

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

關乎申請編號 A/STT/26 的擬議用途/發展的概括發展規範

Revised broad development parameters in view of

the further information received on 21.1.2026

因應於 2026 年 1 月 21 日接獲的進一步資料而修訂的概括發展規範

Application No. 申請編號	A/STT/26		
Location/address 位置／地址	Lot 764 RP (Part) in D.D. 99, San Tin, Yuen Long, New Territories 新界元朗新田丈量約份第 99 約地段第 764 號餘段（部份）		
Site area 地盤面積	About 約 163,181 sq. m 平方米		
Plan 圖則	Approved San Tin Technopole Outline Zoning Plan No. S/STT/2 新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2		
Zoning 地帶	"Other Specified Uses" annotated "Innovation And Technology" 「其他指定用途」註明「創新及科技」		
Applied use/ development 申請用途/發展	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)) 擬議填塘工程以作准許的創新及科技中心（包括准許的貨物裝卸及貨運設施、創 意產業、食肆、分層住宅（只限員工宿舍）、工業用途、資訊科技及電訊業、 辦公室、公用事業設施裝置、研究所、設計及發展中心、商店及服務行業及貨倉 (危險品倉庫除外)）		
Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及／ 或地積比率		sq. m 平方米	Plot ratio 地積比率
	Domestic 住用	About 約 59,544	About 約 0.37
	Non-domestic 非住用	About 約 631,954	About 約 3.87
No. of block 幢數	Domestic 住用	-	
	Non-domestic 非住用	11	
	Composite 綜合用途	3	
Building height/No.	Domestic	- m 米	

of storeys 建築物高度／ 層數	住用	-	mPD 米(主水平基準上)
		-	Storey(s) 層
	Non-domestic 非住用	Not more than 不多於 69	m 米
		Not more than 不多於 75	mPD 米(主水平基準上)
		Not more than 不多於 12	Storey(s) 層
	Composite 綜合用途	Not more than 不多於 69	m 米
		Not more than 不多於 75	mPD 米(主水平基準上)
		Not more than 不多於 19	Storey(s) 層
Site coverage 上蓋面積	About 約 41 %		
No. of units 單位數目	-		
Open space 休憩用地	Private 私人	-	sq. m 平方米
	Public 公眾	Not less than 不少於 33,632	sq. m 平方米
No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨 車位數目	Total no. of vehicle spaces 停車位總數		3047
	Private Car Parking Spaces 私家車車位		1333
	Motorcycle Parking Spaces 電單車車位		124
	Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位		189
	Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位		99
	Bicycle Parking Spaces 單車泊車位		1302
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數		641
	Taxi Spaces 的士車位		15
	Coach Spaces 旅遊巴車位		7
	Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位		378

* 有關資料是為方便市民大眾參考而提供。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。

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 提交的圖則、繪圖及文件		
	Chinese 中文	English 英文
Plans and Drawings 圖則及繪圖		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Block plan(s) 樓宇位置圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Floor plan(s) 樓宇平面圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sectional plan(s) 截視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elevation(s) 立視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他（請註明）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reports 報告書		
Planning Statement / Justifications 規劃綱領 / 理據	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估（噪音、空氣及／或水的污染）	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Visual impact assessment 視覺影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landscape impact assessment 景觀影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tree Survey 樹木調查	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drainage impact assessment 排水影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sewerage impact assessment 排污影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risk Assessment 風險評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他（請註明）	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<u>Construction traffic impact assessment</u> 施工交通影響評估		
<u>Methodology paper on ecological survey</u> 生態調查方法報告		
<u>Responses to departmental comments</u> 回應部門意見		
Note: May insert more than one 「✓」. 註：可在多於一個方格內加上「✓」號		

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.

註：上述申請摘要的資料是由申請人提供以方便市民大眾參考。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。



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

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

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

青山公路 - 新田段

創新及科技
INNOVATION AND
TECHNOLOGY

及科技
INNOVATION AND
TECHNOLOGY

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

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

SAN TIN TSUEN ROAD

ROAD D3 道路

8 G/C(1)

G/C

ROAD L72 道路

ROAD L71 道路

ROAD L70 道路

ROAD L69 道路

ROAD L68 道路

ROAD L67 道路

ROAD L66 道路

ROAD L65 道路

ROAD L64 道路

ROAD L63 道路

ROAD L62 道路

ROAD L61 道路

ROAD L60 道路

ROAD L59 道路

ROAD L58 道路

ROAD L57 道路

ROAD L56 道路

ROAD L55 道路

ROAD L54 道路

ROAD L53 道路

ROAD L52 道路

ROAD L51 道路

ROAD L50 道路

ROAD L49 道路

ROAD L48 道路

ROAD L47 道路

ROAD L46 道路

ROAD L45 道路

ROAD L44 道路

ROAD L43 道路

ROAD L42 道路

ROAD L41 道路

ROAD L40 道路

ROAD L39 道路

ROAD L38 道路

ROAD L37 道路

ROAD L36 道路

ROAD L35 道路

ROAD L34 道路

ROAD L33 道路

ROAD L32 道路

ROAD L31 道路

ROAD L30 道路

ROAD L29 道路

ROAD L28 道路

ROAD L27 道路

ROAD L26 道路

ROAD L25 道路

ROAD L24 道路

ROAD L23 道路

ROAD L22 道路

ROAD L21 道路

ROAD L20 道路

ROAD L19 道路

ROAD L18 道路

ROAD L17 道路

ROAD L16 道路

ROAD L15 道路

ROAD L14 道路

ROAD L13 道路

ROAD L12 道路

ROAD L11 道路

ROAD L10 道路

ROAD L9 道路

ROAD L8 道路

ROAD L7 道路

ROAD L6 道路

ROAD L5 道路

ROAD L4 道路

ROAD L3 道路

ROAD L2 道路

ROAD L1 道路

ROAD L0 道路

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

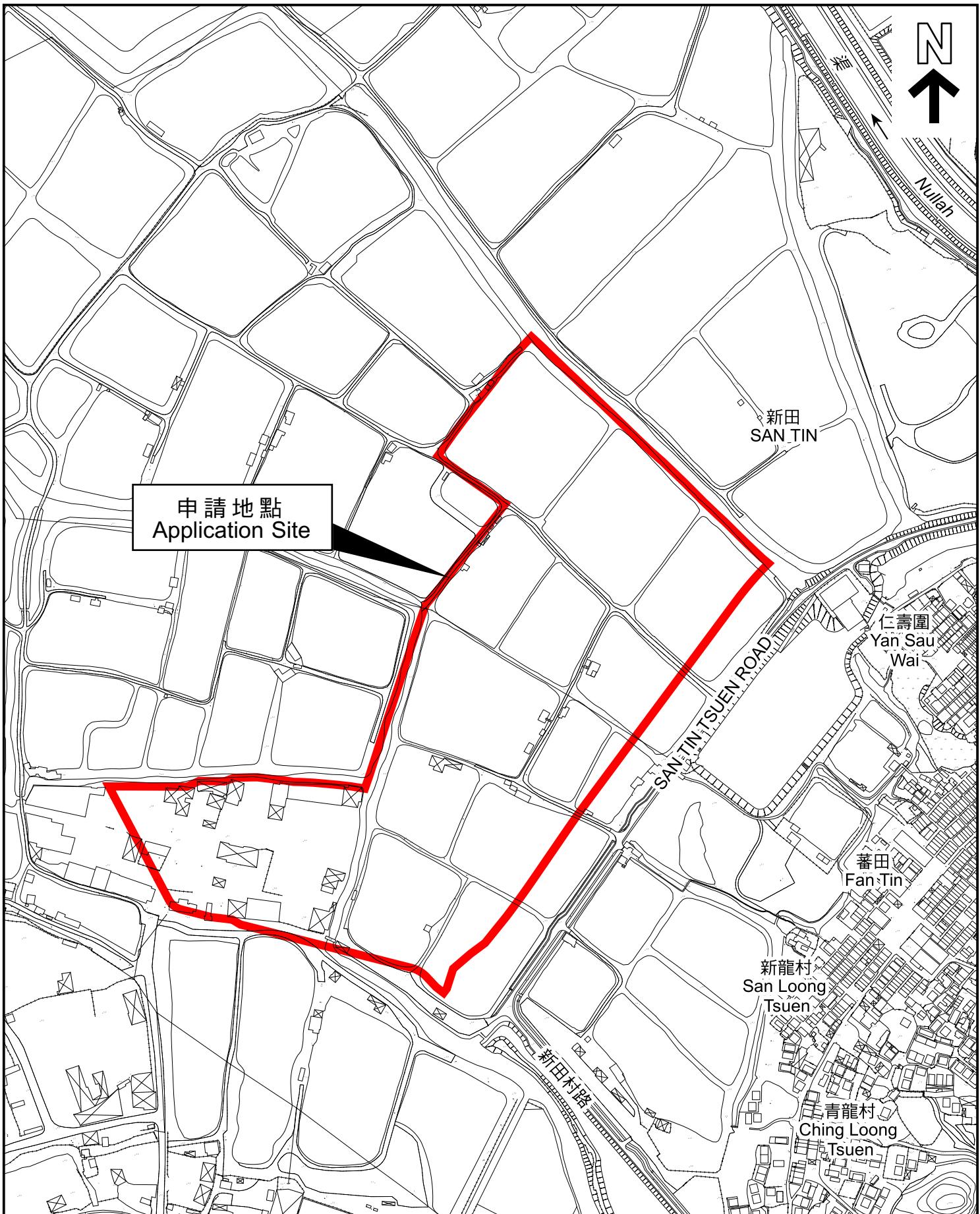
申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號
REFERENCE No.
A/STT/26

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



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