

二零二五年八月二十九日舉行的城市規劃委員會
第 1344 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席

何珮玲女士

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

倫婉霞博士

何鉅業先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
岑蕙琳女士

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
吳沅清女士

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
陸國安先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

黃煜新先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

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
姚昱女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃翠盈女士

政府代表

創新科技及工業局(下稱「創科及工業局」)

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 張曼莉女士 | — | 創新科技及工業局副局長 |
| 趙頌恩先生 | — | 創新科技及工業局助理秘書長 |
| 黃敬文先生 | — | 合約項目統籌總監／數字政策辦公室 |
| 戴達遠先生 | — | 數字政策辦公室高級系統經理 |

發展局

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 陳利益先生 | — | 助理秘書長(北部都會區) |
|-------|---|--------------|

規劃署

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 曾永強先生 | — | 沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 馮天賢先生 | — | 高級城市規劃師／新界區總部 |
| 何子健先生 | — | 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 張鴻文先生 | — | 城市規劃師／新界區總部 |
| 曾芷珉女士 | — | 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區 |

土拓署

- | | | |
|-------|---|-----------|
| 翁智慧女士 | — | 總工程師／土地工程 |
| 呂紹鈞先生 | — | 高級工程師 |
| 曾偉舜先生 | — | 工程師 |

艾奕康公司

- | | | |
|-------|---|----|
| 李偉鴻先生 |] | 顧問 |
| 黃文靖女士 |] | |

申述人

R 1—Mary Mulvihill

- | | | |
|-------------------|---|-----|
| Mary Mulvihill 女士 | — | 申述人 |
|-------------------|---|-----|

4. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒申述人。答問部分會在申述人完成口

頭陳述後進行。委員可直接向政府代表(包括顧問)及／或申述人提問。答問部分結束後，主席會請政府代表(包括顧問)及申述人離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

5. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

6. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括對分區計劃大綱草圖所作修訂的背景、申述人提出的主要理由／意見、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11018 號(下稱「文件」)。項目 A 涉及把位於沙嶺的三個地塊(下稱「項目 A 用地」)由「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，以作數據中心及相關用途。

[徐詠璇教授、黃煥忠教授、余偉業先生及黃幸怡女士在規劃署作出簡介期間到席。]

7. 主席繼而請申述人闡述其申述。

R 1 — Mary Mulvihill

8. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她強烈反對項目 A；
- (b) 有關劃作數據中心及相關用途的用地，最近於二零二五年三月才納入分區計劃大綱圖，現作出擴展。當局在先前改劃土地用途地帶的工作中未有透露真正意向，結果浪費時間；
- (c) 項目 A 用地主要是佈滿植物的天然斜坡。與先前包括已平整平台及毗連的人造斜坡的發展建議不同，有關修訂旨在把「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶擴展至周邊的天然斜坡。這項擴展可能會

逐漸侵進墓地及「綠化地帶」，在視覺及功能上造成重大的負面影響；

- (d) 根據徵求進一步資料的工作時所收集的業界意見，預期會發展樓面面積更大的單幢建築物，有關發展會造成屏風效應，對翠綠的景色造成負面的視覺影響。然而，當局並無提供新的繪圖或視覺示意圖，以顯示可能造成的視覺影響；
- (e) 她詢問新增的面積預料作何用途，以及可否按需要就有關擴展提出規劃申請；
- (f) 所提及的「樓面面積較大」和「沒有新增交通量」與總樓面面積或員工數目沒有增加的說法不一致。擴展用地範圍會令總樓面面積增加，無可避免會產生影響；
- (g) 雖然沒有明確提及砍伐樹木，但從實地照片可見，將有大量樹木會被移除。雖則並無發現古樹名木，但受影響樹木的數量和品種也沒有透露；
- (h) 擴展人造斜坡已對擬議發展周邊土地的排水功能造成負面影響。航攝照片顯示項目 A 用地北部有山泥傾瀉痕跡。新聞報道也有影像顯示筲箕灣在暴雨期間有水從人造斜坡傾瀉而下；
- (i) 豪雨可觸發山泥傾斜，可能導致封路。然而，項目 A 用地只有一條單一通道連接，而且沒有就緊急情況制訂適當疏散計劃。單靠直升機進行疏散並非可行方案，因為每架直升機最多只可載客六人；
- (j) 改劃土地用途地帶剝奪了社區的必要服務，尤其是考慮到殮房容量不足，而有關容量仍然未足以應付另一次如 2019 冠狀病毒病等疾病引致死亡人數激增的情況；
- (k) 鑑於內地的數據中心有龐大的剩餘處理能力，香港政府應善用該等現有資源，而非投資增設設施，因

為這些設施可能隨時間而在技術上變得過時，並導致環境受到不必要的破壞；

- (1) 專家建議分階段投資和發展為可行選項，以保持靈活，避免落伍。這種方式提供更大彈性，可在項目進行期間隨市況變化而作出調整，也可適時結合嶄新的再生能源；以及
- (m) 香港發展一直過度側重和依賴特定範疇。例如過度重視發展商業核心區的商業物業，最終形成供應過剩。因此，就已規劃的科技園區，需採取審慎、按部就班的發展方式，獲得正面效果時才擴展至其他地方。

9. 雖然沒有任何對分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂，但 Mulvihill 女士表示反對下列各項：

- (a) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，會剝奪公眾就這些設施的地點和設計提出意見的權利；
- (b) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是為原居村民提供房屋，倘在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，將被不當利用作商業營運；以及
- (c) 她強烈反對修訂「自然保育區」地帶《註釋》有關填土／填塘或挖土工程的「備註」。有關修訂會令政府獲賦予權力可在不受約束及不必問責的情況下行事，缺乏充分監督，有損規劃程序，漠視社區福祉。

10. Mulvihill 女士亦提出其他與分區計劃大綱草圖的修訂無關的意見：

- (a) 關於上載至城規會網站的城規會文件，據觀察所見，各份附件被整合成一份篇幅長、檔案大的文件。為方便查閱，應把附件分門別類，如分區計劃

大綱圖、《註釋》、《說明書》、會議記錄，以及顯示政府、機構及社區設施的列表等；以及

- (b) 鑑於近期多宗令人痛心的謀殺及自殺事故常牽涉到無辜的兒童，《香港規劃標準與準則》應包括精神健康設施的供應，以應對有關問題。

11. 由於規劃署的代表和申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人或政府的代表(包括顧問)會回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

超級運算處理能力

12. 就一名委員問及為何香港要自行發展數據中心，而非善用內地的超級運算處理能力，創科及工業局副局長張曼莉女士作出回應，要點如下：

- (a) 創科及工業局曾考慮需否在香港設置高端數據中心。隨着科技革命和產業變革，人工智能成為大數據、雲端運算及其他新興產業(例如新能源車輛)發展的主要驅動力。該等界別高度依賴廣泛的數據運用，進而使數據提升為策略性關鍵要素；
- (b) 創科產業持份者的回應強調，用作數據中心的土地供應不足。截至二零二四年，香港的數據中心的樓面面積約為 100 萬平方米，預計二零二六年年尾將增至 150 萬平方米。儘管如此，目前 100 萬平方米的供應無法完全應付與日俱增的數據中心設施需求；
- (c) 根據數字政策辦公室在二零二三年進行的調查，受訪者表示在短中期內將需要 30 萬平方米的樓面面積，用於數據中心發展。有關需求尚未計及因近期人工智能迅速發展而從超級運算衍生的額外需求；
- (d) 由於香港逐漸發展為國際創科中心，因此有迫切需要提供更多數據中心及超級運算基礎設施。措施如

數碼港人工智能超級運算中心等，對吸引內地和海外的創科公司，以及加強本地的研究及發展工作至關重要。杭州是證明提供該等設施能如何有效地培育和 support 商業發展的例子之一；

- (e) 鑑於香港擁有成熟先進的數據中心基礎設施，並考慮到內地規管數據外流的法例影響，香港可善用其策略性優勢，促進香港與內地之間的跨境數據流動。此舉可創造有利的營商環境，讓本地及內地公司有 capacity 拓展海外市場，同時協助海外公司透過香港進入內地市場；以及
- (f) 在軟件方面，香港政府正積極與內地機關合作，以實現跨境數據流動。這項措施旨在專讓香港使用某些內地數據集，同時無縫連接國際數據領域。

擴大用地

13. 創科及工業局副局長張曼莉女士回應一名委員詢問加入三個地塊有何具體益處時強調，在進行向業界徵求進一步資料的工作時接獲超過十份意見書，其中一些意見書就發展參數及用地分界提出意見。因應業界的回應，目前建議略為擴展界線以避免出現尖角，這將能配合未來發展商提出的更多發展方案，例如布局較為緊密的方案，以容納人工智能超級運算設施中配備冷卻系統的大規模圖像處理器。擴展界線亦會提供彈性，以便沿著用地的邊緣設計通道，而非穿越中央部分，對數據中心造成安全問題。因此，當局認為有必要進行項目 A，以顯示政府有能力塑造更高效的市場。

電力

14. 一名委員詢問當局有沒有撥出任何土地，以供闢設電力裝置(例如第四代核能及小型核反應堆)，抑或數據中心須靠中華電力有限公司供電。創科及工業局副局長張曼莉女士回答說，電力公司仍是主要供電商，當局鼓勵創科業界在徵求計劃意向書和徵求進一步資料的階段與電力公司接洽，以處理用電量估算和電纜管道及其他裝置布局等事宜。她澄清不會闢設核能設施。

斜坡安全

15. 一名委員提及 R1 的意見指所涉的三個地塊位於天然斜坡上，在極端天氣情況下可能因暴雨而構成安全風險，遂詢問當局會否進行研究或採取措施，以確保安全，而又不影響數據中心運作。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應說，該三個屬天然斜坡的地塊佔整個「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶範圍約 8%。研究確認該用地的排水功能在技術上可以接受。經諮詢相關部門後，結論是有關建議不會造成無法克服的技術影響。在現行機制下，準發展商或項目倡議人須提交建築圖則或進行土地勘測，以評估斜坡穩定性。倘若發現安全問題，應按相關條例及規例的規定進行斜坡補救工程。

發展時間表

16. 一名委員認為，鑑於科技不斷進步，興建超級運算中心刻不容緩，遂詢問發展時間表為何，是否已覓得旗艦租戶，以及第一期設施何時落成。創科及工業局副局長張曼莉女士在回應時表示，當局的目標是盡快展開發展。目前擬備標書的工作正處於最後階段。招標採用雙信封制，當局會評審地價建議和牽涉技術評估的非地價建議。招標亦會加入規約期限，規定整項發展的落成時間。預計有關發展會在今年內推出市場招標，預料數據設施園區在標書批出後的數年內可投入運作。

城規會文件的查閱方式

17. 就 R1 對文件內繪圖和表格的呈示方式所提出的意見，一名委員詢問(i)是否所有個案的城規會文件均採用一致的呈示格式；以及(ii)供一般市民查閱的城規會文件是否與分發予委員的文件完全相同，並建議沙田、大埔及北區規劃專員轉達關注，以改善日後做法。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生在回應時解釋，就呈示格式而言，所有城規會文件一直都採用一致做法。一般市民和委員都是取閱同一套文件。

18. Mary Mulvihill 女士(R1)澄清，她的關注與公眾查閱資料的方式有關，而非關乎呈示方式本身。城規會網站只顯示「文件」、「圖」及「附件」的超連結，而不同附件(包括分區計劃

大綱圖、《註釋》及《說明書》、會議記錄等)均歸為「附件」，並無獨立分類。主席在回應時表示，城規會秘書處會適當檢討此事。

19. 由於委員再無提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。她多謝申述人和政府部門的代表(包括顧問)出席會議。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人和政府部門的代表(包括顧問)此時離席。

商議部分

20. 主席請委員表達意見。

21. 一名委員認為 R1 就項目 A 的意見缺乏理據，而項目 A 可予支持，無須進一步修訂。另一名委員表示，R1 所提出的問題並非無法克服。關於善用內地的超級運算處理能力，根據以往評估深圳超級運算設施的經驗，有關使用是有限制的，因為原始數據不得外流，而購買大量的數據集，則涉巨大費用。

22. 一名委員不反對項目 A，也認同在香港設立數據中心十分重要，並指出項目 A 僅涉及約 1 公頃土地。所要求增加的是零碎地塊，主要是應對創科業界的運作需要。該名委員強調，重要的是以更宏大的願景看待數據中心的大規模發展，支持創科發展的長遠目標。該名委員建議當局應就該類設施的土地需求進行全面檢討，而非以零碎分散的方式應對需要。主席回應表示，可以把有關意見轉達創科及工業局考慮。

23. 委員普遍支持項目 A，以便進行數據中心發展。主席總結，委員支持對分區計劃大綱圖作出有關修訂，以容納數據中心和相關用途，並同意不應順應提出反對的申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有理由。

24. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 R1 的意見，並認為不應順應這份申述而修訂文錦渡分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)，理由如下：

- 「(a) 由於整個「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的准許發展參數維持不變，加上項目 A 用地大致以附近山脊線為界，而日後的發展商亦須遵守相關規定／指引，因此，從視覺及景觀規劃的角度而言，預計不會造成負面影響；
- (b) 項目 A 略為擴展「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的界線，旨在理順用地界線，以便在沙嶺發展數據園區，作數據中心及相關用途。相關政府決策局／部門確認，工程可行性研究所得的結果仍然適用，研究並無發現不可克服的技術問題；以及
- (c) 鑑於靈灰安置所相關設施供應充足，並無必要在項目 A 用地提供該等設施。」

25. 城規會亦同意，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(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 2

[公開會議]

考慮有關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」地帶用地的規劃及設計大綱擬稿
(城市規劃委員會文件第 11017 號)

[此議項以廣東話進行。]

26. 秘書報告，這份規劃及設計大綱擬稿所涉用地，是位於北部都會區(下稱「北都」)並在《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的用地(下稱「創科用地」)。分區計劃大綱圖連同規劃及設計大綱擬稿，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「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」)的經修訂建議發展大綱圖內的建議。艾奕康有限

公司(下稱「艾奕康公司」)是所委聘的顧問。規劃及設計大綱擬稿涉及新田科技城(下稱「科技城」)的新田／落馬洲地區內的創科用地(下稱「該區」)，並已顧及創新科技及工業局(下稱「創科及工業局」)現正委託顧問進行有關該區創科發展計劃的顧問研究。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------------------|
| 何鉅業先生 |] | 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 葉頌文博士 |] | |
| 葉文祺先生 | — | 為創科及工業局委託進行有關創新及科技發展計劃的顧問研究的其中一名顧問；以及為北都諮詢委員會委員； |
| 黃煥忠教授 |] | 為北都諮詢委員會委員； |
| 馬錦華先生 |] | |
| 鍾錦華先生 | — | 為土拓署前署長；以及 |
| 岑蕙琳女士 | — | 配偶為土拓署僱員。 |

27. 委員備悉，葉頌文博士、葉文祺先生和馬錦華先生因事未能出席會議。由於何鉅業先生沒有參與制訂這份規劃及設計大綱，而黃煥忠教授、鍾錦華先生和岑蕙琳女士所涉利益間接，因此委員同意他們均可到席上／留在席上。

28. 以下政府代表(包括進行涵蓋規劃及設計大綱的勘查研究的顧問)(下稱「研究團隊」)此時獲邀到席上：

發展局

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 翁佩雲女士 | — | 北部都會區統籌辦事處副主任 |
| 廖昭穎先生 | — | 北部都會區統籌辦事處助理秘書長 |

創新科技署

- | | | |
|-------|---|------|
| 黃子英先生 | — | 高級經理 |
| 張俊彥先生 | — | 經理 |

規劃署

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 盧玉敏女士 | — | 粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 趙柏謙先生 | — | 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |
| 陳紀而女士 |] | 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |
| 劉倩儀女士 |] | |

土拓署

- | | | |
|-------|---|---------|
| 王仲邦先生 | — | 北拓展處副處長 |
| 何嘉文女士 | — | 總工程師／北 |
| 張家亮先生 | — | 工程項目組長 |
| 馬靄雪女士 |] | 高級工程師 |
| 黃曦諾先生 |] | |
| 孫慧珮女士 | — | 工程師 |

艾奕康公司

- | | | |
|-------|---|----|
| 甄瑋楠女士 |] | |
| 袁澤朗先生 |] | |
| 李海寧女士 |] | 顧問 |
| 林芷攸女士 |] | |
| 羅文廷先生 |] | |
| 黃詩敏女士 |] | |

29. 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 11017 號(下稱「文件」)的內容。

30. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士和高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助投影片，向委員簡介規劃及設計大綱擬稿，當中列載分區計劃大綱圖和規劃及設計大綱的背景；與持分者所進行的諮詢；規劃及設計大綱擬稿如何顧及城市規劃委員會(下稱「城規會」)、就分區計劃大綱圖所提出的申述及諮詢對象的主要意見和建議；以及概括規劃參數、主要發展及設計考慮因素和就區內五個創科用地集羣提供未來發展的設計和實施要求；規劃及設計大綱亦旨在協助創科用地發展項目的倡議人擬備總綱圖，以提交由發展局成立的特定委員會審議。有關內容詳載於文件。

[陳遠秀女士和鍾錦華先生在規劃署作出簡介期間到席。]

31. 研究團隊進行簡介後，主席補充說，該分區計劃大綱圖於二零二四年九月獲行政長官會同行政會議核准。此後，規劃署與發展局北部都會區統籌辦事處、土拓署及其他相關政府決策局／部門在過去一年間一直致力擬備這份規劃及設計大綱，並向相關持份者徵求意見，當中包括專業機構、村代表，以及根據已獲批准的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)而成立的科技城環境監察小組。主席表示，當局在擬備規劃及設計大綱擬稿時，已適當考慮從所收到與該分區計劃大綱草圖有關的申述、在二零二四年年中就該分區計劃大綱草圖所舉行的申述聆聽會，以及相關持份者的建議和意見。藉着在發展與自然保育之間取得平衡，同時保留在分區計劃大綱圖的框架，規劃及設計大綱旨在細化發展管制，使城鄉共融及魚塘和新發展兩者之間更自然銜接等目標得以實踐。主席繼而請委員提問並發表意見。

定位

32. 一些委員對研究團隊在擬備規劃及設計大綱擬稿過程中所展現的專業與投入的努力表示讚賞，凸顯該擬稿在用者需要與自然環境之間取得巧妙的平衡，而且彈性和管控兼備，並充分考慮了多項因素。他們認為，科技城有潛力成為世界級的發展項目，尤其適合作綠色科技的發展。一些委員亦對打造科技城成為世界級創科中心的願景表示支持，指出充足的資源、堅定的承諾，以及與內地在河套區的合作是實現這願景的關鍵因素。

33. 一名委員指出，全球有許多成功的創科園區例子，例如位於美國矽谷和內地杭州的創科園區。這些園區大多設有一條中軸線，未必是直線，但會是經過策略性規劃的區域，旨在促進創科社區內教育、研究、產業和企業的結合。此外，最重要的是要在規劃及設計大綱中強調該區會融入河套區及已規劃的北都大學城。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，創科及工業局正在進行一項顧問研究，該研究的特點是採用了類似的「軸線」概念，把區內不同的創科地塊或羣集連接起來。規劃及設計大綱擬稿的目的，是把主要焦點放在創科用地的規劃和城市設計參數及要求，而非該區的創科發展策略或模式及該區與周邊地區的连接。儘管如此，根據上述

創科及工業局的顧問研究所提出的初步策略，可以考慮將一些細節納入規劃及設計大綱。

諮詢所得的意見

34. 一名委員提及，多名申述人在二零二四年年中就該分區計劃大綱草圖所舉行的申述聆聽會上提出了十項具建設性的意見或建議，對制訂規劃及設計大綱來說具有相當價值。根據該些意見或建議，該名委員問及如何在規劃及設計大綱中看到已顧及該些意見或建議，如沒有採納下列意見或建議，理由為何：

- (a) 已規劃的 L6 道路過於接近石湖圍的現有神龕；
- (b) 在適當地點進一步擴闊連接河套區以南範圍和三寶樹濕地的 300 米闊的東西向雀鳥飛行廊道，以加強生態連接；
- (c) 梯級式的建築物高度級別不必如此分明，而建築物高度輪廓應較為平緩；
- (d) 盡量刪除分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內第一欄內不必要的用途，以免讓人覺得城規會的權力被凌駕；
- (e) 保存位於該區西北角合盛圍／練板村的濕地作為多功能綠化空間；
- (f) 保存創科用地內的一些現有魚塘，並在顧及魚塘形態的情況下，在創科用地與已規劃的三寶樹濕地保育公園之間劃定一條較為自然的蜿蜒界線；
- (g) 保留石湖圍東南面的現有農地和池塘作農業用途；
- (h) 保存石湖圍附近的現有農地作都市農場；

(i) 調整米埔隴村鷺鳥林及 300 米闊的東西向雀鳥飛行廊道(目前為落馬洲管制站)附近範圍的建築物高度限制；以及

(j) 善用現有的天然資產增強耐洪能力。

35. 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，要點如下：

(a) 關於(a)項，規劃署已聯同土拓署向石湖圍的村代表進行諮詢，了解他們的關注事宜，包括已規劃 L6 道路的走線及與現有神龕有可能出現的抵觸。經土拓署檢討後，已重整已規劃 L6 道路的走線，以免對現有神龕造成影響，並在現有神龕周圍設置了足夠的緩衝範圍；

(b) 關於(b)和(c)項，已在分區計劃大綱圖上劃定非建築用地，並就緊鄰廊道北面和南面的發展項目制訂嚴謹的建築物高度限制，以便保護 300 米闊的雀鳥飛行廊道。為進一步作出改善，當局並沒有在分區計劃大綱圖上擴闊非建築用地，而是在規劃及設計大綱擬稿為周邊地區訂明更為嚴謹的建築物高度限制，以維護一個有利生態敏感地區的環境。第 16A-7 區和 19A-2 區的最高建築物高度限制分別定為主水平基準上 130 米和主水平基準上 105 米。為避免梯級式的建築物高度輪廓出現建築物高度的驟變，已在規劃及設計大綱要求進一步降低第 16A-5、16A-6 和 19A-2 區北部的建築物高度(與分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制相比，再降低約 10% 至 30%)，以突顯向 300 米闊的雀鳥飛行廊道遞降的梯級式的建築物高度輪廓，從而締造更和諧的環境。為了在發展與自然保育之間取得平衡，同時確保日後的建築設計具備彈性，規劃及設計大綱擬稿所訂明的降低建築物高度要求，已以幅度和百分比形式(即降低建築物高度 10% 至 30%) 列出，當中已顧及當地的擬議發展密度及實踐梯級式建築物高度輪廓的可行性；

- (c) 關於(d)項，在分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶加入各式各樣的第一欄用途，旨在提供彈性以應付不斷轉變的需求，並配合先進科技。儘管如此，經諮詢創科及工業局和參考局方的顧問研究後，規劃及設計大綱擬稿已加入主要的創科用途，例如生命健康科技、人工智能及機械人。此外，附屬用途及人才公寓並無訂明最大總樓面面積，以便為日後發展留有彈性。透過在法定分區計劃大綱圖與屬行政性質的規劃及設計大綱列明准許的用途，一方面可提供適切的彈性及管制，另一方面可讓項目倡議人決定這些用途的比例。規定項目倡議人須遵照規劃及設計大綱的要求提交總綱圖的條款會於相關土地文件中訂明。每份總綱圖將由發展局轄下的特定委員會考慮和審批。倘擬議用途及准許的總樓面面積與規劃及設計大綱所示內容存在重大差異，項目倡議人便須在所提交的總綱圖提出理據，並附上技術資料以作證明。此機制既可確保彈性處理相關情況，亦能避免出現不合比例的非創科配套用途，以及確保符合規劃及設計大綱的規定；
- (d) 關於(e)項，建議保留並修復沿已規劃的三寶樹濕地保育公園及創科用地邊緣的一些現有池塘，包括合盛圍／練板村附近的兩個已乾涸池塘。連同在予以保留的池塘邊劃設 35 米闊生態界面的措施，這項建議將可進一步減輕對三寶樹濕地保育公園及米埔內后海灣拉姆薩爾濕地可能造成的干擾，並加強濕地生境的連繫。此外，這項建議亦有助盡量減少在三寶樹濕地範圍及通往米埔隴村鷺鳥林的雀鳥飛行路線所出現的樽頸效應；
- (e) 關於(f)項，為免在第 19B 及 19C 區的已規劃三寶樹濕地保育公園及創科用地之間以生硬方式分界，在調整界線時已考慮若干現有池塘的自然形態，劃定較為蜿蜒和自然的界面。在決定保留哪些池塘時，會全面考慮池塘的現有狀況，以及對創科用地供應、周邊的已規劃的土地用途及日後發展可能造成的影響。舉例來說，如池塘與新田西主排水道日

後的活化工程和已規劃的三寶樹濕地保育公園內的現代化水產養殖業可能涉及的範圍有所抵觸，便不會建議保留；

- (f) 關於(g)及(h)項，石湖圍附近的現有農地並無納入規劃及設計大綱之內，因為該份大綱為創科用地而設。如何加強與相關農地有關的安排，會在擬備發展大綱圖時進一步探討。然而，倘石湖圍的農地與區內的已規劃用途無可避免出現抵觸，有關農地或難免會受到影響，不能原址保留。在稍後階段將進一步檢視有否其他措施可有助維持區內農業活動；
- (g) 關於(i)項，在分區計劃大綱圖劃設的 70 米闊非建築用地，旨在保護米埔隴村鷺鳥林與三寶樹濕地之間的雀鳥飛行路線。為了讓創科用地與米埔隴村鷺鳥林的雀鳥飛行路線在設計上更加協調，規劃及設計大綱列明第 19C-1 區的建築物高度會比分區計劃大綱圖所列的建築物高度限制降低約 10% 至 30%。此外，在 70 米闊的非建築用地兩旁亦預留 10 米闊的建築物後移空間，以及 70 米闊的非建築用地，並須在該 70 米闊的非建築用地西面近 L11 路位置設置園景區。另外，在第 19C-2 區的西面界線亦須預留 10 米闊的建築物後移空間，以便保留米埔隴村鷺鳥林的雀鳥飛行路線；以及
- (h) 關於(j)項，新田東主排水道和新田西主排水道將予以保留並活化，加入具有防洪功能的綠化景觀設施，與作康樂與美化市容用途的休憩用地互相融合。除了這些經活化的排水道外，亦按照勘查研究建議在區內多個地點闢設洪水滯留設施。由於這些地方並非指定作創科用途，而且位於規劃及設計大綱涵蓋範圍之外，因此會另行處理。土拓署會監督耐洪工程，以確保防洪管理有效。

36. 一名委員詢問由鄉事委員會及村代表提出的意見有否記錄在案，以證明現有鄉村對規劃及城市設計規定的支持程度。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，在諮詢村代表時，是採用非正式方式，以鼓勵村代表能以開放

態度坦誠討論和表達意見。諮詢結束後，主要的意見(例如村民的期望)及研究團隊所作承諾已記錄在討論要點內。

37. 一名委員問及，有村民在分區計劃大綱草圖的申述聆聽階段對已規劃的 L21 道路走線影響洲頭一事表示關注，這些關注是否已經處理。土拓署北拓展處副處長王仲邦先生回應時表示，已規劃的 L21 道路將連接洲頭南鄰的已規劃 L19 道路。村民曾提出，是否可依照洲頭南路的現有走線重訂已規劃的 L19 道路的走線，但此建議並不可取，因為會對地塊劃分造成影響。關於村民關注洲頭的牌樓可能會受到已規劃的 L21 道路影響一事，道路走線已予調整，以確保牌樓得以保留。

38. 一名委員詢問，如何把根據獲批准的環評報告成立的科技城環境監察小組所提出的意見收納在規劃及設計大綱內，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，已於二零二五年三月諮詢環境監察小組，小組提出的主要關注，與城規會及就分區計劃大綱圖所提申述所關注的事項類似，包括雀鳥飛行路線／走廊、鳥類友善設計、設計野生動物走廊及城鄉共融，尤其在保存鄉村資產方面，例如洲頭的「盤古王」及下灣村的「土地公」。規劃及設計大綱內的規劃及設計規定，已適切回應環境監察小組的意見。舉例來說，洲頭的「盤古王」神龕及相關樹木與下灣村的「土地公」神龕及相關樹木將予以保留，而附近的地方則會指定為多功能公共空間。此外，規劃及設計大綱亦要求項目倡議人遵循環評報告所施加的批准條件中所提及的相關文件及指引(例如鳥類友善設計指引及建立生態走廊詳細設計計劃)。

不同圖則之間的關係

39. 一名委員表示，不確定創科用地的項目倡議人是需要同時遵從分區計劃大綱圖和規劃及設計大綱的規定，還是要在提交總綱圖階段才進一步納入發展大綱圖(假設根據規劃及設計大綱制訂發展大綱圖的話)的要求，因此問及分區計劃大綱圖、發展大綱圖、規劃及設計大綱與項目倡議人將須提交的總綱圖之間的關係。即使分區計劃大綱圖或規劃及設計大綱已列明建築物高度限制或後移規定，但如沒有發展大綱圖通常載列的內部道路走線和地塊劃分資料，大面積土地(例如第 19B 和 19C 區)的項目倡議人可能難以單憑分區計劃大綱圖和規劃及設計大

綱便能提交總綱圖。該名委員雖然明白須維持彈性處理的意向，但認為有需要考慮可如何作出具吸引力的設計，把科技城打造成世界級創科樞紐，因此應清楚說明發展大綱圖的內容、制訂時間和過程，以及與規劃及設計大綱的關係。

40. 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，規劃及設計大綱沒有具體說明詳細要求，原因是為了在較大面積土地上進行發展時具有彈性。法定分區計劃大綱圖規定准許的土地用途、非建築用地和建築物高度限制，而屬行政性質的發展大綱圖則會提供更詳細的規劃和城市設計要求，並須經各政府決策局／部門審視。規劃及設計大綱會夾附在發展大綱圖作為附件，具體列出創科用地在規劃和城市設計方面的要求。創科用地的項目倡議人會提交總綱圖，證明其發展方案符合規劃及設計大綱的要求。至於第 19B 和 19C 區這類較大面積的用地，會優先考慮設計上是否具靈活性和能否融入周邊的自然環境。沒有既定地塊界線是為了作出彈性處理，可由單一大企業佔用整幅用地，亦可由多間公司共用該用地，在較後階段才決定如何劃定界線。儘管如此，在第 19A、19B 及 19C 區的大型創科用地有說明性質的指引，鼓勵項目倡議人考慮以連貫的行人通道把這些地區連接起來，並提供休憩用地甚或餐飲設施等，從而打造多元化且具活力的行人環境。倘大面積土地由不同項目倡議人發展，個別用地之間的行人連接通道可逐步發展成綜合網絡，加強整體連接。發展局將成立的特定委員會負責審視不同創科用地的項目倡議人所提交的總綱圖，確保在各用地和集羣之間會設有足夠的行人連接。至於非創科用地，詳細的設計要求和道路走線會納入在較後的階段制訂的發展大綱圖內。

創科用途

41. 一名委員詢問，規劃及設計大綱就每個集羣列明的總樓面面積要求，所指的是否集羣內所有創科用地的整體總樓面面積，包括創科用途和非創科用途(如人才公寓)的總樓面面積；以及集羣 1 的創科用地零散分布，可如何把這些用地更妥善地連接起來，營造集羣效果，例如利用規劃及設計大綱內的相關要求。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應說，為每個集羣訂明的總樓面面積是同一集羣內所有創科用地的整體總樓面面積，可作創科用途或非創科用途。如《二零二

四年施政報告》所公布，集羣 1 的創科用地已交由香港科技園公司(下稱「科技園公司」)發展和營運。科技園公司現正為集羣 1 進行總體規劃研究。為加強集羣 1 內零散分布土地的連繫，規劃及設計大綱鼓勵採用多層式行人網絡，包括地面行人路和分層行人天橋。

42. 一名委員留意到集羣 2 內的第 19A-2 區佔地近 24 公頃，面積廣闊，具備潛力吸引業界主要企業，並成為核心營運據點，建議考慮在初始階段便為此集羣制訂更為針對性的發展規定，有助獲得政府屬意的高質素營運商參與，而這些早期落戶的經營者又能吸引更多營運商陸續加盟。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時澄清，除集羣 1 已確定交由科技園公司負責外，現階段其餘各區皆尚未制訂具體的批地計劃。政府備悉委員對第 19A-2 區批地所提出的意見，日後安排批地時會適當考慮有關意見。

43. 一名委員預計日後對算力的需求將十分殷切，因而詢問政府會否建立網絡連接全港建有主要數據中心的地區(例如科技城、沙嶺及將軍澳)，以及會否預早在科技城落實這些關鍵的數據基建網絡，利便商業運作。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作出回應，指出政府計劃在第 19B 區鄰近河套區的地方建立政府數據中心，確實地點會於較後階段決定。創新科技署高級經理黃子英先生補充說，創科及工業局目前正就科技城內創科產業的發展計劃進行顧問研究。政府知悉委員關於建設網絡連接本港各數據中心的建議，會予以適當考慮。

44. 一名委員認為，即使已制訂規劃及設計大綱列明規劃和設計要求，但繼續採用就創科用途規劃的整體總樓面面積，做法可取。然而，在創科及工業局的顧問研究尚未有結果和建議的情況下，規劃及設計大綱在整體創科發展方面缺乏一套清晰的策略。此外，該名委員亦提出以下意見：

- (a) 創科用途若由一間創科園公司負責管理，便要由該公司而非個別項目倡議人全面主導；
- (b) 根據內地經驗，單一企業可以輕易取得面積相對較大(例如佔地 100 公頃)的用地。規劃及設計大綱具

有彈性，可兼顧不同規模創科公司的需要，因此大部分土地的規劃和設計可能基本上由單一項目倡議人主導；

- (c) 香港土地價格較高昂，即使有可能把佔地 20 公頃的土地分配予中等規模的企業，投資者亦未必有興趣投放資源在這麼細小的用地上。反之，要是把一大幅土地(例如佔地 70 公頃的第 19B 區)編配予單一企業，所需應付的財政承擔十分龐大，因此未必能取得規模經濟效益；
- (d) 在優惠政策下，東莞市成功吸引一間大型公司在當地建設基地。本港政府能否提供同等程度的優惠政策吸引企業，令人存疑；以及
- (e) 佔地 70 公頃的用地比香港科學園還要大很多，正是大好機會設法令這幅新用地更具吸引力。然而，鑑於在這幅土地會進行哪些創科活動仍屬未知之數，難以預先規劃。例如相關設施可能會使布局呈角狀，難以採用中軸線作為城市設計特色。

配套設施

45. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 教育用途是否已根據分區計劃大綱圖進行規劃和獲得准許；
- (b) 規劃及設計大綱把學術設施分類為配套設施，這些設施在該區的整體規劃中功能和比例為何；以及
- (c) 預計設於規劃區的學術設施和相關的研究、學術及產業活動，會否在規模上受到限制；

46. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 從法定規劃的角度而言，教育用途包括「教育機構」及「學校」屬分區計劃大綱圖內「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶獲經常准許的第一欄用途。該些用途涵蓋的設施範圍廣泛，包括小學、中學、大學和補習學校；
- (b) 已規劃在北都大學教育城內設立大型教育機構，設於北都的多個地點，包括牛潭尾、洪水橋／厦村和新界北新市鎮。規劃及設計大綱所述學術設施的規模預計較小，並且與支援創科發展的學術研究相關，但設立這些設施的原意，並非要達到可媲美北都大學教育城內大學的學術及研究設施的規模。除了學術設施外，規劃及設計大綱亦容許提供專業服務和知識交流設施，以推廣創科和促進學術與研究界別之間的合作，從而配合科技城的規劃願景，即主要集中在打造世界級創科中心；以及
- (c) 規劃及設計大綱沒有列明供應這些配套設施的固定比例，項目倡議人可在提交總綱圖時建議合理的組合及比例，以供創科及工業局和發展局轄下將成立的特定委員會考慮及同意。

47. 鑑於規劃及設計大綱把學術設施和零售及餐飲用途均分類為創科用地的配套設施，顯示這些用途全部都有相同程度的重要性，一名委員進一步詢問，學術設施在該區的整體規劃中所佔的比例為何。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，創科及工業局的顧問研究其中一項建議是，以包括專業服務、學術、知識交流和零售及餐飲用途的全面發展概念，支援該區的創科發展，當中沒有為每類配套設施訂明固定的比例，但旨在透過靈活的組合支援主要的創科用途。項目倡議人可根據其需要，為日後發展建議合適的配套設施。主席備悉委員的意見，並認為有需要對規劃及設計大綱相關部分作出合適的修訂，把學術設施從專業服務和零售及餐飲用途中區分出來。

48. 一名委員詢問有關規劃及設計大綱所述擬議展覽場地的規模。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，規劃及設計大綱提及的展覽用途與學術設施相似，亦

為創科用地的配套設施，旨在推廣創科產業和促進知識交流。由於科技城的定位主要是用作創科發展，並無計劃在該區設立任何主要的獨立展覽場地。儘管如此，規劃署已計劃在新田市中心興建文化和社區綜合項目。

人才公寓

49. 有關在創科用地提供人才公寓，一些委員提出以下問題／關注：

- (a) 將於該區提供的人才公寓會設於什麼位置，規模如何；
- (b) 人才公寓不應設於創科用地的偏遠位置。一般來說，企業會在本身所擁有的地塊內提供員工宿舍，亦可能希望利用毗連地塊作員工宿舍。不排除出現這種情況的可能性；以及
- (c) 預計人才公寓的單位面積將符合國際標準，單位不應過細，因為這樣不利於留住人才，令他們可能考慮居於深圳，每天出入境上班。

50. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖《說明書》訂明，建議在創科用地內提供約 6 400 個人才公寓單位，總樓面面積約為 268 000 平方米。雖然上述人才公寓單位數目是按目前預算所得，但規劃及設計大綱已預留彈性，讓項目倡議人於提交總綱圖的階段，在有需要和有充分理據的情況下增加人才公寓的數目和總樓面面積，但須取得創科及工業局和特定委員會的同意；
- (b) 多個集羣均可設置人才公寓。儘管如此，規劃及設計大綱訂明，由於該區北部生態易受破壞，集羣 2、3 及 4 內的人才公寓可設於其南部；以及

- (c) 參考在河套區新建的人才公寓，單位面積由約 23 平方米至 45 平方米不等，視乎睡房數目而定。為讓市場可靈活釐定人才公寓的合適單位面積，規劃及設計大綱現時沒有指定最小單位面積。然而，鑑於委員提出的意見，研究團隊可檢討是否有需要在規劃及設計大綱列明人才公寓的最小單位面積。無論如何，項目倡議人可提出更理想的設計建議，而有關設計未必完全符合規劃及設計大綱的規定，但特定委員會將以謹慎及穩健的方式審議所提交的總綱圖。

建築物高度及總樓面面積管制

51. 雖然位於生態易受影響的地區附近的創科用地已採用梯級式建築物高度概念(例如從主水平基準上 105 米遞降至三寶樹濕地保育公園附近主水平基準上 15 米)，但據一名委員觀察所得，是否會出現向現有村落遞降的擬議梯級式建築物高度輪廓仍未肯定，因為須待提交總綱圖階段才能確定哪些建築物面向有關鄉村，而這些建築物的高度須進一步降低 10% 至 30%。該名委員詢問，在這兩個情況下會分別以什麼方式管制建築物高度，以及日後重建有關建築物時，會如何維持梯級式建築物高度規定。

52. 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，表示當局已在分區計劃大綱圖上為毗鄰三寶樹濕地保育公園的第 19B 及 19C 區訂定法定建築物高度限制。為了在發展方面具有彈性，須為一些採用梯級式建築物高度概念的創科用地在規劃及設計大綱訂定較低的建築物高度(以百分比表示的話，較分區計劃大綱圖訂定的建築物高度降低 10% 至 30%)，例如第 16A 及 19A 區 300 米闊的雀鳥飛行廊道附近的用地。鑑於分區計劃大綱圖、發展大綱圖和規劃及設計大綱會持續規管創科用地上的發展，即使日後重建建築物，仍會維持梯級式建築物高度管制。

53. 一名委員詢問，在規劃及設計大綱中，不同建築物高度區域是如何劃分的，以及能否就建築物主天台及上層天台的高度制訂更詳細的規管機制，因為考慮到有需要保護重要雀鳥飛行廊道／路線和盡量減輕視覺影響。

54. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 規劃及發展大綱的建築物高度管制建議是根據分區計劃大綱圖上訂明的法定建築物高度管制而提出的。為了在設計上與 300 米闊的東西向雀鳥飛行廊道更加協調，當局規定集羣 2 須採用梯級式建築物高度，並施加較低的建築物高度(較分區計劃大綱圖訂明的法定建築物高度限制降低約 10% 至 30%)。詳細的建築物高度輪廓會在提交總綱圖階段予以審視；以及
- (b) 一般而言，分區計劃大綱圖和規劃及設計大綱的建築物高度管制是指主天台水平的建築物高度。由於創科建築物有其特定性質，可能須設置較高的天台構築物。在規劃及發展大綱可引入相關規定，列明須在生態易受影響的地區(例如雀鳥飛行路線／廊道)附近的地方避免設置過高的天台構築物。

55. 一名委員表示，為達致梯級式建築物高度輪廓而降低建築物高度，會同時導致總樓面面積有所減少，因而詢問可如何就此作出補償。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應說，擬備規劃及發展大綱時的基本指導原則之一，是確保不會對創科用地 570 萬平方米的整體總樓面面積造成重大影響。雖然當局可能會對個別創科用地的規劃參數作出微調，但已進行評估，並確定規劃及發展大綱的發展要求(例如降低建築物高度和建築物後移)不會對創科用地整體可達致的總樓面面積造成影響。

生態

56. 一名委員詢問，為提升自然濕地邊界的設計，三寶樹濕地保育公園的原生濕地和人工濕地的比例如何。土拓署北拓展處副處長王仲邦先生回應說，三寶樹濕地保育公園面積約為 348 公頃，當中有活躍、非活躍或荒廢魚塘。根據獲批准的環評報告，須建造 253 公頃的生態友善魚塘，連同 35 公頃淡水濕地和 40 公頃漁業優化區。當局仍在改進三寶樹濕地保育公園的設計方案，以加入根據上述獲批准環評報告的附帶條件而成

立的環境監察小組的意見。需留意所有濕地均被視為人工濕地，因為村民已利用有關土地進行水產養殖活動多年，隨後形成候鳥棲息的生境。

57. 一名委員詢問，是否有可能保留位於新田東主排水道與新田西主排水道之間的現有水道。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應說，在擬備規劃及發展大綱時，已檢視過新田東主排水道與新田西主排水道之間的現有水道可否保留。不過，考慮到須在集羣 3 的中央部分劃設兩幅闊 15 米的非建築用地，如在這些用地之上保留現有的水道會損害集羣 3 的發展潛力。雖然規劃及發展大綱並無規定，但項目倡議人仍可研究可否透過把水道加入其發展建議而保留有關水道。

58. 一名委員詢問，關於在集羣 2 制訂生態走廊的設計要求，是由項目倡議人還是政府負責落實。倘屬前者，要所有項目倡議人達成共識可能有困難。土拓署北拓展處副處長王仲邦先生回應說，由土拓署向環境保護署署長(下稱「環保署署長」)提交設立生態走廊的詳細設計方案是獲批准的環評報告的附帶條件之一。該走廊的主要功能是促進非飛行哺乳類動物(包括水獺)的活動，而其初步設計建議已在二零二五年三月環境監察小組的會議上進行討論。署方現正擬備詳細設計，加入所收到意見，稍後會提交環保署署長審批。生態走廊會由政府負責落實，而且不會佔用任何創科用地的範圍。

59. 一名委員詢問闊 35 米的生態界面會否考慮用作生態教育發展。土拓署北拓展處副處長王仲邦先生回應說，土拓署正就三寶樹濕地保育公園的規劃進行勘查研究。生態教育是三寶樹濕地保育公園的主要要素之一，因此在這項勘查研究中會探討可否在闊 35 米的生態界面進行生態教育。有關發展可以參考塋原自然生態公園的成功例子，當中劃設了生態區、遊客區及農業／漁業區，而這些區域都能有效發揮各自的功能。最終目標是構建世界級的濕地公園，使北都發展的生態承載力得以提升，從而專注教育下一代保育的概念，以及在香港發展現代化水產養殖業。

60. 一名委員詢問，沿第 19B 及 19C 區三寶樹生態保育公園所設闊 35 米生態界面的管理責任誰屬。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應說，由政府在此毗鄰三寶樹濕地

保育公園負責設計及建造闊 35 米的生態界面較為合適。當局會在詳細設計階段為生態界面制訂妥善的長遠管理計劃。

智慧、環保及具抗禦力措施

61. 一名委員建議，任何由項目倡議人建議闢設的變電站或供熱設施(如有的話)應避免干擾鳥類的飛行路徑，因為該等設施可能妨礙鳥類活動和造成噪音滋擾。該名委員又詢問，沖廁系統會使用淡水還是鹹水。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回覆時表示，該名委員的建議可納入規劃及設計大綱。土拓署北拓展處副處長王仲邦先生補充說，當局將會興建三級淨水設施處理污水，污水會再經處理為再造水，作沖廁之用。

62. 一名委員提出以下意見：

- (a) 雖然規劃及設計大綱可確保在創科用地採取智慧、環保及具抗禦力措施，以應付極端天氣情況和氣候變化，但規劃及設計大綱也應明確指出應對風暴潮影響的需要；
- (b) 雖然規劃及設計大綱第 4.5 段提到西北至東南向的通風廊有助夏季風吹進，但應留意的是，夏季風通常來自西南方，與西北至東南向的通風廊成垂直線。為準確起見，建議刪除該句中「夏季」一詞；
- (c) 規劃及設計大綱的雨水管理部分參考渠務署的《雨水排放系統手冊補遺編號 1/2024》，此為最新文件。由於該手冊日後可能更新，建議項目倡議人亦須參照該手冊其後修訂版本或其他政府指引／規例的最新版本；以及
- (d) 文件建議項目倡議人須落實綠色建築設計特色，致力最少取得綠建環評暫定金級認證，其中有關取得綠建環評更高評級的建議所用措辭宜更明確，而非單單採用「致力」這樣的字眼；

63. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士表示委員的建議可適當納入規劃及設計大綱。

64. 一名委員讚賞當局引入多項綠化措施，特別是強調地面綠化較為理想，在長遠維修保養方面更有利，並認為有關取得理想的綠建環評評級的要求應同時適用於新建和現有建築，以確保已落實的綠化措施(包括天台綠化及垂直綠化)得以長期延續。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，除建議闢設綠化天台外，規劃及設計大綱內亦有規定鼓勵實行地面綠化，這是該區的主要綠化目標。至於天台及垂直綠化的長期維修保養，可透過政府現行的發展管制機制予以加強。

65. 一名委員提出以下問題：

- (a) 當局會否提供具體誘因，以鼓勵項目倡議人在其發展項目中採取智慧、環保及具抗禦力措施；
- (b) 備悉採用藍綠元素和海綿城市設計概念在應對氣候變化及極端天氣方面甚有成效，同時改善周邊環境。就此，落實擬議藍綠基建設施與採用傳統管道排水系統的成本是否有明顯分別；以及
- (c) 經三級淨水設施處理後的水將如何利用，特別是除作沖廁之用外，會否排入大海或作其他用途，以及會否增設其他水體以善用多餘的淨化水。

66. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士和土拓署北拓展處副處長王仲邦先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 過往任何取得綠建環評評級的建築項目，不論是金級、銀級或銅級，均可享 10% 總樓面面積寬免優惠。經檢討後，政府已加強有關機制，要求建築項目須取得金級或暫定金級認證，方可享有 10% 總樓面面積寬免，至於僅取得銀級或銅級評級的項目，則須加倍努力符合良好建築環境的特定標準。此舉可為未來發展商提供誘因，鼓勵他們取得綠建

環評金級或以上評級，從而推廣智慧、環保及具抗禦力措施和綠色建築設計；

- (b) 政府過去曾提倡發展藍綠基建設施，並已累積豐富經驗，目前正在進行的東涌河活化工程正是成功例子。當局認為落實這類藍綠基建設施不會造成高昂造價，而且已設有嚴格的成本控制機制；以及
- (c) 污水經三級淨水設施處理後，會再經處理為再造水。再造水除可用於沖廁或灌溉外，其中一部分也可作區域供冷系統的冷卻媒介，以降低熱力。未來創科用地亦須使用大量再造水作冷卻用途，而非採用食水。土拓署正致力在區內多個康樂場地增設水體。

67. 一名委員詢問當局可否在區內地底闢設廢物收集或回收系統。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，並未收到有關區內發展項目在地底闢設廢物管理系統的建議，但環境諮詢委員會就推行科技城項目提出的建議之一，就是鼓勵項目倡議人研究實施自動垃圾收集系統是否可行。該建議已納入規劃及設計大綱，供項目倡議人考慮。環保署首席環境保護主任／總區南吳沅清女士補充說，環保署一直推廣使用回收設施。除創科用途外，產生都市固體廢物(包括廚餘)的住宅和商業土地用途亦包括在內。政府一直積極推動廚餘回收，實現源頭減廢。

68. 一名委員認為，儘管該區的地形高度可能不足，而且地下設施容易受水浸影響，但為方便日後維修保養，在規劃新發展區(例如該區)時，可探討設置地下公用設施隧道的方案。土拓署北拓展處副處長王仲邦先生回應時表示，在顧及成本效益的情況，會探討在科技城新田／落馬洲地區的合適地點設置地下公用設施管道隧道。

行人及道路網絡

69. 一名委員對計劃在該區闢設全面的行人和單車徑網絡表示讚賞，並建議考慮採用天然物料鋪築創科用地內部道路的路面，而非採用傳統混凝土或瀝青路面，以營造更環保且更有可

能持續發展的環境。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，已計劃在該區闢設全面的行人和單車徑網絡。就個別集羣而言，規劃及設計大綱的規定，包括在各集羣內及集羣之間和集羣與周邊地區之間提供行人連接。土拓署北拓展處副處長王仲邦先生補充說，會在該區採用海綿城市概念，例如設置透水度更高的路面。

70. 一名委員詢問，行人和單車徑網絡連通性良好的定義為何，以及政府有否為項目倡議人提供符合政府期望的良好連通性指引。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，雖然現時已有適用於單車徑和道路的策劃及設計手冊，但特定委員會仍會盡力認真評估項目倡議人提交的設計方案，以確保所需設施質素良好。運輸署總工程師／交通工程(新界西)岑蕙琳女士補充，運輸署已在行人道的設計上採用易行度概念，尤其是在新發展區內的行人道。在行人規劃框架下，行人道的功能將被界定為「地方」與「連繫」，從而配合行人的相應需求。行人道的闊度將根據行人常去的景點及行人偏好的走廊位置決定。

71. 一名委員注意到雖然科學園和數碼港附近設有主要道路，但該處的道路交界處在學校繁忙時間仍出現嚴重擠塞的情況，可能與附近學校有關，遂詢問該區已規劃的整體道路網絡為何，以及是否已顧及學校和居民所帶來的交通流量。土拓署北拓展處副處長王仲邦先生回應時表示，在為該區進行勘察研究期間，已在諮詢運輸署後進行了全面的交通及運輸影響評估。除興建新的道路外，亦會擴闊新田與石湖圍交匯處之間的一段新田公路，使來往該區更為方便。整個道路網絡的負載量可充分配合科技城的發展。

72. 一名委員建議在該區道路及基礎建設的設計中加入創新意念，例如採用智慧出行系統。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，委員的建議會予以適當考慮。

城鄉共融

73. 一名委員建議政府為該區的所有鄉村制訂總綱圖，以便在改善暢達和宜居程度的同時，保留歷史古蹟和文化遺產，作為吸引遊客和推廣香港的重要資產。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，政府積極致力在該區促進城鄉共融，現正進行一項顧問研究，以便制訂政策及方針，在北都落實城鄉共融。

74. 一名委員詢問有關土拓署就落實城鄉共融進行的顧問研究的詳情。雖然部分鄉村資產可予保留，但農地卻因為日後工程的土地需求而可能不獲保留，可見在決定什麼應予保留所採取的方式有差別，因此應制訂原則和指引，決定在城鄉共融的前提下可保留的歷史遺蹟和農地須具備什麼價值。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，創科用地內的部分鄉村相關設施會予以保留。此外，除鄉村資產外，亦會探討把城鄉共融的其他元素納入發展大綱圖。考慮到日後已規劃的土地用途，將會在制訂發展大綱圖期間，進一步研究是否有可能保留農地，但這並非規劃及設計大綱所涵蓋的範圍。

75. 一名委員認為政府在大型創科發展方面的經驗相對較少，因此應借鑒國家和海外的經驗。在國家層面，國家提倡尊重歷史但避免盲目遵循傳統的概念，並鼓勵採取更科學化的做法。該名委員留意到，當局已付出不少努力保留鄉村相關設施，包括分別位於洲頭和下灣村的「盤古王」及「土地公」神龕。然而，這些設施為普通構築物，十分常見，或與日後創科發展項目不相協調。保留這些設施的決定，應基於科學理據，而非單單依賴村民的意見。

76. 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，研究團隊在研究過程中既已借鑒國家和海外的經驗，亦有考慮當區村民的意見。值得一提的是，研究團隊曾赴內地城市考察，汲取這些地方在城鄉共融方面的經驗。關於保留鄉村相關設施，雖然的確要提供更多科學理據，但亦應注意的是，由於該區是首批在北都積極提倡城鄉共融的地區之一，因此已在規劃該區的過程中已充分考慮村民的關注，並同時一直進行顧問研究，以便制訂政策及方針，在北都落實城鄉共融。此外，這些鄉村相關設施亦會在不影響科技城整體發展的前提下予以保留。

77. 一名委員詢問，現存的明朝墳墓會否受到創科用地發展影響，以及如何確保有關墳墓得以保存。土拓署北拓展處副處長黃仲邦先生在回應時表示，如傳媒所報道，有關的明朝墳墓

位於科技城西邊的一條擬議道路，鄰近一幅規劃作專用安置屋邨的用地。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)正檢視墳墓的情況，土拓署在收到古蹟辦的意見後會建議下一步工作，例如若須原地保留墳墓，則會更改道路計劃。

落實機制

78. 一名委員提出以下問題：

- (a) 發展局轄下會成立特定委員會，負責監督項目倡議人提交的總綱圖，該特定委員會如何組成和有何職能，以及如何確保規劃及設計大綱的要求實際上獲得遵從；以及
- (b) 填塘工程會否如環評報告中所承諾，在三寶樹濕地保育公園開始施工後才展開。

79. 發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士在回應時表示，發展局轄下將成立特定委員會，由北部都會區統籌辦事處擔當領導角色。根據初步構思，該特定委員會將由跨專業團隊組成，例如固定成員可包括規劃署、土拓署、創科及工業局和環保署等部門的人員，並可按需要邀請其他相關部門代表參與，例如漁農自然護理署、環境及生態局、運輸署、屋宇署及地政總署等。項目倡議人提交予特定委員會審核的總綱圖，須載有發展參數、城市設計及環境融合等資料，並須符合規劃及設計大綱的要求。如出現任何偏離規劃及設計大綱要求的情況，項目倡議人須提供充分理據。此外，如有需要項目倡議人可能會獲邀出席會議或提供補充資料。此機制確保當局可進行執管工作，亦確保在落實階段項目倡議人可彈性配合不斷進步的科技發展。

80. 土拓署北拓展處副處長王仲邦先生指出，正如在環評報告中所承諾，在三寶樹濕地保育公園的生態友善魚塘工程開始之前，填塘工程不會展開。在二零二四年獲立法會批准撥款的科技城第一期第一階段工程並不包含任何填塘工程。三寶樹濕地保育公園項目正不斷推展，而進行中的勘查研究有助制訂相關計劃。當局曾於二零二五年三月與環境監察小組舉行簡報會，簡介三寶樹濕地保育公園的最新研究結果，並正因應所收

到的意見調整有關計劃。當局已於二零二四年取得三寶樹濕地保育公園第一期詳細設計的撥款，有關工作預定於二零二五年第三季展開，以配合填塘工程的時間表。

81. 一名委員認為，鑑於與創科用地發展有關的標準、指引及要求眾多，因此可與相關政府部門合作擬備一覽表，以便項目倡議人理解發展管制機制。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，研究團隊可探討此建議。

82. 一名委員表示，雖然在規劃該區時，藍綠網絡、海綿城市概念、鳥類友善設計、濕地改善措施及城鄉共融等不同元素均十分重要，但社會亦必須務實思考落實層面，以及對時間和成本的影響。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，她同意規劃願景固然重要，但也應採取務實態度進行規劃。現時的規劃及設計大綱是經仔細考慮發展過程及密度後制訂，其中所載的規劃及設計要求，不會對科技城的整體發展造成嚴重影響。

83. 一名委員表示，鑑於所提交的總綱圖應對項目倡議人具約束力，而且土地補價金額可能會按原本的總綱圖釐定，因此詢問有關日後修訂總綱圖的規定為何。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，規劃及設計大綱所載列的要求一旦獲城規會批准，便會成為項目倡議人擬備總綱圖的指引框架。雖然有必要留有彈性，以配合創科發展不斷變化的需要，但預計不會出現嚴重偏離規劃及設計大綱的情況。任何嚴重偏離的情況均須經全面評估，並有充分理據，而且須獲創科及工業局和特定委員會同意；至於輕微的調整則可在審批總綱圖的過程中處理和考慮。

84. 一名委員建議，應在提交的總綱圖提供重要資料，例如建造工程的採購程序、環境考慮因素、可持續的措施及工作團隊規模。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，委員的建議可予以適當考慮，並在規劃及設計大綱中反映。

85. 一名委員詢問由何方負責地盤平整工程、基礎設施發展及整體協調工作，土拓署北拓展處副處長黃仲邦先生在回應時

表示，政府會主導該區的地盤平整工程及相關的基礎設施工程。

86. 一名委員認為，鑑於該區的發展採用嶄新的設計概念和物料，實有必要確保調撥足夠資源，以便有效長期管理和維修保養相關設施。土拓署北拓展處副處長王仲邦先生在回應時表示，關於建築物料方面，土拓署正提倡在現時的項目中使用新物料，例如使用超高強度的 S960 鋼材興建粉嶺北的一條行人天橋。這種物料雖然成本可能略高，但可減輕整體結構重量，從而降低對地基的要求，並最終節省成本。政府正朝着這個方向發展科技城。此外，土拓署亦與負責日後維修保養新物料的路政署保持緊密溝通。

87. 一名委員表示，儘管中心商業區的規劃願景宏大，但可能無法在 20 至 30 年內得以落實。相比於為如此龐大的項目進行大規模規劃，敲定實施時間表及重點企業落戶更為重要。發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士回應時表示，從較宏觀的角度而言，北部都會區統籌辦事處除了監督北都的規劃、地盤平整及建造工程外，亦有責任與相關政府決策局／部門聯絡，以推動產業政策和吸引企業進駐北都，從而創造實質的經濟利益。為此，北部都會區統籌辦事處一直與投資推廣署、引進重點企業辦公室及其他相關政府決策局／部門緊密合作。她續說，在科技城內佔地 210 公頃的創科用地中，涉及約 43 公頃創科用地的第一期第一階段工程撥款已於二零二四年十二月獲立法會批准，相關建造工程亦正在進行中。餘下階段的詳細設計正在進行中，相關撥款申請則會於稍後提交，以期在二零二六年起推行。與此同時，創科及工業局正就 210 公頃創科用地進行顧問研究，以探討不同地塊的特定產業用途和釐定批地時間表。政府不排除透過成立園區公司營運部分創科土地的可能性。

園區公司

88. 一名委員詢問有關創科用地內部道路的建造和管理事宜，並認為涉及分散業權的路段將引致有關管理和維修保養責任的爭議。該名委員建議，創科用地的道路和地底公用設施可由項目倡議人建造後移交政府，或日後若成立創科園區公司便

交由該公司管理。在缺乏單一管理機構的情況下，政府應就創科用地內的公共設施管理擬定應變方案。

89. 主席回應時表示，政府正就創科土地的最佳營運和管理模式作出考慮。成立創科園區公司處理上述管理事宜及從整體角度監督該區的整體規劃(包括地塊劃分及區內道路網分配)，確有優點。無論如何，制訂規劃及設計大綱並不會限制政府考慮營運和管理模式的未來路向。

90. 一名委員要求進一步釐清政府分別作為總體規劃倡議人和個別創科用地的項目倡議人角色，以及說明隨附於規劃及設計大綱的圖則與項目倡議人須提交的總綱圖之間的差異。

91. 主席作出回應，澄清規劃及設計大綱所指的「項目倡議人」是指每幅個別創科用地的倡議人，這些倡議人須就該特定創科用地提交總綱圖。項目倡議人擬備的總綱圖會把焦點放在創科用地的規劃，以及說明發展建議如何符合規劃及設計大綱內的規劃和設計要求。舉例而言，集羣 1 會分配予科技園公司，而科技園公司已展開規劃研究，審視和建議土地用途、大樓布局、道路連接及建築物之間的暢達程度，以配合其後擬備總綱圖的工作。參照集羣 1 的做法，其餘四個集羣亦可作出同類安排。

結論

92. 城規會備悉和原則上批准分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶用地的規劃及設計大綱擬稿。主席多謝委員提出寶貴意見以進一步完善規劃及設計大綱。總括而言，委員普遍支持主要建議，但部分範疇尚有改進空間。研究團隊會審視委員的意見和建議，以及研究可如何在優化規劃及設計大綱擬稿時將之加入大綱內。經修訂的規劃及設計大綱連重點顯示的修改內容將送交委員傳閱通過。為配合項目時間表，規劃及設計大綱應盡量在二零二五年九月內落實和通過，特別是須確保規劃及設計大綱的要求能及時納入科技園公司正在進行的集羣 1 整體規劃。

93. 主席多謝研究團隊出席會議。他們此時離席。

[會議在進行討論期間小休 15 分鐘。]

[在進行討論期間，羅淦華先生、劉竟成先生及徐詠璇教授離席。]

議程項目 3

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

94. 餘無別事，會議於下午二時十分結束。