

二零二五年一月十七日舉行的城市規劃委員會
第 1330 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
廖凌康先生	副主席
黃幸怡女士	
劉竟成先生	
梁家永先生	
黃煥忠教授	
余偉業先生	
陳振光教授	
何鉅業先生	
呂守信先生	
馬錦華先生	
徐詠璇教授	

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

潘樂祺先生

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

倫婉霞博士

鄧寶善教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

李建基先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

林芬佑女士

議程項目1

[公開會議]

通過二零二四年十二月十三日第 1328 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1328 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，發展局局長於二零二五年一月三日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/30》及《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年一月十日在憲報公布。

[徐詠璇教授及鍾錦華先生此時到席。]

一般事項

議程項目 3

[公開會議]

新界北新市鎮和馬草壟的發展建議
(城市規劃委員會文件第 10993 號)

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，「新界北餘下階段發展—新界北新市鎮及文錦渡的規劃及工程研究—勘查研究」和「馬草壟一帶及位於古洞北新發展區和北區的其他用地—可行性研究」(下稱「該兩項研究」)由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)與規劃署共同展開，並已委託艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任顧問。以下委員已就此議項申報利益：

黃天祥博士] 目前與艾奕康公司有業務往來；
何鉅業先生]

鍾錦華先生 — 為前土拓署署長；以及

黃煥忠教授] 為北部都會區(下稱「北都」)諮詢
葉文祺先生] 委員會委員。

4. 由於此議項旨在向委員簡介新界北新市鎮和馬草壟的發展建議，因此上述委員所申報的利益只須記錄在案，他們可留在席上並參與討論。

5. 以下政府的代表及顧問(下稱「研究團隊」)此時獲邀到席上：

發展局

何福安先生 — 助理秘書長
劉慧璋女士 — 助理秘書長
凌昊先生 — 工程師

規劃署

葉子季先生 — 規劃署副署長／全港

黎惠珊女士	—	總城市規劃師
盧玉敏女士	—	粉嶺、上水及元朗東規劃專員
簡重思女士	—	高級城市規劃師
黃慕妍女士	—	高級城市規劃師
司徒慧思女士	—	城市規劃師

土拓署

劉曉欣女士	—	拓展處處長
王仲邦先生	—	拓展處副處長
黎卓豪先生	—	首席工程項目顧問
張富強先生	—	總工程師
潘國忠先生	—	總工程師
呂培裕先生	—	高級工程師
張偉康先生	—	高級工程師

艾奕康公司

鍾婉雯女士]	
許貝兒女士]	
羅達邦先生]	
羅文廷先生]	顧問
鮑俊文先生]	
湯嘉齡女士]	
黃詩敏女士]	

6. 主席歡迎各人到席，並請研究團隊向委員簡介城規會文件第 10993 號(下稱「文件」)的內容。

7. 規劃署副署長／全港葉子季先生表示，新界北新市鎮和馬草壟是北部都會區內最後公布初步發展建議的兩個新發展區。研究小組希望就這些初步建議徵詢城規會的意見。在為期兩個月的公眾參與活動讓公眾和持份者表達意見後，有關建議會予以改良和落實，以便擬備法定分區計劃大綱圖。

8. 規劃署總城市規劃師黎惠珊女士、土拓署總工程師潘國忠先生和規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介新界北新市鎮和馬草壟的發展定位、交通連接、整體規劃大綱、概括土地用途概念、項目重點、主要發展參數、土地用途預算、公共設施和基礎建

設、實施計劃，以及其他規劃和城市設計特色，包括新界北新市鎮優先發展區內的香園圍口岸商住區、香園圍企業園和大學教育城(下稱「大學城」)的特色，以及兩個新發展區的落實方式。

[黃幸怡女士、陳遠秀女士及黃傑龍教授在政府代表簡介期間到席。]

9. 政府代表簡介後，主席請委員提問並發表意見。

新界北新市鎮的規劃

10. 一名委員詢問新界北新市鎮的獨有特色，以及其規劃可如何配合本港的優勢。規劃署副署長／全港葉子季先生回應時表示，香港背靠祖國，聯通世界，因而受益良多。新界北新市鎮的地理位置優越，鄰近三個主要邊境管制站，可充分把握此處商機。此外，當局亦銳意把新界北新市鎮發展成專上教育、文化活動及體育設施的樞紐，將內地與世界聯通。香港的教學質素在多項國際比較研究中均名列前茅，而香港亦一直因應國家需要積極發揮所長，致力配合國家的教育目標。大學城會提供土地，以便與中外知名院校開拓更多品牌課程、研究合作和交流項目，集中推動新興產業發展。此外，當局已劃定約 50 公頃的土地闢設各項文化和體育設施，塑造河畔文化谷和活力體育區。隨着這些設施與區內的文物古蹟融合，新界北新市鎮可鞏固香港作為國際文化交流中心的地位。

11. 一名委員特別提到，在規劃過程中考慮長遠發展和採取靈活做法相當重要。然而，預測未來產業存在不少困難，使新界北新市鎮的特色難以確定，亦未能肯定哪些規劃策略具有成效。該名委員強調，實有必要克服現有限制，探討創新的解決方法，以應付這個尚未明朗的情況。另一名委員指出，重要的是採取高瞻遠矚的方式，加入創新科技(下稱「創科」)元素，以及對未來科技進步和運輸方式變化有先見之明。倘若採取這種方式，例如就地下發展制訂全面計劃，可顯著提高城市規劃的成效，在應付未來需求方面效果更為理想。規劃署副署長／全港葉子季先生回應時表示，已採取靈活變通的規劃策略，以配合瞬息萬變的社會及經濟環境。鑑於新界北新市鎮的發展範圍廣闊，佔地約 1 175 公頃，因此當局採用了前瞻性的方式結

合靈活創新規劃方法，以及採取分階段發展的策略。建議先發展位於香園圍(包括口岸商住區和企業園)及大學城的 206 公頃擬議優先發展區，因為考慮到該處位置優越，這樣在稍後階段落實餘下地區的規劃時會有更大彈性，可配合不斷轉變的規劃環境，並同時兼顧時間及成本因素。為把握現階段未能預見的未來機遇，當局已在新界北新市鎮預留共 55 公頃土地(其中 33 公頃會按初步建議在優先發展區內撥備)作先進製造業用途，以滿足新型工業化及新興產業發展所需。目前，政府正借助市場力量，推行創新的發展模式，包括試行大規模批地方式。這個批地方式亦可用於新界北新市鎮，以加快發展。

12. 一名委員留意到新界北新市鎮的發展規模龐大，有大量土地用於應付本港面對的人口增長及房屋挑戰，並關注擬議的土地用途圖則是否符合旨在增加本地食品供應的現有政策，特別是考慮到可能在農地方面的損失。規劃署副署長／全港葉子季先生在回應時表示，雖然現行分區計劃大綱圖的「農業」地帶及「綠化地帶」內均有農地，但這些農地目前大部分已經荒廢，並夾雜棕地作業和臨時住用構築物。為了修復和劃定優質農地，政府最近公布，就劃定 37 個農業優先區涉及約 980 公頃土地的建議進行諮詢，以期達到鼓勵農業用途的政策目標。擬議的農業優先區大部分位於北都，其中 15 個位於北區，佔地 433 公頃，屬適宜耕種的優質農地。為支援在該等農業優先區作長遠的農業用途，當局提出了多項措施。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)會把農業優先區內合適的政府土地租予農民，包括受政府發展項目收地影響的農民；致力為有意租用農業優先區內私人土地的農民與土地擁有人進行配對；以及設立基金支援農業優先區內的農業活動。此外，新界北新市鎮內有 205 公頃土地擬用作休憩用地，以創造機會發展都市農業，而羅湖南具高生態價值的現有濕地和農地亦會在擬議的自然公園中保留和優化。

13. 規劃署署長鍾文傑先生補充說，新界北新市鎮的發展符合《香港 2030+：跨越 2030 的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)所概述的全港空間發展策略。《香港 2030+》旨在應對人口增長、人口和樓宇「雙老化」等挑戰，以及回應社會對提升宜居度和增加經濟機遇的期望。為了提速、提量、提質、提效，政府一直集中加快發展北都，利用北都位處北面的地理優勢，應付香港迫切的發展需要。規劃署與多個政府決

策局及部門合作，在新界北新市鎮的發展建議中納入多項涉及空間影響的政策方針和專題，例如新農業政策和有關鐵路及主要道路的策略性研究。當局已構想出具前瞻性的方式，透過建立口岸經濟，將邊境管制站附近一帶變成充滿活力的旅遊景點和經濟中心，大家不僅路過該處，亦會選擇停留、居住和進行各種活動。此外，規劃的彈性不僅體現在實質的土地用途圖則，亦會反映在《註釋總表》和《詞彙釋義》。當局會不時檢討《註釋總表》和《詞彙釋義》，以應對不斷變化的規劃情況。目前，新界北新市鎮的發展建議屬於概括的土地用途建議，以作公眾諮詢，日後會作出適當修訂，並再作詳細研究。及早諮詢專業機構等持份者極其重要，對之後的法定規劃程序及工程很有幫助。

14. 至於新界北新市鎮規劃的指導原則及願景，主席表示新界北新市鎮佔地超過 1 000 公頃，是北都最大的新發展區，規劃期長達 20 至 30 年。因此，當局是為長遠未來進行規劃。研究團隊已解釋，其中一個目標是在規劃土地用途時留有彈性，以應對不可預知的發展和日後土地用途的改變。她分享了一位內地官員對香港發展的見解，特別提到了一個「戰略留白」的空間規劃概念。根據這個概念，相關圖則可預留土地作策略性長遠發展，而無須在任何特定時間指定十分具體的用途。同樣地，在新界北新市鎮已劃定佔地約 200 公頃的優先發展區，旨在用作優先發展，而餘下的 1 000 公頃土地則會因應未來的發展需要和機遇，考慮作分階段發展。即將就發展建議進行的公眾諮詢十分重要，因為要成功落實新界北新市鎮，就必須加入政府、市場及公眾的觀點。大多數委員同意，新界北新市鎮的規劃必須留有彈性，因為未來根本無從預測。一名委員特別提到，iPhone、比特幣和ChatGPT等創新事物在近年才出現，過去幾乎不可能預見這些發展，以及這些發展對人類生活的影響。

經濟發展及就業

15. 一名委員表示，新界北新市鎮的規劃透過解決有關不同土地用途功能的各種問題，改變了北部都會區的願景。口岸經濟、新興產業和優先發展區的概念尤其值得讚賞，因為這些概念旨在達致職住平衡，解決長久以來需要長途跋涉往返住所及

工作場所的問題。當局提出的四個新興產業在策略上因地制宜，亦符合目前的發展趨勢。

16. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 應明確界定香園圍優先發展區內的邊境管制站商業區的目標羣組，因為這對保證近期經濟回報至關重要。近期經濟回報對邊境管制站商業區的可持續增長來說是必不可少的。若優先發展區的進度未如預期，其他已規劃地區的可行性便會引起關注。當局應為優先發展區提出更多發展方案，以確保所有地區均獲得充分支持進行發展；
- (b) 至於新界北新市鎮 1 175 公頃土地的發展所帶來的經濟效益及就業機會，目前沒有關於這項發展預計會帶來本地生產總值增長的數據。儘管如此，當局預計新界北新市鎮的發展建議會對當區經濟作出重大貢獻；
- (c) 留意到新界北新市鎮的已規劃人口逾 40 萬人，新的工作職位有 16.5 萬個，即使把周邊地區(例如新田科技城)所創造的就業機會計算在內，北部都會區能否有效達致職住平衡；
- (d) 已規劃作先進建造業及製造業的土地是否主要撥作研究和開發及實驗用途，而非用作生產組裝合成預製組件；
- (e) 靈活改變先進建造業及先進製造業的規劃用途或地盤面積，對配合日後需求及避免阻礙發展進度至為重要；以及
- (f) 按照創科產業的性質，通常需要持續投資數十年，才能產生可觀的經濟效益。相反，傳統工業可在短期刺激就業機會和經濟活動。問題是，全面工業政策何時才會出現以振興香港產業。

17. 規劃署副署長／全港葉子季先生作出回應，要點如下：

- (a) 鑑於餘下地區的發展時間表尚未確定，優先發展區的規劃採用了自給自足的概念，包括參照《香港規劃標準與準則》提供商業及住宅用地、學校、圖書館及其他必要的社區設施。有關計劃亦加入人均休憩用地的比例，每人 3.5 平方米，與《香港 2030+》的建議一致。此外，有關規劃旨在及時為新興產業(例如現代物流、食品相關企業、綠色產業及先進建造業)提供土地，以支持經濟增長及發展；
- (b) 儘管現時沒有相關發展所帶來的本地生產總值增長數字，但預計發展建議能透過提供大量經濟用地刺激經濟增長，並在社區、環境及社會層面上作出重大改善，包括透過提供大學、文化及體育設施提升居民的生活質素；
- (c) 在新界北新市鎮採取產業導向的方式，目的是促進新產業的發展，以提供更多的就業機會，最終推動全港改善職住平衡的情況。職住配對相當複雜，直接比較人口(包括非工作人口)與職位數字可能不太適當。儘管如此，北部都會區目前約有 100 萬人口，工作機會則約有 11 萬個。在全面發展後，人口將增至 250 萬，而工作機會將增至 65 萬個，即顯著增加了五倍，這會大大改善職住平衡的情況。雖然就業機會有所改善，但日後北部都會區的居民仍可能需要前往其他地區工作。因此，策略性交通連接仍然至關重要。根據運輸及物流局的建議，已規劃的基礎建設(例如北環線、中鐵線及北都公路)，能讓居民有效率地在北部都會區內或到區外尋找就業機會。隨着香港與內地的經濟一體化持續推進，就業前景或會延伸至邊境以外，讓個別人士可跨境上班，甚至定居。在為北部都會區及相關交通基礎設施進行規劃後，預計職住平衡的情況會得到改善，同時提升居民的整體生活質素；
- (d) 與產業導向的方式一致，香園圍企業園旨在推動先進建造業，透過優先發展組裝合成預製組件的研發

及認證程序，促進開發先進建造的科技，從而提高品質控制的標準。企業園在地理上鄰近內地主要生產中心(例如惠州)，可藉此優勢高效管理物流及供應鏈，而其策略性位置亦可降低材料和部件的運輸成本並縮短起貨期；

(e) 在較後期階段制訂分區計劃大綱圖時，將納入更大靈活性的規劃管制，例如在相關土地用途地帶內會容許作更廣泛的用途。這種彈性使持份者可回應新興行業的趨勢而無需經過改劃／申請程序；以及

(f) 創科行業政策屬創新科技及工業局(下稱「創科局」)的管轄範圍，創科局正在推動再工業化項目和產業升級及業務轉型，例如成立專項基金和預留土地資源以協助企業。

18. 兩名委員關注，目前有六公頃土地預留作先進建造業(例如組裝合成建築法)之用，並不足夠，因為許多組裝合成預製組件無法貯存於高樓大廈，因此必須有超過 10 公頃的專用貯存空間才可以滿足行業需求。貯存空間有限，會令發展商被迫只在現場保留少量層數的組裝合成預製組件存貨供即時使用。有意見認為，實有迫切需要採取措施支持先進建造業作為「新質生產力」，並關注香園圍企業園的落成年份。此外，在組裝合成建築法程序中優先發展研究、認證及培訓，對於在大灣區建立標準及促進先進建造業的發展，至關重要。

19. 規劃署副署長／全港葉子季先生回應說，已於新界北新市鎮預留約 20 公頃土地作先進建造業(包括組裝合成建築法及機電裝備合成法)之用，其中約六公頃的土地會從優先發展區內撥出。土拓署首席工程項目顧問黎卓豪先生補充說，位於優先發展區內的食物管制設施已預定提早落實，而由政府提出就優先發展區其餘部分進行的地盤平整和基礎設施工程則最早可於二零二八／二九年度動工。優先發展區內的首批土地預計於二零三五年左右可投入運作。

20. 兩名委員詢問，為北都發展低空經濟進行規劃時，在基礎設施和建築物高度方面的早期考慮因素為何，規劃署副署長／全港葉子季先生回應時表示，低空經濟是其中一項新興產

業，政府已成立發展低空經濟工作組，就有關發展檢視本地的要求、法律規例、運作需要和監察制度。進行中的「低空經濟監管沙盒」申請將有助制訂政策及監管指引。新界北新市鎮已為新興產業預留約 210 公頃土地，包括 55 公頃專門預留給在現階段無法完全預見的產業，當中可能包括低空經濟。在規劃方面，將有充足的空間(包括建築物天台)可供建立起飛及降落平台以便發展低空經濟。待發展低空經濟工作組提出建議後，當局將進一步研究土地及基礎設施的供應，以支持低空經濟。

21. 一名委員詢問發展新界北新市鎮的初步費用預算是多少。土拓署首席工程項目顧問黎卓豪先生回應說，土地用途建議仍處於初步規劃階段，須待按照在公眾參與活動期間收到的意見作出改動及修訂，其後會進行技術評估。由於費用預算將取決於土地用途建議的最終決定和技術評估的結果，因此目前並無費用預算。

22. 另一名委員要求當局提出完整的計劃，分別在北都的新界北新市鎮和新田科技城整合低科技和高科技行業的地區，營造有利合作、創新和協同效應的環境，促進創科發展由研究至生產的無縫銜接鏈。

土地用途及城市設計

23. 一名委員特別指出，跨境政府合作對新界北新市鎮的規劃至為重要，並強調有需要把土地用途與跨境土地用途相結合。另一名委員詢問羅湖和文錦渡兩個邊境管制站是否有可能搬遷或作出改變。規劃署副署長／全港葉子季先生在回應時表示，當局已考慮與內地發展所產生的協同效應。舉例來說，深圳蓮塘口岸和香園圍優先發展區均規劃作現代物流用途，而羅湖邊境管制站則大致上維持只限作鐵路通道，其南面的地方基於生態方面的考慮而擬作大自然公園。此外，當局亦計劃把文錦渡邊境管制站改作旅客專用邊境管制站。因此，建議把現有的食物管制設施遷往香園圍邊境管制站附近一幅預留用地，以便把邊境管制站周邊一帶作住宅暨商業用途，與內地境內的已規劃跨境商業用途相呼應。

24. 一名委員指出，在規劃新發展區時建議的鐵路和道路走線導致土地用途分散(例如政府、機構及社區設施分散)和地塊

形狀不規則(例如沿東江水綠道、大學城和香園圍企業園的地塊形狀狹長奇特)。土地用途如此分散，使土地在使用上難有效率且造成不便。由於有關項目仍處於概念階段，因此必須進行調整，以營造更具凝聚力和更有效的布局，發揮新界北新市鎮的發展潛力。

25. 規劃署副署長／全港葉子季先生及規劃署總城市規劃師黎惠珊女士借助投影片回應時表示，建議把有關發展羣策略性地建於鐵路車站周圍，以促進社區發展並刺激區內經濟增長。在距離鐵路車站 500 米範圍內聚集高密度發展項目，是最善用集體運輸工具的做法，使社區更為便利，令城市更有效率。為了盡量增加可發展的土地用途，新發展區邊緣兩側山丘地形的平地亦納入項目範圍內，同時亦保留認可鄉村，並在鄉村地帶周圍提供適當的緩衝區。文件中的概括土地用途圖則是一幅涉及相當大面積土地的小比例圖則，因此所顯示的地塊實際上並不零碎，地塊面積也不會太小。無論如何，當局在下一階段的研究中將進一步完善土地用途，並會彈性調整發展密度，以配合各項發展方案。

26. 一名委員建議更靈活處理優先發展區的規劃工作，以開展新興產業，以便因應發展趨勢和機遇進行調整，從而創建時刻充滿活力，蓬勃發展的社區。規劃署副署長／全港葉子季先生借助投影片回應時表示，當局已計劃撥備合共 55 公頃土地作先進製造業之用，在用途方面容許有相當大彈性，但某些產業或會有特定的選址要求。舉例而言，考慮到「東進東出、西進西出」的策略，建議在香園圍邊境管制站附近的東北面闢設與食物有關的設施，有助跨境貨運更具效率。

27. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 用以界定優先發展區範圍的原則為何；
- (b) 汲取海外和內地的經驗，設立政府總部可在促進新市鎮中心發展方面發揮關鍵作用。當局有否預留土地作政府總部；
- (c) 考慮到跨境旅客的需要，當局有否以口岸經濟的概念規劃酒店用途；以及

- (d) 雖然明白到公營房屋並非優先發展區首要落實的項目，但要成功實現口岸經濟，社區內必需有多元化的勞動人口。當局會否提供公營房屋以促進社區的凝聚力，讓來自所有社會經濟羣組的個別人士均能融入社區。

28. 規劃署副署長／全港葉子季先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 香園圍的優先發展區佔地 206 公頃，佔新界北新市鎮 1 175 公頃的發展用地六分之一，面積與古洞北新發展區相若，規劃作綜合社區用途。此外，香園圍地區受惠於既有的運輸基建，包括粉嶺公路及香園圍公路。與新界北新市鎮內的其他邊境管制站地區比較，香園圍狀況較為成熟，適宜作進一步發展，成為市區擴展的關鍵位置；
- (b) 為帶動增長，政府計劃在兩條已規劃鐵路的交匯處與中央河谷附近的一幅佔地五公頃用地興建新的政府總部，發展規模與鰂魚涌的太古坊相若；
- (c) 口岸商住區內約 48 萬平方米的樓面面積已指定作商業發展，包括寫字樓、酒店、零售、餐飲及商業服務，以服務跨境旅客。此外，政府已預留土地闢設河畔文化區及活力體育區，用作舉辦文化活動及體育項目，從而鼓勵旅客延長留港時間。擬議坪輦及恐龍坑鐵路站附近一帶將包括混合用途發展連酒店。在研究的較後階段將進一步審視有關細節，使發展建議盡善盡美；以及
- (d) 優先發展區主要為企業園而設計，房屋類別主要為私人房屋。詳細的房屋組合可待研究的下一階段探討。

29. 一名委員提出，為確保交通暢順和配合業界的運作需要，規劃妥善的道路網絡及充足的泊車位供各類車輛(包括環保、商業及工程車輛)使用，至為重要。儘管建議的焦點在於高

層發展，但低至中層發展亦可應付不同需求，有助建立多元化的社區。

30. 一名委員對在綠化景觀設立新興產業(例如先進建造業及食品相關行業)表示關注，因為這些用途或會對環境造成不良影響。另一名委員建議，在藍綠走廊邊緣及自然綠化地區附近規劃提供低矮的特別設計設施，例如公園、學校及安老院舍，可惠及社羣，亦可讓使用者親近大自然，並盡量善用天然資源。

大學城、河畔文化區及活力體育區

31. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 設於新界北新市鎮的大學城應否與北都內其他已規劃的大學城合併，讓市區的現有大學有機會遷往北都，以釋出寶貴的市區土地資源；
- (b) 可否規劃更多連接設施，以便在大學城內闢設與企業相關的設施，並將教育元素融入企業園，從而提供更多商業、實習及創立企業的機會；
- (c) 考慮到香港是唯一擁有五所世界百強大學的城市，以及過往的措施，有意見關注現時香港的大學集中與海外／內地院校合作的意義，因為這類合作須面對多項挑戰(包括地緣政治變動)，但卻未能加強彰顯本地大學的獨有特色以吸引國際學生，以及推動北都的創新和先進科技發展。此外，亦有意見強調，有需要善用香港在提供優質教育方面連繫內地與世界各地的重要且獨有的地位；
- (d) 大學城的布局呈蝴蝶形狀，東北面有一幅狹窄的用地。在扣除為中央河谷及相關緩衝區所撥用的 20 公頃土地後，預留給大學城的土地是否依然足夠；以及
- (e) 有否考慮在大學城為學生、教師及教授(包括來自海外的人士)安排和分配宿舍。

32. 規劃署副署長／全港葉子季先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 政府已在北都預留約 91 公頃土地，以在洪水橋／厦村、牛潭尾及新界北新市鎮發展面積分別為五公頃、46 公頃及 40 公頃的大學城。在有關牛潭尾的公眾參與活動進行期間，當局收到關於大學城適當面積的不同意見。牛潭尾和新界北新市鎮的大學城的土地面積龐大，相等於市區兩間甚至是三間較小型的現有大學，可因應周邊環境進行專屬的獨立發展。牛潭尾的大學城會專注於科學研究，以配合鄰近的新田科技城的創科發展，而新界北新市鎮的大學城則會支援口岸經濟(包括商貿、商業和專業服務，以及新興產業)的發展，並與之產生協同效應；
- (b) 大學城可提供土地，鼓勵作為主要領導方的本地專上院校與中外知名院校引入更多品牌課程、促進研究合作和有助推行交流項目。教育局正在制訂「北都大學教育城概念發展綱要」，評估各大學的土地需求和分配、定位及所需的設施，上述綱要將於二零二六年上半年公布；
- (c) 大學城的布局受其獨特的地理和基礎設施因素影響，北面的現有鄉村成為天然界線，而沿東面邊緣則為現有的坪輦路。大學城內的低密度發展位於中央河谷兩旁，以營造寧靜且協調的環境，而高密度發展則規劃在打鼓嶺和恐龍坑鐵路站周圍。中央河谷及其緩衝區所涉的 20 公頃土地並無列入預留予大學城作專上教育用途的 40 公頃土地內。東北部的狹長地塊佔地七公頃，足以用作獨立發展；以及
- (d) 新界北新市鎮預留了 40 公頃土地發展大學城，因此會有足夠空間為學生和教職員提供宿舍。待教育局制訂「北都大學教育城概念發展綱要」時，將公布更多詳情。

33. 一名委員表示，大學城的年輕人應與教育城外的社區接觸，而非天天與同一羣人局限在學習環境之中。另一名委員表

示同意，並稱新界北新市鎮的大學城應涵蓋多元化元素，包括商業及文化層面。

34. 一名委員留意到，擬議表演場地會用作文化參與的中心點，推廣朝氣蓬勃的社區氛圍，因此認為推動河畔文化谷的發展不應單靠本地旅遊業，並詢問更多有關香港演藝學院(下稱「演藝學院」)第二校舍的詳情。規劃署副署長／全港葉子季先生回應說，演藝學院的第二校舍將於河畔文化谷興建。演藝學院在表演藝術方面位列亞洲第一。此外，河畔文化谷亦會闢設博物館羣和一個表演場地。現時演藝學院在灣仔的現有校舍佔地只有 2 公頃。為提升香港作為中西文化薈萃的國際文化交流中心的地位，實有需要提供額外的土地予演藝學院進行擴建。演藝學院現正進行研究，以決定所需設施和土地需求，並會充分考慮加入適當的地標特色及獨特設計。此擴建計劃已獲文化體育及旅遊局(下稱「文體旅局」)支持。

35. 鑑於成本非常高昂的啟德體育園及十四鄉另一項大型私營體育設施最近落成，兩名委員質疑是否有需要在擬議的活力體育區預留 25 至 30 公頃土地興建新的大型運動場館。另外，鑑於活力體育區所在位置相對偏遠，這個項目如何能夠振興周邊地區並作持續發展。其中一個可行的策略，是善用發展項目邊緣的自然生態資源發展生態旅遊。規劃署副署長／全港葉子季先生回應說，啟德體育園的建造成本高昂，主要是因為加入了設有可開合頂蓋的大型主場館。擬議的活力體育區符合文體旅局推進體育普及化、精英化、盛事化、專業化和產業化發展的政策。考慮到北都已規劃人口為 250 萬，把大型的活力體育區納入這個地點，實屬恰當，尤其是考慮到啟德體育園位處市區位置。初步來說，除了足球、羽毛球和乒乓球設施之外，活力體育區亦設有網球中心，可舉辦國際賽事(例如職業網球聯合會錦標賽)，另設有供本地運動員進行訓練和比賽的溜冰公園，以及供殘障運動員使用的專用設施。整體而言，這些運動設施可為本地居民、整個社區，以及體育界提供服務。

智慧、環保和具抗禦力的基建設施

36. 明白到氣候變遷帶來的挑戰，例如氣溫上升，以及暴雨和水浸情況越來越常見，一名委員強調，在進行城市規劃時，尤其是在建築設計和智慧城市措施方面，加入氣候變化因素的

重要性。這名委員又提出，政府部門現時採用的設計標準可能快將不足以應付有關情況，因此應予更新，以有效應對這些挑戰。另一名委員補充說，由於缺乏詳細具體的策略，實在沒有信心在二零五零年實現碳中和，即使從國際上看亦然。關於這方面，新發展區每項已規劃的發展都應在平衡發展目標與環保目標後，加入實現碳中和的策略。

37. 一名委員表示，新發展區對於在二零五零年或之前實現碳中和發揮重要作用，因為有些可持續發展措施在人口稠密的市區環境未必可行。目前，在新界北新市鎮內實現碳中和目標的具體策略和措施及落實時間表，尚未明朗。一些委員借鑑荷蘭、大灣區、新加坡和巴塞羅那的先進基建模式，特別指出在早期進行基礎設施規劃至為重要，例如把地下設施和生物多樣性的因素加入二零五零年實現碳中和的目標內，以及建議在為新發展區進行基礎設施規劃時，加入地下廢物收集及回收系統這類創新方法。兩名委員認為，新發展區的規劃焦點應集中為採用智慧城市措施，旨在提升宜居度、促進市民的幸福感和歸屬感。

38. 規劃署副署長／全港葉子季先生、土拓署拓展處副處長王仲邦先生、土拓署首席工程項目顧問黎卓豪先生及土拓署總工程師潘國忠先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為了締造可持續發展的未來，新界北新市鎮會發展為碳中和社區。政府會積極落實《香港氣候行動藍圖 2050》所勾劃的減碳四大策略，分別為「淨零發電」、「節能綠建」、「綠色運輸」及「全民減廢」。這些措施可推動全港減碳。在新界北新市鎮早期規劃階段，會制訂相應的減碳策略，以配合這些主要的減碳目標。政府有信心在新界北新市鎮全面發展後，將可實現碳中和。
- (b) 政府會採用智慧、環保和具抗禦力的城市策略，制訂與規劃和城市設計、基礎設施和交通有關的措施，以實現碳中和：
 - (i) 在規劃和城市設計方面，通過落實天然通風策略，盡量減少碳排放和能源需求。要達致天然

通風，可透過規劃和預留位置闢設與全年盛行風及夏風風向(即全年吹東／東北風，夏季吹南／西南風)平排的通風廊、公園和道路網，讓天然風穿透整個新發展區，以減少電力需求和熱島效應。新界北新市鎮亦已預留約 205 公頃休憩用地，有助緩解市區的熱力影響；

- (ii) 在基礎設施方面，除採用區域供冷系統和使用再造水作非飲用用途外，新發展區亦會盡可能增加使用綠色和可再生能源的比例，並會提升社區回收設施。有關措施包括盡可能使用可再生能源(例如太陽能)，提供轉廢為能設施(包括廚餘／污泥共厭氧消化設施)，以及建立再造水廠、廢物管理設施和回收設施(與綠在區區合作)等。此外，亦會提供藍綠排水基礎設施，以加入配備防洪功能的設施及綠化景觀，以加強防洪和提高抵禦氣候變化的能力；以及
- (iii) 關於公共交通方面，當局會採用「15 分鐘生活圈」概念，讓居民可輕易在社區內獲取日常生活所需。政府會預留土地興建潔淨能源站，並建立完善的行人徑和單車徑網絡，以支持發展和推廣新能源車和主動出行模式(例如步行和騎單車)。此外，會為道路提供足夠的闊度，以便可能作智慧和綠色運輸系統之用；
- (c) 研究團隊除了落實所提及的策略外，亦會繼續了解為實現碳中和所設計的最新創新方法和技術。透過不斷修訂和調整這些策略，研究團隊致力加快在新發展區實現碳中和的進程；以及
- (d) 從香港房屋委員會的自動廢物收集系統試驗計劃發現了幾個問題，當中包括收集管道出現堵塞／損壞的情況，以及由較高樓層輸送垃圾出現困難。不過，新界北新市鎮的規劃是長遠項目，政府會採取創新的方式和開放的思維。

39. 一名委員問及公用設施共同溝的效益和覆蓋範圍。另一名委員表示，採用公用設施共同溝能解決管理及維修保養問題，而且能盡量減少對道路使用者的干擾，因此已證實是有效益的長遠策略。土拓署拓展處副處長王仲邦先生回應時表示，公用設施共同溝是用來放置食水管、電力及通訊設施的電纜，以及區域供冷系統的水管。這類共同溝必須仔細規劃和設計，並須充分考慮其成本效益。以有策略的方式設置公用設施共同溝，特別是設在繁忙道路的交界處，既可充分發揮方便接達和提供服務的優點，亦能盡量減少對交通和周邊基礎設施的干擾。

40. 兩名委員問及再造水除沖廁外還有什麼用途，以及用來沖廁的水屬哪一類別(例如食水、鹹水或混合水)。一名委員亦建議將再造水納入區域供冷系統內，這對於能否達至碳中和至關重要，特別是對北部都會區而言，因為該區並非位於沿岸地區附近。土拓署拓展處副處長王仲邦先生和土拓署首席工程項目顧問黎卓豪先生回應時表示，再造水是指經淨水處理設施處理的污水再加工處理而成的水。再造水會儲存在配水庫作非飲用用途，例如沖廁、灌溉，亦可能用作區域供冷系統的冷卻介質。任何未作為再造水回用的經處理污水，會排放至淨水設施附近的中上游河段，在乾旱季節能補充河水流量。洪水橋、古洞北和東涌等其他新發展區已規劃設置區域供冷系統。

41. 一名委員特別指出，為高樓大廈加入環保建築特色(例如公共空中花園)對於未來 30 年的可持續發展十分重要。以新加坡為例，具環保元素的建築物可獲總樓面面積豁免。這個概念應透過施加適當發展管制(例如建築物高度限制)反映在法定圖則上。另一名委員表示，新發展區的很多電腦合成照片都出現玻璃幕牆，而玻璃幕牆會令碳排放增加，因此有必要就可持續發展的物料和建築物後移規定進行檢討，以配合環保目標。規劃署副署長／全港葉子季先生表示，新加坡實施嚴格的環保規定，強制要求發展商在其項目中採用更多環保設施。香港也有措施鼓勵設置環保設施，但實施更嚴格的環保規定則要有更大誘因，須進一步與發展商和業界商討。土拓署首席工程項目顧問黎卓豪先生補充說，新發展區的建築設計會採納多項支援碳中和的措施，包括在政府建築物和設施關設綠化天台和安裝太陽能電池板。當局會探討是否有需要強制私人樓宇採用同類環

保設計特色，但須視乎就新發展區實現碳中和所進行的量化評估結果而定。

42. 一名委員表示，《香港氣候行動藍圖 2050》已訂立目標，從二零一五年的水平起計，在二零五零年或之前商業樓宇用電量減 30% 至 40%，住宅樓宇用電量減 20% 至 30%。建築物佔香港總用電量約 90%。因此，推動建築界節能是首要的關注事項。政府應考慮提供補貼作為誘因，以及透過訂立規例及／或建築守則來提升新落成建築物和現有建築物大型裝修工程的能源效益，確保有關的能源效益標準得以遵守，以達到所訂的目標。

交通

43. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 鑑於東鐵線的運力接近飽和，正面對運輸方面的重大挑戰，當局必須評估新界北新市鎮的預期人口增長，以及有關情況對於往來市區的鐵路和道路網絡交通會有什麼影響；
- (b) 新界北新市鎮的已規劃單車徑網絡應與北部都會區的整體單車徑網絡連接，以加強通達性，並成為旅遊景點；以及
- (c) 鑑於香園圍公路連接至打鼓嶺地區的出口數目有限，會否為香園圍的優先發展區增設出口或進行道路改善工程。

44. 土拓署拓展處副處長王仲邦先生和土拓署首席工程項目顧問黎卓豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 運輸及物流局在《香港主要運輸基建發展藍圖》中建議興建「兩鐵一路」以支援北都發展，包括北環線東延線、新界東北線和北都公路(新界北新市鎮段)，以便加強新發展區與主要鐵路和道路網絡的連接。北環線東延線是東西向鐵路，以古洞站為起點，路線伸延至坪輦，途經新界北新市鎮各發展節

點，並在坪輦連接擬議的新界東北線。新界東北線是南北向鐵路，方便市民來往新界北新市鎮的主要發展節點，在粉嶺站連接東鐵線。東鐵線的信號系統近期經改良後，載客量也有所增加。此外，擬議的中鐵線會經北環線及其東延線連接新界北新市鎮，有助把一些東鐵線乘客分流到其他鐵路線。道路網絡方面，北都公路(新界北新市鎮段)會發展成北都的東西向主幹路，改善與北都其他新發展區的通達性，亦可紓緩粉嶺公路的交通壓力，從而改善粉嶺和上水區內道路交通情況，以及提升新界東北的整體運輸效率。另外，由於擬議沙田繞道可紓緩吐露港公路沿線交通，而大欖隧道在二零二五年年中被政府收回後亦擬下調收費，預計往市區的車流可大大改善。完成公眾參與活動後，當局會在下一階段進行詳細的交通影響評估，以制訂土地用途建議；

- (b) 新界北新市鎮的擬議單車徑會與東南面的沙頭角公路單車徑網絡連接，並可通往西面的粉嶺北及古洞北新發展區，形成一個四通八達的網絡，單車徑總長約 50 公里；以及
- (c) 由於初步交通研究並沒有提出闢設更多通往香園圍公路的接駁點，所發現的交通問題會在相關研究的下一階段進一步檢視。

45. 鑑於現有都會發展區所面對的實際限制，兩名委員詢問是否有可能在今後 20 至 30 年間發展一種新型的綠色集體運輸系統，並建議研發無人駕駛運輸科技和探討採用低空運輸，以提升市區的生活質素。另一名委員留意到儘管無人駕駛運輸科技已十分先進，但很多人(尤其是大學城的學生)仍然寧願以單車代步。土拓署拓展處副處長王仲邦先生回應時表示，相關政府部門現正根據交通運輸策略性研究評估發展智慧綠色集體運輸系統的可行性。與重型鐵路系統相比，新系統的載客量為低至中度水平。新界北新市鎮有彈性空間，可推展各類不同的運輸系統，包括日後可能推行的智慧綠色集體運輸系統。

綠色走廊

46. 一些委員表示支持綠色走廊的概念(包括東江水綠道和中央河谷)，並詢問有關東江水綠道的詳情，以及建議在設計概念上加入水景。一名委員提及早年制水的個人經驗，表示東江水是極佳的愛國教育題目，能提醒港人內地從早年便全力支持香港。規劃署副署長／全港葉子季先生借助投影片作出回應，表示擬議的東江水綠道包括一系列的休憩用地和休憩公園，位於文錦渡東江水水管之上及兩旁。目前，東江原水經輸水管道系統輸送，送往各濾水設施直接處理，或送到水塘臨時存放。有關建議涉及在位於繁忙道路旁邊的東江水水管目前外露部分之上興建休憩公園，不但可締造優美環境供公眾享用，亦可彰顯東江水的重要歷史價值。東江水約佔香港食水供應量的 80%，對香港發展擔當重要角色，從中更可見內地一直以來長期對香港給予的支持。在研究的下一階段，會探討更多創新的設計概念，既能反映東江水的歷史意義，亦可說明內地與香港的深厚感情。

47. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 華山有珍貴的天然資源，特色是山勢低平，也是溪流河道流經之處，是北區居民的天然花園和熱門的遠足徑。有見及此，在進行綠色走廊的規劃時，這些天然特色會否受到保護和優化；
- (b) 打鼓嶺景色優美，該處的河谷和矮山鄰近大學城。有沒有任何計劃把河流保留下來，例如規定建築物的位置須從河流後移，以及把這片天然景色加入中央河谷的概念中；
- (c) 漁護署的大龍實驗農場會否包括在中央河谷概念中而須予遷移；以及
- (d) 在綠色走廊的規劃中加入商業和公共設施，可大大增加其吸引力並鼓勵更多人使用。當局會否考慮加入這些元素，以及／或交由私人公司負責設計和管理。

48. 規劃署副署長／全港葉子季先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 綠色走廊長約八公里，由東江水綠道和中央河谷組成，並包括面積約 100 公頃已規劃作休憩用地的土地。綠色走廊和休憩用地連同行人／單車徑網絡會連接現有的認可鄉村、大學城、河畔文化谷和活力體育區，以及與遠足徑建立連接，通往東面的紅花嶺郊野公園和南面的鶴藪及八仙嶺郊野公園。華山山勢低平，沿山脊建有遠足徑，可眺望北區全景，因而成為區內居民和香港遠足人士的熱門去處。綠色走廊的設計旨在透過把遠足徑(包括在華山的遠足徑)連接起來，使這些風景更顯優美；
- (b) 大學城的設計旨在利用中央河谷的美景，為學術機構締造良好氛圍。為應對設於現有河道附近的擬議發展項目與周邊鄉村之間的鄰接問題，當局已計劃沿河谷闢設闊 70 米至超過 100 米的綠色走廊作休憩用地，以便在視覺及景觀上作出紓緩。為大學城所預留的寬廣面積土地，使建築物與河谷之間有足夠的後移距離，確保有關發展與自然環境和諧融合；
- (c) 位於打鼓嶺的大龍實驗農場將遷往皇后山的東部；以及
- (d) 關於沿綠色走廊闢設的休憩用地的設計和管理工作，在這個初步階段尚未決定由哪一方負責。基本原則是維持整條綠化走廊為開放範圍，不單提供康樂空間，亦設有行人路及單車徑。管理安排會在其後詳細設計階段制訂，且或會有政府部門及／或學術機構參與其中，因為這些機構所處位置鄰近大學城。

49. 一名委員提出以下問題／意見：

- (a) 貫穿中央河谷和東江水綠道的藍綠走廊連接新發展區東西部，將提升新界北新市鎮的生活質素。有見

及此，有關設計可如何促進與水資源連接的文化，令區內人士可在該區遊玩；以及

- (b) 儲水設施是否足夠，水資源又是否可持續供應，尤其在乾旱季節。

50. 土拓署拓展處副處長王仲邦先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 藍綠基建設施展示了一項創新方式，將自然元素融入城市發展，尤其是在規劃新發展區時。透過沿河道創建康樂空間，大眾可在非洪泛季節接觸緩坡河岸上的水景。這些設計不單可緩解洪泛風險，還可推廣以積極方式培養與水資源連繫的文化；以及
- (b) 排水基建設施具策略性的設計可大大提升水資源的管理。加入一些在雨季自然收集和留存雨水的特色（例如斜坡），連同專用的蓄洪池，可有效管理過量的降雨量。所貯存的雨水可在乾旱季節用作補充河道水量。

51. 擬議八公里長的綠色走廊由東江水綠道和中央河谷組成，一名委員對綠色走廊的管理和保養費用表示關注。從位於深圳前海臨海附近河谷的三條水道所得經驗可見，在類似環境進行水資源管理存在重大挑戰。該名委員促請小組委員會謹慎考慮經活化河道和東江水水管之上用途的設計，以確保作出有效管理，而當中所涉的財務影響在規劃過程中可得到妥善處理。

馬草壟的發展建議

52. 兩名委員對保育馬草壟溪並闢設休憩用地（佔土地用途預算的 15%）的做法表示欣賞，並認為這個概念有助提升生態上的可持續性，亦可令市民受惠，值得一讚。一名委員詢問這個概念可如何實踐，又如何可令馬草壟可持續發展。就此，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應時表示，在制訂馬草壟的規劃和設計概念時，保育馬草壟溪是其中一個重要元素。主要的概念包括在馬草壟溪與發展

區之間設立緩衝區，以及劃定具體範圍專門作保育用途，藉此保存天然生境。關於保存馬草壟溪的詳情(包括其落實細節及管理代理事宜)，會在下一個研究階段再行審視。政府隨後會着手展開法定程序，包括修訂相關分區計劃大綱圖及提交環境影響評估，並據此評估潛在影響並建議緩解措施。進行這些程序，會使就確保馬草壟溪得以妥善保育制訂適當措施／發展指引的機會大增。

53. 一名委員詢問，在馬草壟，純粹作住宅的土地用途能否與古洞北新發展區及河套區的發展妥善連結，尤其關於發展密度及運輸通道方面。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，馬草壟所在位置為連接古洞北新發展區及河套區的策略性樞紐，因此被規劃作高密度住宅發展。這個發展密度得到已規劃的交通基礎設施(包括北都公路及通往河套區的東面連接路)作配套支持，並根據北都所採用的已有密度制訂。值得一提的是，為應付日後的交通需求，已計劃在馬草壟其中一個地塊興建公共交通交匯處。儘管如此，當局仍會參考從現正進行的公眾參與活動中所收到的意見，考慮檢討發展密度。

其他

54. 一名委員問及研究團隊特別提到的城鄉共融顧問研究。這名委員留意到在規劃新發展區的範疇而言這並非一個新議題，遂詢問有關研究會否處理有關非原居民鄉村的權利和保存這些鄉村的事宜，並特別提到村民雖然世代居於該區，但在發展方案的收地事宜方面仍相當弱勢。土拓署拓展處副處長王仲邦先生回應時表示，非原居民鄉村的權利屬於政策方面的問題，因此這項顧問研究不會處理相關事宜。這份城鄉共融研究會探討各持份者如何詮釋「城鄉共融」一詞，以及對此有何期望，從而就達致城鄉共融制訂一般指引。例如，村民或期望新發展能帶來更多休憩用地及經濟收益，學術界則可能會專注於文化保育，而鄉事委員會則可能以互惠互利為目標。

55. 一名委員問及是否有可能容許位於相同地區內的用地進行非原址換地安排，因為此舉或能利用市場的力量，加快在私人土地落實有關計劃。規劃署副署長／全港葉子季先生回應時表示，雖然當局曾因為特殊因素而容許一些特定用地進行非原

址換地，但現時並無相關政策適用於在新發展區進行非原址換地。這類政策問題須作進一步討論。

56. 一名委員表示，規劃新界北新市鎮的願景將獲得豐碩成果，令居民安居樂業，建立他們的歸屬感，使該區變為理想居所。

[會議在答問部分進行期間休會 15 分鐘。]

57. 城規會備悉新界北新市鎮和馬草壟的發展建議。主席亦請研究團隊在推展該兩項研究時適當考慮委員的意見和建議。

58. 主席多謝政府的代表和顧問出席會議。他們此時離席。

59. 主席表示會議休會午膳。

[會議於下午一時十五分休會午膳。]

60. 會議於下午二時三十分恢復進行。
61. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
何珮玲女士

主席

廖凌康先生

副主席

黃幸怡女士

劉竟成先生

梁家永先生

黃煥忠教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

鄭楚明博士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

黃傑龍教授

黃煜新先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

規劃署署長
鍾文傑先生

西貢及離島區

議程項目4

[公開會議]

建議修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/30》
(城市規劃委員會文件第 10992 號)

[此議項以廣東話進行。]

62. 秘書報告，《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/30》(下稱「分區計劃大綱圖」)的建議修訂，旨在落實由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)聯同規劃署委託進行的《重新規劃將軍澳第 137 區的規劃及工程研究—可行性研究》及後續進行的《將軍澳第 137 區及相關填海用地的發展—勘查研究、設計及建造》(統稱「研究」)的建議。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是研究的顧問公司。將軍澳第 137 區的發展涉及改劃用地以便進行將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)推展的擬議公營房屋發展項目，而房屋署是執行機關。有關發展亦牽涉改劃用地作擬議將軍澳線南延線及其車站，而當中可能涉及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)。以下委員已就此議項申報利益：

羅淦華先生 — 為房委會委員；
(以地政總署署長的身分)

區英傑先生 — 為民政事務總署署長的代表，
(以民政事務總署 而民政事務總署署長是房委會
總工程師(工程)的身分) 策劃小組委員會及資助房屋小
組委員會委員；

陳遠秀女士 — 為房委會委員，亦是房委會策
劃小組委員會委員，以及其下
的審計附屬小組委員會主席；

黃幸怡女士 — 為港鐵公司的獨立非執行董
事；

- 葉頌文博士] 目前與艾奕康公司有業務往
何鉅業先生] 來；
- 鍾錦華先生 — 為土拓署前署長；
- 鄭楚明博士 — 在將軍澳擁有一個物業；以
及
- 葉文祺先生 — 其配偶在將軍澳擁有一個泊
車位。

63. 委員備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)採用的辦事程序與方法，由於有關的建議修訂(包括公營房屋發展及鐵路站)屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此上述委員就此議項所申報與房委會和港鐵公司有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。委員亦備悉，羅淦華先生、葉頌文博士、何鉅業先生和葉文祺先生已離席。由於鍾錦華先生沒有參與研究，而鄭楚明博士所擁有的物業並非直接望向修訂項目所涉的用地，委員同意他們可留在席上。

64. 秘書報告，城規會於二零二五年一月十六日收到坪洲填海關注組(下稱「關注組」)就有關此議項的來信。關注組對將軍澳第 132 和 137 區的填海及發展事宜(包括填海的需要，以及可能造成的景觀、視覺和生態影響)表達了關注。委員備悉，此議項旨在考慮對分區計劃大綱圖作出建議修訂，倘城規會同意有關建議修訂，該分區計劃大綱圖將會展示供公眾查閱。在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，公眾人士(包括關注組)可根據《城市規劃條例》(下稱《條例》)的條文，就有關修訂向城規會提出申述。

簡介和提問部分

65. 以下政府代表及顧問此時獲邀到席上：

環境及生態局

- 周彥彤女士 — 助理秘書長

溫嘉浩先生 — 高級城市規劃師

運輸及物流局

柯雋銘先生 — 助理秘書長

規劃署

鄭弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員

楊智傑先生 — 高級城市規劃師／西貢及離島

劉思航女士 — 城市規劃師／西貢及離島

土木工程拓展署

梁中立先生 — 拓展處處長

李銘強先生 — 總工程師

高偉正先生 — 高級工程師

環境保護署

樊灌中先生 — 高級環境保護主任

何希言先生 — 高級工程師

艾奕康有限公司

曾慶佳先生] 顧問

鍾婉雯女士]

66. 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生借助影片和投影片，按文件詳載的內容向委員簡介分區計劃大綱圖的擬議修訂，包括背景、土地用途建議、技術方面的考慮因素、所進行的諮詢及部門的意見。擬議修訂主要包括：

- (a) 項目 A—將位於佛堂澳對出的擬填海海域納入規劃區、將填海海域劃為及將毗鄰用地由「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶和「其他指定用途」註明「海水化淡廠」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶、「住宅(甲類)10」地帶、「住宅(甲類)11」地帶、「住宅(甲類)12」地帶、「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶、「政府、機構或社區(10)」地帶、「其他指定用途」註明「淨水設施」地帶、「其他指定用途」註明「潔淨能源站」地帶、「休憩用地」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方，以便在第 137 區進行擬議發展；
- (b) 項目 B—將一幅位於第 135 區佛堂洲的用地由「綠化地帶」及「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，以便關設食水配水庫和海水配水庫；
- (c) 項目 C—將一幅位於鐵簃洲附近作碼頭用途的用地納入規劃區、將該用地劃為及將毗鄰用地由「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶；
- (d) 項目 D—將位於第 132B 區照鏡環的擬填海海域納入規劃區、將填海海域劃為及將毗鄰用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「電力設施」地帶、「其他指定用途」註明「建築廢料處理設施及公眾填料轉運設施」地帶、「其他指定用途」註明「廢物轉運站」地帶、「其他指定用途」註明「混凝土配料廠」地帶、「政府、機構或社區(10)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方；
- (e) 項目 E—將照鏡環附近的四幅土地納入規劃區並劃為「綠化地帶」；以及
- (f) 項目 F—將五幅劃作「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶的土地從規劃區剔除。

67. 由於規劃署的代表完成簡介，主席請委員提出問題和意見。

第 137 區的發展參數

68. 副主席留意到第 137 區的發展規模大約是日出康城的兩倍，遂詢問兩個地區發展規模之間的比較。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 就發展規模而言，第 137 區的規劃包括一個擬議鐵路站，該區可容納約 50 000 個住宅單位，總人口約 135 000 人。相比之下，日出康城和鄰近港鐵日出康城站的周邊住宅發展的總人口約為 80 000 人。將軍澳新市鎮的規劃概念著重圍繞每個鐵路站發展社區樞紐。以港鐵將軍澳站及寶琳站為例，第 137 區的人口與將軍澳新市鎮各鐵路站周邊的社區相若；以及
- (b) 在建築物高度方面，第 137 區的規劃呈梯級式，由海旁的主水平基準上 120 米遞升至內陸的主水平基準上 200 米，與將軍澳其他地區相若，包括最高建築物高度為主水平基準上 217 米的日出康城，以及將軍澳站和調景嶺站的其他住宅發展。

道路基礎設施及可達性

69. 副主席和一名委員留意到環保大道是通往第 137 區的主要通道，遂詢問如果環保大道發生任何阻塞交通的事故，第 137 區的道路交通有沒有其他替代路線。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生在回應時表示，環保大道是一條雙程雙線分隔車道，用作連接第 137 區與將軍澳其他地方的主要道路。一旦環保大道的其中一條行車線受任何事故影響，仍有另一條行車線可通往該區。此外，倘若環保大道中段發生事故，車輛仍可駛經將軍澳創新園內的道路，包括駿宏街及駿日街，繞過環保大道的擠塞路段。此外，當局已規劃興建將軍澳線南延線，並會在第 137 區設車站，以應付第 137 區的交通及運輸需求。第 137 區內及附近一帶的詳細道路網絡和鐵路基礎設施會在詳細設計階段敲定。

鐵路走線

70. 副主席留意到擬議將軍澳線南延線似乎會離岸行駛，遂詢問有何理據採用這種比陸路方案昂貴的走線方式。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助一些投影片作出回應，解釋指將軍澳線南延線的走線是從現有的日出康城站延伸，已考慮日出康城站的位置、坐向及走線。分區計劃大綱草圖所顯示的將軍澳線南延線走線屬初步性質，僅供參考之用。當局會另外就將軍澳線南延線鐵路項目進行研究，再決定實際走線。

71. 一名委員提及顯示該區發展布局的投影片，並詢問在將軍澳創新園增設車站，作為擬議將軍澳線南延線的一部分，做法是否可行。委員認為此舉可提升將軍澳創新園的可達性，促進職住平衡，並充分發揮將軍澳創新園的發展潛力，特別是與先進科技相關的產業。目前，將軍澳創新園的發展潛力因公共交通服務有限而受到限制。

72. 規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生在回應時表示，將軍澳線南延線的初步走線是經考慮《香港主要運輸基建發展藍圖》(下稱「《藍圖》」)在公眾諮詢期間收到的意見後提出。運輸及物流局助理秘書長柯雋銘先生作出補充，要點如下：

- (a) 當局於二零二二年年底及二零二三年年初就《藍圖》進行公眾諮詢，並收到廣泛的意見，包括西貢區議會及日出康城居民就將軍澳線南延線提出的一些建議。收到的建議包括其他走線方案，以及使用較輕型的集體運輸系統，而非重型鐵路。當局仔細審視了所有建議，並考慮了該區的發展項目和其他技術因素，例如列車所需的轉彎半徑；
- (b) 經檢討後，從工程及運輸效率的角度而言，把鐵路由現有將軍澳線的日出康城站直接延伸至第 137 區，會是最合適的方案；以及
- (c) 鐵路走線會在項目隨後的階段再作調整，而在將軍澳創新園加設車站或加強創新園與鐵路站之間連接的做法是否可行，則可在鐵路項目中適時探討。

73. 該名委員認為在將軍澳創新園興建車站至關重要，並應考慮將軍澳創新園對香港的重大經濟貢獻，以及藉提升其暢達性所提供的就業機會。留意到將軍澳創新園近全數員工僅依靠康城站開出的接駁巴士前往創新園，這會加劇環保大道的交通擠塞情況，該名委員查詢就將軍澳線南延線進行的交通影響評估有否計及所有相關因素。運輸及物流局助理秘書長柯雋銘先生回應時表示，當局將審慎研究將軍澳線南延線的走線及鐵路車站的布局，以增加服務範圍及成本效益，從而充分利用在鐵路基建的投資。

與堆填區為鄰

74. 留意到第 137 區鄰近現有的堆填區，副主席及一名委員詢問堆填區用地的已規劃用途，以及堆填區對日後居民可能造成的影響，特別是氣味問題，因為過去曾有在堆填區附近居住的居民作出投訴。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生回應時表示，新界東南堆填區已停止運作，而其擴展部分現時只用作接收建築廢物。新界東南堆填區及其擴展部分均劃為「休憩用地(2)」地帶，長遠而言，在修復後會發展作休憩用地用途。至於堆填區產生的氣味，土拓署拓展處處長梁中立先生表示，氣味問題主要與新界東南堆填區過去接收的家居廢物有關。目前，堆填區只接收不太可能會產生氣味的建築廢料。根據現時的規劃，堆填區預計會在第 137 區的居民遷入前關閉，而技術評估已考慮到氣味可能對日後居民造成的影響。

提供政府、機構及社區設施

75. 一名委員認為，應提前規劃提供政府、機構及社區設施，以滿足規劃區人口的需要，並提出以下問題：

- (a) 留意到如文件附錄 F 所示，部分政府、機構及社區設施(例如長者設施／服務、醫院／醫療設施、幼兒中心及康復服務)有短缺的情況，鑑於有機會規劃一個新地區，當局是否已在分區計劃大綱圖預留足夠土地／空間，以便在規劃區提供政府、機構及社區設施，以應付日後的人口所需；以及

- (b) 當局會否及時提供已規劃的政府、機構及社區設施，以配合人口遷入。

76. 規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生作出回應，要點如下：

- (a) 部分政府、機構及社區設施(例如社會福利設施及診療所)可能無須獨立用地，會設於房屋發展項目或政府聯用綜合大樓內。在研究進行期間，社會福利署已提供一份服務社區新人口的社會福利設施願望清單，而技術評估已考慮到會提供該些設施，但尚未在文件附錄 F 中反映。經諮詢社會福利署後，當局會在稍後階段落實個別用地所提供的確實設施數目，並會把已確定的要求納入公營房屋發展項目的規劃大綱及私人發展項目的土地文件內，以便落實推行。此外，當局已在分區計劃大綱圖預留土地，以興建一些須指定用地的政府、機構及社區設施，包括學校及警署。部分政府、機構及社區設施(例如醫院)的供求情況，會由相關政府決策局／部門根據整體服務計劃及分布情況，在較大範圍的地區下作出考慮和評估。將軍澳及九龍東均設有醫院，為將軍澳的人口提供服務；以及
- (b) 相關政府決策局／部門會繼續進行討論，以考慮和決定將在第 137 區提供的政府、機構及社區設施類別，以期在居民入住的同時，提供合適和必要的政府、機構及社區設施。

廢物管理設施

77. 一名委員詢問，當局有否考慮把廢物管理設施(例如貯存及處理廢物的設施及相關管道)設置於地下，以善用土地並減輕設施所造成的視覺影響，以及分區計劃大綱圖是否有彈性可供闢設地下廢物管理設施。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，表示當局將在詳細設計階段考慮在住宅發展項目中闢設的廢物管理設施類別(包括地下設施的選項)。關於政府設施方面，位於第 137 區的政府聯用綜合大樓

已加入垃圾收集站。分區計劃大綱圖已留有彈性，可視乎情況加入地下廢物管理設施。

78. 規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生在回應規劃署署長鍾文傑先生的提問時解釋說，假如相關的環保設施(包括在地下闢設的環保設施)屬《建築物條例》下獲豁免的設施，則在分區計劃大綱圖內可獲豁免計入總樓面面積。分區計劃大綱圖內的擬議建築物高度限制已因應建築物設計留有彈性，而且在有關限制下，不論有關設施是設於地面或地下均不會造成任何無法克服的問題。

氣候變化及極端天氣

79. 一名委員對於目前的建議已顧及氣候變化的影響表示讚賞，並提出以下問題：

- (a) 第 137 區位於香港東南部，尤其容易受到風暴潮影響，從二零一八年超強颱風山竹對附近地區所造成的嚴重破壞可見一斑，有關發展的設計有否考慮風暴潮的影響。海濱零售店鋪的設計應加入避雨處，而港鐵站入口的設計亦應能避免水浸風險；以及
- (b) 填海範圍的擬議平整水平，已考慮到直至本世紀末的海平面上升預測水平。有見及此，根據政府間氣候變化專門委員會第六次評估報告(下稱「AR6」)，該地盤平整水平是否亦考慮了南極洲和格陵蘭冰蓋融化而可能導致海平面加速上升的影響，以及沿海設施的設計能否適應政府間氣候變化專門委員會日後公布的最新情況(例如 AR7)。

80. 土拓署拓展處處長梁中立先生和土拓署總工程師李銘強先生作出回應，要點如下：

- (a) 土拓署在該區興建將軍澳-藍田隧道和跨灣連接路期間，香港遭受超強颱風天鴿和山竹吹襲，因此在應對風暴潮、豪雨和大浪等極端天氣情況方面積累了不少經驗。項目團隊會在詳細設計階段研究適當的緩解措施，並與港鐵公司緊密合作，應對惡劣天氣情況；

- (b) 海堤設計將加入應變措施，例如興建防波堤或在設計上留有足夠空間可調高防洪牆的高度，以適應日後 AR7 預計可能出現的海平面上升情況；
- (c) 海堤與發展項目之間將預留足夠面積的緩衝區，以便在越堤浪拍岸分散時可減輕對建築物和設施的直接衝擊；以及
- (d) 當局已就 AR6 所概述的極端天氣情況諮詢香港天文台，並已就世紀末的不同情況進行情景測試，例如溫室效應、氣候變化、極端天氣和海平面上升，以確保有抵禦能力和足夠的設計容量應對不同的氣候情況。

在第 132 區進行的填海

81. 一名委員關注，雖然第 132 區位於維多利亞港以外，但在該處填海會對天然海岸線和海洋生物多樣性造成環境影響，並詢問當局會否就生物多樣性採取緩解措施。土拓署拓展處處長梁中立先生借助一些投影片作出回應，表示已顧及公眾希望盡量減少對天然海岸線影響的意見，第 132 區的填海範圍已由 25 公頃減少至 20 公頃，受影響的天然海岸線長度亦由 800 米縮減至 500 米。為回應對環境方面的關注，填海區將推行生態海岸線設計，例如可考慮在垂直及／或斜面海堤中加入人工製造的籃／囊，以支援海洋生物多樣性。這些設計旨在創造可持續的生境，緩解因填海而可能對天然生境所造成的損失。

第 132 區的設施及其影響

82. 副主席留意到第 132 區指定用作闢設垃圾轉運站和混凝土配料廠等厭惡性設施，而第 132 區位於主要基礎設施跨灣連接路附近，遂詢問當局有否進行研究，評估有關設施對附近跨灣連接路的使用者可能構成危險的風險。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生在回應時表示，根據研究結果，預計第 132 區的已規劃設施沒有構成危險的風險。無論如何，第 132 區內的一些設施在啟用前會進行法定環境影響評估程序，以取得環境許可證，或須就設施運作取得相關牌照。環境影響評估將評估潛在的環境和安全風險，包括對附近跨灣連接路等基礎設施

的使用者造成的影響。第 132 區的所有設施將符合環境和安全標準，任何潛在風險均會予以緩解。

83. 一名委員關注到計劃在第 132 區闢設的公共設施可能造成的視覺影響，因為這些設施鄰近鯉魚門海峽，而鯉魚門海峽是郵輪和其他船隻進入維多利亞港的主要入口。該名委員又詢問當局會否採取措施以緩解有關設施對景觀美感的影響，以確保抵港的旅客在香港旅遊的體驗更具視覺吸引力。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生在回應時表示，第 137 區和第 132 區的規劃和設計已考慮到未來發展所帶來的視覺影響。在第 137 區，海港航道附近海濱發展項目的最高建築物高度約為主水平基準上 120 米。此外，垂直綠化等美化特色將融入建築設計中，以提高視覺吸引力。雖然會在分區計劃大綱圖訂明建築物高度限制，但在設計階段亦會探討其他設計措施，例如用地範圍內的梯級式建築物高度輪廓、梯級式建築布局及建築物後移。至於第 132 區，有關設施的最高建築物高度會更低，除電力設施的最高建築物高度為主水平基準上 70 米外，大多數構築物的最高建築物高度均限為主水平基準上 30 米至主水平基準上 50 米。為應對美觀方面的關注，當局在詳細設計階段會考慮垂直綠化等措施和其他景觀元素，以緩解有關設施所產生的視覺影響。

84. 一名委員詢問，計劃在第 132 區闢設的混凝土配料廠會否取代目前位於第 137 區的混凝土配料廠。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生在回應時表示，在第 137 區現有的混凝土配料廠是根據短期租約營運的臨時設施。雖然生產混凝土的功能將轉移至第 132 區的永久設施，但第 132 區的新混凝土配料廠將進行公開招標程序，而日後的營運商不一定是目前的營運商。新設施將主要為將軍澳和九龍東的建築需要服務。

其他

85. 一名委員留意到第 132 區的山巒背景，遂詢問該地區是否屬於郊野公園的一部分，以及建築設計將如何更理想地融入山景。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生在回應時表示，第 132 區後方的山是照鏡環山，位於將軍澳華人永遠墳場附近，並不屬於郊野公園的一部分。一名委員問及當局計劃在第 137 區闢設的淨水設施類型。土拓署拓展處處長梁中立先生在

回應時表示，有關淨水設施會是一間污水處理廠，專門用作處理第 137 區所產生的廢水。

[馬錦華先生和黃幸怡女士在答問部分進行期間離席。]

86. 主席表示，分區計劃大綱圖的擬議修訂項目旨在落實研究的建議。倘城規會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖會刊憲供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)，會提交城規會考慮。

87. 經商議後，城規會決定：

- (a) 同意對《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/30》作出的擬議修訂，以及載於文件附錄 B 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/30A》(在展示時會重新編號為 S/TKO/31)和載於文件附錄 C 的該圖《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附錄 D 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/30A》(在展示時會重新編號為 S/TKO/31)的經修訂《說明書》，用以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

88. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布發展計劃草圖前，城規會秘書處會詳細檢視分區計劃大綱草圖，包括《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

89. 主席多謝政府的代表和顧問出席會議。他們此時離席。

程序事項

議程項目5

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(8)(b)條向發展局局長申請進一步延長將《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》呈交行政長官會同行政會議核准的期限
(城市規劃委員會文件第 10994 號)

[此議項以廣東話進行。]

90. 秘書報告，薄扶林分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)的主要修訂涉及把位於薄扶林道的一幅用地(下稱「用地」)由「綠化地帶」、「住宅(丙類)6」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶，以便香港大學(下稱「港大」)發展國際創新中心，以進行深科技研究(下稱「修訂項目 A」)。港大(R1)、香港觀鳥會(R264)、嘉道理農場暨植物園(R265)、長春社(R3637)及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R3662)分別提交了申述。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|----------------------------------|
| 廖凌康先生
(副主席) | — 與配偶在薄扶林共同擁有物業； |
| 黃幸怡女士 | — 為港鐵的獨立非執行董事； |
| 梁家永先生 | — 為香港觀鳥會執行委員會前委員和香港觀鳥會紅耳鴨俱樂部前主席； |
| 陳振光教授 | — 為港大城市規劃及設計系名譽副教授； |
| 黃煥忠教授 | — 有近親在薄扶林居住； |

- 倫婉霞博士 — 為一間由港大及另外兩所大學經營的研發中心的特別項目總監，亦是港大一個課程的校外主考；
- 呂守信先生 — 與配偶在薄扶林共同擁有一個物業；其配偶在薄扶林擁有一個車位；其本人與配偶同時出任董事的公司在薄扶林擁有多個物業及車位；
- 徐詠璇教授 — 為港大社會工作及社會行政學系客席教授，並有近親在薄扶林居住；
- 葉頌文博士 — 為港大生物科學學院客席副教授，以及目前與長春社有業務往來；
- 葉文祺先生 — 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受嘉道理家族的捐款，並且認識一些申述人；
- 鄧寶善教授 — 為港大城市規劃及設計系和房地產及建設系名譽教授；
- 黃傑龍教授 — 其配偶為港大統計學碩士課程的課程主任；
- 黃煜新先生 — 為一些申述人的近親；以及
- 葉少明先生 — 目前與港大有業務往來；亦是港怡醫院顧問委員會的成員，而港怡醫院正與港大合作提供醫療服務。

91. 委員備悉，倫婉霞博士和鄧寶善教授因事未能出席會議，以及陳振光教授、葉頌文博士、葉文祺先生和葉少明先生皆已離席。由於此議項屬程序性質，其他已就修訂項目及／或申述人申報相關利益的委員均可留在席上。

92. 秘書簡介城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第10994號。二零二四年三月二十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示有關的分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。在分區計劃大綱草圖為期兩個月的展示期內，城規會收到3677份有效申述。由於城規會收到大量申述，而且就擬議國際创新中心提出的議題複雜，故城規會於二零二四年十月十八日同意根據條例第8(7)及第8(8)(a)條，徵求發展局局長同意，把將分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限延長兩次，由二零二四年十月二十三日延至二零二五年二月二十二日，合共四個月。發展局局長於二零二四年十月二十二日同意延長期限。在二零二四年十一月一日、三日及四日舉行聆聽會後，城規會於二零二四年十一月二十九日決定局部順應一些申述，把有關用地由「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶暫時改劃為「未決定用途」地帶，讓港大在提交修訂方案供政府考慮前，可因應申述人表達的意見作出檢討並調整中心的發展建議，以及諮詢相關持份者(包括區內人士)的意見。二零二四年十二月十三日，城規會根據條例第6C條公布建議對分區計劃大綱草圖作出的修訂，為期三個星期(即至二零二五年一月三日止)，以供公眾查閱，其間任何人皆可向城規會作出進一步申述。

93. 由於接受進一步申述的限期於二零二五年一月三日才屆滿，而各方需要較多時間處理所收到的大量進一步申述(約1900份)，因此須待二零二五年三月方能備妥有關的進一步申述供城規會根據條例第6F(1)條考慮。此外，待城規會考慮有關進一步申述後，仍需要時間擬備文件呈交行政長官會同行政會議，預計在上述經延長至二零二五年二月二十二日的期限屆滿前沒有足夠時間完成上述程序。因此，現時有必要根據條例第8(8)(b)條徵求發展局局長同意，把法定期限再延長兩個月至二零二五年四月二十二日。這是最後一次延期，條例不容許再進一步延長期限。

94. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(8)(b)條，徵求發展局局長同意，把呈交該分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議核准的期限，由二零二五年二月二十三日進一步延長兩個月至二零二五年四月二十二日。

議程項目 6

[公開會議][會議以廣東話進行。]

其他事項

95. 餘無別事，會議於下午三時四十五分結束。