

# TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11000 號  
供城市規劃委員會於 2025 年 3 月 21 日考慮

《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》  
考慮申述編號 R1

《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》  
考慮申述編號 TPB/R/S/NE-MKT/5-R1

申述內容	申述人 (編號 TPB/R/S/NE-MKT/5-R1)
<p><b>修訂項目(下稱「項目」)A</b></p> <p>把位於沙嶺的一幅用地由「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。</p> <p><b>就《註釋》作出的修訂項目</b></p> <p>(b) 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」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。</p> <p>(c) 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」。</p> <p>(f) 修訂「自然保育區」地帶《註釋》有關河道改道、填土／填塘或挖土工程的「備註」。</p>	<p><b>總數：1</b></p> <p><b>反對項目 A 及就《註釋》作出的修訂項目(b)、(c)及(f)</b></p> <p><b>R1：個別人士</b></p>

註：申述人的名單載於**附件 III**。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\\_NE-MKT\\_5.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_NE-MKT_5.html)，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 12 月 13 日，《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》(下稱「分區計劃大綱圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查

閱。對分區計劃大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1** 上顯示。

- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到一份有效的申述。2025 年 2 月 21 日，城規會同意考慮該份申述。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮該項申述。申述人的名單及申述書分別載於**附件 III** 及**附件 IV**。城規會已根據條例第 6B(3) 條，邀請申述人出席會議。

## 2. 背景

### **項目 A — 擬在沙嶺設置數據中心及作相關用途**

- 2.1 2021 年 3 月，全國人民代表大會通過國家「十四五」規劃綱要，明確支持香港設立國際創新科技中心。2023 年 10 月，政府公布的「北部都會區行動綱領」概述，新界北新市鎮及羅湖／文錦渡地區可予建設為口岸商圈及新興產業基地，與新田科技城(下稱「科技城」)的創科產業相輔相成。與此同時，經重新審視原定於羅湖／文錦渡地區附近的沙嶺興建公眾靈灰安置所及相關設施的計劃後，行政長官在《2023 年施政報告》中宣布，考慮到未來公眾骨灰龕位的供應充裕，原本計劃在沙嶺用作興建靈灰安置所的一幅兩公頃已平整用地將改作創科及相關用途。
- 2.2 考慮到該用地的位置、基礎設施規劃、數碼基礎設施的供應，以及創科業界的需求，政府認為該幅兩公頃已平整用地和周邊已平整斜坡上約 8 公頃具發展潛質的土地(即面積合共約 10 公頃)(下稱「項目 A 用地」)，可發展為數據園區，作數據中心用途及供相關行業使用。其後，《2024 年施政報告》宣布該用地將會擴大至 10 公頃，並會在 2024 年展開改劃土地用途地帶的程序。
- 2.3 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)所進行的工程可行性研究已確認，為興建數據中心和作相關用途而在初步發展計劃建議改劃土地用途地帶，在技術上可行，且在技術方面沒有無法克服的問題。創新科技及工業局(下稱「創科及工業局」)

支持改劃土地用途地帶的建議。因此，建議如該圖所示，把項目 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(創新及科技)」地帶。

### **就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂**

2.4 已就分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂如下：

#### 「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶

- (i) 「其他指定用途」地帶的《註釋》及備註已因應項目 A 作出修訂，加入新的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，訂明最高建築物高度限為主水平基準上 115 米；以及

#### 技術修訂

- (ii) 當局已藉此機會根據最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》。

2.5 分區計劃大綱圖的《說明書》已因應上述修訂作出適當修改，並一併更新各土地用途地帶的一般資料，以反映規劃區的最新狀況及規劃情況，以及加入某些技術修訂。

### **圖則**

2.6 2024 年 11 月 22 日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意，對《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/4》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 7/24 號載於城規會網頁<sup>1</sup>。上述的小組委員會會議的會議記錄摘錄載於**附件 V**。圖則於 2024 年 12 月 13 日在憲報刊登。

---

<sup>1</sup> 小組委員會文件第7/24號載於城規會網頁，網址為：  
[https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/754\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/754_rnt_agenda.html)

### 3. 地區諮詢

#### *把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢*

3.1 當局分別於 2024 年 10 月 28 及 29 日就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢北區區議會發展規劃及房屋委員會和打鼓嶺區鄉事委員會。一些北區區議員及打鼓嶺區鄉事委員會委員對現有文錦渡路的道路承載量能否應付額外交通，以及會否因擬議發展項目而令該區缺乏公共交通服務表示關注，但北區區議員及打鼓嶺區鄉事委員會委員普遍支持擬議修訂。他們的觀點和意見已納入上文第 2.6 段所述的小組委員會文件第 7/24 號，以及附件 VI 所載的北區區議會會議記錄摘錄。

#### *圖則在憲報刊登後的情況*

3.2 在圖則展示期內，北區區議員及打鼓嶺區鄉事委員會委員獲告知，公眾人士可就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會並沒有收到由北區區議員及打鼓嶺區鄉事委員會委員提交的申述。

### 4. 申述用地及其周邊地區

#### *項目 A 的申述用地及其周邊地區*

4.1 項目 A 用地是一幅位於深圳河以南、文錦渡路以北的政府土地，總面積約為 10.59 公頃，包括一個位於地盤平整水平的已平整平台(約 2 公頃)，高度約為主水平基準上 50 米，以及毗連的人造斜坡(約 8.59 公頃)。項目 A 用地可經南面文錦渡路分支出來的沙嶺道前往。

4.2 項目 A 用地周邊地區的特點如下(圖 H-2)：

- (a) 用地西面及東面是沙嶺墳場。該墳場位於沿文錦渡路一帶由山谷和山脊所組成的山巒地形，高度輪廓起伏，介乎主水平基準上約 86 米至主水平基準上 129 米不等，現時在分區計劃大綱圖上劃為「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。用地西面及東面較遠處則劃為「其他

指定用途」註明「口岸」地帶，分別為羅湖管制站和文錦渡管制站；

- (b) 用地北面及西北面沙嶺山麓附近，分別是位於南坑劃為「綠化地帶」的草木茂密地方，以及位於圓嶺仔緩解生境內劃為「自然保育區」地帶的濕地。用地東北面是劃為「政府、機構或社區」地帶的麥景陶碉堡(南坑)，而北面較遠處深圳河對岸則為深圳羅湖區的住宅和商業建築羣；以及
- (c) 用地南鄰的地方，在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/18》上劃為「農業」地帶，目前被一些臨時構築物、寮屋及棕地作業所佔用。用地南面較遠處越過文錦渡路的地方劃為「政府、機構或社區」地帶，作一些政府用途，例如邊界區警察總部及有機資源回收中心第二期。

4.3 擬用作數據中心及相關用途的項目 A 用地，最高建築物高度限為主水平基準上 115 米。相關的初步布局設計圖和截視圖分別載於繪圖 H-1 及 H-2。擬議發展項目的主要發展參數是根據初步發展計劃制訂的，旨在用作進行工程可行性研究，以證明數據中心及相關用途在技術上可行。現把主要發展參數撮述如下：

地盤面積	約 10.59 公頃
擬議用途	數據中心及相關用途 <sup>(1)</sup>
建議整體總樓面面積	25 萬平方米
最高建築物高度 <sup>(2)</sup>	主水平基準上 115 米(約 8 至 11 層) <sup>(3)</sup>
預計就業人數	約 1 900 人
配套設施 <sup>(4)</sup>	供電支站等
泊車設施 <sup>(4)</sup>	分別參照《香港規劃標準與準則》及相關指引，為數據中心及附屬辦公室闢設泊車設施

註：

- (1) 根據初步發展計劃，擬議樓宇構築物大部分位於項目 A 用地西面部分現有的已平整平台及填土斜坡上。擬議數據中心的實際建築形式須視乎日後發展商的詳細設計。如情況有需要，在項目 A 用地範圍內毗連的已平整人造斜坡亦可作日後興建數據中心之用。

- (2) 已平整平台現時的地盤平整水平約為主水平基準上 50 米。
- (3) 不包括地面一層以下的樓層。實際層數有待相關政府部門和日後發展商在詳細設計階段確認。
- (4) 配套及泊車設施的位置及細節有待相關政府部門和日後發展商在詳細設計階段確認。

## **規劃意向**

### 4.4 項目 A 用地相關地帶的規劃意向如下：

「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作數據中心及相關用途。

## **5. 申述**

### 5.1 申述事項

5.1.1 城規會只收到一份由一名個別人士提交的申述，表示反對項目 A 及就《註釋》作出的修訂項目 (b)、(c) 和 (f) (R1)。

5.1.2 申述提出的主要理由／意見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 5.2 及 5.3 段。

### 5.2 與項目 A 有關的反對申述

#### *對殯葬設施的需要*

<b>主要理由／意見</b>
(1) 在沙嶺墳場闢設靈灰安置所、火葬場及相關設施的建議旨在解決長久以來一直存在的問題，以及應付火葬設施及龕位短缺情況。香港急需增設殯葬設施，但現時並無其他選址可建議作提供殯葬設施之用。

## 回應

(a) 關於(1)：

根據食物環境衛生署(下稱「食環署」)的資料，現時全港有 12 個公眾靈灰安置所，合共提供約 45 萬個龕位<sup>2</sup>。由 2020 年年中起，所有申請人均獲編配公眾龕位，無須輪候。鑑於公眾龕位未來供應充足，再無需要發展已規劃在沙嶺興建的靈灰安置所設施。與此同時，政府已加強推廣採用綠色殯葬措施<sup>3</sup>，即海上撒灰或把火化後的骨灰撒放於紀念花園，以紓緩社會對龕位的需求。

至於火葬場設施，政府會繼續留意有關情況，並會因應對火葬服務整體需求所作的推算，適時推展火葬場項目。

### 擬議數據中心及相關用途的位置、定位和實施

#### 主要理由／意見

(2) 項目A用地位置偏僻，遠離服務設施，不適合發展擬議數據中心及作相關用途。基於風水問題，加上中心的員工須在安葬眾多亡者的地方附近工作，這些因素均會影響項目A用地的吸引力。

(3) 香港應以大型綜合發展項目形式發展創科產業，例如為科技城、港深創新及科技園(下稱「港深創科園」)及現有香港科學園作出規劃的項目。

<sup>2</sup> 其中，屯門曾咀靈灰安置所及和合石靈灰安置所第六期已於2020年啟用，提供約20萬個公眾龕位。歌連臣角新廈靈灰安置所於2023年啟用，提供約25萬個公眾龕位。預計於2025年年中啟用的石門靈灰安置所將增加約40萬個公眾龕位。政府現正推展多個靈灰安置所發展項目，務求令公眾龕位的中長期供應穩定。

<sup>3</sup> 截至2024年年底，在全港整體死亡個案中，超過18%採用綠色殯葬方式處理火化後骨灰。

(4) 鑑於擬議發展僅包括兩個數據中心及兩幢附屬辦公室大樓(繪圖H-1)，規模相對較小。考慮到市場反應，維持分階段出售土地的做法並不可取。另一項令人關注的問題是，項目A用地發展缺乏整體管理計劃。

#### 回應

(b) 關於(2)：

項目 A 用地位於北部都會區的口岸商貿及產業區範圍內。鑑於該用地位置優越，配備已規劃的運輸基礎設施(包括北環線、北環線東延線及北都公路)，因此具發展數據設施羣的潛力，可推動創科行業發展，為人工智能及軟件開發提供運算支援。

留意到項目 A 用地已予平整，且建有一些基本的基礎設施，目前為空地，沒有任何墳墓／骨灰甕，亦不能直接看到散布在山丘另一面的現有墳墓，因此該用地的「熟地」狀況正好提供難得的機會，為配合市場對數據中心的需求作出迅速應對。

(c) 關於(3)：

目前，香港主要的創科用地包括數碼港、香港科學園及3個創新園。數碼港注重數碼科技，包括但不限於人工智能；香港科學園將會成為香港其中一個主要研究發展基地；而3個創新園則設有多層及高效能的專用工業大廈，以鼓勵生產商設立生產基地。在「南金融、北創科」的新產業布局下，北部都會區是推動創科產業發展的重要基地。新田科技城(包括港深創科園)作為北部核心，將會成為中試轉化基地，為創科產業、學術及研究提供平台，以及大量生產的空間。

2024年6月，創科及工業局和數字政策辦公室就在沙嶺發展數據中心及作相關用途一事邀請提交意向書，並獲市場積極回應。多家企業均表示有意進行擬議發展，其中包括不同級別的數據中心營運商。

(d) 關於(4)：

擬議發展(包括兩個數據中心及兩幢附屬辦公室大樓)的初步布局設計圖是作為進行工程可行性研究中各項評估的基礎，以確定有關發展在技術上是否可行。有關發展的實際建築形式須視乎日後發展商的詳細設計。此外，政府在訂定批地安排時會考慮收集所得的意見，以鼓勵在項目 A 用地按適當情況以整體協調的方式進行發展。

### 基礎建設及配套設施

#### 主要理由／意見

(5) 地點偏遠，附近一帶沒有港鐵站，而且只有一條通道，因此除了交通較方便的地區一般具備的設施之外，還需要闢設更大量的配套設施。

#### 回應

(e) 關於(5)：

根據工程可行性研究的初步交通及運輸影響評估，鑑於主要的連接通道和路口在 2031 的設計年運作時承載力充裕，因此從交通工程的角度而言，項目 A 用地的擬議發展不會造成無法克服的問題。為應付將來的運輸需求，預計項目 A 用地日後的營運商在有需要時會提供穿梭巴士服務，以及／或增設新的運輸服務。除了在有關用地提供所需的泊車位和上落客貨處外，亦會設置巴士／旅遊巴士停車處。從交通及運輸角度而言，相關政府決策局／部門(包括運輸署署長)不反對項目 A。

除了「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內經常准許的數據中心及相關用途外，在有關地帶內亦准許進行其他非創科配套用途，例如「食肆」和「商店及服務行業」用途，以便向僱員／訪客提供支援。有關地帶的規定使土地用途規劃和發展可靈活進行，從而應付配套設施方面的需求，並配合不斷轉變的需要。

### 5.3 與就《註釋》作出的修訂項目有關的反對申述

主要理由／意見
(1) 在「鄉村式發展」地帶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。
(2) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供房屋，倘在「鄉村式發展」地帶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。
(3) 根據最新版本的《註釋總表》對「自然保育區」地帶的《註釋》所作的修訂，政府獲授權力可在不受約束及不必問責的情況下進行填土／填塘或挖土工程。公眾的利益將會受損。
回應
(a) 關於(1)：  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」，旨在精簡在鄉村地區設置這些常見必要設施的流程，與城規會所頒布的《註釋總表》最新版本做法一致。根據現行做法，相關的政府部門(例如食環署)會就設置這些設施適當諮詢當區的居民／相關的區議會／鄉事委員會。
(b) 關於(2)：  鑑於近年鄉村遊覽／參觀活動廣為流行，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」，以適當配合這些用途的需求，實屬恰當，與城規會頒布的《註釋總表》最新版本做法也一致。為確保擬議發展不會對周邊地區造成無法克服的影響，並盡量減少可能對鄉村環境造成滋擾，在進行這些用途前必須向城規會申請規劃許可。

(c) 關於(3)：

加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在與保育相關的地帶進行涉及河道改道、填土／填塘或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，做法符合城規會頒布的《註釋總表》最新版本的規定。加入豁免條款旨在簡化規劃申請程序／機制。

這項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須符合相關政府規定、現行條例及規例。當局對於在與保育相關的地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱。

## 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(如有的話)已適當納入上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 創新科技及工業局局長；
- (c) 古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
- (d) 數字政策專員；
- (e) 土木工程拓展署總工程師／土地工程；
- (f) 社會福利署署長；
- (g) 地政總署北區地政專員；
- (h) 運輸署署長；
- (i) 建築署總建築師／3；
- (j) 警務處處長；
- (k) 路政署總工程師／新界東；
- (l) 渠務署總工程師／新界北；
- (m) 水務署總工程師／建設；
- (n) 消防處處長；
- (o) 漁農自然護理署署長；
- (p) 食物環境衛生署署長；
- (q) 康樂及文化事務署署長；
- (r) 土木工程拓展署北拓展處處長；

- (s) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (t) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (u) 機電工程署署長；
- (v) 環境保護署署長；
- (w) 民政事務總署北區民政事務專員；以及
- (x) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

## 7. 規劃署的意見

7.1 根據上文第 5.2 及 5.3 段的評估，規劃署不支持 R1，並認為不應順應這份申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 項目 A 旨在推展施政報告的措施，發展數據園區作數據中心及相關產業用途。項目 A 用地具發展數據設施羣的潛力，可推動創科行業發展，為人工智能及軟件開發提供運算支援；
- (b) 鑑於靈灰安置所相關設施供應充足，實在沒有必要按原定計劃在項目 A 用地提供靈灰安置所設施；
- (c) 劃設「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，在圖則的《註釋》加入其他非創科的配套及協調用途，以便靈活進行土地用途規劃和發展，從而應付配套設施方面的需求，並配合不斷轉變的需要；
- (d) 在《註釋》中「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，做法符合城規會所頒布的《註釋總表》的規定。如要闢設這些設施，必須遵循相關程序及／或向城規會取得規劃許可；以及
- (e) 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「自然保育區」地帶進行涉及河道改道、填土／填塘或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，做法符合城規會頒布的《註釋總表》的規定，亦可簡化規劃申請程序。這項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。當局對於在

「自然保育區」地帶內進行的發展所施行的規管不會被削弱。

## 8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，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該圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則連同其《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。

## 9. 附件

附件 I	《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》 (縮圖)
附件 II	《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/4》 的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	申述人所提交的申述
附件 V	2024 年 11 月 22 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VI	2024 年 10 月 28 日北區區議會轄下發展規劃及房屋委員會會議記錄的摘錄
繪圖 H-1	初步布局設計圖
繪圖 H-2	截視圖
繪圖 H-3a 至 H-3h	觀景點及電腦合成照片
繪圖 H-4	園景設計總圖
繪圖 H-5	根據盛行風向建議的空氣流通緩解措施
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	地盤平面圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4a 至 H-4e	實地照片

規劃署

2025 年 3 月