

**Broad Development Parameters of the Applied Use/Development
in respect of Application No. A/STT/26**

关乎申请编号 A/STT/26 的拟议用途/发展的概括发展规范

Revised broad development parameters in view of

the further information received on 21.1.2026

因应於 2026 年 1 月 21 日接获的进一步资料而修订的概括发展规范

Application No. 申请编号	A/STT/26		
Location/address 位置／地址	Lot 764 RP (Part) in D.D. 99, San Tin, Yuen Long, New Territories 新界元朗新田丈量约份第 99 约地段第 764 号余段（部份）		
Site area 地盘面积	About 约 163,181 sq. m 平方米		
Plan 图则	Approved San Tin Technopole Outline Zoning Plan No. S/STT/2 新田科技城分区计划大纲核准图编号 S/STT/2		
Zoning 地带	"Other Specified Uses" annotated "Innovation And Technology" 「其他指定用途」注明「创新及科技」		
Applied use/ development 申请用途/发展	Proposed Filling of Ponds for Permitted Innovation and Technology Hub (including Permitted Cargo Handling and Forwarding Facilities, Creative Industries, Eating Place, Flat (Staff Quarters only), Industrial Use, Information Technology and Telecommunications Industries, Office, Public Utility Installation, Research, Design and Development Centre, Shop and Services and Warehouse (excluding Dangerous Goods Godown)) 拟议填塘工程以作准许的创新及科技中心（包括准许的货物装卸及货运设施、创 意产业、食肆、分层住宅（只限员工宿舍）、工业用途、资讯科技及电讯业、 办公室、公用事业设施装置、研究所、设计及发展中心、商店及服务行业及货仓 (危险品仓库除外)）		
Gross floor area and/or plot ratio 总楼面面积及／ 或地积比率		sq. m 平方米	Plot ratio 地积比率
	Domestic 住用	About 约 59,544	About 约 0.37
	Non-domestic 非住用	About 约 631,954	About 约 3.87
No. of block 幢数	Domestic 住用	-	
	Non-domestic 非住用	11	
	Composite 综合用途	3	
Building height/No.	Domestic	- m 米	

of storeys 建筑物高度／ 层数	住用	-	mPD 米(主水平基准上)
		-	Storey(s) 层
	Non-domestic 非住用	Not more than 不多於 69	m 米
		Not more than 不多於 75	mPD 米(主水平基准上)
		Not more than 不多於 12	Storey(s) 层
	Composite 综合用途	Not more than 不多於 69	m 米
		Not more than 不多於 75	mPD 米(主水平基准上)
		Not more than 不多於 19	Storey(s) 层
Site coverage 上盖面积	About 约 41 %		
No. of units 单位数目	-		
Open space 休憩用地	Private 私人	-	sq. m 平方米
	Public 公众	Not less than 不少於 33,632	sq. m 平方米
No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停车位及上落客货 车位数目	Total no. of vehicle spaces 停车位总数		3047
	Private Car Parking Spaces 私家车车位		1333
	Motorcycle Parking Spaces 电单车车位		124
	Light Goods Vehicle Parking Spaces 轻型货车泊车位		189
	Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型货车泊车位		99
	Bicycle Parking Spaces 单车泊车位		1302
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客货车位／停车处总数		641
	Taxi Spaces 的士车位		15
	Coach Spaces 旅游巴车位		7
	Light Goods Vehicle Spaces 轻型货车车位		378

* 有关资料是为方便市民大众参考而提供。对于所载资料在使用上的问题及文义上的歧异，城市规划委员会概不负责。若有任何疑问，应查阅申请人提交的文件。

The information is provided for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的图则、绘图及文件		
	Chinese 中文	English 英文
Plans and Drawings 图则及绘图		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 总纲发展蓝图／布局设计图	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Block plan(s) 楼宇位置图	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Floor plan(s) 楼宇平面图	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sectional plan(s) 截视图	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elevation(s) 立视图	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photomontage(s) showing the proposed development 显示拟议发展的合成照片	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 园境设计总图／园境设计图	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他 (请注明)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reports 报告书		
Planning Statement / Justifications 规划纲领 / 理据	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 环境评估 (噪音、空气及／或水的污染)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on vehicles) 就车辆的交通影响评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影响评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Visual impact assessment 视觉影响评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landscape impact assessment 景观影响评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tree Survey 树木调查	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geotechnical impact assessment 土力影响评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drainage impact assessment 排水影响评估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sewerage impact assessment 排污影响评估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risk Assessment 风险评估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他 (请注明)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<u>Construction traffic impact assessment</u> 施工交通影响评估		
<u>Methodology paper on ecological survey</u> 生态调查方法报告		
<u>Responses to departmental comments</u> 回应部门意见		
Note: May insert more than one 「✓」. 注：可在多於一个方格内加上「✓」号		

Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

注：上述申请摘要的资料是由申请人提供以方便市民大众参考。对于所载资料在使用上的问题及文义上的歧异，城市规划委员会概不负责。若有任何疑问，应查阅申请人提交的文件。



三寶樹
SAM PO SHUE

Closed Area Boundary
NBA

NULLAH

申請地點
Application Site

創新及科技
INNOVATION AND
TECHNOLOGY

新田
SAN TIN

ROAD L73 道路

ROAD D6 道路
OU
GB

OU(A)
OU(A)

鐵路
RAILWAY
創新及科技
INNOVATION AND
TECHNOLOGY

潔淨能
GREEN
STAT

ROAD D4 道路
OU(A)

ROAD L14 道路
V

S/STT/2

圍境平台 (有待詳細設計)
LANDSCAPED DECK
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

仁壽圍
Yan Sau Wai

安龍村
On Loong Tsuen

永平村
Wing Ping Tsuen

新龍村
San Loong Tsuen

青龍村
Ching Loong Tsuen

新田段
SAN TIN TSUEN ROAD

青山公路 - 新田段
CASTLE PEAK ROAD - SAN TIN

路口 (有待詳細設計)
ROAD JUNCTION
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

ROAD L11 道路
OU

ROAD L12 道路
OU

ROAD L8 道路
OU

物流、貯物
和工場(2)
LOGISTICS,
STORAGE AND
WORKSHOP (2)

路口 (有待詳細設計)
ROAD JUNCTION
(SUBJECT TO
DETAILED DESIGN)

G/C(1)
G/C

ROAD L11 道路
OU

ROAD L12 道路
OU

ROAD L8 道路
OU

SHEK WU WAI ROAD

文化和社區用
及配套用途和設
CULTURAL AND
COMMUNITY USE

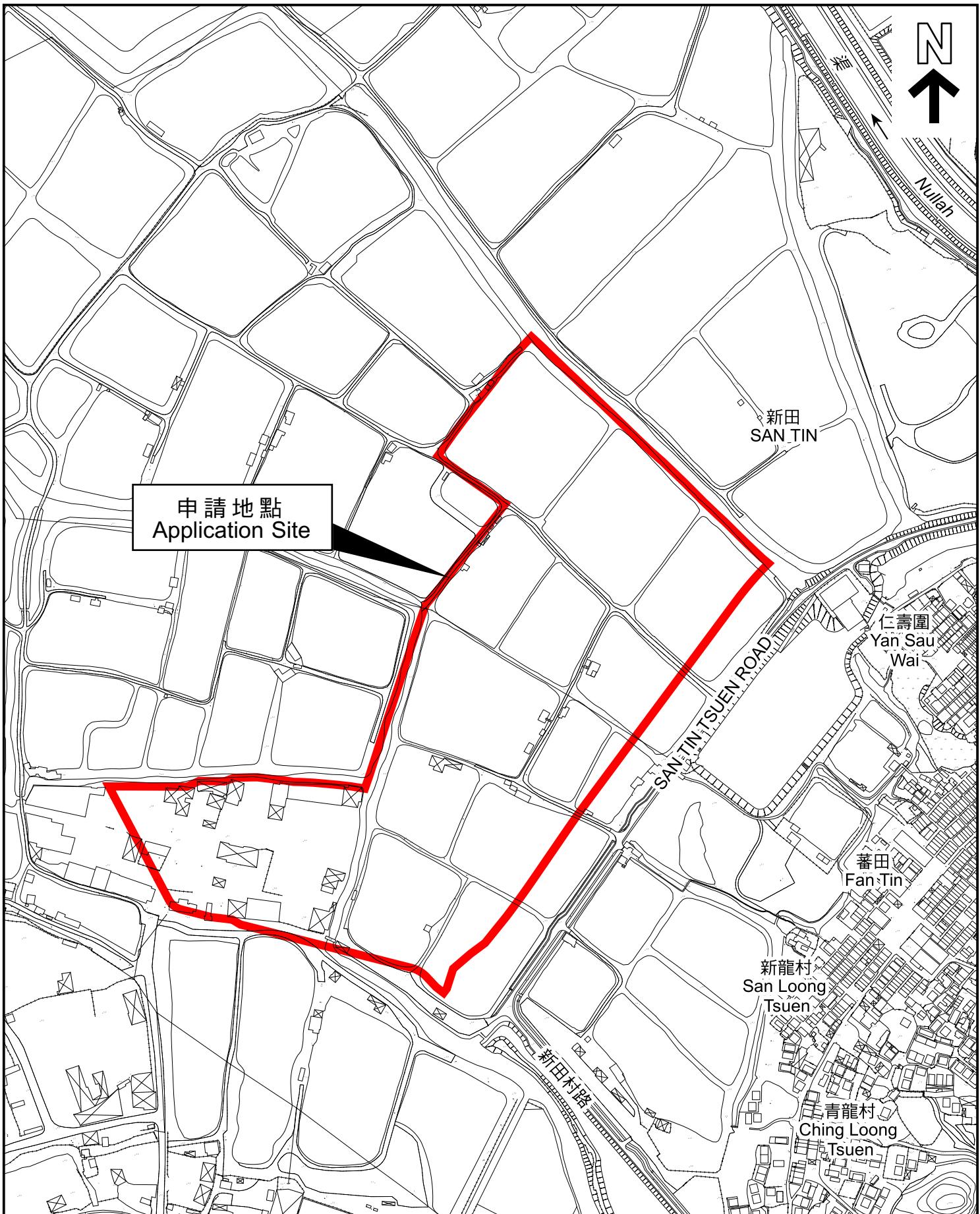
位置圖 LOCATION PLAN

SCALE 1:7500 比例尺
METRES 100 0 100 200 300 METRES

本摘要圖於2026年1月23日擬備，
所根據的資料為於2024年9月17日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/STT/2
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.1.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/STT/2 APPROVED ON 17.9.2024

申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號
REFERENCE No.
A/STT/26



本摘要圖於2026年1月23日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
2-SE-2D、3C、7B、7D、8A 及 8C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.1.2026
BASED ON SURVEY SHEETS No.
2-SE-2D, 3C, 7B, 7D, 8A & 8C

平面圖 SITE PLAN

申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號
REFERENCE No.
A/STT/26