年 4 月 22 日有條件通過環評報告，並提出了一些建議。其後，環境保護署署長（下稱「環保署署長」）於 2024 年 5 月 17 日在詳細審視多項考慮因素（撮述於附件 IV a）後，有條件批准該環評報告。
- 2.13 概括而言，環保署署長經詳細研究及檢視環評報告後，同意當中所建議須緩解因發展新田／落馬洲地區而對生態及漁業所造成的影響，避免影響現有米埔內后海灣拉姆薩爾濕地（下稱「拉姆薩爾濕地」）的生態角色、米埔村鷺鳥林及米埔隴村鷺鳥林的核心區域，以及建立三寶樹濕地保育公園創造環境

⁸ 環評報告載於 https://www.epd.gov.hk/eia/register/report/eiareport/eia_3022023/Index.htm。

容量，透過改善塘壘、調降魚塘水位，以及在有需要時進行雜魚放養，能達致相關濕地的生態功能及承載力至少沒有淨減少的目標。環評報告亦建議作出其他緩解措施，例如保留靠近落馬洲管制站的 300 米闊雀鳥東西飛行廊道和涵蓋米埔隴村鷺鳥林的主要雀鳥飛行路線的 70 米闊非建築用地；沿擬議三寶樹濕地保育公園劃出 35 米闊非建築用地的生態界面；沿新田／落馬洲地區邊界朝三寶樹濕地保育公園方向採用遞減梯級式建築物高度；以及設立供非飛行哺乳物種(包括歐亞水獺)移動的野生動物走廊。這些措施可有效緩解因發展新田／落馬洲地區而對生態造成的影響。

- 2.14 環評報告的批准條件主要包括保障措施，以確保獲批准的環評報告中承諾的緩解措施得到落實，包括項目倡議人(即土拓署)須提交各項詳細設計和實施計劃，以落實建議的生態緩解／優化措施，包括提交生境創造及管理計劃；在三寶樹濕地保育公園生態友善魚塘建造工程展開之前，不得在新田／落馬洲地區展開填塘工程；土拓署與漁農自然護理署(下稱「漁護署」)(作為三寶樹濕地保育公園的項目倡議者)成立工作小組，協調新田／落馬洲地區填塘的計畫和進度，以及三寶樹濕地保育公園的實施工作；以及成立環境監察小組，由相關政府部門、環保團體和學者組成，就各項實施計劃的制訂提供意見，並對環評報告及已獲批准的各項實施計劃內有關擬議發展的擬議生態緩解／優化措施的成效進行監察。批准條件及建議詳載於**附件 IVb**，以供參考⁹。

三寶樹濕地保育公園

- 2.15 2021 年 10 月公布的《北部都會區發展策略》建議建立總面積約 2 000 公頃¹⁰的濕地保育公園系統，以保育后海灣地區內具有生態／保育價值的濕地，為北都發展創造環境容量，並達成「發展與保育並存」。其後，漁護署於 2022 年 8 月委託

⁹ 環保署署長就環評報告的批准書(包括批准條件及建議)，以及土拓署對環評報告作出的修訂和因應環諮會轄下環評小組委員會所要求的生境創造及管理計劃草擬本，載於 <https://www.epd.gov.hk/eia/register/report/conditions/aeiar3022023.pdf>。

¹⁰ 《北部都會區發展策略》建議的濕地保育公園系統，將由現有的保護區和即將設立的新公園而組成，包括三寶樹濕地保育公園、南生圍濕地保育公園、蠔殼圍濕地保育公園、香港濕地公園擴展部分和沙嶺/南坑自然生態公園。

顧問進行「《北部都會區發展策略》下建立濕地保育公園系統之策略可行性研究」(下稱「濕地保育公園研究」)。根據研究結果及建議，透過適當規劃和設計，建立濕地保育公園系統能達致生態保育、推動水產養殖業可持續發展，以及提供生態教育和康樂的多重功能，並同時為北都的發展創造環境容量及提供具有獨特濕地美景的環境。同時，三寶樹濕地保育公園亦可補償科技城新田／落馬洲地區內的發展對濕地生境及漁業資源造成的損失，從而達致濕地的生態功能及承載力不會出現淨減少。

2.16 濕地保育公園研究建議三寶樹濕地保育公園的擬議範圍約 338 公頃¹¹，面積為現時香港濕地公園的 5 倍。當中，328 公頃的面積會是用作新田／落馬洲地區發展的生態及漁業優化措施¹²，其餘約 10 公頃則暫預留用作建設生態教育及康樂的設施¹³。新田／落馬洲地區的獲批准環評報告就將會在三寶樹濕地保育公園落實的建議生態優化措施包括：

- (a) 增加魚塘面積及加強濕地生境的連結性；
- (b) 改善魚塘生境以提高其環境承載力；
- (c) 在旱季管理魚塘的降水次序以最大限度增加鳥類和其他野生動物的覓食機會；
- (d) 提供圍欄／通道管制，以減少人類活動的干擾，並防止流浪狗隻干擾和捕獵野生動物；
- (e) 適當地在積極管理的魚塘移除驅鳥裝置；以及
- (f) 在魚塘放養適合目標物種的食物(即雜魚)。

¹¹ 正如今年年初進行的濕地保育公園系統研究第 2 部分公眾參與中所公布，三寶樹濕地保育公園的面積將約為 338 公頃。除這 338 公頃土地外，一些位於政府河套區的場外補償濕地亦會納入計畫範圍內以優化營運效率和發揮保育協同作用，該些場外補償濕地位於政府土地上，由土拓署建造，已於今年初移交漁護署管理。

¹² 建議把 328 公頃面積中的 288 公頃用作推行優化措施，以加強有關濕地的生態功能及承載力，而其餘 40 公頃則將會用作優化魚塘的漁業資源。此外，在用作上述推行優化措施以加強生態功能的 288 公頃面積中，有 253 公頃將用作設立「生態友善魚塘」，以補償損失的魚塘生境，而其餘 35 公頃則將用作設立「優化的淡水濕地生境」，以補償其他損失的淡水濕地生境。

¹³ 生態教育及生態康樂設施包括訪客中心、戶外教室、觀鳥屋、訪客步道、餐廳、生態旅舍、公共空間(例如野餐區)等。這些設施的具體詳情將於下一階段就三寶樹濕地保育公園進行研究時再作規劃和設計。

- 2.17 根據技術評審和評估，有關新田／落馬洲地區的獲批准環評報告所得結論指，三寶樹濕地保育公園在落實擬議生態及漁業優化措施後，預計可加強區內濕地生境的連繫，並可達致濕地的生態功能及承載力至少不會出現淨減少。
- 2.18 根據環境及生態局和漁護署的資料，三寶樹濕地保育公園將分期建設，第一期建議首先由三寶樹濕地保育公園主要在北部的 150 公頃魚塘和濕地開始，以優先保育主要的雀鳥飛行廊道。預計第一期建設工程於 2026／2027 年度展開，並在 2031 年完成。政府的目標是於 2039 年落成三寶樹濕地保育公園餘下的 188 公頃地方以配合科技城新田／落馬洲地區的全面運作時。
- 2.19 為能夠發揮獲批准的環評報告所要求達致的彌償功能，實有需要把三寶樹濕地保育公園設於由政府管理的土地內。倘涉及私人土地，政府可行使法定權力收回土地。由於較大部份位於三寶樹濕地保育公園內的私人土地需要交還予政府作保育用途，為協助政府控制收地補償的開支，政府在引用有關法定權力前，會探討是否有可行的方案，鼓勵私人土地擁有人自願向政府交還他們在三寶樹濕地保育公園範圍內所擁有的土地。舉例而言，同一名土地擁有人如就其他地方提出換地／修訂契約，政府可從所涉土地補價中扣除該名土地擁有人所交還土地的地價。

3 份分區計劃大綱草圖

新田科技城分區計劃大綱草圖(附件 1a)

- 2.20 《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》是按照上述經修訂建議發展大綱圖和勘察研究的獲批准環評報告而擬備。正如分區計劃大綱圖《說明書》所述，分區計劃大綱圖旨在顯示新田／落馬洲地區內概括的土地用途地帶及主要道路網絡。新田／落馬洲地區的規劃將在發展與自然保育之間取得平衡。該發展區主要由創新科技園區和新田市中心組成。預計整個地區可提供多元化的就業機會和不同類型的房屋，以及商業用途、休憩用地及社區和基礎設施。

米埔分區計劃大綱圖的擬議修訂項目(附件 Ib)

2.21 如上文所述，為方便建設三寶樹濕地保育公園，先前新田分區計劃大綱圖的西北部分已納入米埔分區計劃大綱圖內，並把當中部分地方改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶(米埔分區計劃大綱圖修訂項目 A1)，而沿深圳河南岸現有河岸線的餘下部分則已保留為「自然保育區」地帶(米埔分區計劃大綱圖修訂項目 A2)。米埔分區計劃大綱圖的規劃範圍界線亦已作出相應修訂。此外，米埔分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的一些地方亦已由「自然保育區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶和「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，以便建設三寶樹濕地保育公園(米埔分區計劃大綱圖修訂項目 B)。

牛潭尾分區計劃大綱圖的擬議修訂項目(附件 Ic)

2.22 在新田科技城分區計劃大綱圖的規劃範圍界線內，當中涵蓋先前牛潭尾分區計劃大綱圖編號 S/YL-NTM/12 的北部地方(約 374 公頃)。上述地方已從牛潭尾分區計劃大綱圖剔除，並納入新田科技城分區計劃大綱圖內，以反映牛潭尾分區計劃大綱圖修訂項目 A 中科技城的土地用途。此外，牛潭尾分區計劃大綱圖的規劃範圍界線亦已作出相應修訂。

2.23 2023 年 12 月 8 日，城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-NTM/9)。該宗申請擬把位於新潭路旁邊的申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便把一幢現有屋宇重建為 10 層高的擬議安老院舍。為落實小組委員會的決定，牛潭尾分區計劃大綱圖上的修訂項目 B 用地已改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制為 10 層。

2.24 牛潭尾分區計劃大綱圖上的修訂項目 C 用地已由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映有關用地現時的狀況。有關用地整幅為政府土地，被植物覆蓋，當中有部分地方為已獲許可的墓地，其情況與西南面毗連的「綠化地帶」相若。

對米埔分區計劃大綱圖及牛潭尾分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

- 2.25 當局已因應上述對米埔分區計劃大綱圖及牛潭尾分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，對兩份分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出相應修訂。當局亦藉此機會，把其他技術修訂納入兩份分區計劃大綱圖的《註釋》內，以反映城規會公布的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)的最新修訂，同時在《說明書》上更新各土地用途地帶的一般資料，以反映兩張分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況。
- 2.26 2024年2月23日，城規會同意新的新田科技城分區計劃大綱草圖及其《註釋》，以及對《米埔分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》和《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》作出的擬議修訂，適宜根據條例第5條公布，以供公眾查閱。相關的城規會文件第10954號(關於新田科技城分區計劃大綱圖)和第10955號(關於米埔分區計劃大綱圖和牛潭尾分區計劃大綱圖)載於城規會網站¹⁴，而上文所述城規會會議的會議記錄摘錄則載於**附件 V**。《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》、《米埔分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7》及《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》其後全部於2024年3月8日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把分區計劃大綱草圖／對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂提交城規會前的諮詢

- 3.1 當局在把分區計劃大綱草圖／對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂提交城規會考慮前，分別於2024年2月1日和2024年2月8日諮詢了新田鄉鄉事委員會和元朗區議會。新田鄉鄉事委員會委員和元朗區議員都普遍支持分區計劃大綱草圖／對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，以及發展科技城。關於新

¹⁴ 城規會文件第10954號和第10955號載於城規會網站：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/TPB/Agenda/1313_tpb_agenda.html

田科技城分區計劃大綱圖，他們主要關注收地和補償方面的問題；重置區內的棕地作業；提供人才公寓和創科用地；在科技城的新田／落馬洲地區進行發展對環境、排水和交通可能造成的影響。至於米埔分區計劃大綱圖和牛潭尾分區計劃大綱圖，他們則主要對擬議三寶樹濕地保育公園的落實安排及其他多項相關問題表示關注。他們的觀點和意見已納入上文第 2.26 段所述的城規會文件第 10954 號和第 10955 號，以及撮錄在附件 VI 所載的元朗區議會會議的會議記錄摘要內。

- 3.2 城規會在處理牛潭尾分區計劃大綱圖下修訂項目 B 所涉的第 12A 條申請的過程中，已根據原有條例¹⁵公布申請，讓公眾提出意見。小組委員會於 2023 年 12 月 8 日考慮該宗第 12A 條申請時，已顧及在相關公布期內收到的公眾意見。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

- 3.3 2024 年 3 月 8 日，3 份分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條在憲報刊登，以供公眾查閱，為期兩個月。新田鄉鄉事委員會委員及元朗區議員於同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的分區計劃大綱草圖／對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，向城規會秘書提交書面申述。關於新田科技城分區計劃大綱圖，新田鄉鄉事委員會(R14)及一名元朗區議員(R29)提交了表示支持的申述。至於米埔分區計劃大綱圖和牛潭尾分區計劃大綱圖，城規會沒有收到新田鄉鄉事委員會委員和元朗區議員的申述。

- 3.4 此外，為跟進環保團體對環評報告的關注，以及就城規會於 2024 年 2 月 22 日（即城規會考慮新的新田科技城分區計劃大綱圖以及對米埔分區計劃大綱圖和牛潭尾分區計劃大綱圖作出擬議修訂的前一天）收到由 7 個環保團體提交的一份聯署信，土拓署和規劃署在 2024 年 3 月與多個環保團體舉辦了 3 場工作坊和 1 場簡介會，向他們講解於米埔的過渡性優化措施、野生動物走廊、濕地補償，以及全新的分區計劃大綱圖／對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂的詳情。

¹⁵ 「原有條例」指在緊接 2023 年 9 月 1 日之前有效的《城市規劃條例》。

4. 規劃區／申述用地及周邊地方

新田科技城分區計劃大綱圖

規劃區

- 4.1 新田科技城分區計劃大綱圖上涵蓋的規劃區佔地共約 1 004 公頃，北至深圳河及擬議的三寶樹濕地保育公園，東北至科技城河套區的港深創科園，東接古洞北新發展區和麒麟山，南達牛潭尾地區、新田軍營和潭尾軍營，西至米埔地區(圖 H-1 a 及 H-2)。
- 4.2 新田公路和粉嶺公路把規劃區分為南北兩個部分。北部的土地主要為受到不同程度滋擾的現有魚塘及濕地、鄉郊村落及 10 條認可鄉村、棕地和已獲許可的墓地(圖 H-3 a、H-3 d 及 H-3 e)。規劃區的南部則主要為棕地，並夾雜鄉郊村落民居、一條認可鄉村和已獲許可的墓地(圖 H-3 a 至 H-3 c)。米埔隴村鷺鳥林位於規劃區的西面(圖 H-3 f)。
- 4.3 兩條主要排水道由南至北貫穿規劃區，分別是新田東主排水道和新田西主排水道。一些常耕農地位於規劃區的東北部、中部和西南部(圖 H-3 a 至 H-3 c)。

規劃意向

- 4.4 新田科技城分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向載於附件 VII。

米埔分區計劃大綱圖

在修訂項目 A1、A2 及 B 的申述用地

- 4.5 米埔分區計劃大綱圖上的修訂項目 A1(約 120 公頃)及修訂項目 B(約 228 公頃)劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，以便發展三寶樹濕地保育公園，而米埔分區計劃大綱圖上的修訂項目 A2(約 10 公頃)則劃為「自然保育區」地帶，以反映現時沿深圳河南岸的河岸線。這些用地主要為現有濕地及活躍／非活躍／荒廢魚塘，東面為日後的科技

城，北面及西面分別為深圳河和米埔自然護理區(圖 H-5a 至 H-7c)。

規劃意向

4.6 有關上述用地的用途地帶所訂定的規劃意向如下：

- (a) 在修訂項目 A1 及 B 劃設「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，主要目的是由政府建立濕地保育公園，以保育具生態／保育價值的濕地和保護濕地系統的完整；補償因發展科技城的新田／落馬洲地區所導致的生態及漁業資源影響，從而達致「發展與保育並存」；為市民提供生態教育及生態康樂設施；以及推動水產養殖的科學研究和發展現代化的水產養殖業。
- (b) 在修訂項目 A2 劃設「自然保育區」地帶，目的是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。對於在此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。此地帶的規劃意向主要是，除非是必須進行以助保育濕地生態系統的生態完整，或是基於凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。

牛潭尾分區計劃大綱圖

修訂項目 A 的申述用地

4.7 牛潭尾分區計劃大綱圖修訂項目 A 用地面積約 347 公頃，已規劃作新田科技城分區計劃大綱圖內的各類土地用途。該用地現時夾雜現有鄉郊村落、農地／農場、臨時構築物、露天貯物場、各類棕地用途、正進行建築／地盤平整工程的土地及空置土地。該用地北面是新田公路／粉嶺公路，東面是麒麟山，南面是兩個軍營(即新田軍營和潭尾軍營)和牛潭尾地區的鄉郊村落，而西面是米埔地區，有一些低層、低密度的住宅發展項目(圖 H-8 及 H-10a)。

修訂項目 B 的申述用地

- 4.8 牛潭尾分區計劃大綱圖修訂項目 B 用地面積約 0.07 公頃，劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，建築物高度限為 10 層，以便把現有屋宇重建成擬議安老院舍。該用地現時建有現有屋宇，位於沿新潭路而建的新田公路以東，其周邊地區主要建有低層住宅發展項目，包括夏威夷豪園、碧豪苑和意花園。該用地東北面較遠處和南面較遠處分別是**新田／落馬洲**地區的擬議發展和北環線主線的擬議牛潭尾站(圖 H-8、H-9a 及 H-10b)。

修訂項目 C 的申述用地

- 4.9 牛潭尾分區計劃大綱圖修訂項目 C 用地面積約 0.79 公頃，劃為「綠化地帶」以反映該用地現時的狀況。該用地主要被植被覆蓋，北面／東面的周邊地區主要規劃作科技城內的擬議住宅發展項目，而南面則是位於同一幅「綠化地帶」內獲許可的墓地(圖 H-8、H-9b 及 H-10c)。

規劃意向

- 4.10 上述用地所涉土地用途地帶的規劃意向載述如下：

- (a) 修訂項目 A 把規劃區從牛潭尾分區計劃大綱圖剔除，並納入新田科技城分區計劃大綱圖內，用以發展科技城的新田／落馬洲地區。
- (b) 修訂項目 B 的「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向，主要主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- (c) 修訂項目 C 的「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並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。

5. 申述

5.1 申述事項

新田科技城分區計劃大綱圖(No. TPB/R/S/STT/1-)

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 1 543 份有效的申述，其中 101 份大致表示支持分區計劃大綱圖並提出意見或沒有意見(包括 3 份提出了一些負面意見)；1 381 份表示反對分區計劃大綱圖／就分區計劃大綱圖提出負面意見；而餘下 61 份則就分區計劃大綱圖提出意見。

表示支持的申述

5.1.2 城規會共收到 101 份大致表示支持的申述，當中：

(a) 98 份表示支持整份分區計劃大綱圖，包括：

- 4 份來自與創科相關的機構(**R1 至 R4**)；
- 10 份來自與創科相關的個別人士(**R21 至 R24、R27、R28、R30 至 R32 及 R49**)；
- 12 份來自多個組織，包括專業學會、商界及香港地產建設商會(**R6 至 R8、R13 至 R16 及 R87 至 R91**)；
- 4 份來自元朗區嘉湖山莊的業主委員會／居民組織(**R9 至 R12**)；
- 11 份來自立法會議員(**R18、R19、R69 及 R95**)、元朗區議會(**R20**)及新田鄉鄉事委員會(**R5**)，以及大生圍、竹園、圍仔和永平村的村代表(**R82 至 R86**)；以及
- 57 份來自其他個別人士或公司(**R17、R25、R26、R29、R33 至 R48、R50 至 R68、**

R70 至 R81、R92 至 R94 及 R96 至 R98)。

- (b) 3 份表示支持但提出了負面意見的申述，分別來自永平村的村代表(**R99**)及兩名個別人士(**R100** 及 **R101**)。

表示反對的申述

5.1.3 城規會共收到 1 381 份表示反對的申述，當中：

- (a) 1 245 份大致表示反對整份分區計劃大綱圖或提交負面意見。這些申述包括：
- 1 070 份 (**R120 至 R1187、R1322 及 R1427**)來自個別人士，分別以兩款內容格式劃一的信件提交。申述提出多項理由，主要生態造成不良影響表示關注，包括科技城的擬議發展對雀鳥及／或野生物種造成的不良影響；
 - 164 份來自個別人士(**R115 至 R119、R1321、R1323 至 R1330、R1332 至 R1426、R1428 至 R1462 及 R1464 至 R1483**)，以內容格式非劃一的信件提交；以及
 - 11 份來自非個別人士，當中 7 份來自環保團體(**R104 至 R110**)；3 份來自關注團體(**R111、R112 及 R114**)；以及 1 份來自智庫(**R113**)。
- (b) 134 名個別人士就分區計劃大綱圖表示反對或提交負面意見，因為有關發展可能會對現有的鄉村或住宅發展造成影響。這些申述包括：

- 2 份來自石湖圍的村代表 (**R1206** 及 **R1207**)，當中 1 份採用內容格式劃一的信件提交；
 - 18 份內容格式劃一的信件 (**R1188** 至 **R1205**)，就可能對高行村造成影響及生態問題表達關注；
 - 21 份以內容格式劃一的信件提交，就可能對石湖圍造成影響提出關注 (**R1208** 至 **R1228**)；
 - 87 份以集體簽署的形式提交，就科技城的擬議發展十分接近洲頭表示關注 (**R1229** 至 **R1315**)；以及
 - 6 份以內容格式非劃一的信件提交，表示對紅花礮路附近進行擬議的高密度住宅發展表示關注 (**R1316** 至 **R1320** 及 **R1331**)。
- (c) 2 份就分區計劃大綱圖個別用地表示反對的申述，1 份來自公司 (**R102**)，另 1 份來自個別人士 (**R1463**)，就分區計劃大綱草圖擬劃設的土地用途地帶提出反對。

僅提出意見的申述

- 5.1.4 城規會共收到 61 份僅就分區計劃大綱草圖或個別用地提出意見的申述，當中：
- (a) 2 份來自環保團體 (**R1484** 及 **R1485**)；
 - (b) 4 份來自其他關注團體，就整份分區計劃大綱圖提出意見 (**R1486**、**R1487**、**R1489** 及 **R1543**)；
 - (c) 1 份來自附近住宅發展項目的管理公司，就新田／落馬洲地區的日後發展提出意見 (**R1491**)；

- (d) 3 份來自港鐵公司及兩間公司提交的申述，主要就北環線和創科發展提出意見，並就指定地塊提出建議(**R1488**、**R1490** 及 **R1492**)；以及
- (e) 51 份來自個別人士，當中 14 份(**R1494** 至 **R1507**)以兩款不同格式的信件提交；27 份(**R1508** 至 **R1534**)以問卷調查形式提交，就對洲頭的影響表達意見／建議，以及 10 份(**R1493**、**R1535** 至 **R1542** 及 **R1544**)以內容格式非劃一的信件提交。

米埔分區計劃大綱圖(No. TPB/R/S/YL-MP/7-)

5.1.5 城規會共收到 1 101 份有效的申述，當中：

(a) 3 份表示支持的申述包括：

- 2 份來自兩間公司(**R1** 及 **R2**)，表示支持分區計劃大綱圖所有修訂項目；以及
- 1 份申述來自一間公司(**R3**)，表示支持分區計劃大綱圖所有修訂項目，但就《說明書》的修訂事項提出負面意見。

(b) 1 094 份表示反對的申述包括：

- 1 份來自一間公司(**R4**)；
- 4 份來自環保／關注團體(**R6** 至 **R9**)；以及
- 1 089 份來自個別人士，當中 1 062 份分別以兩款內容格式劃一的信件提交。申述提出多項理由，主要關注生態方面，包括科技城的擬議發展對雀鳥及／或野生動物種造成不良影響表示關注，亦對三寶樹濕地保育公園表示關注(**R20** 至 **R771**、**R773** 至 **R889**、**R891**、**R895** 至 **R1051**、**R1064** 至 **R1098**)，另外 27 份以內容格式非劃一的信件格式提交(**R10**

至 R19、R772、R890、R892 至 R894、R1052 至 R1063)；以及

- (c) 4 份來自環保／關注團體(R1099 至 R1102)，旨在提出意見。

關於新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖

5.2 表示支持新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖的申述的主要理由、意見和建議，以及所作的回應

- 5.2.1 表示支持新田科技城分區計劃大綱圖的申述有 101 份 (TPB/R/S/STT/1-R1 至 R98、R99(部分)、R100(部分)及 R101(部分))，而表示支持米埔分區計劃大綱圖的申述有 3 份(TPB/R/YL-MP/7-R1 至 R2 及 R3(部分))，主要理由撮述如下。

5.2.2 *創科發展*

主要理由／意見	
(1)	科技城的創科發展既配合國家「十四五」規劃綱要，亦可推動香港發展成世界級創科中心，同時提升本地的競爭力，亦可吸引擁有海外資金、先進技術及多技能人才之優秀創科企業及／或初創企業來港。當局適時發展科技城，可加強香港的優勢，以發揮創科帶來的發展潛力。
(2)	科技城處於策略性位置，鄰近深圳，盡享地理優勢，提供大量區域合作機會，有利跨境合作／建立伙伴關係，同時產生協同效應，並與河套區港深創科園、深圳、大灣區、內地和世界融合。
(3)	鑑於市場對創科用地的需求日益殷切，科技城可提供充足空間，同時解決創科用地不足的問題，並可發揮羣聚效應，建立創科發展生態系統，結合不同技術領域、產業鏈和配套設施。

(4)	在創科發展方面，應優先處理技術改進及／或鼓勵對新技術的投資，此舉有利傳統產業進行新型工業化。
(5)	應為新田科技城分區計劃大綱圖下「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內的發展提供更大彈性，在土地用途表內加入更多准許的創科相關用途，並容許進行創科用途及非創科性質的配套用途。
(6)	應為新田科技城分區計劃大綱圖下「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的建築物高度限制提供更大彈性，以便建立地標、採用組裝合成建築法、保護更寬闊的飛鳥廊道，以及劃定風道／觀景廊。
(7)	建議為未來的發展提供共用設施和較大樓面。應就科技城內創科用途及配套設施的分布和布局諮詢目標產業。
(8)	鑑於數據中心和超級電腦中心的運作需要充足的電力供應，應提供充足電力以應付所需。
建議	
(i)	為了向創科專業人員提供更具彈性的房屋選擇，在「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內應准許作「分層住宅」（不指明為員工宿舍）用途及／或「屋宇」用途；或把人才公寓納入新田科技城分區計劃大綱圖下有關「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶和「住宅(甲類)」地帶的《註釋》內。
(ii)	當局應允許在創新科技園區內興建普通住宅，而並非僅提供員工宿舍，以營造宜居的環境，挽留人才。僅在《註釋》的備註內，就列於新田科技城分區計劃大綱圖下「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶第二欄的「分層住宅」用途加入限制，註明佔用不超過擬提供的居住單位數量

	50%的私人住宅發展可獲城規會按個別情況予以考慮。
回應	
(a)	<p>關於(1)至(4)：</p> <p>備悉表示支持的意見。</p> <p>2019年2月公布的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》建議將大灣區發展成為國際創新科技中心。「國家十四五」規劃綱要在2021年3月的全國人民代表大會通過，其中包括支持香港加強、設立和發展成為國際創科中心。為推展此項國家策略，2021年10月公布的《香港2030+》最終建議和《北部都會區發展策略》均建議致力將北都發展成為國際創科中心。《北部都會區發展策略》要求科技城進行全面規劃，包括涵蓋河套區港深創科園及擴展的新田／落馬洲發展樞紐。《北都行動綱領2023》進一步把科技城納入為「創新科技地帶」的一部分，科技城定位為整個北都產業發展的重心及創科發展集羣的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應。</p> <p>香港的創科業一直快速而蓬勃地發展。可是，由於香港過去10年土地短缺，令新劃為創科發展的用地非常有限。2022年12月公布的《香港創新科技發展藍圖》指出，可用土地與日益增長的創科用地需求之間出現錯配。在有關策略性位置提供更豐富的創科用地將開拓未開發的研發和成長機遇，幫助本港的創科事業再創新高。《香港創新科技發展藍圖》特別提到，政府計劃盡快推展新田科技城(下稱「科技城」)的創科用地，以支持香港科技產業的發展。作為在策略性位置帶來新的創科用地供應的旗艦項目，科技城約300公頃土地和約700萬平方米總樓面面積的擬議發展規模是合理的。</p> <p>科技城的擬議創科用地，包括新田科技城分區計</p>

	<p>劃大綱圖內的新田／落馬洲地區，其總面積及總樓面面積分別約 210 公頃及約 570 萬平方米，推動創新及科技進步，讓香港發展成為國際創科中心，並深化香港與深圳和國際社會之間的創科合作。為了實現上述所有目標，科技城及時供應充足的創科用地非常重要。新田／落馬洲地區的創科用地，連同河套區港深創科園，將能發揮羣聚效應。憑藉香港的地理優勢和全球互聯互通、健全的法律和金融體系，以及簡單稅制及低稅率等優勢，科技城能夠為創科產業的發展提供一個充滿活力、理想且便利的環境。</p>
(b)	<p>關於(5)：</p> <p>科技城不僅是為了培育一個完整的創科生態系統，包括照顧創科產業不同參與者的需求，讓創科產業鏈上不同階段的領域充分發展，還要建立一個充滿活力的宜居社區，以提倡「工作-生活-玩樂」的理念。為吸引創科人才在科技城工作和生活，以及創造完善的生態系統，必須建立一個充滿活力的宜居社區，提供住宿、商業／零售／飲食／康樂設施、休憩用地、四通八達的交通網絡和各類社區設施等。</p> <p>有見及此，在新田科技城分區計劃大綱圖內，「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的規劃意向，主要是提供發展空間，以容納各式各樣的創科用途，包括研究與發展(下稱「研發」)生產活動、數據中心、員工宿舍／人才公寓、商業／零售配套設施及其他配套基礎設施。。「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶已提供足夠彈性，以准許闢設不同創科階段所需的多種用途和設施。除創科用途外，非創科的配套用途在「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內亦是經常准許的，亦可提供商業支援(例如辦公室、會議設施、酒店、數據中心等)、生活支援(例如員工／人才公寓、零售、餐飲等)及其他吸引人才的用途(例如學校、教育設施等)，以及其</p>

	<p>他基礎設施。這可以在科技城創建一個全面的創科生態系統，不僅為不同的創科設施提供足夠的土地，而且還提供一個宜居的環境來留住創科人才。因此，新田科技城分區計劃大綱圖的《註釋》，有關「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的土地用途表是恰當的。此外，當局在新田科技城分區計劃大綱圖的其他地帶內，已規劃其他配套用途和民生支援，例如零售、餐飲、文化和社區用途及休憩用地，以供將來在科技城工作的人士使用。</p> <p>此外，創科局亦正同步就科技城(河套區以外)創科用地的創科產業發展規劃進行顧問研究，以就區內不同地塊發展的特定創科用途、所需的基礎設施和配套設施等提出建議。該項顧問研究預計於 2024 年完成。</p>
(c)	<p>關於(6)：</p> <p>為實現梯級式建築物高度輪廓的城市設計概念，當局在新田科技城分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，包括對「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶施加建築物高度限制，已考慮附近一帶的地理環境和具重要生態價值的資源。有關的建築物高度限制亦可保護生態值得關注的地區，改善空氣流通，提供視覺上和空間上的紓緩，以及保存新田／落馬洲地區整體的市容景致。當局已在勘查研究下進行包括空氣流通評估和景觀及視覺影響評估等的技術評估，以證明擬議的建築物高度限制不會在空氣流通及視覺方面對當地及周邊地區造成負面影響。當局亦已依照獲批准的環評報告施行所確認的相關生態緩解措施，並在生態敏感的地區(例如雀鳥飛行路線／廊道沿途的地區)加入更嚴格的建築物高度限制。為提供彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。</p>

	<p>建築物高度限制(包括新田科技城分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的建築物高度限制)並不妨礙日後的發展採用組裝合成建築法。此外，有部分「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 170 米及主水平基準上 155 米，有關限制仍然容許興建高層地標，惟相較於規劃區第 2A 區及 23 區兩個「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內可能進行的發展項目(其建築物高度限制為主水平基準上 200 米)，有關地標未必是區內最高的建築物。。</p>
(d)	<p>關於(7)：</p> <p>新田科技城分區計劃大綱圖的不同規劃區內劃有面積大小不一的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，目的是為發展不同規模的創科設施提供彈性。在此情況下，當局可適當考慮在日後的規劃、設計和建造工程中提供共用設施和較大樓面。此外，創科局正同步就科技城(河套區以外)創科用地的創科產業發展計劃進行顧問研究，以就區內不同地塊宜發展的創科產業鏈(即上游(研發)、中游(原型或應用開發)或下游(生產)階段)的特定創科用途、所需的基礎設施和配套設施等提出建議。在研究過程中，將諮詢並收集不同持分者的意見。該項顧問研究預計於 2024 年完成。</p>
(e)	<p>關於(8)：</p> <p>當局已在勘查研究進行多項技術評估，以證明新田／落馬洲地區的擬議發展項目(包括作創科用途的項目)屬技術上可行，而且不會對當地及周邊地區造成重大影響。創科用途的用電的需求是眾所皆知的。當局已進行公用設施影響評估，當中涵蓋創科用途及其相關設施可能產生的電力需求。考慮到評估結果，當局已在新田科技城分區計劃大綱圖內規劃關設合共 12 個電力支站(包括</p>

	一個現有電力支站)，為整個地區提供充足且穩定的電力供應。
(f)	<p>關於(i)及(ii)：</p> <p>在新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內，「分層住宅(只限員工宿舍)」屬經常准許的用途，以便提供人才公寓單位。為了提供彈性讓創科用地可能出現的其他住宅需求，「分層住宅(未另有列明者)」列作「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的第二欄用途，這類用途須向城規會取得許可。除「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶外，「分層住宅」在新田科技城分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶內亦屬經常准許的用途，而「分層住宅」的用途亦可包括提供人才公寓。</p> <p>正如新田科技城分區計劃大綱圖《說明書》所述，建議在新田公路及粉嶺公路以北的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內旨在提供約6 400個人才公寓單位(整體總樓面面積約為268 000平方米)。</p>

5.2.3 環境及生態

5.2.3.1 環境影響評估

主要理由／意見	
(1)	環評是根據《環評條例》和《環境影響評估程序的技術備忘錄》(下稱「《技術備忘錄》」)的規定下專業地完成。環評也建議了適當的生態緩解措施。
回應	
(a)	備悉表示支持的意見。

5.2.3.2 三寶樹濕地保育公園

主要理由／意見	
(1)	三寶樹濕地保育公園可補償科技城新田／落馬洲地區的擬議發展對生態及漁業資源造成的影響。
(2)	支持米埔分區計劃大綱圖的修訂項目 B 把「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，因為此舉可保護和改善濕地的相鄰地區及彼此的連繫。
(3)	支持設立三寶樹濕地保育公園，並應鼓勵私人機構參與，容許土地擁有人提出支援米埔分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶內的濕地保育公園系統功能的土地用途。
建議	
(i)	應放寬米埔分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的第二欄用途的用途種類，以便私人機構進行創新的「自然向好」發展。
回應	
(a)	關於(1)及(2)： 備悉表示支持的意見。
(b)	關於(3)： 為能夠發揮獲批准的環評報告所要求達致的彌償功能，實有需要把三寶樹濕地保育公園設於由政府管理的土地內。倘涉及私人土地，政府可行使法定權力收回土地。由於較大部份位於三寶樹濕地保育公園內的私人土地需要交還予政府作保育用途，為協助政府控制收地補償的開支，政府在引用有關法定權力前，亦會探討是否有可行的方案，鼓勵私人土地擁有人自願向政府交還他們在三寶樹濕地保育公園範圍內所擁有的土地。舉例

	<p>而言，同一名土地擁有人如就其他地方提出換地／修訂契約，政府可從所涉土地補價中扣除該名土地擁有人所交還土地的地價。</p> <p>漁護署會在下一階段進一步探討有關三寶樹濕地保育公園採用的管理方案。考慮到推動水產養殖業可持續發展是有關建議的其中一個關鍵部分，政府歡迎塘魚養殖業參與三寶樹濕地保育公園的日後運作，並會與業界商討參與安排。</p>
(c)	<p>關於(i)：</p> <p>米埔分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，主要目的是由政府建立濕地保育公園，以保育具生態／保育價值的濕地和保護濕地系統的完整；補償因發展新田／落馬洲地區所導致的生態及漁業資源影響；為市民提供生態教育及生態康樂設施；以及推動水產養殖的科學研究和發展現代化的水產養殖業。「濕地保育公園」在「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶屬第一欄用途，可配合三寶樹濕地保育公園的發展，包括有關生態教育及生態康樂設施，以及其他配套用途和設施。</p> <p>當局歡迎任何有助實踐三寶樹濕地保育公園的宗旨及功能的創新意念，而該公園正如上文5.2.3.2(b)項的回應所述，將由政府全權管理。</p>

5.2.4 規劃

主要理由／意見	
(1)	<p>科技城可創造就業機會，增加房屋供應，並減少長途跋涉往返工作地點和居住地點所需的時間，從而實現職住平衡。科技城亦有足夠的土地可供興建房屋和闢設政府、機構及社區設施、文化設施和休憩用地。</p>

(2)	新田科技城分區計劃大綱圖涵蓋範圍的北部與南部被新田公路分隔，擬議園景平台可加強南北部的連結性。
(3)	北環線主線的擬議新田站周邊的地方在新田科技城分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，為採用不同的高度提供極大彈性。
(4)	擬議的藍綠網絡可以連接自然資源，為當地居民提供更多的公共和活動空間。
(5)	就規劃區第 32 區為上水至落馬洲支線的現有緩解濕地劃為「自然保育區」地帶表示支持。
(6)	新田科技城分區計劃大綱草圖在土地運用方面提供彈性，准許作各類非創科性質的配套用途。應在近北環線主線的擬議新田站的規劃區第 2A 區和近洲頭屬北環線支線的鐵路站的第 23 區內的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以及新田公路南鄰的規劃區第 7 區內的「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶的多個地標式發展內，提供足夠的零售、餐飲及娛樂設施。
(7)	應檢討有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 12C(下稱「規劃指引編號 12C」)，以釋放現有池塘的發展潛力。
建議	
(i)	關於新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，建議取消就住用／非住用地積比率訂定的比重，以鼓勵在已規劃的鐵路站的服務範圍內進行高密度發展，或建議把有關地積比率放寬至 9.5 倍。

(ii)	擬議園景平台應在新田科技城分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」地帶，以便融合於鄰近發展。
回應	
(a)	關於(1)至(5)： 備悉表示支持的意見。
(b)	關於(6)： 備悉表示支持的意見。 關於應提供零售、餐飲及娛樂設施的建議，規劃區第 2A 區及 23 區在新田科技城分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並包含商住用途(包括零售、餐飲及娛樂設施)。這些設施均在該地帶的《註釋》屬第一欄經常准許的用途。 位於新田科技城分區計劃大綱圖的規劃區第 7 區內的「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶的規劃意向，是提供文化和社區綜合項目，以配合當地居民及／或更廣泛地區、區域，以至全港的需要。根據分區計劃大綱圖有關地帶的《註釋》，多項與零售、餐飲及娛樂相關的用途(包括「食肆」和「娛樂場所」、「康體文娛場所」和「商店及服務行業」)屬第一欄經常准許的用途。
(c)	關於(7)： 待完成與科技城相關的分區計劃大綱圖的法定規劃程序後，當局會考慮對規劃指引編號 12C 作出適當修訂。

(d)	<p>關於(i)：</p> <p>現時新田科技城分區計劃大綱圖的《註釋》有關「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的總地積比率限制為7倍，當局在訂定有關限制時，已考慮地盤和技術限制、發展潛力及獲批准的環評報告的生態／環境和其他方面的關注。為提供彈性，城規會在接獲根據條例第16條提出的申請時，可考慮略為放寬地積比率。</p> <p>根據勘查研究的建議，新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》內分別就兩幅「其他指定用途」註明「混合用途」用地的住用和非住用用途訂明地積比率，以為日後發展提供一般指引。為確保有關的綜合設計符合具體設計要求，新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》述明，須按兩幅「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的契約規定提交總綱發展藍圖以供審批。</p>
(e)	<p>關於(ii)：</p> <p>擬議園景平台旨在方便行人橫過新田公路，並可視為新田／落馬洲地區的特色門廊設計。園景平台的詳細設計會視乎設計及建造研究的進一步研究而定。</p>

5.2.5 運輸及基礎設施

主要理由／意見	
(1)	<p>擬議發展能在發展與生態／自然資源保育之間取得平衡，並能改善環境。擬議發展會改善排水設施，亦能提高防洪工作及耐洪能力，實現城鄉共融。</p>
(2)	<p>可增加鐵路站的數量及／或其他種類的交通工具，以改善連接。此外，可考慮採用綠色運輸系統，並將之納入新田科技城分區計劃大綱圖「其</p>

	他指定用途」註明「創新及科技」地帶《註釋》的備註。
回應	
(a)	關於(1)： 備悉表示支持的意見。
(b)	關於(2)： 新田科技城分區計劃大綱圖建議在新田／落馬洲地區興建的運輸基建，與勘查研究進行相關技術評估(包括運輸及交通影響評估)後制訂的建議一致。當局已計劃進行多項運輸基建(例如擬議北環線主線、北環線支線和北都公路)，以應付科技城日後對交通的需求。 勘查研究亦已檢視不同的公共交通種類，以服務新田／落馬洲地區。該區計劃興建兩個鐵路站(包括北環線主線的擬議新田站及鄰近洲頭的北環線支線的擬議鐵路站)，以及會有完善的單車徑網絡和行人路系統連接科技城各處地方。另外，當局建議設立區內智慧綠色交通接駁系統(例如新能源巴士)，以服務鐵路服務範圍外的居民和就業集羣，以及應付科技城地區運輸／流通需要。在設計新田／落馬洲地區的道路布局時已考慮到會使用綠色運輸。

5.2.6 其他

主要建議／意見	
(1)	科技城使用綠色環保技術有助於實現永續發展目標。
(2)	應鼓勵私人機構參與。為了讓現有的土地擁有人可以出一分力，新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》的第 17.2 段應予修訂，以反映最新一份

	2023 年《施政報告》提及的「加強版傳統新市鎮發展模式」。該模式容許土地擁有人提出原址換地申請，惟必須符合若干條件。
(3)	可透過調整土地用途規定，以及提供科技相關的配套基礎設施／設施，鼓勵發展低空經濟。
回應	
(a)	關於(1)： 備悉表示支持的意見。
(b)	關於(2)： 2023 年施政報告公布了在北都的所有新發展區項目均採用「加強版傳統新市鎮發展模式」，並將會決定有哪些用地可供申請換地。政府將於適當時間發出關於科技城的作業備考，以公布詳細的換地安排，包括可作原址換地的用地、申請準則和條件，以及期限等。
(c)	關於(3)： 備悉有關提議。所有新發展區(包括新田科技城)具備發展低空經濟產業的潛力。低空經濟產業的發展需要政策、立法、技術研發、基礎建設、航道規劃、空域管理等多方面的協調。政府將於考慮推展方法後，從規劃及基建範疇促進低空經濟產業。

5.3 表示反對的申述及提出意見的申述(僅限新田科技城分區計劃大綱圖和米埔分區計劃大綱圖)所提出的主要理由、意見、建議，以及規劃署作出的回應

5.3.1 城規會分別就新田科技城分區計劃大綱圖和米埔分區計劃大綱圖，共收到 1 445 份 (TPB/R/S/STT/1-R99(部分)、R100(部分)及 R101(部分)、R102、

R104 至 R1544) 和 1 099 份 (TPB/R/S/YL-MP/7-R3(部分)、R4、R6 至 R1102) 表示反對、提出負面意見或提出意見的申述¹⁶。這些申述提出的主要意見及建議撮述如下。

5.3.2 創科發展

主要理由／意見	
(1)	創科發展的選址、規模及需要沒有足夠理據支持，故應予以審視。應先全面發展香港現有的創科用地，或探討是否有其他無需填塘便可劃作「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的用地。科技城的擬議發展在經濟上並不可行，亦不符合成本效益，浪費公帑。
(2)	新田科技城分區計劃大綱圖就「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的主要發展參數施加的法定管制並不足夠。「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內的許可用途範圍過於多樣化。「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶應附有一套《城市設計指引》。該套指引須在創科用地進行地盤平整前已備妥，以便作出更好的規劃管制，當中應包括城市與濕地／水務工程相容的概念。項目倡議人亦應提交可持續發展評估。
(3)	新田科技城分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶屬工業用途性質，考慮到消防和環境方面的關注及工業區與住宅區為鄰可能產生的問題，不應容許在此地帶內作商業用途／直接提供顧客服務或供應貨品的用途或住宅用途。
(4)	新田科技城分區計劃大綱圖上的創科用地不規則的用地布局，可能會對日後發展及土地運用帶來

¹⁶ 包括 3 份涉及新田科技城分區計劃大綱圖及 1 份涉及米埔分區計劃大綱圖表示支持但同時提出負面意見的申述。

	挑戰。
(5)	新田科技城分區計劃大綱圖應在營造高低有致的建築物高度方面提供更大彈性，同時亦應降低最大准許總樓面面積。應重新考慮與池塘、濕地及通風廊的鄰接問題。
建議	
(i)	由於部分創科用途屬工業用途，在新田科技城分區計劃大綱圖上，涉及直接提供顧客服務或供應貨品的用途(例如食肆、酒店、辦公室)及「分層住宅(只限員工宿舍)」的用途應移至「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的第二欄，而「分層住宅(未另有列明者)」應從該地帶的第二欄中刪除。
(ii)	為避免可能出現濫用的情況，在新田科技城分區計劃大綱圖上，例如場外投注站、酒店、私人會所、住宿機構、娛樂場所和貨倉這些與創科無關的用途應放在「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的第二欄。
(iii)	應在新田科技城分區計劃大綱圖上清楚界定創科用地的個別分區，並在分區計劃大綱圖的《註釋》中訂明有關的發展限制(例如總樓面面積、上蓋面積、綠／藍比率)。應限制其他非創科用途的最大總樓面面積不得超過最大准許總樓面面積的 50%。此外，應規定「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內至少要有 30% 的地面園景區和休憩用地。
回應	
(a)	關於(1)： 2019年2月公布的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》建議將大灣區發展成為國際創新科技中心。國家「十四五」規劃綱要在2021年3月的全國人民代表大會通過，支持香港加強、設立和發展

成為國際創科中心等。為推展此一重要的國家策略，2021年10月公布的《香港2030+》最終建議和《北都發展策略》均建議將北都發展成為國際創科中心。《北部都會區發展策略》要求科技城進行全面規劃，包括涵蓋河套區港深創科園及擴展的新田／落馬洲發展樞紐。2023年10月公布的《北都行動綱領2023》進一步把科技城納入為「創新科技地帶」的一部分，並把科技城定位為整個北都產業發展的重心及創科發展集羣的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應。

香港的創科業一直快速而蓬勃地發展。可是，由於香港過去10年土地短缺，令新劃為創科發展的用地非常有限。2022年12月公布的《香港創新科技發展藍圖》指出，可用土地與日益增長的創科用地需求之間出現錯配。在有關策略性位置提供更豐富的創科用地將開拓未開發的研發和成長機遇，幫助本港的創科事業再創新高。《香港創新科技發展藍圖》特別提到，政府計劃盡快推展科技城的創科用地，以支持香港科技產業的發展。此外，香港現有創科發展項目如香港科學園、數碼港，以及位於大埔、元朗和將軍澳的創新園的整體租用率已接近90%，突顯需要有更多創科用地以促進和支撐未來的創科發展。考慮到上述各項因素，以及科技城作為一項旗艦項目，可在此策略性位置提供新的創科用地供應，科技城佔地約300公頃和總樓面面積約700萬平方米的擬議發展規模有充分理據支持。

新田科技城分區計劃大綱圖內擬議的創科用地總面積約210公頃和整體總樓面面積約570萬平方米，連同河套區的港深創科園，目的是希望藉科技城發揮羣聚效應，推動創新及科技進步，讓香港發展成為國際創科中心，並深化香港與深圳和國際社會之間的創科合作。為了實現上述目標，科技城及時供應充足的創科用地非常重要。一個完整的創科生態系統應包括上游(研發)、中游(原型、應用開發)和下游(製造)過程。雖然香

	<p>港一直以來都專注於發展研發工作，但隨着在新田科技城分區計劃大綱圖內提供新的創科用地，可支援在不同環境下測試創科產品／成果，有助中游過程的原型製作，甚至是下游過程的製造工作，因為這些過程均需要面積較大的創科用地。而且，新田／落馬洲地區上已規劃的創科用地，可與河套區港深創科園，以至深圳科創園區發揮協同效應。憑藉香港的地理優勢和全球互聯互通、健全的法律和金融體系，以及簡單稅制及低稅率等優勢，科技城能夠為創科產業的發展提供一個充滿活力、理想且便利的環境。</p>
(b)	<p>關於(2)至(5)及(i)至(iii)：</p> <p>在新田科技城分區計劃大綱圖內，「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的規劃意向，主要是提供發展空間，以容納各式各樣的創科用途，包括研究與發展(下稱「研發」)、生產活動、數據中心、員工宿舍／人才公寓、商業／零售配套設施及其他配套基礎設施。為吸引創科人才在科技城工作和生活，以及為規劃區創設完善的創科生態系統，建立一個充滿活力的宜居社區同樣重要，提供住宿、商業設施、休憩用地、四通八達的交通網絡和各類社區設施等。</p> <p>新田／落馬洲地區大小不同的創科用地，可為發展不同規模和目的創科用途提供彈性。考慮到在新田科技城分區計劃大綱圖上每個「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的大面積和規模，有需要給予適度的彈性，以配合創科用途以外的商業／商貿運作和提供人才公寓。「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內靈活容納更廣泛的許可用途(包括創科用途和非創科配套用途)，不僅可以創造一個有利於創科產業發展的地方，而且可以建立一個充滿活力、宜人且便利的工作環境。所有用途仍均須嚴格遵守相關法例和規例，以適當處理消防安全和環境問題。</p>

雖然當局會為日後的創科發展提供彈性，但仍須訂明必要的發展管制。當局在新田科技城規劃大綱圖上已就不同的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶施加建築物高度限制和劃設非建築用地，目的是為在稍後階段才作確定的不同創科設施和使用者提供更大彈性，同時保留雀鳥飛行廊道／路線，並確保創科發展與濕地環境和鄰近鄉村保持協調和諧。雖然分區計劃大綱圖《註釋》並沒有就「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶訂明總樓面面積／地積比率的限制，但分區計劃大綱圖《說明書》述明，所有「其他指定用途」註明「創新及科技」用地的整體總樓面面積約為 570 萬平方米。有關的總樓面面積亦是勘查研究經考慮技術可行性和技術評估(包括法定環評)後建議的規模。

此外，在新田科技城規劃大綱圖下的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內，分層住宅(只限員工宿舍)」屬經常准許的用途，以便提供人才公寓單位。至於在「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內提供的其他住宿單位，例如私人房屋發展項目，則列為「分層住宅(未另有列明者)」，屬第二欄用途，必須向城規會取得規劃許可。正如分區計劃大綱圖《說明書》所述，勘查研究建議在「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內可興建約 6 400 個人才公寓單位(整體總樓面面積約為 268 000 平方米)。在提供人才公寓時，如附近有不甚環保的生產程序，仍需留意可能因而構成的限制(如有的話)。

勘查研究已進行多項技術評估，包括獲批准的環評，證明了在新田／落馬洲地區的擬議發展(包括為創科用途而進行的發展)在技術上可行，不會對當區及附近一帶造成嚴重影響。根據獲批准的環評報告，三寶樹濕地保育公園亦將用於落實生態和漁業優化措施，以彌補因在科技城新田／落馬洲地區進行擬議發展而造成的濕地棲息地和漁業資源的損失，以及令相關濕地的生態功能和

承載力沒有淨減少。有關的生態和漁業優化措施詳見我們在以下第 5.3.3.4(a)段所作的回應。環評報告於 2024 年 4 月 22 日獲環諮會在有條件和建議的情況下通過，後於 2024 年 5 月 17 日獲環保署署長有條件地批准。環保署署長批准環評報告的考慮因素和所有批准條件及建議詳載於附件 IVa 及 IVb。

在新田科技城分區計劃大綱圖內，河道／排水道、蓄水池、濕地、休憩用地和山丘緊密交織成藍綠網絡。建議在沿三寶樹濕地保育公園的邊界、新田東主排水道及新田西主排水道構建大型園景走廊，並建議闢設多幅不同大小的休憩用地，而休憩用地已採用《香港 2030+》所建議的人均 3.5 平方米比率。藍綠網絡將會建立生態連繫，並提高生物多樣性。

關於創科用地日後發展的上蓋面積，將會符合《建築物(規劃)規例》附表 1 有關「上蓋面積百分率及地積比率」的規定。至於綠色植物的供應，當局鼓勵創科用地的日後發展遵從屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152「可持續建築設計指引」所訂有關綠化覆蓋率的規定，目的是改善居住和工作空間的環境質素，並提供更多綠色環境。

關於新田科技城分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的落實安排，建議擬備一份涵蓋所有相關用地的規劃及設計大綱，當中的考慮因素包括但不限於(i)新田科技城分區計劃大綱圖的發展限制／規定；(ii)環保署署長在批准環評報告時所提出的批准條件和建議；(iii)環評及其他技術評估所採用的緩解／改善措施；(iv)根據勘查研究及詳細設計階段所建議制訂的城市設計、工程及基礎設施要求，以及環保、可持續及具抗禦力的建築設計／措施；以及(v)創科局的顧問研究將會就新田／落馬洲地區

	<p>的創科產業發展計劃提出的相關建議。</p> <p>規劃及設計大綱將會就日後商訂的細分用地發展羣加入規劃及設計要求，目的是讓每個細分用地的工程項目倡議人擬備有關的總綱圖。雖然總綱圖性質頗為粗略，但一旦有關資料可供應用，總綱圖會包含每幅細分用地上與擬議發展直接相關的詳情(例如布局、設計和主要發展參數)。</p> <p>總綱圖將會交由將於發展局北部都會區統籌辦事處之下成立的特定委員會考慮，而該委員會將負責監督北都的整體落實情況。有關提交總綱圖的規定將會適當地在相關用地(特別是規模較大的用地)日後的租契中訂明。</p> <p>當局會先就規劃及設計大綱諮詢城規會，然後才敲定其內容。最終的規劃及設計大綱會夾附於就新田／落馬洲地區擬備的發展大綱圖內。發展大綱圖一經採納，將會公布予公眾參閱。</p>
--	---

5.3.3 環境及生態

5.3.3.1 環境影響評估

主要理由／意見	
(1)	<p>環評報告的評估方法具誤導性／有欠清晰，例如僅透過估計水鳥(只有 4 種目標的指標物種)的密度來評估生態價值；計算鳥類／目標物種時參考仍屬擬議發展的豐樂園計劃的環評；或未有參考「后海灣地區魚塘生態價值研究」。</p>
(2)	<p>環評報告並不在科學上站不住腳，亦不符合標準，結果有欠全面，而且違反《環評條例》及《技術備忘錄》的要求(包括「避免造成影響」的原則)。此外，有關基線研究的資料不足，而且低估了發展對生態及環境造成的影響，尤其是對濕地／雀鳥／歐亞水獺的影響。另外，沒有足</p>

	<p>夠資料證明建議的補償措施有效，而且沒有為施工期內損失的濕地生境建議緩解／彌償措施。此外，環評報告所建議的林地補償措施亦見不足，而綠色植物及樹木亦應予保留。由於環評報告並不全面，且質素不高，核准新田科技城分區計劃大綱圖有違程序公義。</p>
(3)	<p>進行環評研究的過程欠缺透明度，削弱研究結果的可信程度。</p>
(4)	<p>欠缺資料說明如環評報告獲批准，有何機制監察／落實環評報告提出的條件及／或建議，而且環評報告內沒有一併提交生境創造及管理計劃。應把保育補償列為發出環境許可證的條件或作為批准環評的條件。</p>
(5)	<p>應拒絕批准環評報告或重新評估新田／落馬洲地區的擬議發展造成環境影響。</p>
回應	
(a)	<p>關於(1)至(5)：</p> <p>環諮會於2024年4月22日有條件通過環評報告，並提出一些建議。其後環保署署長於2024年5月17日有條件批准該環評報告。</p> <p>環保署署長批准環評報告的考慮因素詳載於附件IV a，要點撮述如下：</p> <p><u>一般事宜</u></p> <p>(a) 環評研究科學，專業及全面。環保署在審議環評報告時，已徹底並審慎考慮下列各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 環評報告符合環評研究概要和《技術備忘錄》的法定標準和要求； (ii) 於公眾查閱期間由公眾提出的意見； (iii) 環保團體提出的建議及數據； (iv) 土拓署因應環諮會環評小組的要求所提

交的補充資料；以及
(v) 環諮會提出的通過條件及建議。

- (b) 環評程序亦公開透明，由工程項目倡議人提交工程項目簡介及環評報告已於環保署的網頁上公開，亦已根據《環評條例》的相關規定通知相關刊登事宜，以及在公眾查閱期內分兩個階段進行諮詢，讓公眾及環諮會全面提出意見。

環評研究概要的有效性

- (c) 關於環評研究概要的有效性，環保署確定研究概要已參照《技術備忘錄》，涵蓋所有須要評估的環境課題，並且符合所有相關要求。

生態基線調查及生態影響

- (d) 環保署認為，生態調查的主要目的是填補現有生態資料不足之處，並確認和評估生境及物種的生態價值。在環評研究範圍內已有大量及持續的生態資料，而相關資料都已獲環評研究適當考慮。

優先避免對環境造成重大影響

- (e) 環評報告已根據《技術備忘錄》的要求，按「避免」、「抑減」和「彌償」的優先次序原則，例如避開拉姆薩爾濕地、保留米埔村鷺鳥林及米埔隴村鷺鳥林核心區域，以及保留彭龍地的成熟林地等。

對歐亞水獺造成的影響及野生動物走廊的設計詳情

- (f) 環評報告已根據文獻記錄假設於環評的評估範圍內有歐亞水獺出沒。當局在聽取環保團體和環諮會的意見並參考台灣保護歐亞水獺的經驗後，提出有利於歐亞水獺活動的優化措施，包括：

- (i) 建立 10 米闊含水景設計的地面野生動物走廊；
- (ii) 建立橫切面面積不少於 6 平方米並含水景設計及自然採光設計的地下野生動物走廊；
- (iii) 加寬連接深圳河地下水道的格柵間隙；以及
- (iv) 在主要排水道的堤壩和水閘位置增設水獺專用的梯子或繞路。

濕地彌償的成效

- (g) 環評報告已參考上水至落馬洲鐵路支線項目的實際經驗，並建議透過積極管理，提升魚塘和濕地的生態功能及承載力，以事實證明濕地彌償的成效。
- (h) 環評報告建議採取多項措施，包括把較小和分散的魚塘合併成較大的水體、設置人工棲息島、改善塘壘、調降魚塘水位，以及在有需要時進行雜魚放養¹⁷等，以提升生態功能及承載力。香港觀鳥會的網站亦指出，調降魚塘水位可暫時將雀鳥數目於調降魚塘水位的時間內提升高達 19 倍之多。而獲批准的環評報告假設，在實施生態改善措施後，典型商業管理魚塘(即常用／不常用池塘)所在地區的功能價值最多可會提升 45%，足以彌補因在新田／落馬洲地區進行有關發展所造成的生態損失。

林地補償

- (i) 根據環評報告的其中一項批准條件，當局會

¹⁷ 香港在 2023 年約有 1 130 公頃本地內陸魚塘，生產約 1 052 公噸淡水魚，價值約 2,800 萬港元。這表示着每公頃池塘平均可生產 0.93 公噸魚，而每噸魚的平均價格為 26,616 港元。倘若把預計將直接或間接受擬議發展影響的 152 公頃的池塘(包括 89 公頃將被填平的池塘)全數納入計算，並假設出現最壞的情況，即水鳥捕食了所有的養殖魚，可推算出每年合共需要 141.5 公噸魚作雜魚放養之用，成本最高約為 375 萬港元。

在林地生境展開工程前，為新田／落馬洲地區的相關部分提交林地補償計劃。林地補償計劃將為已識別的林地補償區域提供補償計劃的實施細節，以及其保養和監察計劃。透過實施擬議的補償措施，包括非原地林地種植，預計擬議發展下的生境損失不會造成不可接受的生態影響。

綠化環境和樹木

- (j) 考慮到新田／落馬洲地區的發展可能對景觀造成的影響，有關環評報告提出多項緩解措施，例如進行補償種植和栽種新樹、盡量保存現有樹木、提供路旁和美化種植、闢設綠化天台等。根據環評報告的其中一項批准條件，當局會在新田／落馬洲地區的相關部分建造工程開展之前(包括砍伐樹木)擬備樹木補償種植實施計劃，並向環保署署長存放。樹木補償種植實施計劃須包括新田／落馬洲地區的樹木補償種植及能確保有關樹木存活率的護養和監察計劃。另外，展開建造工程前，當局會進行詳細的樹木調查。樹木保育、移植、移除、補償和補種建議將根據現行機制提交相關部門。

緩解和補償措施及生境創造及管理計劃

- (k) 環評報告已針對施工期間的潛在生態影響制訂緩解措施，包括在施工範圍邊界裝設隔音屏障及於繁殖季節外的時間分階段於鷺鳥林緩衝區內施工，並輔以相應的環境監察規定以減低施工期間對生態的影響。

另外，土拓署會在米埔實施一系列的濕地優化措施，包括疏浚連接米埔自然護理區的基圍及內后海灣的水道，改善基圍換水及提升基圍內的生境狀況，從而改善水質，並為基圍的水鳥提供食物來源。此外，亦會選擇性清除入侵內后海灣泥灘的大型外來紅樹林，以助恢復受影響地區的濕地生境。此外，土拓署亦會實施過渡性濕地優化措

施，包括優化內后海灣地區內已荒置的魚塘，以及在經優化的魚塘執行積極管理措施，包括放養雜魚。在擬議三寶樹濕地保育公園的生態友善魚塘建造工程展開之前，不會進行擬議發展的填塘工程。

土拓署亦已按環諮會環評小組的要求提交生境創造及管理計劃草擬本，並將成立成員包括相關政府部門、綠色團體及學者代表的環境監察小組，就如何擬備各項實施計劃提供意見，並對執行環評報告所建議的生態緩解／優化措施的成效進行監察。

環保署署長在環評報告獲批准後施加的批准條件詳載於**附件 IV b**，有關條件涵蓋以下各點：

1. 提交各項詳細設計和實施計劃(如生境創造及管理計劃、建立生態走廊詳細設計計劃、米埔濕地優化措施實施計劃、過渡性濕地優化計劃及鳥類友善設計指引等)，以落實建議的各項生態緩解／優化措施；
2. 在擬議的三寶樹濕地保育公園生態友善魚塘建造工程展開之前，不得進行新田／落馬洲地區的填塘工程；
3. 成立成員包括相關政府部門、綠色團體及學者代表的環境監察小組，就如何擬備各項實施計劃提供意見，並監察當局執行環評報告內有關擬議發展的生態緩解／優化措施建議以及執行已獲批准的實施計劃的成效；
4. 定期向環諮會匯報各項計劃的實施進度、環境監測結果及生態緩解／優化措施的成效；以及聯同漁護署成立工作小組，就新田／落馬洲地區填塘工程的時間表及計劃的進度和三寶樹濕地保育公園項目的落實工作進行協

	調。
--	----

5.3.3.2 就有關發展進行填塘工程

主要理由／意見	
(1)	擬在新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶進行的填塘工程，違反規劃指引編號 12C 所訂明的「不會有濕地淨減少」的原則。后海灣地區的濕地緩衝區及濕地保育區內的範圍主要劃為與保育相關的土地用途地帶，以作保育及加強現有魚塘或濕地的生態價值及功能，從而達致「不會有濕地淨減少」的原則。現時在濕地緩衝區及濕地保育區內劃設的土地用途地帶並無加入對濕地保育的要求。
(2)	就載於米埔分區計劃大綱圖《說明書》的「不會有濕地淨減少」原則所作出的擬議修訂，未能體現濕地面積和功能均不會有淨減少的重要性，並違反規劃指引編號 12C。
(3)	進行填塘工程會切斷整個后海灣地區的生態連繫，可能對后海灣地區的生態造成負面影響(包括令生境消失，以及令該區變得支離破碎)，因而對瀕危物種構成威脅。特別是人類活動增加會帶來光污染及噪音污染，對濕地生境的生態造成不可逆轉的負面影響。
(4)	現有的濕地／池塘景觀應予保留，或透過制訂規例／法例指定為保護區。荒廢池塘的生態價值應受到重視。這些池塘整修後可變回常用的池塘。
(5)	擬議發展會對拉姆薩爾濕地造成嚴重干擾，因而違反《拉姆薩爾公約》及《生物多樣性公約》。此外，擬議發展亦與國家「十四五規劃綱要」及大灣區的發展大綱圖背道而馳。

(6)	濕地的生態系統會吸收碳，有助對抗氣候變化。因此應進行勘查，定期監察生物多樣性。
(7)	進行填塘工程會對科技城內的新田／落馬洲地區的排水造成負面影響，並增加該地區出現水浸的可能性，亦會削弱池塘過濾水的功能，對水質造成負面影響。因此應保留現有魚塘，並將其改為蓄洪湖，可作地下蓄洪設施的替代方案。當局應密切監測水質，以防止污染，並恢復濕地和生境的功能。
(8)	應為新田科技城分區計劃大綱圖所涵蓋的濕地保育區內所有新發展進行全面生態影響評估。
(9)	必須開展基線調查，全面評估日後在此具重要生態價值地區進行與緩解措施和濕地彌償／改善措施有關的各項建議和發展是否可行。
(10)	為減少對魚塘造成的不良影響，新田科技城分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的面積或新田公路以北的發展規模應予縮小，或限制在 2021 年所建議的最小發展範圍內。
(11)	應採取分階段發展方式，優先發展生態價值較低的土地，例如新田／落馬洲地區南部，然後才考慮在新田／落馬洲地區北部填塘；或應將河套地區的創科用地視作第一階段發展，其中必須包括同步進行的關設三寶樹濕地保育公園所需工程。只有在第一階段竣工，而且創科用地已成功推出市場並經環境評估後，才可開展後續階段。
(12)	池塘減少將影響可視作文化遺產的傳統塘魚養殖活動。此外，應向受影響的小型魚農戶提供資助，並向須予搬遷的魚塘經營者提供賠償。
(13)	可以保留濕地並將之發展為濕地保育公園，以作生態旅遊之用，此舉也可成為區域的濕地保育及

	管理典範。
建議	
(i)	考慮到「防患未然」和「不會有濕地淨減少」的原則，應在新田科技城分區計劃大綱圖上將劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的範圍(特別是濕地保育區及濕地緩衝區內的地方，或涉及濕地／魚塘／鷺鳥林的範圍)回復至原來的土地用途地帶或劃作其他與保育相關的土地用途地帶。應遵從規劃指引編號 12C 的「防患未然」和「不會有濕地淨減少」的原則，或採納該等原則為規劃意向。
(ii)	規劃區第 19C 區西北部有一幅用地在新田科技城分區計劃大綱圖上被劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，佔地約 14 公頃，極為鄰近拉姆薩爾濕地，應改劃為「自然保育區」地帶作緩衝區(圖 H-4a、H-4d 及繪圖 H-1b 圖 4)。
(iii)	沿規劃區第 19C 區北面界線面向三寶樹濕地保育公園現時有一幅 35 米闊的非建築用地，建議把該用地向南擴展，例如擴闊 170 米至 240 米(圖 H-4a、H-4d 及繪圖 H-2)，以加強新田科技城分區計劃大綱圖上西北端的生境連繫。連同保留下來的合盛圍現有蘆葦叢和魚塘，經擴展的非建築用地(約 12.7 公頃)可作多功能綠化空間連濕地主題公共空間之用，同時用作蓄洪區、雨水收集地帶及污水處理濕地。
(iv)	在新田科技城分區計劃大綱圖東南部規劃區第 12D、13B 及 13C 區內的數幅土地應分別由「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場(1)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，以換取保留魚塘(圖 H-4a 及繪圖 H-1b 圖 3)。

(v)	應考慮以新田科技城分區計劃大綱圖東北部規劃區第 30 區內現時劃為「綠化地帶」的政府土地，連同經修訂的連接河套地區的鐵路路線，換取保留魚塘(圖 H-4a 及繪圖 H-3 圖 1)。
(vi)	修訂新田科技城分區計劃大綱圖有關「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶《註釋》的規劃意向及備註，以反映濕地保育的重要，並要求在提出任何規劃申請前提交各項技術評估。
回應	
(a)	<p>關於(1)、(2)及(13)：</p> <p>規劃指引編號 12C 只適用於用地坐落在濕地保育區和濕地緩衝區範圍內的規劃申請。儘管如此，當局在獲批准的環評報告，已採用「不會有濕地淨減少」的相同原則，並於勘查研究下環評的生態影響評估中達到相關濕地的生態功能及承載力「沒有淨減少」。環境諮詢委員會於 2024 年 4 月 22 日有條件通過環評報告，並提出了一些建議。其後於 2024 年 5 月 17 日，環保署署長考慮到在落實擬議的緩解／優化措施後，新田／落馬洲地區的擬議發展(包括為提供創科用地而進行的填塘工程)在技術上應屬可行，而且在生態和環境方面亦屬可以接受，因此在有條件的情況下批准環評報告。關於環保署署長批准環評報告的考慮因素，在上文第 5.3.3.1(a)段所載的回應闡述。透過實施環評報告建議的各項緩解措施，可提升相關濕地的整體生態功能和承載力，從而實現相關濕地生態功能和承載力不會出現淨減少。</p> <p>政府將建設擬議面積約為 338 公頃¹¹的三寶樹濕地保育公園，作為緩解／優化措施的一部分，以期創造環境容量，配合新田／落馬洲地區的擬議發展。在 338 公頃的土地當中，當局只會預留 10 公頃土地關設配套設施和其他包括生態教育及康樂的基礎設施。至於餘下 328 公頃的土</p>

	<p>地，當局會分別透過積極的保護管理和現代化水產養殖，提升現有濕地(佔地 288 公頃)的生態功能和承載力及現有魚塘(佔地 40 公頃)的漁業資源，以期補償新田／落馬洲地區內的發展對濕地生境及漁業造成的損失，並使相關濕地的生態功能及承載力不會出現淨減少。</p>
(b)	<p>關於(3)至(4)：</p> <p>環諮會於 2024 年 4 月 22 日有條件通過環評報告，並提出了一些建議。其後於 2024 年 5 月 17 日，環保署署長認為在落實擬議的緩解／優化措施後，新田／落馬洲地區的擬議發展(包括為闢設創科用地進行填塘工程)在技術上可行，而且在生態和環境方面亦屬可以接受，因此在有條件的情況批准環評報告。</p> <p>根據獲批准的環評報告所進行的基線調查，新田／落馬洲地區內約一半擬進行填塘工程的魚塘在事實上並無養魚活動或已被荒廢多年。這些魚塘的生態功能較低。根據濕地補償策略，現有棕地範圍和擬議三寶樹濕地保育公園內的不常用及荒廢魚塘所佔的面積，將轉化為生態友善魚塘生境。因此，三寶樹濕地保育公園內約 253 公頃的生態友善魚塘將經過精心規劃，並適當用於生態友善的水產作業，從而發揮生態保育和水產生產的雙重功能。此外，獲批准的環評報告下的漁業影響評估亦建議於三寶樹濕地保育公園設置一個面積達 40 公頃的漁業優化區，以補償直接及間接失去的漁業資源。</p> <p>擬議三寶樹濕地保育公園把較接近米埔自然護理區和前海灣的非活躍及荒棄魚塘和棕地改變為活躍的「生態友善魚塘」，會令水產生產增加。獲批准的環評報告總結指，在實施擬議生態及漁業優化措施後，預計三寶樹濕地保育公園可改善區內濕地的生境連繫及提升相關濕地的生態及漁業</p>

	<p>功能及承載力。</p> <p>環保署署長在批准環評報告時已施加相關條件，要求就新田／落馬洲地區內的建築物提交《鳥類友善設計指引》，以及需要提出措施以減低鳥類碰撞的風險和對鳥類的影響。此外，環諮會建議工程項目倡議人(即土拓署)採取具體且有效的措施，包括禁止使用泛光燈、將戶外燈光照射範圍移離易受影響地方，以及避免在戶外設置大型發光顯示板，從而盡量減少在施工和運作階段對野生動物的滋擾。</p>
(c)	<p>關於(5)：</p> <p>新田／落馬洲地區的擬議發展將不會觸及整片拉姆薩爾濕地。根據獲批准的環評報告，實施擬議的緩解措施後，拉姆薩爾濕地的生態特色不會改變。根據目前的情況，當局無須就新田／落馬洲地區的擬議發展向《拉姆薩爾公約》秘書處報告¹⁸。儘管如此，漁護署早前已就此事與國家林業和草原局轄下的濕地管理司聯絡，並會持續知會《拉姆薩爾公約》秘書處。</p> <p>另一方面，新田／落馬洲地區的擬議發展所產生的生態影響已在環評過程中進行了全面評估，並提出了相應的緩解措施，並符合《生物多樣性公約》的相關要求¹⁹。實施獲批准的環評報告中的擬議緩解措施後，也不會對生物多樣性造成重大不良影響。綜上所述，新田／落馬洲地區的擬議發展沒有違反《拉姆薩爾公約》和《生物多樣性公約》。</p>

¹⁸ 根據《拉姆薩爾公約》第3條第二段，如其境內的及列入名冊的任何濕地的生態特徵由於技術發展、污染和其他人類干擾而已經改變，正在改變或將可能改變，各締約國應儘早相互通報。有關這些變化的情況，應不延遲地轉告按第8條所規定的負責執行局職責的組織或政府。

¹⁹ 《生物多樣性公約》第14條規定應盡可能及適當地就其可能對生物多樣性產生不利影響的擬議發展進行環評，以期避免或儘量減輕影響等。

	<p>北都擁有豐富多樣的生境，當中包括魚塘、沼澤和紅樹林等大面積的濕地。而拉姆薩爾濕地更被視為國際重要濕地。北都的濕地屬大灣區和中國南部優先保育地區。因此，政府的政策是採取更積極的保育措施，務求保護這些地區的生態價值，以及構建完整的濕地保育系統，以創造環境容量，讓香港在保育與發展之間取得適當平衡，達致「發展與保育並存」。</p> <p>在落實獲批准的環評報告中適當的濕地創造和優化措施後，可補償因新田／落馬洲地區的擬議發展而失去的濕地生境，並達致相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少的目標；根據環評評估，拉姆薩爾濕地的生態特色不會發生變化，生物多樣性亦不會受到重大影響。因此，新田／落馬洲地區的擬議發展沒有違反《拉姆薩爾公約》和《生物多樣性公約》。</p>
(d)	<p>關於(6)至(7)：</p> <p>勘查研究進行了多項技術評估，以證明新田／落馬洲地區的擬議發展不會對當地和周邊地區造成重大影響，並且技術上可行，亦沒有任何無法克服的工程和環境影響。</p> <p>為配合提倡綠色規劃和發展碳中和社區的《香港氣候行動藍圖 2050》，加上有需要應對氣候變化，建議在新田／落馬洲地區採取多項以智慧、環保及具抗禦力為本的倡議，包括建立藍綠網絡。舉例而言，旨在提升排水量的河道／排水道活化項目會在容易泛洪的地方設防洪設施，以加強防洪，並提高抵禦氣候變化的能力，與「海綿城市」的概念互相呼應。根據勘查研究進行的碳評估，新田／落馬洲地區內應可在 2050 年前達致淨零碳排放。</p> <p>蓄洪不是魚池本身的功用。事實上，應該提供一個防洪系統來保護魚池在雨季時免受洪水侵襲。</p>

排水影響評估的結論是新田／落馬洲地區的擬議發展不會對排水造成不可接受的排水影響。此外，亦將為新田／落馬洲地區闢設可持續發展的市區排水系統，藉以改善排水管理，並提高抵禦極端氣候和海平面上升的能力。新田／落馬洲地區有兩條主要排水道(即新田東主排水道和新田西主排水道)將進行活化，並會闢設貯洪量約200 000立方米的蓄洪設施。現時在鄉郊地區的排水系統最多只能抵禦50年一遇的暴雨，而上述擬於新田／落馬洲地區闢設的蓄洪設施則會有足夠容量最多抵禦200年一遇的暴雨。當局在設計及推展蓄洪設施時，會按照渠務署於2024年3月發布的最新設計指引，以應對極端天氣和氣候變化。

就水質而言，根據獲批准的環評報告所進行的水質影響評估，結論是新田／落馬洲地區的擬議發展不會對水質造成不可接受的影響。在有關項目落成後，現時包含可能會造成污染的作業的棕地用途會改作更佳用途，以善用土地資源。當局會根治來自棕地作業的非點源污染問題，從而對水質帶來正面影響。擬議發展亦會在現時未有污水設施的地區鋪設新的污水收集系統，以及為擬議發展地區闢設一個三級淨水設施，因此對水質也帶來正面影響。

當局根據獲批准的環評報告擬備了一份《環境監察及審核手冊》，將會在整個施工期間定期監察對鄰近易受影響設施造成的環境影響。此外，亦會就某些環境問題，延長實施環境監察及審核計劃至營運期，以確保擬議發展不會對環境造成負面影響。此外，批准環評報告時附帶條件，包括要提交生境創造及管理計劃、成立環境監察小組，以及定期向環諮會匯報項目落實的進度，藉此監察擬議生態緩解／優化措施的成效，包括與生物多樣性有關的措施的成效。

(e)	<p>關於(8)至(10)及(vi)：</p> <p>當局已在勘查研究下已進行多項技術研究(包括法定的環評)，以證明新田／落馬洲地區的擬議發展不會對當地和周邊地區造成重大影響，而且技術上可行，沒有任何無法克服的工程和環境影響。全面綜合的基線研究、生態影響評估和根據《環評條例》而須進行的其他與環境相關的影響評估，均支持在推行擬議緩解／優化措施的情況下批准環評報告。正如上文第 5.3.3.1(a)段的回應所述，當局已就落實緩解／優化措施附加適當的批准條件。</p> <p>環評研究的生態影響評估是根據環評研究概要、《技術備忘錄》和相關的《環評條例》指南而進行。有關評估建議適當闢設濕地和採納濕地優化措施，以補償因進行新田／落馬洲地區擬議發展而失去的濕地生境，並達致相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少的目標。</p> <p>新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶有關位置、需求和規模的理據已在上文第 5.3.2(a)段的回應詳述。</p> <p>鑑於上述情況，獲批准的環評報告已確定新田／落馬洲地區的擬議發展在技術上可行，沒有任何無法克服的工程和環境影響。因此，對於新田科技城分區計劃大綱圖涉及現有濕地的日後發展，當局認為無須再提交基線研究及／或生態影響評估。</p>
(f)	<p>關於(11)：</p> <p>為科技城的創科產業帶來羣聚效應，以及可利用與深圳科創園區日益增加的合作機會，因此勘查研究為新田／落馬洲地區制訂了經修訂建議發展大綱圖，當中建議為整個科技城(包括新田／落馬洲地區及位於河套區的港深創科園)發展合共</p>

	<p>約 300 公頃的創科用地。根據土拓署的落實時間表，新田／落馬洲地區的擬議發展及相關工程基礎設施會分階段落實。地盤平整及基礎設施工程計劃於 2024 年年底展開。新田／落馬洲地區首批作創科用途的土地最早可在 2026/27 年度提供，而首批人口預計在 2031 年遷入。儘管如此，新田／落馬洲地區的首批創科用地預計最早可於 2026/2027 年度提供，而且不需要填塘。目標在 2039 年或之前完成整個區域的發展。</p> <p>土拓署表示，不會在 2026/27 年度前在新田／落馬洲地區展開填塘工程，而填塘的速度將會與三寶樹濕地保育公園的發展進度一致。該等安排符合環評報告的相關批准條件，即在擬議的三寶樹濕地保育公園生態友善魚塘建造工程展開之前，不得展開在新田／落馬洲地區擬議發展的填塘工程。</p> <p>如環評報告所建議，在展開填塘工程前，土拓署會先實施過渡性濕地優化措施。當局會在后海灣內灣地區物色合適的魚塘以進行過渡性優化工程，這些工程可能包括修復已荒置的魚塘及在合適的魚塘執行積極管理措施，包括放養魚類。而且，已按環諮會環評小組的要求提交了生境創造及管理計劃草擬本，並將成立環境監察小組，就如何擬備各項實施計劃提供意見，並對執行環評報告所建議的生態緩解／優化措施的成效進行監察，並在必要時介入。</p>
(g)	<p>關於(12)：</p> <p>獲批准的環評報告已進行漁業影響評估，建議在擬議的三寶樹濕地保育公園中設立 40 公頃的漁業優化區，以補償漁業資源的直接和間接損失。40 公頃的漁業優化區將盡可能利用三寶樹濕地保育公園內的現有魚塘、荒廢魚塘和棕地，並積極管理現代化和集約化水產養殖，包括室內和室外設施，預計當中的水產養殖活動的漁業產量將</p>

	<p>會倍增。政府將積極探索優先考慮現有養魚戶繼續在三寶樹濕地保育公園內經營魚塘養殖。。</p>
(h)	<p>關於(i)至(iv)：</p> <p>請參閱上文第5.3.3.1(a)段的回應。</p> <p>新田科技城分區計劃大綱圖的土地用途地帶和發展限制是根據勘查研究為新田／落馬洲地區的經修訂建議發展大綱圖而訂定。當局已在勘查研究進行多項技術評估，包括法定環評，以證明新田／落馬洲地區的擬議發展不會對當地及周邊地區造成重大影響。全面綜合的基線研究、生態影響評估和根據《環評條例》而須進行的其他與環境相關的影響評估，亦支持獲批准的環評報告及擬議的緩解／優化措施。因此，新田科技城分區計劃大綱圖現時所劃設的用途地帶及發展限制是恰當的。把擬議的創科用地改劃為先前的用途地帶或其他與保育相關的用途地帶；縮減這些用地的發展規模；或擴大這些用地的非建築用地範圍均會削弱新田／落馬洲地區的發展潛力和容量。另一方面，申述人所提出的建議沒有任何技術評估支持。有關「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶位置、需要和規模的理據已於上文第5.3.2(a)段的回應闡述。</p>
(i)	<p>關於(v)：</p> <p>勘查研究曾探討另一替代選址，即把佔地210公頃的創科用地的主要部分選址於新田科技城分區計劃大綱圖上東北部的規劃區第30區的「綠化地帶」。此地大部分為山巒地帶，有地形高而陡峭的天然山坡，並夾雜已獲許可的墓地和政府、機構及社區設施，而且該處的山腳遍布林地。另外，該處鄰近落馬洲河曲及三寶樹一帶的主要候鳥飛行路線，以及河套地區南部生態區的補償濕地。如要在此山巒地帶開闢面積和規模大小相若的可發展用地以作創科用途(即總面積約</p>

	<p>210 公頃和整體總樓面面積約 570 萬平方米)，無可避免需要進行大規模的削坡、明山爆破、興建擋土牆，以及進行土地平整及基礎設施工程。根據勘查研究下的初步評估，該些工程不僅需時甚長，還會對附近居民及四周環境(包括上述在河套地區南面的補償濕地和候鳥的主要飛行路線)帶來長期滋擾。此外，該些工程或會影響鄰近被列為二級歷史建築的落馬洲警署。在考慮所有相關因素後，包括上述對環境的影響及滋擾、環保團體的意見、所須工程的估計造價、被延誤的發展計劃等，勘查研究不建議發展規劃區第 30 區的「綠化地帶」以作擬議創科用途的替代選址。另一方面，申述人所提出的建議沒有任何技術評估支持。</p> <p>由於規劃區第 30 區的「綠化地帶」並不被認為是上述擬議創科用途的可行替代選址，因此無需按照申述人的建議，修改連接河套區的鐵路走線。</p>
--	--

5.3.3.3 雀鳥及野生生物品種

主要理由／意見	
(1)	<p>新田／落馬洲地區的發展不但會永久移除作為雀鳥繁殖場地的樹木，也會令作為雀鳥覓食場地的池塘消失，而且亦會干擾雀鳥覓食場地和鷺鳥林之間的飛行廊道／路線。當局建議在新田科技城分區計劃大綱圖上施加的建築物高度限制及劃設的土地用途地帶並無考慮飛行路線。所有綠色植物及樹木應予保留。</p>
(2)	<p>所有鷺鳥林應在新田科技城分區計劃大綱圖上予以保留。「休憩用地」地帶的發展限制太過寬鬆，無法保護現有的米埔隴村鷺鳥林及雀鳥的飛行廊道／路線。此外，周邊地區日後在進行發展的建築工程時，亦會對鷺鳥林造成干擾。應謹慎保留和設計足夠的露天地方，以保存鷺鳥林與新</p>

	覓食地之間的飛行廊道。
(3)	應妥善設計橫過日後道路的動物通道，以解決生境變得零碎分散的情況。此外，應優化野生動物走廊的設計，例如應在三寶樹和河套區的舊河曲之間建設生態水道，而整條水道應在地面建造，並建議藉設置地下路段把水道與道路以分層方式隔開(圖 H-b 和繪圖 H-2)。
(4)	在新田科技城分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的新田東主排水道沿途的人類活動或會對野生動物走廊及野生動物造成干擾。
(5)	當局並無在新田科技城分區計劃大綱圖以南，接連牛潭尾地區的「綠化地帶」，闢設野生動物走廊。
(6)	日後發展應重視生物多樣性和可持續性。就數量和質量方面而言，擬議藍綠網絡會損害而非促進生物多樣性。
(7)	擬議科技城發展會對天然環境造成無法逆轉的破壞。珍貴的大自然應予保護，鄉郊地區不應受到破壞。
建議	
(i)	<p>關於新田科技城分區計劃大綱圖，應在港鐵落馬洲站和落馬洲邊境管制站附近的地方，以及在鷺鳥林和覓食地之間的雀鳥飛行路線，制訂嚴格的建築物高度限制和劃設用途設有限制的土地用途地帶。有關降低建築物高度限制／改劃用途地帶的主要建議包括(圖 H-4 a)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃區第 19B 及 19C 區內「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的建築物高度應限為 8 層，而最低建築物高度則應由主水

	<p>平基準上 15 米降低至 8.23 米(圖 H4-c 和 H4-d)。建議規劃區第 19B 區內的現有水道或魚塘劃作非建築用地(圖 H4-c 和繪圖 H-2)；</p> <p>2. 規劃區第 19C 區內「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶建築物高度限制應降低至介乎主水平基準上 15 米至主水平基準上 75 米，以營造梯級式的建築物高度輪廓(圖 H-4d 和繪圖 H-2)；</p> <p>3. 應透過擴大規劃區第 19C 區內「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的 70 米闊非建築用地，擴闊雀鳥飛行廊道，以及／或沿 70 米闊的雀鳥飛行廊道的兩旁設定主水平基準上 35 米或以下的建築物高度限制(圖 H-4d 和繪圖 H-2)；</p> <p>4. 應擴大規劃區第 19C 區內「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的 70 米闊非建築用地，以保留現有池塘(圖 H-4d 和繪圖 H-1b 的圖 4)；</p> <p>5. 規劃區第 16A 及 19A 區內「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的建築物高度限制應由主水平基準上 130 米／主水平基準上 105 米降低至主水平基準上 75 米(圖 H-4b 和繪圖 H-2)；</p> <p>6. 位於新田科技城分區計劃大綱圖北部的規劃區第 16A、17、18 及 19A 區應改劃為「綠化地帶」，或應把建築物高度限制由主水平基準上 130 米降低至介乎主水平基準上 15 米至主水平基準上 35 米(圖 H-4b 和繪圖 H-4)；</p> <p>7. 位於新田科技城分區計劃大綱圖北部(即由下灣村深圳河旁邊的池塘至下灣漁民新村和潘</p>
--	---

	<p>屋村附近的池塘的地方)應訂定恰當的用途地帶和限制，以提供一條 1 200 米闊的雀鳥飛行廊道，包括非建築用地或戶外空間。此外，應就該廊道外 500 米範圍內的建築物制訂嚴格的高度／密度限制(即 3 層或低密度發展)(圖 H-4b)；</p> <p>8. 把規劃區第 7 區內「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶的建築物高度限制下調；以及</p> <p>9. 魚塘內面積 300 米至 500 米的範圍應維持不變，而建築物高度限制不應超過 3 層；至於位於較遠處 300 米至 500 米範圍內的發展，其建築物高度應限為 5 層。</p>
(ii)	<p>應把鷺鳥林(如米埔隴村鷺鳥林)改劃為與自然保育有關的用途地帶，或將之劃設為非建築用地。此外，應修訂相關的規劃意向，以反映保護鷺鳥林和雀鳥飛行路線的重要性。</p>
(iii)	<p>新田科技城分區計劃圖上沿新田東主排水道一帶劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的範圍，應修訂為與自然保育相關的用途地帶，以保留歐亞水獺的野生動物走廊。</p>
(iv)	<p>為緩減對生境的滋擾，在新田科技城分區計劃大綱圖內，「帳幕營地」應改列為第二欄用途，同時應避免在「綠化地帶」設置屬第二欄用途的「練靶場」及「度假營」。</p>
回應	
(a)	<p>關於(1)及(2)：</p> <p>在新田科技城分區計劃大綱圖一些用途地帶施加建築物高度限制，已考慮到位於新田／落馬洲地區內及附近一帶並在已批准環評報告臚列的具重要生態價值的資源，包括雀鳥飛行廊道／路線及</p>

鷺鳥林。根據已批准環評報告，位於新田科技城分區計劃大綱圖內的米埔隴村鷺鳥林，以及位於新田科技城分區計劃大綱圖外，現時活躍的米埔村鷺鳥林的區域(位於米埔分區計劃大綱圖內)均會保留而且不受影響。

規劃區第 20 區及規劃區第 19C 區的部分範圍在新田科技城分區計劃大綱圖被劃為「休憩用地」地帶，以保護米埔隴村鷺鳥林及相關的雀鳥飛行路線。在上述兩個規劃區的「休憩用地」地帶內進行發展時須留意可能與毗鄰鷺鳥林產生鄰接問題。規劃區第 19C 區的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的東面(毗鄰規劃區第 19B 區)已劃定一幅 70 米闊的非建築用地，以保護雀鳥飛行路線，並提供飛行廊道通往在北面／西北面的擬議三寶樹濕地保育公園面積較為廣闊的魚塘內的覓食場地。在為這些「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶進行設計、施工並加以落實時將會小心審慎，須按照獲批准環評報告所建議的生態緩解及優化措施行事，例如在這些「休憩用地」地帶的詳細設計中加入優化設計，包括在毗鄰現有米埔隴村鷺鳥林的「休憩用地」地帶內加入水景設計，以及在水景設計和毗鄰土地用途地帶中存在多年的成齡樹木之間預留緩衝區等。

至於位於米埔分區計劃大綱圖內，現時活躍的米埔村鷺鳥林方面，亦會沿新田科技城分區計劃大綱圖內劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的規劃區第 19C 區的西面界線劃定一幅 35 米闊的非建築用地，以保護通往在北面／西北面的擬議三寶樹濕地保育公園面積較為廣闊的魚塘的雀鳥飛行路線及飛行廊道。另一方面，毗鄰米埔分區計劃大綱圖的地區劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，以供政府建立三寶樹濕地保育公園，預計對鳥類通往米埔村鷺鳥林的飛行路徑的影響將可降至最低。

	<p>除上述措施之外，獲批准環評報告亦提出一些進一步措施，以減低工程對米埔隴村和米埔村兩個鷺鳥林的滋擾，包括在施工前進行生態調查；由兩個鷺鳥林的覆蓋範圍劃設一個 100 米的緩衝區，以盡量減少在鷺鳥繁殖期內(即三月至九月初)可能對正進行繁殖的鷺鳥所造成的影響；盡可能避免修剪鷺鳥林內的樹冠；以及，在鷺鳥繁殖季節以外時間施工並竣工。環評報告亦施加兩項關於鷺鳥林的批准條件，包括要求提交《生境創造及管理計劃》，其中須載列保護現有鷺鳥林的詳情，以及就新田／落馬洲地區內的建築物提交《鳥類友善設計指引》，指引須包含措施以盡量減少鳥撞風險和對鳥類的影響。</p> <p>獲批准環評報告包含景觀及視覺影響評估，當中涵蓋新田／落馬洲地區內須保留、砍伐及移植的現有樹木的粗略數目，以及預計須補種及新種的樹木數量。該報告的批准條件亦要求土拓署在開展擬議發展涉及砍伐樹木相關部分的工程前，須擬備《樹木補償種植實施計劃》。土拓署在展開建築工程前，會進一步進行全面的樹木調查。當局會根據研究所得結果，擬訂更詳細的樹木保育、移植、移除、補償及重種建議，當中涵蓋栽設樹籬、路旁美化市容地帶、綠化屋頂等擬議補償措施，並根據現行機制，將其提交有關當局。</p>
(b)	<p>關於(3)至(6)：</p> <p>透過採取切合實際的建築形式、降低發展密度，同時沿新田／落馬洲地區內的擬議發展和三寶樹濕地保育公園的濕地之間的邊緣進行顧及生態易受破壞地區的景觀美化工程，讓設計達致和諧共融的效果。</p> <p>此外，獲批准的環評報告亦建議適當的生態緩解措施，當中包括建立野生動物走廊。闢設野生動物走廊不僅可惠及非飛行哺乳動物(例如歐亞水獺)，亦可保護和增強新田／落馬洲地區內的生</p>

	<p>境連繫。擬議發展在開展相關部分的工程前，須按環評報告的批准條件，為非飛行哺乳動物擬備《建立生態走廊詳細設計計劃》並制訂相關措施，以促進非飛行哺乳動物的活動。擬議發展須關設不少於 10 米闊含水景設計的地面野生動物走廊，另須設有橫截面面積不少於 6 平方米(2 米高和 3 米闊，視乎詳細設計而定) 具備水景設計和含自然採光的地下野生動物走廊。為促進歐亞水獺在落馬洲、三寶樹和內后海灣一帶活動，應在詳細設計計劃擬訂相關措施，例如加寬連接深圳河地下水道的格柵間隙，以及修改新田東主排水道的充氣堤壩和落馬洲河曲水閘位置的設計，並提供繞路(例如梯子)跨越水閘和充氣堤壩。野生動物走廊的詳細設計須視乎進一步研究而定。</p> <p>至於在牛潭尾和科技城新田／落馬洲地區之間「綠化地帶」範圍內的野生動物走廊，獲批准的環評報告總結指，有關「綠化地帶」會保留原本有植物覆蓋的生境，當中包括混合林地、林地、造林區、草地和灌木林，無須在有關「綠化地帶」內另外關設野生動物走廊。因應牛潭尾及新田／落馬洲地區之間的「綠化地帶」沒有碎片化，根據獲批准環評報告，並不會帶來生態影響。</p> <p>在新田科技城分區計劃大綱圖內，河道／排水道、蓄水池、濕地、休憩用地和山丘將緊密交織成藍綠網絡，而藍綠網絡亦能建立生態連繫，提高生物多樣性。為盡量發揮這個藍綠網絡的生物多樣性潛力，相關的園境設計會確保盡量優化現有的生態資源。</p>
(c)	<p>關於(7)：</p> <p>請參閱第 5.3.3.1(a)段的回應。</p>

(d)	<p>關於(i)：</p> <p>請參閱第 5.3.3.2(h)段的回應。</p> <p>考慮到獲批准的環評報告所界定的生態問題和建議的生態緩解／改善措施，當中包括有關雀鳥飛行廊道／路線和鷺鳥林的措施，建議在新田科技城分區計劃大綱圖訂定／劃定建築物高度限制及／或非建築用地。關於這方面，環評報告的批准條件規定須提交《生境創造及管理計劃》，當中包括提供有關雀鳥飛行路線及保護現有鷺鳥林的詳細資料。此外，為盡量減少對雀鳥的滋擾，批准環評報告的其中一項條件，是須就新田／落馬洲地區內的建築物提交《鳥類友善設計指引》，其中包括制訂措施以盡量減少鳥類相撞風險和對鳥類的影響。獲批准的環評報告，也建議採取具體措施，包括盡量減少對鳥類等野生動物的潛在眩光影響</p> <p>關於建議 1、2 及 9，規劃區第 19B 及 19C 區已採用梯級式建築物高度限制(高度級別為主水平基準上 15 米、主水平基準上 35 米、主水平基準上 75 米、主水平基準上 105 米及主水平基準上 125 米)，遞降至毗連三寶樹濕地保育公園的 35 米闊非建築用地，以應付與三寶樹濕地保育公園鄰接的問題，並盡量減少對三寶樹濕地保育公園造成滋擾。</p> <p>關於建議 3 及 4，會在規劃區第 19C 區的東面劃定 70 米闊的非建築用地，以保護米埔隴村鷺鳥林的雀鳥飛行路線。例子有現時途經屯門公園(香港十大鷺鳥棲息地)的屯門河闊度為 75 米，是鷺鳥經常採用的飛行路線。換言之，70 米闊的非建築用地足以作為雀鳥，特別是鷺鳥，的飛行路線。</p> <p>關於建議 5 至 7，當局已在新田科技城分區計劃大綱圖規劃區第 19A 區北面部分劃定非建築用</p>
-----	---

	<p>地，並在規劃區第 17 及 18 區的一些政府、機構及社區設施制訂嚴謹的建築物高度限制(主水平基準上 15 米)，以保護舊深圳河河曲與三寶樹之間一條 300 米闊東西方向的雀鳥飛行廊道。在毗連該條 300 米闊的雀鳥飛行廊道北面 and 南面的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶進行發展，最高建築物高度限為主水平基準上 35 米，以進一步減少對雀鳥的滋擾。這些非建築用地及建築物高度限制已足以保護獲批准環評報告內確定的雀鳥飛行廊道／路線雀鳥飛行廊道。當中，根據環評所作的生態調查及文獻研究所發現的大部分自西向東的飛行路線，亦得以保存。</p> <p>關於建議 8，規劃區第 7 區的「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶主要是提供文化和社區綜合項目，以配合當地居民及／或更廣泛地區、區域，以至全港的需要。雖然此地帶並沒有建築物高度限制，但預計因應詳細設計，文化及社區大樓的發展規模會與附近環境相容(例如較低的建築物高度)，會與東面和西面以規劃作「休憩用地」的地方融合。</p> <p>制訂更嚴謹的建築物高度限制，劃定非建築用地及／或把擬議的創科用地改劃為其他與保育相關的用途地帶，會削弱新田／落馬洲地區的發展潛力和容量。關於「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的選址、需求及規模的理據，在載於第 5.3.2(a)段的回應闡述。</p>
(e)	<p>關於(ii)：</p> <p>米埔隴村鷺鳥林在先前的新田分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丁類)」地帶，用作低層、低密度住宅發展。該鷺鳥林現時靠近現有的路口和一些棕地作業(圖 H-3f)。根據獲批准的環評報告，把該幅用地新劃作「休憩用地」地帶以盡量減少對鷺鳥繁殖地的直接影響，做法恰當。當局會按照</p>

	<p>獲批准環評報告所建議的生態緩解／優化措施，謹慎地設計和落實該幅用地的發展。</p> <p>新田科技城分區計劃大綱圖上「休憩用地」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，以配合當地居民和其他市民的需要。根據新田科技城分區計劃大綱圖的《註釋》，該地帶內預計不會建有可能會為雀鳥飛行廊道造成負面影響的大型建築構築物。根據獲批准的環評報告，當局在進行詳細設計時，會為米埔隴村鷺鳥林所在的「休憩用地」地帶納入一些改善措施，包括(i)保留目前位於米埔隴村鷺鳥林的樹木；(ii)在毗鄰現有米埔隴村鷺鳥林的「休憩用地」範圍內加入水景設計；(iii)在水景設計附近種植成齡樹，並選取目前用作鷺鳥林棲宿層的本地品種；(iv)在水景設計及已有的成齡樹與鄰近擬議土地用途(例如物流、貯物和工場、區域供冷系統和交通道路)之間保留緩衝區。相關部門在設計「休憩用地」地帶時也必須遵守上述要求。</p> <p>沿規劃區第 19C 區西面界線所闢設的 35 米闊非建築用地，以及規劃區第 19C 區東面的 70 米闊的非建築用地，可提供相對開揚且建有極少地面構築物的飛行廊道，以連接位於擬議三寶樹濕地保育公園的覓食地。獲批准環評報告認為，這些非建築用地可以把對鷺鳥林的影響減輕至可接受的水平。批准環評報告的其中一項條件，是須就新田／落馬洲地區內的建築物提交《鳥類友善設計指引》，其中包括制訂措施以盡量減少鳥類相撞風險和對鳥類的影響。獲批准的環評報告，也建議採取具體措施，包括盡量減少對鳥類等野生動物的潛在眩光影響。</p>
(f)	<p>關於(iii)：</p> <p>在新田科技城分區計劃大綱圖上沿新田東主排水道的美化市容地帶劃為「其他指定用途」註明</p>

	<p>「美化市容地帶」，旨在反映區內現有及將來設立的濕地補償生境，以及預留空間活化現有新田東主排水道，包括沿規劃區第 19A 區 D6 道路北段闢設供陸上哺乳類物種活動的野生動物走廊，使生境得以保育和延續。</p> <p>根據以上所述及載於第 5.3.3.3(b)段的回應，當局認為目前新田東主排水道的用途地帶合適。</p>
(g)	<p>關於(iv)：</p> <p>新田科技城分區計劃大綱圖的「綠化地帶」《註釋》與城規會採用的《註釋總表》相符，在「綠化地帶」下，「帳幕營地」屬第一欄用途，而「練靶場」和「度假營」則屬第二欄用途。由於《註釋總表》旨在提供一個概括的大綱，以便在擬備和修訂分區計劃大綱圖的《註釋》時以此為基礎，本港大部分分區計劃大綱圖都就「綠化地帶」內的「帳幕營地」、「練靶場」和「度假營」作出類似安排。</p> <p>「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據經修訂的詞彙釋義／概括用途名稱，「帳幕營地」用途不包括私人擁有及／或商業作業者，符合「綠化地帶」的規劃意向。</p> <p>「綠化地帶」內的「練靶場」和「度假營」用途，必須向城規會取得規劃許可。城規會會根據規劃申請機制，依照城規會的相關指引，因應每項發展建議的個別情況作出評估。</p>

5.3.3.4 三寶樹濕地保育公園

主要理由／意見	
(1)	當局應提供三寶樹濕地保育公園的詳細資料。在城規會考慮把米埔分區計劃大綱圖上的有關地區改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶前，漁護署須完成就濕地保育公園進行的研究，並敲定三寶樹濕地保育公園的發展詳情。
(2)	三寶樹濕地保育公園的發展應與科技城新田／落馬洲地區的發展同期進行。
(3)	三寶樹濕地保育公園的主要目標應為保育，故該區應盡量減少會對自然環境造成干擾的設施(例如訪客中心、遊客設施及泊車位)，也不應鼓勵或准許進行對動物福利構成風險的人類活動，並應實施嚴格的規例及管控措施以密切監控人類活動。
(4)	有需要對三寶樹濕地保育公園實施監控，以免對生態造成滋擾，尤其是在三寶樹濕地保育公園落成前的過渡期。三寶樹濕地保育公園的活動和建造過程會對生態造成負面影響，令生境消失及變得零碎分散，而且會對非飛行的動物走廊造成直接干擾，因而令三寶樹濕地保育公園的承載力大幅下降。
(5)	現時缺乏具充分科學理據的生態研究，以支持設立三寶樹濕地保育公園。米埔分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的《註釋》中「備註」應規定，申請人須提交一份詳述生態影響的環境影響研究報告，以及一份概述擬議濕地保育及改善計劃的濕地管理計劃，此做法與米埔分區計劃大綱圖上對「具特殊科學價值地點(1)」地帶施加的規定一致。

(6)	米埔具有很高的保育價值，該地方的濕地應受到保護。三寶樹濕地保育公園日後的土地用途必須保留該區現有大片相連及鄰近的濕地景觀，並且在生態上與后海灣地區其他濕地相連繫，從而保護后海地區灣濕地生態系統的完整性。當局應一併對后海灣地區的濕地生境與北都其他濕地保育公園的系統進行全面評估和規劃。
(7)	科技城的發展有所擴大，侵佔《北都發展策略》先前建議的三寶樹濕地保育公園範圍。擬議三寶樹濕地保育公園的面積已由《北都發展策略》所提出的 520 公頃減少至目前建議的約 328 公頃。
(8)	應遵守並依從國際公約(例如《拉姆薩爾公約》)的標準和要求。
(9)	三寶樹濕地保育公園內的魚塘應予保留，並結合傳統的管理和運作方式進行塘魚養殖。
<i>特別就米埔分區計劃大綱圖的修訂項目 A1 及 B 提交的申述</i>	
(10)	「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶並無提及發展或重建須符合「不會有濕地淨減少」／「防患未然」的原則，以及須提交生態影響評估研究報告和濕地管理計劃的要求。
(11)	倘若把濕地由「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，將面臨保育等級下降的風險。
(12)	與原來劃設的土地用途地帶(例如「自然保育區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶)相比，三寶樹濕地保育公園的規劃管制並不足以規管土地用途及減少人為干擾。

(13)	現時劃設的「其他指定用途」註明「濕地保育公園」用途地帶或未能夠適當標示三寶樹濕地保育公園的不同地方作不同用途的界線範圍。
(14)	政府應考慮在米埔自然護理區周圍設立緩衝地帶，只允許在該緩衝地帶進行影響較低及交通量較少的生態旅遊和教育活動，並且只附設有限的訪客設施。額外的基礎設施應盡可能設於遠離米埔自然護理區的地方。
建議	
(i)	把米埔分區計劃大綱圖的修訂項目 A1 和 B 修訂為與保育相關的地帶，或在米埔分區計劃大綱圖的《註釋》或「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的規劃意向中加入「保護濕地系統的生態完整」、「防患未然」和「不會有濕地淨減少」的原則。
(ii)	「農地住用構築物」應移至米埔分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶下的第二欄用途，以確保有可能對濕地造成不良影響的發展和基礎設施須經城規會嚴格審批。
(iii)	應增加三寶樹濕地保育公園的面積和規模，以便遵循 2021 年訂立的原先建議，或超出原先的建議，把米埔分區計劃大綱圖修訂項目 A1 的範圍擴展至涵蓋新田的池塘。
回應	
(a)	<p>關於(1)至(6)、(10)至(12)、(i)及(ii)：</p> <p><u>濕地保育公園研究</u></p> <p>2021 年公布的《北都發展策略》建議建立濕地保育公園系統，以保育后海灣地區內具有生態價值的濕地，提高北都的環境容量，並達致保育與發展並存。《北都發展策略》建議濕地保育公園系統應由現有的自然保育區和建議設立的公園組</p>

成，當中包括三寶樹濕地保育公園、南生圍濕地保育公園、蠔殼圍濕地保育公園、香港濕地公園擴展部分和沙嶺／南坑自然生態公園，總面積約 2 000 公頃。透過適當規劃和設計，建立濕地保育公園系統能達致保育生態、推動水產養殖業可持續發展，以及提供生態教育和康樂的多重功能，並同時為北都的發展創造環境容量，提供具有獨特濕地美景的環境，締造保育與發展並存。

漁護署已開展濕地保育公園研究，就建立及落實濕地保育公園系統提出建議，將包括就三寶樹濕地保育公園的定位、功能、布局圖、概念計劃及技術評估提出建議。

濕地保育公園的研究結果已於 2023 年 11 月至 2024 年 1 月舉行的第二階段公眾參與活動中公布，當中發現濕地保育公園系統的研究範圍(包括三寶樹濕地保育公園的範圍)的生態價值和連通程度甚高。橫跨研究範圍的生境主要包括魚塘、沼澤/蘆葦叢、紅樹及季節性濕草地。當中尤其是三寶樹濕地保育公園擁有大面積且具生產力的魚塘，而且位處連接后海灣濕地及蠔殼圍地區的候鳥飛行路線的核心位置。建立三寶樹濕地保育公園有助優先保護候鳥飛行路線，並與現有的自然保育區範圍產生協同效應，而且可更有效保護后海灣一帶的濕地生態系統。濕地保育公園研究亦已就三寶樹濕地保育公園建議一份發展藍圖及一份土地用途分區圖則，有關詳情載於下文第 5.3.3.4(e)段的回應。

政府會參考濕地保育公園研究的建議，以在 2024 年下半年推展三寶樹濕地保育公園的勘查研究，為建立三寶樹濕地保育公園提出發展及基礎設施建議、制訂初步布局設計圖，以及為建議的基礎設施工程擬備初步設計等。若發現三寶樹濕地保育公園發展的任何部分屬指定工程項目，則須遵照《環評條例》的既定機制，為有關指定

工程項目部分取得法定許可。

補償發展新田／落馬洲地區所造成的影響

為補償因新田／落馬洲地區的發展而對生態造成的影響，獲批准的環評報告已建議透過建立擬議三寶樹濕地保育公園推展緩解措施，以確保相關濕地在生態功能及承載力方面不會有淨減少。

濕地保育公園研究建議三寶樹濕地保育公園的面積將大約為 338 公頃¹¹。當中的 328 公頃會用作推行生態及漁業優化措施，以配合新田／落馬洲地區的擬議發展，其中 288 公頃會用作提升相關濕地的生態功能和容量；另有 40 公頃會用作優化魚塘的漁業資源，其餘 10 公頃則預留作生態教育及康樂設施之用(佔三寶樹濕地保育公園總面積約 2.96%)，相關設施可包括訪客中心、戶外教室、生態旅舍、觀鳥屋、步道、餐廳、開放公共空間(例如野餐區)等。獲批准環評報告建議推行的生態優化措施包括：

- (1) 增加魚塘面積及加強濕地生境的連結性；
- (2) 改造魚塘生境以提高環境承載力；
- (3) 在旱季管理魚塘的降水次序以最大限度增加鳥類和其他野生動物的覓食機會；
- (4) 提供圍欄／通道管制，以減少人類活動的干擾，並防止流浪狗隻干擾和捕獵野生動物；
- (5) 適當地在積極管理的魚塘移除驅鳥裝置；以及
- (6) 在魚塘放養適合目標物種的食物(即雜魚)。

所有生態及漁業緩解／優化措施已載述於獲批准的環評報告。請參閱上文第 5.3.3.1(a)段的回應。

「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶

在米埔分區計劃大綱圖上，擬議三寶樹濕地保育

公園劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶。此地帶的規劃意向，旨在供政府建立濕地保育公園，以保育具生態／保育價值的濕地和保護濕地系統的完整；補償因發展新田／落馬洲地區所導致的生態及漁業資源影響，從而達致「發展與保育並存」；為市民提供生態教育及生態康樂設施；以及推動水產養殖的科學研究和發展現代化的水產養殖業。米埔分區計劃大綱圖的修訂項目 A1 和 B 所涉的改劃土地用途地帶，清楚反映政府在建立三寶樹濕地保育公園方面的承諾以優化濕地保育，為北都的發展（尤其是新田／落馬洲地區）創造環境承载力，以及在新田／落馬洲地區所需的填塘工程展開前，適時落實獲批准的環評報告所確認的擬議生態和漁業優化措施。

根據米埔分區計劃大綱圖中「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的《註釋》，只有 6 項用途（即「濕地保育公園」、「自然保護區」、「濕地生境」、「野生動物保護區」、「農業用途（只限魚塘養殖）」和「農地住用構築物」）列作經常准許的用途，以維持對該地區實施適當的規劃管制。此外，任何填土／填塘或挖土工程（所有由政府規定／統籌／落實的工程除外），亦須取得城規會的規劃許可。而「農地住用構築物」作為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的第一欄用途，可以為在現有及將來魚塘工作的農民提供合適支援，實屬恰當。有見及此，劃作供政府建立三寶樹濕地保育公園的「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，所劃定的土地用途地帶和相關的發展限制均屬恰當。

落實和監控三寶樹濕地保育公園

由於建立三寶樹濕地保育公園的主要目的是生態保育，政府將盡力在興建三寶樹濕地保育公園期間減少對生態造成影響，並確保相關設施會以環保方式規劃、設計、建造和運作。例如，政府會

	<p>考慮使用在三寶樹濕地保育公園內已受干擾的土地(例如棕地／已填土的土地)設立生態康樂及教育設施，從而盡量減低對濕地造成的干擾影響。</p> <p>在三寶樹濕地保育公園落成前的過渡期，相關決策局／部門亦會根據既定機制，密切監察任何違例發展，並採取合適的執管行動。</p> <p>至於有關推展三寶樹濕地保育公園的事宜，請參閱第 5.2.3.2(b)的回應。政府的目標是大約於在 2026/2027 年度開展三寶樹濕地保育公園的發展，並爭取在 2039 年或之前全面完成有關發展，以配合科技城的全面運作。新田／落馬洲地區首批地盤平整工程預計於 2024 年年底開展，不會涉及填塘工程。按照現時的落實時間表，新田／落馬洲地區的填塘工程不會在 2026/2027 年度前展開，而填塘的速度亦會配合三寶樹濕地保育公園的發展進度。</p> <p>上述工程計劃的要求亦已加以詳細闡述，成為獲批准的環評報告其中一項批准條件。土拓署須在新田／落馬洲地區的建築工程開展前不少於 3 個月與漁護署組成工作小組，以統籌填塘工程的時間表及進度和三寶樹濕地保育公園項目的落實工作，確保可盡量減少因建築工程而可能對濕地造成的負面影響。此外，在擬議三寶樹濕地保育公園的生態友善魚塘的建築工程開展前，不得在新田／落馬洲地區進行填塘工程。</p>
(b)	<p>關於(7)：</p> <p>2021 年公布的《北都發展策略》所概述的三寶樹濕地保育公園範圍，僅屬概念性質，用作說明用途，並已在漁護署於 2022 年 8 月展開的濕地保育公園研究中作出檢討。擬議三寶樹濕地保育公園現時的范围佔地約為 338 公頃¹¹，是有關研究在完成相關技術評估、兩個階段的公眾參與活動，並考慮到研究所採用的公園邊界劃分準</p>

	<p>則，包括濕地生境面積、生態價值、水產養殖活動水平、已承諾、計劃和擬議的開發項目、當前的土地用途、土地狀況和地塊邊界等後所得的建議。</p>
(c)	<p>關於(8)：</p> <p>三寶樹濕地保育公園的規劃、設計及落實工作會遵守《拉姆薩爾公約》的相關指引(例如關於落實善用濕地概念的相關指引)，以維持及加強三寶樹濕地保育公園內濕地的生態特色，例如三寶樹濕地保育公園內的環保水產養殖發展。</p> <p>為實現上述目標，在獲批准的環評報告下進行的生態影響評估是根據環評研究概要、《技術備忘錄》和相關的《環評條例》指引而進行。有關評估建議適當的濕地建設和優化措施，以補償因進行擬議發展而失去的濕地生境，並達致相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少。整體而言，在制訂勘查研究中新田／落馬洲地區的經修訂建議發展大綱圖期間，有顧及到「發展與保育並存」規劃原則，以及獲批准的環評報告重點提出，並在濕地保育公園研究中為三寶樹濕地保育公園建議採納的積極保育及管理方針，將會改善后海灣地區的整體生態價值、生物多樣性和連繫。</p>
(d)	<p>關於(9)：</p> <p>請參閱第 5.2.3.2(b)段的回應。此外，推動水產養殖的科學研究和發展現代化的水產養殖業是擬議三寶樹濕地保育公園和米埔分區計劃大綱圖上相關「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的其中兩個規劃目標。在規劃現代化水產養殖業活動的過程中，政府將顧及擬議三寶樹濕地保育公園須發揮保育及生態功能的宗旨。</p>

(e) 關於(13)及(14)：

米埔分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶已考慮漁護署委託顧問進行的濕地保育公園研究建議，包括三寶樹濕地保育公園的界線、定位及功能。發展三寶樹濕地保育公園的技術可行性亦已評估。劃設「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶已足以配合三寶樹濕地保育公園的生態改善功能及其他功能。

當局根據濕地保育公園研究制訂三寶樹濕地保育公園的概括土地用途地帶界線時，已充分考慮三寶樹濕地保育公園地區的特色、其現有的生態和社會經濟情況、周邊地區的未來規劃，以及從公眾參與活動收到的建議。建議劃分的概括土地用途地帶亦已適當反映盡量減少對生態造成影響的原則，內容如下：

- (1) 生物多樣區—是毗鄰具有重要保育價值及高生態價值或具生態改善潛力的地區，將會設有出入限制，以減少人為干擾。此區訂有管理策略，以保護及改善濕地生境。該區只可進行生態改善工程和規模極小的土方工程；
- (2) 環保水產養殖區—此區主要涵蓋現有仍作養殖用途的常用魚塘，這些魚塘將主要以環保和現代化的水產養殖技術進行管理，以維持生境並為野生動物提供食物來源，從而提高生物多樣性，同時亦可以野生動物友善的方式經營魚塘，以維持水產養殖的產量；
- (3) 漁業優化區—此區旨在採用現代化水產養殖技術，以進行高密度生產，並作水產養殖業的研究用途；視乎進一步的詳細研究，建議在新田／落馬洲地區附近生態潛力有限的地區設立該區；以及

	<p>(4) 訪客區—此區旨在為市民大眾提供生態教育及康樂設施，包括遊客中心、戶外教室、鳥舍、生態旅館、遊客步道、餐廳和公共空間（如野餐區）等。一些已經受干擾的土地（例如位於棕地／已填土的土地，以及練板村以南某些乾涸或較低生態價值的魚塘）可予以考慮，以減低對現有濕地生境造成的干擾影響。該區域也遠離米埔自然保護區。</p> <p>更加具體來說，根據漁護署的初步計劃，大部分預留作生態教育及生態康樂設施的範圍會設於三寶樹濕地保育公園的東面邊界，接近現有的發展區／已發展地區。建造這些設施無須進行填塘工程。這些設施的相關細節會在三寶樹濕地保育公園的下一階段研究中作出規劃及設計。</p> <p>此外，在三寶樹濕地保育公園中將會實施的生態緩解措施，已根據勘查研究的獲批准的環評報告進行了研究和制定。生境創造及管理計劃中規定了對三寶樹濕地保育公園內改善了的濕地生境的管理和監測，這亦是獲得批准的環評報告所附加的條件之一。</p> <p>政府會參考濕地保育公園研究的建議，於 2024 年下半年展開三寶樹濕地保育公園的相關勘查研究，並會按照盡量減少對生態造成影響此原則，建議發展和基礎設施建議、制定初步布局圖、預備建議工程基礎設施的初步設計等。</p>
(f)	<p>關於(iii)：</p> <p>請參閱上文第 5.3.2(a)及第 5.3.3.4(a)段的回應。</p> <p>擴大米埔分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶至新田科技城分區計劃大綱圖所涵蓋的新田內現時的魚塘，將會減少新田／</p>

	<p>落馬洲地區內擬議創科發展用地的供應。有關「其他指定用途」註明「創新與科技」的地點、需求及規模的理由，已於上文第 5.2.2(a) 段的回應中詳述。三寶樹濕地保育公園目前的規模能在自然保育與發展之間取得平衡。</p>
--	--

5.3.4 規劃

5.3.4.1 城鄉共融

主要理由／意見	
一般情況	
(1)	<p>在新田科技城分區計劃大綱圖所涵蓋的鄉村範圍內／附近的休憩用地、社區設施及基礎設施供應不足，應予增加／改善。</p>
(2)	<p>新田科技城分區計劃大綱圖所建議的建築物高度限制會形成高樓大廈，與區內現有的低矮及低密度的鄉村環境造成不協調。為盡量減輕潛在的空氣流通及視覺上的影響，鄉村發展與創科發展之間應設有緩衝，或應把創科發展遷至更遠離鄉村的地方，或應就具文化特色的易受影響的歷史鄉村／建築周邊的發展施加建築物高度限制。</p>
(3)	<p>鄉村內的物質及非物質文化遺產將無法保留。</p>
石湖圍(新田科技城分區計劃大綱圖中央部分的規劃區第 6C 區)	
(4)	<p>與擬議發展項目有關的收地應予補償。例如，位於石湖圍「鄉村式發展」地帶以北的 L6 道路及／或 L7 道路的擬議走線會影響石湖圍的神龕、廟宇、具歷史價值的著名風水墳墓或墓地。因此，應修改 L6 道路及／或 L7 道路走線，以免侵佔石湖圍村的「鄉村式發展」地帶的範圍(圖 H-4f 及繪圖 H-5)，並避免對樹木、神龕、松山牌照的涵蓋範圍等造成影響。應沿這些擬議道路</p>

	裝設隔音屏障和興建擋土牆，而有關道路與鄉村之間亦應有超過 90 米的緩衝距離。
洲頭(新田科技城分區計劃大綱圖東部的規劃區第 29 區)	
(5)	應考慮原址擴闊洲頭南路。應在新田科技城分區計劃大綱圖東部洲頭的「鄉村式發展」地帶附近關設行人路／緊急車輛通道。應關設緊急車輛通道以改善消防安全，並參照「鄉村式發展」地帶的布局設計圖來進行規劃(圖 H-4g)。
(6)	在規劃區第 16B 區「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內位於洲頭以東的現有荔枝園應改建成自然公園(圖 H-4g)。
(7)	擬設於新田科技城分區計劃大綱圖規劃區第 16B 區的政府數據中心大樓不應建於洲頭旁邊，因會為環境及健康帶來問題。
(8)	應容許村民透過經營小店／小食亭及以提供太陽能充電的智能停車場來賺取收入。建議在洲頭一帶，在新田科技城分計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的數個地方，興建洲頭綜合大樓(即設有商店的博物館)、關設有太陽能充電的車輛／單車停泊處等(圖 H-4g 及繪圖 H-6a 至 H-6c)。另外，應增加新能源汽車的泊車位和充電設施。
(9)	鄰近洲頭的擬議發展將影響村民就興建小型屋宇及／或在其土地上進行商業用途／活動所享有的權利，或者令他們失去收入以維持維修保養、改善工程和籌辦活動。
(10)	應容許在洲頭以北的地方，在新田科技城分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」內興建多層小型屋宇(圖 H-4g)。
(11)	新田／落馬洲地區擬議發展的收地位置靠近洲頭

	村。
建議	
(i)	應為「鄉村式發展」地帶提供更大彈性或容許放寬其限制，例如，應在第一欄用途加入「展覽或會議廳」及「康體文娛場所」，以及把第二欄用途的「酒店(只限度假屋)」用途修訂為「酒店」用途。
(ii)	新田科技城分區計劃大綱圖北部的下灣村將會清拆作創科發展。建議把第 18 區北面的非建築用地的範圍擴大，以保存下灣村及與其相關的非物質文化遺產，或建議把下灣村的土地用途地帶改劃為以保育為本的地帶(圖 H-4e)。
(iii)	在「鄉村式發展」地帶的邊界劃設 30 米闊的過渡區，並另訂建築物高度限制，訂明建築物高度須低於 15 米。
回應	
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>新田科技城分區計劃大綱圖內所規劃的休憩用地及政府、機構及社區設施的供應，已根據《香港規劃標準與準則》及相關政府決策局／部門的要求，大致上足夠應付需求(附件 IXa)。「鄉村式發展」地帶內的傳統鄉鎮將受惠於經過全面規劃的政府、機構及社區設施、休憩用地網絡，以及更完善的交通連接和基礎設施服務。政府會繼續研究如何改善鄉村的環境和設施，以及按情況與區內村民進行適當溝通。</p>
(b)	<p>關於(2)及(iii)：</p> <p>勘察研究所進行的技術評估(包括空氣流通評估和景觀及視覺影響評估)已證明新田／落馬洲地區的擬議發展，在採取適當的緩解措施後，不會對當區及周邊地區造成不良的空氣流通和視覺影</p>

響。因應現有鄉村的環境和地形，新田科技城分區計劃大綱圖建議採用階梯式建築物高度概念。從新田兩個擬建車站周圍和洲頭附近的高層建築群開始，建築物高度逐漸向濕地和魚塘(北部和西北部)、鄉村群(新田公路以北和東北)、中部擬建的文化及社區綜合設施，然後逐步攀升至東南山坡附近的創科發展項目。

此外，為了令各鄉村與其鄰近發展在設計上和諧協調，新田科技城分區計劃大綱圖已建議在「鄉村式發展」地帶邊界範圍提供適當的休憩用地或美化市容設施，包括劃定「休憩用地」地帶或「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，例如在石湖圍「鄉村式發展」地帶周邊劃設「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以及在涵蓋 7 條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶的西面劃設「休憩用地」地帶。此外，亦建議透過指定非建築用地及／或道路／休憩用地網絡關設通風廊和觀景廊，不但促進空氣流通，亦可保留各鄉村與四周濕地和山巒背景之間的視野，如：

(甲) 在規劃區第 16B 區劃設 15 米的非建築用地，有助促進風由麒麟山吹往北面的洲頭現有村落；

(乙) 在規劃區第 22 區「鄉村式發展」地帶及其北面創科發展之間，關設約 40 米闊的 L13 道路作為緩衝區；及

(丙) L19 道路和 L20 道路及毗連劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的美化市容地帶(總闊度約 40 米至 50 米)則可以作為涵蓋洲頭及潘屋村的「鄉村式發展」地帶及其南面擬議創科發展之間的緩衝區。

當局會擬備規劃及設計大綱，為新田科技城分區計劃大綱圖內所有相關「其他指定用途」註明

	<p>「創新及科技」用地制備的總綱圖提供指引(見第 5.3.2(b)段的回應)。規劃及設計大綱亦會適當地涵蓋鄉村與周邊發展的鄰接問題。事實上，分區計劃大綱圖的《說明書》列明，毗連洲頭「鄉村式發展」地帶的日後創科發展項目的項目倡議人，須考慮由「鄉村式發展」地帶提供適當樓宇後移。當局擬備規劃及設計大綱時，亦會考慮上述要求。</p>
(c)	<p>關於(3)、(4)及(11)：</p> <p>新田／落馬洲地區的擬議發展不會侵佔先前的新田分區計劃大綱圖內以及牛潭尾分區計劃大綱圖內的「鄉村式發展」地帶，因此新田科技城分區計劃大綱圖內「鄉村式發展」地帶的面積大小均與之前相若。至於與石湖圍和洲頭相關的收地事宜，政府會另按現行政策及既定機制處理受影響持份者的關注事項。</p> <p>當局會保留新田科技城分區計劃大綱圖上鄉村內的現有歷史古蹟，並會推廣鄉村的傳統特色。將會受擬議發展影響的神龕／廟宇，已在根據獲批准的環評報告進行的文物建築影響評估中予以評估。當中的紓減措施，包括在工程開展前為影響的項目進行全面的三維掃描、視像紀錄、以及圖像及影像記錄，資料會提交古物古蹟辦事處，以作備存及日後如研究、展覽及教育等用途。該評估確認擬議發展不會對區內的已知或潛在文化遺產資源造成重大的負面影響。</p> <p>道路計劃的設計旨在以整體方式連接新規劃的鄰近地區及現有的社區，並平衡了各項考慮因素，例如現有地形、地塊的可發展面積，以及可能對附近持份者造成的影響。申述人建議的 L6 道路走線距離石湖圍約 90 米，並會穿過「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及區內屬認可殯葬區的小山丘(圖 H-4f)，令「政府、機構或社區」地帶的可發展面積減少，以及影響「綠化</p>

	<p>地帶」的認可殯葬區。此外，獲批准的環評報告已建議在鄰近石湖圍的相關路段設置隔音屏障，以維持噪音在可接受水平之內。科技城新田／落馬洲地區的擬議發展亦會採用香港常用並證實有效的低噪音鋪路物料。而與有關鄉村的鄰接安排仍有待詳細設計而定。如擬議道路工程所示，L6 道路亦已預留位置設置路口，以連接有關鄉村。</p> <p>為進一步減輕因擬議道路網絡而對現有鄉村造成的潛在影響，會在現有鄉村與新發展之間闢設美化市容地帶，以作緩衝。此舉不但可為村民改善環境，亦可有效減少有關道路對易受影響地方造成的噪音和空氣污染。</p> <p>當局會在建造工程開展前進行詳細的樹木調查，並根據現行機制向有關當局提交關於樹木保育、移植及移除、補償種植及重新植樹的建議。</p>
(d)	<p>關於(5)：</p> <p>在規劃道路網絡和交通安排時，已考慮多項因素，例如車輛尺寸和迴轉半徑、道路安全規定、現有地形、地塊的使用情況和可用面積、預計的交通流量，以及對行人／騎單車人士／道路使用者的影響。</p> <p>新田科技城分區計劃大綱圖建議興建一條新的L19 道路，走線與現有的洲頭南路相若。擬議的道路計劃(即新的洲頭南路)符合現行的設計標準，並且技術上可行。L19 道路的擬議走線已考慮到附近的「鄉村式發展」地帶及擬議土地用途。該擬議道路走線並不會侵佔「鄉村式發展」地帶或分割劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的地塊，以充分發揮地塊的發展潛力。</p> <p>至於消防安全問題方面，所闢設的緊急車輛通道</p>

	<p>及其設計須符合由建築事務監督執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6條所訂明的規定。</p>
(e)	<p>關於(6)及(7)：</p> <p>位於規劃區第16B區的相關用地，已預留作政府數據中心大樓及創科發展。有關用地亦是新田／落馬洲地區內210公頃的創科用地的組成部分。數據中心是把該區發展為創科發展集羣樞紐的其中一項必要用途及設施，能與深圳科創園區產生協同效應。數據中心一般具保安及環境控制設備，在排放環境污染物方面屬最低程度，因此不會對鄰近數據中心的地方有顯著影響。此外，規劃區第16B區適合作創科用途，因為其地理位置能受益於鄰近北環線支線近洲頭的擬議車站及港深創科園所帶來的便捷。</p> <p>申述人提議關設的自然公園違背該區作創科用途的原有規劃意向。除了興建三寶樹濕地保育公園外，新田科技城分區計劃大綱圖內約有59公頃已規劃的休憩用地，可供洲頭的村民享用。有關申述沒有強力的理據，支持另外的擬議土地用途地帶方案。</p>
(f)	<p>關於(8)及(9)：</p> <p>先前的新田分區計劃大綱圖及牛潭尾分區計劃大綱圖上所有的「鄉村式發展」地帶均會在新田科技城分區計劃大綱圖上獲得保留。根據新田科技城分區計劃大綱圖的《註釋》，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是「鄉村式發展」地帶經常准許的用途。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。根據新田科技城分區計劃大綱圖內「鄉村式發展」地帶的《註釋》，在新界豁免管制屋宇的地面一</p>

	<p>層，「商店及服務行業」及「食肆」是經常准許的用途，而「公眾停車場(貨櫃車除外)」及「酒店(只限度假屋)」屬於第二欄用途，須取得城規會批給的規劃許可，才可作有關用途。上述規定會為村民提供機會，在須要或無須提出規劃申請的情況下，於「鄉村式發展」地帶內進行商業活動／用途。</p> <p>倘申請人就公眾停車場(貨櫃車除外)用途向城規會取得規劃許可，在有關公眾停車場(貨櫃車除外)內安裝的電動車輛充電設施，便會視為附屬設施，無須另行向城規會申請規劃許可。</p> <p>除以上所述外，當局已再作充分考慮，務求改善村民的居住環境，例如整體提升區內的排水基礎設施，此舉亦有助顯著地緩解村民現時的水浸風險。</p>
(g)	<p>關於(10)：</p> <p>先前的新田分區計劃大綱圖和牛潭尾分區計劃大綱圖內所有的「鄉村式發展」地帶均保留在新田科技城分區計劃大綱圖內，因此新田分區計劃大綱圖內「鄉村式發展」地帶的面積與之前相若。洲頭的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請。有關多層小型屋宇的小型屋宇政策，以及收地／補償事宜並不屬於城規會的職權範圍。政府會按照既定機制，另行處理相關事項</p>
(h)	<p>關於(i)：</p> <p>「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效</p>

	<p>益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。</p> <p>新田科技城分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的《註釋》與城規會頒布的《註釋總表》一致，當中「酒店(只限度假屋)」和「康體文娛場所」屬第二欄用途。此外，「鄉村式發展」地帶內不設「展覽或會議廳」用途，理由是有關用途與周邊鄉村環境不相協調。</p> <p>只有影響程度較低的休閒及康樂用途(例如「郊野學習／教育／遊客中心」、「酒店(度假屋)」和「康體文娛場所」)納入「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，藉以保留蘊含豐富歷史和文化資源的傳統鄉鎮，並改善其環境。關於這些用途可能會對周邊鄉村環境造成的影響，城規會會有機會審議這些發展建議(如有的話)，並會依據城規會的相關指引按每宗申請的個別情況作出考慮。</p>
(i)	<p>關於(ii)：</p> <p>新田科技城分區計劃大綱圖上的新田／落馬洲地區(包括涵蓋下灣村的地方)將提供總面積約 210 公頃的創科用地，以期與河套區港深創科園一起發揮羣聚效應，推動創新及科技進步，讓香港發展成為國際創科中心，並加深香港與深圳和國際社會之間的創科合作。已規劃的創科用地(特別是新田科技城分區計劃大綱圖上北部的土地)可與河套區港深創科園及深圳科創園區發揮協同效應，而擴大非建築用地的建議亦未確立技術上的可行性及其可能造成的影響。</p> <p>政府會按照現行政策和既定機制，另行處理受影響持份者有關收地和補償事宜的關注事項。</p>

5.3.4.2 土地資源及房屋發展

主要理由／意見	
(1)	不支持在科技城發展過多房屋。
(2)	科技城的公私營房屋比例(70:30)錯配，因為預料大部分在創科行業／科技城工作的人才會居住於私人房屋單位而非公營房屋。擬議公私營房屋比例應作檢討，並應增加私營房屋單位。
(3)	分區計劃大綱圖的土地用途規劃並沒有考慮現成可用的土地資源。
建議	
(i)	在新田科技城分區計劃大綱圖規劃區第 1B 區劃為「住宅(甲類)1」地帶的高密度住宅用途(擬設於在牛潭尾分區計劃大綱圖劃為「住宅(丙類)」地帶紅花礮路旁的現有低密度發展附近)應改為中至低密度發展；或改劃為「休憩用地」地帶或「綠化地帶」或設置緩衝；或與劃為「鄉村式發展」地帶的規劃區第 6C 區交換。(圖 H-4h)
回應	
(a)	<p>關於(1)至(3)：</p> <p>在進行土地用途規劃時已考慮地盤限制、發展潛力及已批核的環評報告所提及的生態／環境方面的關注事項等。創科用地計劃設於新田科技城分區計劃大綱圖北部(新田公路以北)，可與鄰近河套區，以至深圳科創園區發揮協同效應。</p> <p>《香港 2030+》已提到，新界北(包括新田／落馬洲發展樞紐)將會發展成為兩個策略增長區之一，以滿足本港尚欠的長遠土地需求。另外，科技城的新田／落馬洲地區的目標是發展為一個新社區，規劃人口為 165 500 人，將供應約 50 000 至 54 000 個單位，以支持已規劃的創</p>

	<p>科及其他發展。</p> <p>正如新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》所述，為使該區人口結構達致均衡，所採用的假設公營房屋和私營房屋的比例為 70:30。然而，為了應付有可能不斷變化的規劃情況、社會期望和發展需求，該房屋比例可能會按需要作進一步檢討。如房屋比例需作出調整，勘查研究已進行了敏感度測試，測試結果指出，現有和已規劃的策略性道路網絡及其他基礎設施，可應付上述調整，而公私營房屋的確實比例，將會於項目開展時確定。</p>
(b)	<p>關於(i)：</p> <p>根據 2021 年公布的《香港 2030+》，新田／落馬洲地區是主要土地供應來源，已滿足房屋及經濟用地需要。除了提供創科用地，科技城亦旨在提供約 50 000 至 54 000 個不同類型的單位。規劃區第 1B 區的發展參數已參考整體布局，實屬恰當。如把該「住宅(甲類)1」用地改劃成其他用途，將減少新田／落馬洲地區內的住宅供應，並偏離新田／落馬洲地區旨在營造一個均衡、充滿活力及宜居的社區的規劃主題。</p> <p>北環線主線已規劃的新田站將提升新田／落馬洲地區南部的暢達程度。藉着此優勢，把毗連紅花磡路的規劃區第 1B 區用地劃為「住宅(甲類)1」地帶，用作高密度住宅發展(最高地積比率為 6.8 倍及建築物高度限制為主水平基準上 170 米)，實屬合適。此外，「住宅(甲類)1」用地以南的一幅用地會闢設「政府、機構或社區」用地，以作為與住宅發展之間的緩衝區。當局會在詳細設計階段要求「住宅(甲類)1」用地日後的項目倡議人把建築物從西南面邊界後移。</p> <p>把上述的「住宅(甲類)1」地帶與規劃區第 6C 區的「鄉村式發展」地帶交換，並不可行，因為</p>

	「鄉村式發展」地帶現時涵蓋的石湖圍屬認可鄉村。
--	-------------------------

5.3.4.3 政府、機構及社區設施的供應

主要理由	
(1)	新田科技城分區計劃大綱圖上有部分政府、機構及社區設施供應不足，現階段應規劃足夠的政府、機構及社區設施。
回應	
(a)	<p>當局在進行勘查研究期間，已就擬議政府用途及設施諮詢相關決策局／部門。根據《香港規劃標準與準則》及其他相關決策局／部門的要求，新田科技城分區計劃大綱圖已規劃提供的休憩用地及政府、機構或社區設施大致上足以應付需求。</p> <p>雖然新田科技城分區計劃大綱圖上的幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、學前兒童康復服務、日間康復服務及住宿照顧服務的供應短缺，但《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際供應作出適當考慮。儘管如此，根據現行的政策及做法，新田科技城分區計劃大綱圖日後的公營房屋發展會撥出住用總樓面面積約5%以闢設社會福利設施。另一方面，儘管新田科技城分區計劃大綱圖上的幼稚園／幼兒園的供應不足，但元朗區幼稚園／幼兒園供應過剩的情況正好可補回上述設施的之不足。至於醫院病床，醫務衛生局在評估這些設施的供應時將採用較大的範圍／地區。此外，新田科技城分區計劃大綱圖亦劃定了8幅政府預留用地，可在有需要時用於應付設施短缺的情況。</p>

5.3.5 運輸及其他基礎設施

主要理由／意見	
(1)	公共交通及基礎設施不足以配合擬議發展。因區內人口增加，應改善道路及行人網絡(包括隧道及行人天橋)和公共交通。
(2)	擬議行人道和單車徑網絡不應鼓勵公眾進入新田科技城分區計劃大綱圖內生態易受影響的地區。
(3)	應建議鋪設直接道路連接翠逸豪園與主要的擬議道路，亦應建造行人路，連接擬議北環線主線新田站與翠逸豪園。
(4)	北都公路和北環線支線的走線應在新田科技城分區計劃大綱圖上顯示。新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》所顯示的擬議北環線支線的走線並不正確。日後的北環線支線近洲頭的擬議鐵路站應設於第 23 區 L14 道路的地層。
(5)	應先發展基礎設施，以免在分階段發展期間土地長期荒廢或空置。
(6)	應放寬對新田東主排水道／新田西主排水道走線及範圍的限制，並給予彈性採用吸引有趣的城市設計，並沿水道關設康樂用途。
(7)	新田西主排水道應進一步進行渠道化和拉直，以減低水浸風險。此外，新田科技城分區計劃大綱圖內的現有河道應採用以自然為本的方案來提高耐洪能力，透過保留及從生態角度修復現有的半天然水道。
(8)	沒有就為了保存濕地的水文及水流特徵而提出新的水道和排水網絡走線。
(9)	在發展工程開展前，應制訂全面的排水計劃，並

	由相關政府部門審批。
(10)	區內並無排污系統／污水處理廠處理污水，隨着人口增加，會污染米埔自然護理區。
建議	
(i)	建議在新田科技城分區計劃大綱圖上把新田東主排水道及新田西主排水道由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶，或由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「休憩用地」地帶(圖 H-4e 及繪圖 H-2)。
回應	
(a)	<p>關於(1)及(2)：</p> <p>為實現「15分鐘生活圈」的概念，當局已規劃全面的行人及單車網絡，並將於新田／落馬洲地區闢設此網絡，方便村民和日後居民可在15分鐘內以步行或騎單車的方式，到達他們獲取日常生活所需的地方及主要交通設施。連同全面的道路網絡，會改善該區與對外道路網絡的連接。此外，為加強區內的南北連繫，當局將提供共7個橫跨新田公路／粉嶺公路的行人／單車過路處，其中3個(包括園景平台)為新建過路處。</p> <p>當局除了會在新田／落馬洲地區興建新的道路，亦會按勘查研究或其他現正就周邊地區進行的工程研究(例如新田交匯處和青山公路的改善工程)的建議，優化現有道路或重劃其走線，以改善交通情況。</p> <p>行人及單車網絡的詳細設計已按適當情況考慮與生態易受破壞地區為鄰的情況，並會顧及須盡量減輕對這類地區可能造成的干擾。這些生態易受破壞地區分別位於新田科技城分區計劃大綱圖(例如「自然保育區」地帶或「休憩用地」地帶內的米埔隴村鷺鳥林)，以及米埔分區計劃大綱</p>

	<p>圖內的現有米埔村鷺鳥林和擬議三寶樹濕地保育公園。</p> <p>當局將制訂完善的公共交通網絡，務求減少區內日後多項發展產生的私家車流量，從而紓緩毗鄰各策略性道路的交通壓力，特別是擬議鐵路(即北環線主線及北環線支線)將成為公共交通網絡的骨幹，把該區與新界其他地區和市區連接起來，另設有多重公共交通系統，以應付對外及區內的公共交通需求。當局建議在區內提供智慧綠色交通接駁系統(例如新能源巴士)，為遠離鐵路服務範圍的人口和就業區提供服務，以及配合科技城的內部交通／流通需要。</p> <p>根據在勘查研究下進行的運輸及交通影響評估，在興建上述的擬議道路和建立擬議的行人及單車網絡及公共交通設施後，新田／落馬洲地區內的日後發展不會對連接相關道路及路口現時／日後的表現造成無法克服的影響。當局已提供充足的泊車設施，以應付科技城新田／落馬洲地區的擬議發展的需求。</p>
(b)	<p>關於(3)：</p> <p>翠逸豪園現時可經由紅花礮路及新潭路連接到新田公路及青山公路，新田／落馬洲地區內的擬議發展將不會對現時進出翠逸豪園的交通安排造成影響。</p> <p>當局在設計道路網絡時，已考慮往來新田／落馬洲地區內的長期交通需求。有關的政府決策局／部門和公共交通服務營辦商會互相協調，制訂詳細的設計和落實計劃，以確保運輸基建可如期落成，配合遷入該區的設計人口／業務需求。在北環線主線和北環線支線通車前，該區將有充足的路面公共交通，以應付市民的交通需求和營商需要。</p>

(c)	<p>關於(4)：</p> <p>新田科技城分區計劃大綱圖《說明書》圖則 7 所顯示的北環線支線的走線僅供參考。</p> <p>由於北環線支線和北都公路的擬議連接道路仍有待作進一步研究，現階段沒有充足資料在新田科技城分區計劃大綱圖上顯示其走線。北環線支線的詳細規劃及設計預計在 2024 年開展。</p> <p>北環線主線預計於 2034 年完工，將會為預期在 2034 陸續遷入的主要人口提供服務。相關的鐵路走線於最後確定後亦會根據第 519 章《鐵路條例》刊憲。</p>
(d)	<p>關於(5)：</p> <p>新田／落馬洲地區第一階段發展主要涵蓋新田公路／粉嶺公路以北的創科用地、南面的一些住宅用地，以及有道路接駁的主要基建用地。第一階段發展的擬議道路工程及排污工程已於 2024 年 3 月 8 日在憲報刊登，新田科技城分區計劃大綱草圖亦於同日刊憲。地盤平整及基礎設施工程計劃於 2024 年年底展開，而基礎設施(例如渠務系統、供水系統及公用設施)將會分階段關設，以配合 2031 年起人口逐步遷入。</p>
(e)	<p>關於(6)及(i)：</p> <p>建議活化新田東主排水道及新田西主排水道這兩條主要排水道，並加入配備防洪功能的綠化景觀設施，以及改善環境。新田西主排水道沿水道一帶範圍在新田科技城分區計劃大綱圖上主要劃為「休憩用地」地帶，該地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和市民大眾的需要。視乎詳細設計，配備防洪功能的綠化景觀將與這些經活化排水道旁的休憩用地設施互相融合。此外，把</p>

	<p>沿新田東主排水道設立的美化市容地帶劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，旨在反映區內現有及將來設立用作補償的濕地生境，以及預留空間活化現有排水道，包括沿規劃區第19A區D6道路北段闢設供非飛行哺乳類物種活動的野生動物走廊，使生境得以保育和延續。</p> <p>基於以上所述及為了在保育與發展之間取得適當平衡，達致「發展與保育並存」，當局認為沒有必要亦不適合為上述兩條排水道劃設「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶。</p> <p>新田東主排水道及新田西主排水道的走線須視乎詳細設計及研究結果而定。沿該兩條水道沿岸範圍劃設的現有用途地帶，可容許加入適當的設計，以支持生態功能、鼓勵與自然的互動，同時提供適當的康樂用途。基於以上所述，當局認為現時就上述兩條主排水道劃設的用途地帶屬恰當。</p>
(f)	<p>關於(7)至(9)：</p> <p>當局採用「海綿城市」概念於藍綠基建設施上，如活化現有排水渠系統，加入配備防洪功能設施及綠化景觀，為新田／落馬洲地區加強防洪，並提高抵禦氣候變化的能力。可持續的排水系統亦會透過多孔透水路面、生態草溝、蓄洪池等設施，進一步提高新田／落馬洲地區抵禦氣候變化的能力。</p> <p>新田西主排水道主要跟隨原有河道的走線而建，以維持其特色。新田西主排水道的詳細布局，包括彎曲處和景觀特色，會遵從渠務署《雨水排放系統手冊》頒布的最新要求，在詳細設計中制訂以應付水浸風險。</p> <p>當局亦在勘查研究中進行了多項技術評估，包括法定環評，以證明新田／落馬洲地區的擬議發展</p>

	<p>並不會對該區和鄰近地區造成嚴重影響。土拓署已在勘察研究中擬備排水計劃，涵蓋經活化的新田東主排水道及新田西主排水道，以及蓄洪設施，並且獲排水影響評估支持。擬議的排水系統將會為此地區及其下游地區提供所需的防洪措施，並加強其抵禦氣候變化的能力。排水及劃將於詳細設計階段作進一步深化。</p> <p>建議關設新的雨水排放系統，以進行源頭控制，以及輸送源自擬議發展的雨水徑流。同時，當局會關設蓄洪設施和兩座雨水泵房，以緩減可能出現水浸的風險。這個新系統的設計須符合由渠務署於 2024 年 3 月為應付極端天氣及氣候變化所發布的最新設計程序和指引。基於以上所述，評估所得的結論是，在落實上述緩解措施後，發展項目不會在排水方面造成無法克服的問題。</p>
(g)	<p>關於(10)：</p> <p>鑑於新田／落馬洲地區的擬議發展帶來人口及就業人數增長，建議在此區興建多條污水幹渠、一座處理量為每日 125 000 立方米的三級淨水設施，以及三個污水抽水站，以處理所產生的污水。根據排污影響評估，從污水收集、處理和排放的角度而言，擬議發展屬可持續發展。擬議發展不會在污水收集及處理方面造成已確定的影響。</p>

5.3.6 其他技術方面

主要理由／意見	
(1)	有關發展在施工和營運期間均可能會影響附近的居民，包括負面的空氣影響，對空氣質素和人體健康造成影響。
(2)	應在新田科技城分區計劃大綱圖內加入可持續的政策，例如使用可持續能源及堆肥設施。應進行

	碳審計，以顯示可以預見的「碳中和社區」的碳平衡水平。
(3)	新田科技城分區計劃大綱圖內的新發展項目與紅花礮路附近的現有住宅發展項目(位於牛潭尾分區計劃大綱圖的範圍內)之間應設有緩衝距離及／或間隔牆。應評估增加該區的發展密度所造成的視覺影響。
回應	
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>新田／落馬洲地區內的擬議發展屬《環評條例》下的指定工程項目，勘查研究中的環評報告是根據環評研究概要及最新的建議發展範圍及土地用途進行的。</p> <p>獲批准的環評報告已就空氣質素、噪音、水質、排污、廢物管理、土地污染、堆填區氣體風險、生態、漁業、文化遺產、生命危害、景觀和視覺，以及電磁場方面，對擬議發展在施工及營運階段所造成的影響作出評估。根據這些評估，在落實已所確認的緩解措施(例如在垃圾收集站、垃圾轉運站和污水泵房安裝除臭系統、就擬議淨水設施採用有蓋處理組件／設施，以及豎設隔音屏障等)後，擬議發展不會對該區造成無法克服的影響。</p> <p>當局將訂明相關的合約規格，當中包括一系列的塵埃管制措施，如灑水、覆蓋儲料區等，在施工期間管制塵埃飛揚的影響，確保附近居民的安全。此外，當局會在施工期間以緩解措施、良好的作業守則及合適的管制措施，把潛在污染減至最低。承建商亦會確保工程在環境方面符合所有相關條例、作業守則及指引，並進行報告。</p>
(b)	關於(2)：

	<p>為配合《香港氣候行動藍圖 2050》所提倡的綠色規劃和發展碳中和社區，以及應對氣候變化，勘查研究建議採取多項智慧、環保、具抗禦力及可持續的措施，並已適當納入新田科技城分區計劃大綱圖，適切反映有關內容。</p> <p>根據在勘查研究中進行的碳評估，擬議發展應可在 2050 年前達致淨零碳排放，符合《香港氣候行動藍圖 2050》所訂在 2050 年前達致碳中和的目標。</p>
(c)	<p>關於(3)：</p> <p>請參閱上文第 5.3.6 段(a)項有關獲批准的環評報告的回應。關於獲批准的環評報告所進行的景觀及視覺影響評估，即使新田／落馬洲地區的特色會有所改變，待全面落實擬議的緩解措施後，有關發展剩餘的視覺影響應屬可以接受。</p> <p>除了獲批准的環評報告之外，其他技術評估(包括空氣流通、交通及運輸、排水及供水方面的技術評估)的結論是，在實施合適的緩解／改善措施後，新田／落馬洲地區的擬議發展在技術上可行，而且不會造成不可接受的影響或無法克服的問題。</p>

5.3.7 其他就特定用地提出的意見及建議

5.3.7.1 新田科技城分區計劃大綱圖

建議	
(i)	<p>規劃區第 1A 區西端內被劃為「政府、機構或社區」地帶(東面部分)的丈量約份第 104 約多個地段(圖 H-4i 及繪圖 H-7a 至 H-7b)</p> <p>有關用地是否可供發展，將取決於營運至 2029 年的已承諾及已落實過渡性房屋發展項目。此</p>

	<p>外，消防處工場可一同設於規劃區第 12A 區預留用作分區消防局的用地。此外，新田科技城分區計劃大綱圖的室內運動中心供應亦有過剩情況，因此質疑是否有需要在規劃區第 1A 區的「政府、機構或社區」地帶預留土地闢設消防處工場及室內運動中心。</p> <p>申述人作為用地的註冊擁有人，提出替代方案，建議以「一地多用」模式將消防處工場、室內運動中心與住宅發展項目設於同一用地內，並把用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶或「其他指定用途」註明「住宅連政府及社區設施」地帶或「綜合發展區」地帶，以提供 1 928 個單位，用地的住用地積比率訂為 5 倍，總樓面面積為 96 399 平方米，建築物高度為主水平基準上 135 米及主水平基準上 155 米。</p>
(ii)	<p><u>新田公路以北規劃區第 19C、20 及 21 區內被劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶、「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場(2)」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「政府、機構或社區」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的丈量約份第 105 約地段第 27 至 28 號、第 35 至 37 號、第 40 至 41 號、第 45 至 47 號和毗連土地 (圖 H-4j 及繪圖 H-8a 至 H-8d)</u></p> <p>申述人是丈量約份第 105 約地段第 27 至 28 號、第 35 至 37 號、第 40 至 41 號、第 45 至 47 號的註冊擁有人，認為現時分區計劃大綱圖就有關地段及毗連土地劃設的用途地帶及／或道路的走線，未能盡量善用土地資源。</p> <p>為了更有效運用土地資源，建議把被劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶、「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場(2)」地帶、</p>

	<p>「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「政府、機構或社區」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的多幅土地整合和重新安排，並建議重新設計道路的走線。</p>
回應	
(a)	<p>關於(i)：</p> <p>根據獲批的規劃申請編號 A/YL-NTM/471，有關用地的部分範圍現撥作進行擬議臨時過渡性房屋發展，而申請人有意營運過渡性房屋發展至2029年。申請人將就任何發展項目的鄰接問題與有關各方(包括房屋局及土拓署)緊密聯繫。另外，當局亦就過渡性房屋發展的規劃申請向申請人發出指引性質的條款，告知申請人在規劃許可有效期的任何時間內，政府可能會收回土地，而申請地點內的擬議項目可能於任何時間會被終止運作，以落實政府的項目。</p> <p>在諮詢消防處和康樂及文化事務署(下稱「康文署」)後，將消防處車輛工場及室內運動中心與住宅發展項目設於同一位置的機會不大，其考慮載述如下。</p> <p>消防處表示，在新界增設的車輛工場必須設於獨立的用地內，而該工場不可與其他用途／設施或其他附屬設施設於同一位置。工場的日常運作會涉及多種工業活動和不同的危險品及化學品，必須符合不同的安全規定。除此以外，工場的運作亦會造成有關交通、噪音及污水方面的滋擾。因此，為方便進行中央管理，以及減少對周邊社區造成滋擾，獨立的用地是必須的。</p> <p>規劃區第12A區的用地預留作興建分區消防局暨救護站及職員宿舍，以及為特勤支援隊和社區應急準備體驗學習而設的行動基地。消防處認為該用地不足夠一併容納上述的車輛工場。因此，</p>

	<p>在規劃區第 1A 區北面部分預留用地用作闢設新界的獨立車輛工場是恰當的。</p> <p>康文署認為在規劃區第 1A 區預留地方興建室內運動中心是必要的，以滿足《香港規劃標準與準則》的要求，更全面服務元朗區人口的需要。</p> <p>申述人提出把設施設於同一用地的建議，沒有提供任何技術評估作支持，以確定建議的可行性及可能造成的影響。儘管申述人聲稱，該建議與一項確實技術上可行擬議住宅發展（申請編號 Y/YL-NTM/5），在建築形態／布局上類似，地積比率同樣是 5 倍，但該宗申請仍在處理中，而且交通影響評估尚未獲運輸署接納。</p>
(b)	<p>關於(ii)：</p> <p>申述人提交的建議沒有任何技術評估作支持，以確定其可行性和可能造成的影響。</p> <p>有關建議涉及現時位於規劃區第 20 區「休憩用地」地帶內的米埔隴村鷺鳥林。根據獲批准的環評報告，失去米埔隴村鷺鳥林可造成嚴重的生態影響，例如令到配對繁殖的雀鳥、雛鳥和鳥蛋可能直接受損傷／死亡，以及永久失去鷺鳥繁殖地。因此，建議把有關地方劃為「休憩用地」地帶，以盡量減少對繁殖地及鄰近林地的直接影響，從而可在切實可行的情況下盡量保留大部分現有的築巢層。請參閱上文第 5.3.3.3(e)段的回應。申述人所提出的另一建議（即把擬議「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，以及顯示為「道路」的地方）可能無法保護現有的米埔隴村鷺鳥林。</p> <p>申述人的建議會導致失去在規劃區第 21 區劃設的「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場(2)」地帶。該地帶主要是作物流、貯物和工場用途。這地帶亦可提供相當大量的樓面空間作整</p>

	合棕地作業之用。
--	----------

5.3.7.2 米埔分區計劃大綱圖

主要理由／意見	
(1)	環評報告所述有關在劃為「具特殊科學價值地點」的米埔村鷺鳥林被侵佔一事，並沒有在分區計劃大綱圖修訂項目內提及。
建議	
修訂項目 B	
(i)	<p>劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的攸美新村西面丈量約份第 104 約多個地段 (圖 H-5c 及繪圖 H-9a 至 H-9c)</p> <p>有關用地位於丈量約份第 104 約多個地段，於先前米埔分區計劃大綱圖，一部分原劃為「康樂」地帶，另一部分則原劃為「自然保育區」地帶。現時，該用地劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，並不包含魚塘和濕地。沒有有力的理據支持改劃該用地為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，作濕地保育。此外，用地的周邊地區主要為現有和已規劃的住宅發展項目。把用地改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶令人難以致信，會與鄰近用地的整體土地用途有別。另外，申述人曾在 2019 年向規劃署就該用地的發展建議提出查詢。</p> <p>申述人建議將該用地擬議改劃為「住宅(丙類)」地帶，地積比率為 0.8 倍，當中包括將劃為「自然保育區」地帶的地方用作濕地修復區，採取「生物多樣性淨增益」的做法。濕地修復區可供公眾作生態教育及康樂用途。</p>

其他	
(ii)	<p>和生圍及加州豪園以北劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一幅用地(圖 H-5c、繪圖 H-10a 及 H-10b)當局沒有考慮到濕地保育公園對毗鄰和四周的發展項目可能造成的影響。濕地保育公園鄰近的地方有合適且可發展的土地，並利用主要基礎設施提升和日後發展環境的優勢，有機會增加發展潛力。</p> <p>本幅劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的用地，位於科技城的周邊，可通往新田公路和北環線主線的新田站。用地對面將會是在新田科技城分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)1」地帶的地方，現時建有低密度的房屋發展，但已規劃作高密度住宅發展項目。建議把「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的地積比率由 0.4 倍增至 1.5 倍，建築物高度則由 6 層增至 22 層，使整體總樓面面積達到 311 436 平方米，提供 5 134 個住宅單位。</p> <p>基於上述建議，現建議把米埔分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.1.7、7.2.1 及 8.5 段修訂如下：</p> <p>7.1.7 該區的發展機會 和所增加的發展密度 預計將集中在現有生態較不易受破壞的平地上，利用該區鄰近科技城的優勢，以及幾條策略性交通幹線(包括現有的新田公路、規劃中的北都公路和北環線主線)所帶來的便利交通。應鼓勵善用毗鄰濕地保育公園可用作發展且合適的用地，發揮用地的發展潛力，以帶動經濟活動，並對長遠的房屋供應有所幫助。</p> <p>7.2.1 現有的米埔自然護理區、米埔鷺鳥林及其毗鄰的魚塘，連同擬議的三寶樹濕地保育公園，將構成后海灣區濕地系統及野生生物生境的一部分。后海灣區內有大片面積廣闊且未受發展影響</p>

	<p>的土地，為數以千計的候鳥提供理想的覓食及棲息地。為保存及護養該區的野生生物生境，除子有助保育以上的地方外，其他新發展計劃一律禁止在區內進行。應考慮在區內着手進行新發展方案，而有關計劃須有助保育上述的地方。</p> <p>8.5 為了對該區發展項目的建築物高度作出更妥善的管制，已在該圖的發展地帶加入建築物高度限制。該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的規劃申請條款，為進行具規劃和設計優點的發展／重建項目提供誘因，並解決每個發展／重建方案所出現的個別情況。每宗申請會根據條例第 16 條按申請本身的情況作出考慮。應考慮在濕地保育公園周邊採用階梯式建築物高度輪廓，以盡量發揮合適土地的發展潛力作住宅發展。</p>
回應	
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>雖然獲批准的環評報告所評估的新田／落馬洲地區的擬議發展範圍涵蓋米埔分區計劃大綱圖上一小部分劃為「具特殊科學價值地點」的米埔村鷺鳥林，但當局已決定不會把該部分納入新田科技城分區計劃大綱圖上新田／落馬洲地區的發展內，使「具特殊科學價值地點」保持完整。因此，米埔分區計劃大綱圖並沒有就此一小部分作出有關修訂。</p>
(b)	<p>關於(i)：</p> <p>欠缺技術評估以支持將該用地擬議改劃為「住宅(丙類)」地帶的技術可行性。雖然申述人聲稱曾在 2019 年向規劃署提出查詢，但城規會其後沒有就有關用地收到規劃申請。根據濕地保育公園研究的研究結果，考慮到用地的生態價值和連接性，而且用地沒有現有／已承諾進行／已規劃的發展項目，故有關地方適合改劃為「其他指定</p>

	用途」註明「濕地保育公園」地帶，以發展三寶樹濕地保育公園。
(c)	<p>關於(ii)：</p> <p>申述人就「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶提出的建議與所有修訂項目無關。</p> <p>欠缺技術評估以支持擬議增加用地發展密度的建議的技術可行性。</p> <p>米埔分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，是鼓勵透過綜合住宅及／或康樂發展計劃，將濕地修復區納入計劃之內，從而把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。這個規劃意向，以及把最高地積比率訂為 0.4 倍和建築物高度限制訂為 6 層高的規定，與毗連劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，由政府建設的三寶樹濕地保育公園互相協調。</p> <p>考慮到「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶並非科技城發展的一部分，而且有關用地並非毗連新田／落馬洲地區的邊界，而其周邊的東、南及西面均建有低矮鄉村／住宅發展項目(包括米埔村、和生圍、加州花園及加州豪園)，並遠離新田／落馬洲地區的擬議高密度住宅發展項目，故沒有規劃理據把「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的地積比率和建築物高度限制分別增至 1.5 倍及 22 層高，以及修訂米埔分區計劃大綱圖的《說明書》。</p>

5.3.8 其他並非針對特定用地提出的關注／建議

5.3.8.1 新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖

建議	
(i)	<p>新田科技城分區計劃大綱圖「自然保育區」地帶的《註釋》及米埔分區計劃大綱圖「自然保育區」地帶／「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶／「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的《註釋》均不應豁免由政府統籌或落實就填土／填塘或挖土而進行的公共工程。豁免這些工程的做法會削弱當局對濕地填土工程的管制，並可能會鼓勵進行更多違例的填塘工程。</p>
(ii)	<p>禁閉野生動物這類會損害動物福利的用途，應從分區計劃大綱圖及《註釋總表》刪除。這些用途包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 新田科技城分區計劃大綱圖上「休憩用地」地帶第一欄的「動物園」和「鳥舍」，以及「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶和「綠化地帶」第二欄的「動物園」；以及 2. 米埔分區計劃大綱圖上「休憩用地」地帶第一欄的「動物園」和「鳥舍」，以及「政府、機構或社區」地帶、「康樂」地帶和「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶第二欄的「動物園」。
回應	
(a)	<p>關於(i)：</p> <p>在有關分區計劃大綱圖加入豁免條款，豁免由政府統籌或落實在與保育相關的地帶進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程須提出規劃許可申請的做法，符合城規會於2021年8月頒布最新修</p>

	<p>訂的《註釋總表》的規定，目的是簡化規劃申請程序／機制。</p> <p>有關豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。由政府統籌或落實的公共工程受既定監管機制規管，擬議工程須獲有關政府決策局／部門同意，並須符合相關政府規定、現行條例及規例。此外，有關豁免條款只適用於填土／填塘或挖土工程。若有用途按照分區計劃大綱圖《註釋》的規定須取得城規會的規劃許可(即第二欄用途)，則有關用途本身仍須取得規劃許可，而與此用途相關的任何填土／填塘或挖土工程亦須納入建議的一部分。另外，若准許用途／發展(即第一欄用途或《註釋》的說明頁中指定的用途)須進行填土／填塘或挖土工程，而有關工程在有關地帶大綱圖《註釋》的「備註」內並不獲豁免，則仍須就有關工程取得規劃許可。因此，當局對於在與保育相關的地帶內進行的發展所施行的規管並不會被削弱。</p>
(b)	<p>關於(ii)：</p> <p>新田科技城分區計劃大綱圖和米埔分區計劃大綱圖《註釋》中有關「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「康樂」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「綠化地帶」的土地用途表與城規會頒布的《註釋總》表一致，當中「動物園」和「鳥舍」在「休憩用地」地帶屬第一欄用途，而「動物園」在「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」則屬第二欄用途。由於《註釋總表》為擬備和修訂分區計劃大綱圖的《註釋》提供了一個總體框架，因此全港大部分分區計劃大綱圖的「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」對「動物園」及／或「鳥舍」用途的安排相若。至於新田科技城分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶，主要用作闢設文化和社區綜合項</p>

	<p>目，內設大型圖書館、大型演藝場地、游泳池場館，以及可靈活使用的公共／活動空間，以配合區內居民及／或更廣泛地區、區域以至全港的需要。因此，有關「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶與「政府、機構或社區」地帶性質相若，「動物園」亦列入第二欄用途。</p> <p>在「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」、「康樂」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶和「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶內的「動物園」用途屬第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可。城規會會根據本身所訂定的相關指引，在規劃申請的機制下按每項發展建議的個別情況進行評估。</p> <p>儘管香港並無禁止開設動物園，惟任何有關動物園的建議均受到規管，在落實建議前須取得規劃許可(就「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」、「康樂」地帶和「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶而言)及／或取得相關牌照。另一方面，現行《防止殘酷對待動物條例》(第 169 章)亦訂明禁止殘酷對待動物。</p> <p>須留意，申述人的建議與米埔分區計劃大綱圖的任何修訂項目均沒有關連。</p>
--	---

5.3.8.2 只涉及新田科技城分區計劃大綱圖

主要理由／意見	
(1)	農地(包括該區一些已發展完備的農場)應保留作農業發展。

(2)	重置安排有欠理想，將導致棕地作業擴散至分區計劃大綱圖以外的地方。為免棕地作業散布各處，當局應在發展的初步階段制訂具體而有效的棕地作業重置方案，並與棕地作業營運者達成共識。
(3)	關於分區計劃大綱圖《說明書》的第 12.7.3 段，劃設蘆葦叢是作潔淨廢水之用，並不屬於上水至落馬洲支線的補償濕地的一部分。
(4)	建議使用地理資訊系統整理數據，以增加規劃與發展工作的透明度。
建議	
(i)	<p>應透過以下方式保留／推廣農業活動：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 把規劃區第 7 區的部分現時劃為「休憩用地」地帶及／或「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶的範圍(以擬議道路 L7、L8 及 D1 為界)改劃為「農業」地帶(圖 H-4e 及繪圖 H-1a 圖 1 和繪圖 H-2)；或 2. 容許在劃為「休憩用地」地帶的範圍進行社區耕作／農業用途。
回應	
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>科技城佔地甚廣，難免會影響一些散落於新田／落馬洲地區的現有鄉郊民居、農場／禽畜養殖場。當局已提出擬議緩解措施，以解決可能造成的負面影響，其中包括政府已加強向受影響農場和禽畜養殖場營運者提供協助，幫助他們遷址，同時支援各相關行業的可持續發展。</p> <p>政府於 2023 年 12 月發表《漁農業可持續發展藍圖》，建議劃定「農業優先區」，推展農業園</p>

	<p>第二期，以及推出與都市農業和休閒農業有關的措施，這些建議都有助推動本地農業發展。</p>
(b)	<p>關於(2)：</p> <p>規劃區第 13B、14A 及 21 區 3 幅總面積為約 17 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作物流、貯物和工場用途。這些用地可用作發展多層建築物，以作現代化產業用途，同時亦可容納受政府項目影響的棕地作業。此外，亦容許進行露天作業，以配合各種物流、貯物及工場用途的運作需要。</p> <p>政府的長遠目標是發展多層現代產業大廈，以推動產業發展，並且整合部分受政府項目影響的棕地作業和協助它們升級轉型。由於多層現代產業大樓的規劃和興建需時，亦考慮到並非所有棕地作業都可以在多層現代產業大樓中營運，政府會繼續透過不同措施為受影響的業務經營者提供支援，包括盡早與他們聯絡，提供金錢補償，以便受影響的經營者籌措搬遷及應付所需開支、並就容納棕地作業的可行遷置用地提供建議、向受影響的業務經營者就遷置棕地作業，從規劃、地政及屋宇範疇，提供一站式便利服務，及以局限性招標方式以短期租約形式租出的政府土地。</p>
(c)	<p>關於(3)：</p> <p>新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》第 12.7.3 段旨在描述位於規劃區第 32 區劃為「自然保育區」地帶的落馬洲生態改善區及蘆葦叢。</p>
(d)	<p>關於(4)：</p> <p>備悉相關建議，並會在日後進行規劃、設計及發展建築工程時充分考慮相關建議。</p>

(e)	<p>關於(i)：</p> <p>規劃區第7區的用地劃為「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶，提供文化和社區綜合項目，以配合當地居民及／或更廣泛地區、區域，以至全港的需要。該用地會成為一個地標，內設大型博物館、大型演藝場地、大型博物館、大型圖書館、游泳池場館，以及可靈活使用的公共／活動空間，已配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。文化和社區綜合項目連同毗連劃為「休憩用地」地帶的擬議河谷公園將成為建築羣吸引人流聚集，並建立地區特色。因此，目前劃設的「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶及「休憩用地」實屬恰當。</p> <p>城規會已於2024年4月修訂「休憩用地」(即分區計劃大綱圖內所有用途地帶(「自然保育區」地帶除外)的經常准許用途)的詞彙釋義，以涵蓋由政府統籌或落實並可讓公眾使用的都市農場。都市農場以商業模式作科技化作物生產，旨在向市民提供休閒耕作的體驗，為他們舉辦教育活動和提供新鮮農產品。</p>
-----	--

5.3.8.3 只涉及米埔分區計劃大綱圖

主要理由／意見	
(1)	<p>應進行實地基線調查狗隻數目，以評估牠們的行為，從而制定控制狗隻數目的全面方案。此外，建議所有建築地盤須按照漁護署的相關指引飼養狗隻，而監督部門和漁護署應監察有關建築地盤是否有遵行相關指引，並應在工程合約中述明此要求，以供參考。</p>
建議	
(i)	<p>應修訂分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁的第(8)、(9)及11(a)段，以限制在劃為「其他指定</p>

	<p>用途」註明「濕地保育公園」地帶的土地上作若干用途，而該些用途在其他較不易受影響的地帶是經常准許的。擬議修訂如下：</p> <p>(8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)段有關「具特殊科學價值地點」或「具特殊科學價值地點(1)」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶或「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的條文另有規定者則除外：</p> <p>(9) 在劃作「具特殊科學價值地點」或「具特殊科學價值地點(1)」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶或「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的土地上，</p> <p>(11) (a) 在「具特殊科學價值地點」或「具特殊科學價值地點(1)」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶或「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：</p>
回應	
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>區內及建築地盤內飼養的狗隻，並不屬分區計劃大綱圖的涵蓋範疇。政府工程將嚴格遵守現行的相關條例和規定。</p>

(b)	<p>關於(i)：</p> <p>劃設「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，主要目的是由政府建立濕地保育公園，以保育具生態／保育價值的濕地和保護濕地系統的完整；補償因發展科技城的新田／落馬洲地區所導致的生態及漁業資源影響，從而達致「發展與保育並存」；為市民提供生態教育及生態康樂設施；以及推動水產養殖的科學研究和發展現代化的水產養殖業。</p> <p>此外，為能夠發揮獲批准的環評報告所要求達致的彌償功能，實有需要把三寶樹濕地保育公園設於由政府管理的土地內。倘涉及私人土地，政府可行使法定權力收回土地。由於較大部份位於三寶樹濕地保育公園內的私人土地需要交還予政府作保育用途，為協助政府控制收地補償的開支，政府在引用有關法定權力前，會探討是否有可行的方案，鼓勵私人土地擁有人自願向政府交還他們在三寶樹濕地保育公園範圍內所擁有的土地。舉例而言，同一名土地擁有人如就其他地方提出換地／修訂契約，政府可從所涉土地補價中扣除該名土地擁有人所交還土地的地價。</p> <p>鑑於以上所述，特別是提供生態教育及生態康樂設施是「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的規劃意向之一，在《註釋》說明頁第(8)、(9)及(11)段對該地帶的用途施加限制並不適當。此外，由於三寶樹濕地保育公園將設於由政府管理的土地內，在現有分區計劃大綱圖就該地帶所訂的限制下，預計不會導致出現不受控制及／或無管理並會對現有濕地產生負面影響的用途。</p>
-----	--

牛潭尾分區計劃大綱圖

5.4 申述事項

5.4.1 城規會收到 3 份有效的申述。**R1** 由愛協提交，支持修訂項目 C，但反對修訂項目 A 以及對《註釋》作出的擬議修訂。**R2** 由一名個別人士提交，反對對《註釋》作出的擬議修訂。**R3** 由一名個別人士提交，支持修訂項目 C，但反對修訂項目 A、B 及對《註釋》作出的擬議修訂。

5.4.2 申述提出的主要理由和主要提議／建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.5 及 5.6 段。

5.5 表示支持的主要理由、意見和對表示支持的申述的回應

5.5.1 修訂項目 C (圖 H-8、H-9b 及 H-10c)

主要理由／意見	
(1)	修訂項目 C 的改劃用途地帶建議，在一定程度上會保護環境及加強生境的連繫。然而，擬議修訂會導致修訂項目 C 用地所在的「綠化地帶」在該區完全被孤立。此外，修訂項目 C 用地及毗連的「綠化地帶」會被高樓大廈(高達主水平基準上 200 米)包圍。
回應	
(a)	備悉表示支持的意見。 有關「綠化地帶」大部分範圍草木茂生，而且屬認可殯葬區的一部分。擬議修訂旨在反映有關用地現時的狀況，情況與用地西南面毗連較大範圍「綠化地帶」的其餘地方相若。有關「綠化地帶」將整合成爲上述較大「綠化地帶」的一部分。因此，修訂項目 C 上的「綠化地帶」將不會被孤立。此「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態

	<p>康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。</p> <p>施加建築物高度限制，旨在保護生態值得關注的地區，改善空氣流通，提供視覺上和空間上的舒緩，以及保存新田／落馬洲地區整體的市容。當局已在勘查研究下進行技術評估，包括空氣流通評估、景觀及視覺影響評估，以證明有關的建築物高度限制不會對周邊地區造成重大影響。</p>
--	---

5.6 表示反對的申述及提出意見的申述所提出的主要理由、意見、建議，以及規劃署作出的回應

修訂項目 A (圖 H-8 及 H-10a)

5.6.1 環境

主要建議／意見	
(1)	擬議改劃會導致該區的情況惡化。
(2)	修訂項目 A1 涉及的全部 6 幅「綠化地帶」用地不是範圍大幅縮小，就是受到完全侵蝕。
回應	
(a)	<p>關於(1)及(2)：</p> <p>有關修訂涉及把先前牛潭尾分區計劃大綱圖北部一帶從該圖剔除後納入新田科技城分區計劃大綱圖，以促進科技城內新田／落馬洲地區的發展。這個發展旨在推展 2021 年 3 月獲全國人民代表大會通過的《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和 2035 年遠景目標綱要》的重要國家策略，支持香港加強、設立和發展成為國際創新科技中心。在策略性規劃的層面，科技城建議於 2021 年 10 月頒佈前，已經在《香港 2030+》和《北都發展策略》作出全面檢討。在地區規劃的層面，科技城內新田／落馬洲地區的發展已根據勘</p>

	<p>查研究徹底作進一步評審和評估。此外，當局於 2023 年 6 月至 8 月進行了公眾參與活動，而環評報告亦於 2024 年 5 月根據《環評條例》獲環保署署長批准。</p> <p>根據勘查研究獲批准的環評報告，在先前牛潭尾分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方主要是已發展地區，當中有棕地、鄉村／鄉郊村落和植林區，並有零散的林地和草地。這些主要是林地和草地的地方，以及位於認可殯葬區內的地方，在新田科技城分區計劃大綱圖上則保留作「綠化地帶」。</p> <p>整體而言，根據所有與新田／落馬洲地區的發展有關的技術評估，包括法定的環評報告所得的結論，在落實擬議的緩解／優化措施(包括興建三寶樹濕地保育公園以補償有關發展對生態及漁業資源造成的影響)後，有關發展可以在保育與發展之間取得適當平衡，達致「發展與保育並存」。</p>
--	---

修訂項目 B (圖 H-8、H-9a 及 H-10b)

5.6.2 擬議安老院舍發展項目

主要理由／意見	
(1)	獲批准的改劃申請編號 Y/YL-NTM/9 的擬議安老院舍會受到多種影響，包括環境、噪音、視覺及消防安全方面的影響。
(2)	該安老院舍應該在自然採光及空氣流通方面遵從相關指引。此外，擬議安老院舍超過了安老院舍的訂明高度。
回應	
(a)	關於(1)： 申請人已就第 12A 條改劃申請編號

Y/YL-NTM/9 提交多項技術評估，以證明擬議安老院舍在技術上可行。環境評估顯示擬議安老院舍在空氣質素、噪音、水質、廢物管理及土地污染方面不會造成負面影響。申請人已在概念設計中加入適當的緩解措施，包括於座向新潭路和新田公路的一面闢設緩衝區／後移；不會在面向馬路的一方闢設易受噪音影響的房間；安裝裝飾突簷和隔音窗，以及設置裝有消音器入風口的靜音冷卻塔，以緩解任何可能造成的交通／固定噪音和空氣質素方面的滋擾。為確保符合《香港規劃標準與準則》在噪音方面所訂的準則，申請人將被要求為最新的總綱發展藍圖提交詳盡的噪音影響評估報告，並會根據地契機制確保落實在報告中提出的緩解措施。

申請人亦已在第 12A 條申請中進行視覺影響評估，把擬議安老院舍與基線方案(該用地現建有一幢屋宇)作對比，評估擬議安老院舍所造成的視覺影響。根據視覺影響評估，擬議安老院舍所造成的視覺影響只屬微不足道至略為負面的程度。只要安老院舍從新潭路後移約 12.6 米的情況下，並實施擬議緩解措施(例如在低層面向新潭路的方向設置垂直綠化和天台樓層的花槽等)，擬議安老院舍預料不會對周邊環境造成負面視覺影響。從城市設計及視覺角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對該宗改劃申請。

此外，消防處處長不反對該宗第 12A 條改劃申請，惟申請人必須在日後的發展設置消防裝置和滅火水源，並須遵從《安老院規例》(第 459A 章)第 20 條所訂高度限制。除此之外，擬議安老院舍應該遵從相關消防安全條例及規例。消防處於收到正式提交的建築圖則和申請人正式申請安老院舍牌照之後，便會制訂詳細的消防規定。申請人應根據《建築物(規劃)規例》的相關條文闢設緊急車輛通道。消防處在審視建築物詳情後，

	如有需要，或會施加額外的消防安全要求。
(b)	<p>關於(2)：</p> <p>從安老院舍服務及發牌的角度而言，社會福利署署長(下稱「社署署長」)不反對該宗第 12A 條改劃申請。根據申請人所提交的概念發展計劃，安老院舍會設於日後發展內離地面不超過 24 米的樓層，而一些附屬設施(例如行政辦公室及員工宿舍)則設於高度超過 24 米的樓層。如安老院舍的部分會設於離地面超過 24 米，則申請人會在申請安老院舍牌照時就該部分向社署署長尋求批准。此外，安老院舍的設計及施工須完全符合法定及發牌規定，當中包括但不限於《安老院條例》(第 459 章)及其附屬法例，以及最新版本的《安老院實務守則》。社署會在申請人正式申請牌照的階段提供詳細的意見。</p> <p>此外，在劃作居住用途的範圍及廚房內裝設的訂明窗戶，均須符合《建築物(規劃)規例》的相關條文。建築事務監督會在提交建築圖則階段進行詳細檢查。</p>

對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

5.6.3 在「自然保育區」地帶的獲豁免政府工程

主要理由／意見	
(1)	「自然保育區」地帶的《註釋》中就涉及填土及挖土的政府工程所訂定的豁免條款應予刪除，因為這樣會免除進行公眾諮詢／查閱程序。
回應	
(a)	牛潭尾分區計劃大綱圖在與保育相關的地帶加入豁免條款，豁免由政府統籌或落實涉及填土／填塘或挖土的公共工程須取得規劃許可的做法，符合城規會於 2021 年 8 月 24 日頒布最新修訂的《註釋總表》的規定。附加此豁免條款旨在簡化

	<p>規劃申請程序／機制。雖然這類工程獲得豁免而無須取得規劃許可，但仍須遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款(如有的話)的規定，以及任何其他適用的政府規定。</p>
--	--

5.6.4 略為放寬建築物高度限制

主要理由／意見	
(1)	<p>修訂「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「工業(丁類)」地帶及「康樂」地帶的《註釋》中有關略為放寬建築物高度限制的條款的建議，會削弱對鳥類所需的飛行空間的保護。</p>
回應	
(a)	<p>有關修訂屬技術修訂，在牛潭尾分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「工業(丁類)」地帶及「康樂」地帶的《註釋》中在略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的條款的「及」字後面加上「／或」(即及／或)。全港大部分分區計劃大綱圖對同類略為放寬發展限制條款亦有相同安排，在上述修訂後，相關土地用途地帶的地積比率及建築物高度限制詳情不變。申請人如須就相應土地用途地帶內的任何發展建議略為放寬地積比率／建築物高度限制，仍須提交第 16 條申請。有關申請必須有充分理據和適當的相關技術評估支持。</p>

5.6.5 與分區計劃大綱圖的《註釋》相關的其他事項

主要理由／意見	
(1)	<p>城規會應制訂標準，評估略為放寬「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「工業(丁類)」地帶及「康樂」地帶內的建築物高度限制的建議對生態和環境所造成的影響。</p>

建議	
(i)	「動物園」在分區計劃大綱圖和《註釋總表》多個土地用途地帶(例如「政府、機構或社區」地帶、「康樂」地帶及「綠化地帶」)均屬准許用途。建議將此用途移除，因為動物園關禁野生動物，或會引致動物福利受損。
(ii)	建議在「自然保育區」地帶所列的第二欄用途中移除「燒烤地點」、「度假營」和「帳幕營地」，因為有關用途會增加該區的人流並造成滋擾，或會對該區的生態構成風險。
(iii)	建議在「綠化地帶」的第二欄用途中移除「分層住宅」，因為分層住宅用途持續造成廢物、噪音和光污染，或會令生境受到干擾，從而對在附近地區棲息的動物的生活造成影響及騷擾。
回應	
(a)	關於(1)： 有關主要理由／意見與分區計劃大綱圖內註釋的任何一項修訂項目無關。
(b)	關於(i)至(iii)： 有關建議與分區計劃大綱圖內註釋的任何一項修訂項目無關。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文各段或附件 **VIIIa 至 VIIIb**：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 環境及生態局局長；
- (d) 醫務衛生局局長；
- (e) 房屋局局長；
- (f) 創新科技及工業局局長；
- (g) 運輸及物流局局長；
- (h) 漁農自然護理署署長；

- (i) 地政總署元朗地政專員；
- (j) 環保署署長；
- (k) 消防處處長；
- (l) 康樂及文化事務署署長；
- (m) 運輸署署長；
- (n) 土拓署北拓展處處長；
- (o) 政府資訊科技總監辦公室；
- (p) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1；
- (q) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (r) 規劃署總城市規劃師／規劃研究 1。

6.2 以下決策局／部門對修訂建議並無意見：

- (a) 發展局轄下古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
- (b) 機電工程署署長；
- (c) 食物環境衛生署署長；
- (d) 房屋署署長；
- (e) 社會福利署署長；
- (f) 土拓署西拓展處處長；
- (g) 土拓署土力工程處處長；
- (h) 渠務署總工程師／新界北；
- (i) 水務署總工程師／顧問工程管理；
- (j) 路政署總工程師／新界西；以及
- (k) 警務處處長。

7. 規劃署的意見

新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖

7.1 備悉 *新田科技城分區計劃大綱圖* 的 **TPB/R/S/STT/1-R1** 至 **R87**、**R88**(部分)、**R89**、**R90**(部分)、**R91**(部分)、**R92**(部分)、**R93**(部分)、**R94**(部分)、**R95**(部分)、**R96**、**R97**、**R98**(部分)、**R99**(部分)、**R100**(部分)及 **R101**(部分)及 *米埔分區計劃大綱圖* 的 **TPB/R/YL-MP/7-R1**(部分)、**R2**、**R3**(部分)及 **R8**(部分)提出表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5.2 段至第 5.3 段的評估，規劃署不支持*新田科技城分區計劃大綱圖* 的 **TPB/R/S/STT/1-R88**(部分)、

R90(部分)、R91(部分)、R92(部分)、R93(部分)、R94(部分)、R95(部分)、R98(部分)、R99(部分)、R100(部分)及R101(部分)、R102、R104至R1544及米埔分區計劃大綱圖的TPB/R/S/YL-MP/7-R1(部分)、R3(部分)、R4、R6、R7、R8(部分)及R9至R1102，並認為不應順應申述而修訂新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖，理由如下：

關於新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖

創科發展

- (1) 為推展讓香港發展成為國際創科中心的國家策略，新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶能發揮羣聚效應，推動創新及科技進步；滿足市場對創科用地日益殷切的需求；推動發展成為國際創科中心；以及深化香港與深圳和國際社會之間的創科合作。新田科技城分區計劃大綱圖的擬議「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，由於鄰近河套區港深創科園和深圳科創園區，將會為科技城和深圳的創科產業帶來羣聚效應並產生協同效應。
- (2) 為了讓科技城培養出完整的創科生態系統，以及建立一個充滿活力的宜居社區，新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶已給予足夠彈性，以准許闢設多種用途和設施。在新田科技城分區計劃大綱圖的不同規劃區內劃設面積大小不一的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，將可以發展不同規模的創科設施提供彈性，做法合適。當局曾探討另外的方案，把主要創科用地羣設於其他地方，但考慮到各種工程、環境及技術上的問題，以及會令發展規模減少，因此不建議採納其他選址方案。
- (3) 為了推展在新田／落馬洲地區的創科發展，當局將會擬備一份規劃及設計大綱，並在當中加入規劃、設計、工程／基礎設施和其他相關規定，以為未來發展

提供指引，以及便利項目倡議人擬備總綱圖。為確保在創科發展方面留有彈性，同時亦設有擬議機制要求提交總綱圖，當局認為無須就新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶訂下額外發展限制／法定規定；

- (4) 新田科技城分區計劃大綱圖已就提供人才公寓單位加入適當的規劃管制。新田科技城分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《註釋》容許提供人才公寓單位，當中「分層住宅(只限員工宿舍)」屬「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的第一欄用途。此外，新田科技城分區計劃大綱圖的《說明書》亦就人才公寓單位在總樓面面積和單位數目方面提供指引；

環境及生態

- (5) 環諮會於 2024 年 4 月 22 日有條件通過新田／落馬洲地區的環評報告，並提出一些建議。其後環保署署長於 2024 年 5 月 17 日有條件批准該環評報告。留意到環評程序公開透明、科學，而且專業及全面，亦留意到環保署在審議環評報告時，已徹底並審慎考慮環評研究概要和《技術備忘錄》的法定標準和要求；於公眾查閱期間由公眾提出的意見；環保團體提出的建議及數據；土拓署因應環諮會環評小組的要求所提交的補充資料；以及環諮會提出的條件及建議。待新田科技城分區計劃大綱圖和米埔分區計劃大綱圖獲得批准後，土拓署將有序並適時地落實獲批准的環評報告內建議的各項緩解／優化措施，並跟進環保署署長施加的批准條件和環諮會提出的建議；
- (6) 獲批准的環評報告和在勘查研究下進行的相關技術評估均顯示，在落實建議的優化／緩解措施後，新田／落馬洲地區的擬議發展在技術上可行，在生態和環境方面亦屬可以接受，而且不會對該地區和周邊地區造成無法克服的影響。對於新田科技城分區計劃大綱圖的日後發展，當局認為無須就現有濕地再要求提交基線研究及／或生態影響評估；

- (7) 留意到獲批准的環評報告已根據《技術備忘錄》所載，遵循「避免」、「抑減」和「彌償」的優先次序原則。新田／落馬洲地區的擬議發展將不會觸及整片拉姆薩爾濕地，擬議發展不會對拉姆薩爾濕地現時的生態特色造成負面影響；
- (8) 雖然規劃指引編號 12C 只適用於用地坐落在濕地保育區和濕地緩衝區範圍內的規劃申請，但新田／落馬洲地區獲批准的環評報告已採用「不會有濕地淨減少」的相同原則，並於勘查研究下環評的生態影響評估中達到相關濕地的生態功能及承載力「沒有淨減少」；
- (9) 新田／落馬洲地區的規劃已考慮具重要生態價值的資源，包括雀鳥飛行廊道／路線及鷺鳥林。新田分區計劃大綱圖現時劃設的用途地帶及施加法定發展限制(包括建築物高度限制及非建築用地)，連同批准環評報告所附加的批准條件，屬足夠及恰當，既可保護雀鳥飛行廊道／路線，在設計上亦與濕地環境和鄰近鄉村保持和諧協調。劃設「休憩用地」地帶以保護米埔隴村鷺鳥林的做法恰當。米埔村鷺鳥林亦會獲保留；
- (10) 獲批准的環評報告建議實施生態緩解／優化措施，以盡量減少對野生物種(例如歐亞水獺及雀鳥)造成的干擾。根據環評報告的批准條件，當局在展開相關的建造工程前，會為非飛行哺乳動物設立野生動物走廊，並會提交《鳥類友善設計指引》，以盡量減少對雀鳥造成的干擾。有關的批准條件亦要求，在展開建造工程前，須提交《林地補償計劃》及《樹木補償種植實施計劃》，以盡量減少可能對景觀及生態造成的影響；
- (11) 當局已按環諮會要求提交生境創造及管理計劃草擬本，並將成立環境監察小組，就如何擬備各項實施計劃提供意見，並對執行獲批准的環評報告所建議的生態緩解／優化措施的成效進行監察，並在需要時進行干預。此外，在生態友善魚塘建造工程展開之前，不得進行填塘工程。當局亦會設立工作小組，以統籌填塘的時間表及進度及三寶樹濕地保育公園項目的落實

工作。當局亦會擬備《過渡性濕地優化計劃》，以提供過渡性濕地優化措施的落實詳情；

三寶樹濕地保育公園(尤其是米埔分區計劃大綱圖的修訂項目 A1 及 B)

- (12) 政府將建設三寶樹濕地保育公園(338 公頃)，作為生態緩解／優化措施的一部分，以期創造環境容量，配合新田／落馬洲地區的發展。當局會分別透過積極的保育管理和現代化水產養殖，提升現有濕地的生態功能和承載力(佔地 288 公頃)及現有魚塘的漁業資源(佔地 40 公頃)，以期補償新田／落馬洲地區內的發展對濕地生境及漁業資源造成的損失，並使相關濕地的生態功能及承載力不會出現淨減少。現時建議三寶樹濕地保育公園的 338 公頃佔地範圍，是漁護署在完成濕地保育公園研究的相關技術評估和兩個階段的公眾參與活動後提出的建議，能在自然保育與發展之間取得平衡；
- (13) 政府的目標是大約在 2026/2027 年度開展三寶樹濕地保育公園的發展，並爭取在 2039 年或之前全面完成有關發展，以配合科技城新田／落馬洲地區的全面運作。新田／落馬洲地區首批地盤平整工程預計於 2024 年年底開展，當中並不會涉及填塘工程。按照現時的落實時間表，新田／落馬洲地區的填塘工程不會在 2026/2027 年度前展開，而填塘的速度亦會配合三寶樹濕地保育公園的發展進度；
- (14) 現時在米埔分區計劃大綱圖劃設「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶，並把「濕地保育公園」列作第一欄用途的做法恰當，因為此舉能反映政府在建立三寶樹濕地保育公園(將由政府全權控制及管理)方面所付出的努力，為北都的發展(包括新田／落馬洲地區)創造環境承載力，以及適時落實獲批准的環評報告所建議的生態和漁業優化措施；
- (15) 為能夠發揮獲批准的環評報告所要求達致的彌償功能，實有需要把三寶樹濕地保育公園設於由政府管理

的土地內。倘涉及私人土地，政府可行使法定權力收回土地。由於較大部份位於三寶樹濕地保育公園內的私人土地需要交還予政府作保育用途，為協助政府控制收地補償的開支，政府在引用有關法定權力前，會探討是否有可行的方案，鼓勵私人土地擁有人自願向政府交還他們在三寶樹濕地保育公園範圍內所擁有的土地。舉例而言，同一名土地擁有人如就其他地方提出換地／修訂契約，政府可從所涉土地補償中扣除該名土地擁有人所交還土地的地價；

城鄉共融

- (16) 新田科技城分區計劃大綱圖將會保留所有「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶內的傳統鄉鎮將被保留並會受惠於規劃全面的政府、機構及社區設施、休憩用地網絡，以及更完善的交通連接和基礎設施服務。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途，而一些其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准；
- (17) 當局會擬備規劃及設計大綱，以便處理新田科技城分區計劃大綱圖上毗鄰「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的鄉村與發展之間的鄰接問題，並為日後的創科發展提供指引。此外，當局會在現有鄉村與新發展之間闢設美化市容地帶，以作緩衝之用，並用作減輕擬議道路網絡所造成的影響。此舉亦可為村民提供更好的環境，並可有效減少噪音和空氣污染；
- (18) 當局會保留新田科技城分區計劃大綱圖上位於「鄉村式發展」地帶內的現有歷史古蹟，並會推廣鄉村的傳統特色。在獲批准的環評報告下進行的文物建築影響評估亦確認，擬議發展不會對區內的文化遺產資源造成重大的負面影響；
- (19) 有關多層小型屋宇的小型屋宇政策事宜，以及收地／補償的工作並不屬於城規會的職權範圍。政府會按照既定機制，另行處理這些事項；

土地資源及房屋發展、政府、機構及社區設施的供應、運輸及其他基礎設施及其他技術方面

- (20) 當局已進行多項技術評估，包括交通及運輸影響評估、空氣流通評估及法定環評，證明在施工和運作階段實施適當的緩解措施後，擬議發展在交通、空氣流通、空氣質素、噪音、排水、排污、廢物管理、土地污染、堆填區氣體風險、生態、漁業、文化遺產、生命危害、景觀及視覺，以及電磁場等方面，均不會對該區和周圍地區造成重大影響；
- (21) 新田／落馬洲地區的擬議土地用途，已顧及地盤限制、發展潛力，以及在獲批准的環評報告中確定的生態／環境議題等。為配合可能不斷轉變的規劃情況、社會訴求及發展需要，會視乎需要檢討公私營房屋的組合。
- (22) 當局在進行勘查研究期間，已就擬議的政府、機構及社區設施和休憩用地諮詢相關政府決策局／部門。根據《香港規劃標準與準則》及相關政府決策局／部門的要求，在新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖內已規劃關設的休憩用地和政府、機構及社區設施大致上足以應付需求；

就特定用地提出及其他並非就特定用地提出的關注／建議

- (23) 根據城規會於 2024 年 4 月頒布的最新修訂的詞彙釋義，「休憩用地」(即分區計劃大綱圖內所有用途地帶(「自然保育區」地帶除外)的經常准許用途)包括由政府統籌或落實並可讓公眾使用的都市農場。都市農場以商業模式作科技化作物生產，旨在向市民提供休閒耕作的體驗，為他們舉辦教育活動和提供新鮮農產品；
- (24) 《註釋》中的土地用途表，以及與保育相關的地帶內豁免由政府統籌或落實涉及填土／填塘或挖土的公共工程須取得規劃許可的豁免條款，符合城規會所頒布最新修訂的《註釋總表》的規定。此外，這類工程仍

須遵守其他有關的法例、政府土地契約條款(如有的話)的規定，以及任何其他適用的政府規定；

- (25) 由於申述人所提出的建議既沒有足夠詳細資料，亦沒有任何技術評估支持，因此不宜採納。現時新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖就有關用地劃設的土地用途地帶，以及有關的《註釋》和《說明書》，已考慮相關的規劃和技術考慮因素，實屬恰當；
- (26) 待完成與科技城相關的分區計劃大綱圖的法定規劃程序後，當局會考慮對規劃指引編號 12C 作出適當修訂；以及
- (27) 由於北環線支線和北都公路仍有待研究，現階段沒有充足資料可供在新田科技城分區計劃大綱圖上顯示其擬議走線。

牛潭尾分區計劃大綱圖

7.3 備悉關於 **牛潭尾分區計劃大綱圖** 的申述編號 **TPB/R/S/YL-NTM/13-R1(部分)** 和 **R3(部分)** 中表示支持的意見。根據上文第 5.5 和 5.6 段的評估及下述理由，規劃署 不支持 關於 **牛潭尾分區計劃大綱圖** 的申述編號 **TPB/R/S/YL-NTM/13-R1(部分)**、**R2** 及 **R3(部分)**，並認為 不應 順應這些申述而 修訂 牛潭尾分區計劃大綱圖，理由如下：

修訂項目 A

- (1) 把修訂項目 A 納入新田科技城分區計劃大綱圖以反映科技城新田／落馬洲地區的土地用途。根據各項技術評估，不但在技術上可行，而且對工程和環境不會造成任何無法克服的影響，做法恰當；

修訂項目 B

- (2) 獲得同意的第 12A 條申請的相關技術評估已證實有關發展建議在技術及基礎設施方面屬可行及可持續，在消防安全方面亦然，而且在視覺上亦與周邊的發展互相協調。因此把該用地改劃為「住宅(丙類)」地帶，並訂定建築物高度限為 10 層，以便在該用地重建作安老院舍，做法恰當；以及

對圖則《註釋》作出的修訂

- (3) 對有關分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂，在與保育相關的地帶加入豁免條款，使由政府統籌或落實的公共工程，如涉及填土／填塘或挖土，便可獲豁免無須取得規劃許可，這個做法符合城規會所頒布的最新修訂的《註釋總表》的規定。此外，這類工程仍須遵守其他有關的法例、政府土地契約條款(如有的話)的規定，以及任何其他適用的政府規定。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖，請委員同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

- 附件 Ia 至 Ic** 《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》、《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7》及《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》(縮圖)
- 附件 IIa 至 IIb** 《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7》及《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》的修訂項目附表
- 附件 IIIa 至 IIIc** 《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》、《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7》及《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》的申述人名單
- 附件 IVa** 批准環評報告的考慮因素及批准條件
- 附件 IVb** 環保署就環評報告所作的決定信件摘錄(只提供英文版)
- 附件 V** 2024年2月23日城規會會議的會議記錄摘錄
- 附件 VI** 2024年2月28日元朗區議會城鄉規劃和發展委員會會議的會議記錄摘錄(只提供中文版本)
- 附件 VII** 新田科技城分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶的規劃意向
- 附件 VIIIa 及 VIIIb** 新田科技城分區計劃大綱圖及米埔分區計劃大綱圖的申述摘要及規劃署的回應
- 附件 IXa 至 IXc** 在新田科技城分區計劃大綱圖、米埔分區計劃大綱圖及牛潭尾分區計劃大綱圖及元朗區提供的主要政府、機構及社區設施和休憩用地

繪圖 H-1a 至 H-8d	由新田科技城分區計劃大綱圖的申述人提供的繪圖
繪圖 H-9a 至 H-10b	由米埔分區計劃大綱圖的申述人提供的繪圖
圖則 H-1a 及 H-1b	新田科技城分區計劃大綱圖所涉申述用地的位置圖及規劃區圖
圖則 H-2	新田科技城分區計劃大綱圖的航攝照片
圖則 H-3a 至 H-3f	新田科技城分區計劃大綱圖的實地照片及位置圖
圖則 H-4a 至 H-4j	新田科技城分區計劃大綱圖的申述人提出的建議
圖則 H-5a 至 H-5c	米埔分區計劃大綱圖修訂項目 A1、A2 及 B 所涉申述用地的位置圖
圖則 H-6a 及 H-6b	米埔分區計劃大綱圖的航攝照片
圖則 H-7a 至 H-7c	米埔分區計劃大綱圖的實地照片及位置圖
圖則 H-8	牛潭尾分區計劃大綱圖修訂項目 A、B 及 C 所涉申述用地的位置圖
圖則 H-9a 及 H-9b	牛潭尾分區計劃大綱圖的平面圖
圖則 H-10a 至 H-10c	牛潭尾分區計劃大綱圖的航攝照片

規劃署

2024 年 6 月