

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11018 號
供城市規劃委員會於 2025 年 8 月 29 日考慮

《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/6》
考慮申述編號 R1

《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/6》
考慮申述編號 TPB/R/S/NE-MKT/6-R1

申述內容	申述人 (編號 TPB/R/S/NE-MKT/6-R1)
<u>就圖則作出的修訂項目</u> <u>修訂項目(下稱「項目」)A</u> 把位於沙嶺的三個地塊由「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。	總數：1 <u>反對項目 A</u> R1：個別人士

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_6.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。

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》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份申述。2025 年 3 月 21 日，城規會在考慮該份申述後，決定不建議順應申述¹而作出任何修訂。

1.2 2025 年 5 月 30 日，《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/6》(下稱「該圖則」)(附件 I)連同《註釋》和《說明書》²(下稱「分區計劃大綱草圖」)根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖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 相關的城規會文件第11000號載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_NE-MKT_5.html。

² 《註釋》和《說明書》載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_NE-MKT_6/s_ne-mkt_6_c.pdf。

- 1.3 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8月1日，城規會同意考慮該份申述。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮該份申述。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

擬議沙嶺數據園區

- 2.1 經重新審視原定於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，鑑於未來公眾骨灰龕位的供應充裕，沙嶺一幅兩公頃已平整用地將改作創科及相關用途。考慮到該用地的位置、基礎設施規劃、數碼基礎設施的供應，以及創科業界的需要，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 公頃土地(即面積合共約 10 公頃)可發展為數據中心及作相關用途。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。
- 2.2 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，改劃土地用途地帶的建議在技術上可行，且在技術方面沒有無法克服的問題。為推展施政報告的措施，該用地其後在《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》上由「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，以便發展數據園區。
- 2.3 因應在 2024 年 6 月進行徵求計劃意向書工作時所收集的意見，以及為協助制訂最佳的批地安排，創新科技及工業局(下稱「創科及工業局」)與數字政策辦公室在 2025 年 3 月 17 日至 2025 年 4 月 11 日進行向業界徵求進一步資料的工作，知會業界有關申述用地的發展參數以及將整個 10 公頃地塊作為單一地塊的批地安排，以及就已計劃進行的數據中心發展的規模、設計和相關公用設施供應要求匯集業界的見解。雖然業界普遍支持沙嶺的擬議發展，但有若干回應指出，目前

的用地布局帶有尖角，或會限制設備及運作的規模以至發展潛力。

- 2.4 為配合未來發展商可能會採用的各類發展方案，以及透過提高協同效應和效率以充分發揮該用地的發展潛力，當局認為有必要重新調整該用地的布局以令其形狀顯得較為長方，或略為擴展其界線以避免出現尖角，以吸引市場提出更多具創意和有效益的發展建議。考慮到從向業界徵求進一步資料的工作中收集所得的業界意見，略為擴展界線的建議會提供彈性，以配合未來發展商提出的更多發展方案(包括興建樓面面積較大的單幢建築物作人工智能超級運算中心)，而在設計用地布局和建築物方面的彈性也較大。創科及工業局和數字政策辦公室表示，用地內設備及運作的規模受惠多寡會視乎個別發展建議而定，把用地界線理順，可以提高用地的整體發展彈性和效率，這樣做可能有助吸引市場提出更多具創意和有效益的發展建議。

項目 A — 改劃三個地塊的土地用途地帶，以略為擴展「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的界線

- 2.5 因此，建議把總面積約為 9 400 平方米(增幅約為 9%)的三個地塊由「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，以用作數據中心及相關用途(項目 A)，從而略為擴大「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的範圍。創科及工業局支持改劃土地用途地帶的建議。由於「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶加入三個地塊以擴展界線，幅度只屬輕微，而「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的准許發展參數仍然一樣，相關政府決策局／部門確認，土拓署就初步發展計劃的擬議數據中心和相關用途進行工程可行性研究所得的結果仍然適用。改劃三個地塊的土地用途地帶，以理順「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的用地界線，在技術上可行，而且沒有無法克服的問題。「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的總面積增至約 11.59 公頃。有關建築物高度限制(即主水平基準上 115 米)和建議最大總樓面面積(即 250 000 平方米)的准許發展參數，則維持不變。

就分區計劃大綱圖的《說明書》作出的修訂

2.6 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。

分區計劃大綱草圖

2.7 2025年5月23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草圖編號S/NE-MKT/5》作出的擬議修訂適宜根據條例第7條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第4/25號載於城規會網頁³。上述小組委員會會議的會議記錄摘錄載於**附件 V**。《文錦渡分區計劃大綱草圖編號S/NE-MKT/6》於2025年5月30日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

當局於2024年10月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，兩個委員會均表示大致上支持在沙嶺發展數據園區。項目A目前的改劃土地用途地帶建議只涉及把「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的用地界線略為擴展。在分區計劃大綱草圖展示期內，北區區議會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會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

4.1 項目A的申述用地(下稱「項目A用地」)包括三個位於沙嶺的政府土地地塊，所涵蓋的總面積約為0.94公頃。當中兩個地塊(包括一個(約1800平方米)近麥景陶碉堡(南坑)的地塊和另一個(約5900平方米)近毗鄰的「綠化地帶」的地塊)位於「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的北緣，其餘

³ 小組委員會文件第4/25號載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/765_rnt_agenda.html。

一個地塊(約 1 700 平方米)則位於南緣。項目 A 用地主要是草木茂密的天然斜坡，目前為空地，沒有任何骨灰甕／墳墓。

4.2 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；以及
- (b) 用地北面是位於南坑劃為「綠化地帶」的草木茂密地方，西北面是劃為「政府、機構或社區」地帶的麥景陶碉堡(南坑)以及位於圓嶺仔劃為「自然保育區」地帶的有緩解生境濕地，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。

規劃意向

4.3 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(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 段。至於 R1 所夾附日期為 2025 年 3 月 21 日的餘下部分意見，有關意見先前在《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》的申述階段提交和提出，而相關政府

決策局／部門的回應已詳載於城規會文件第 11000 號及 2025 年 3 月 21 日的聆聽會會議記錄⁴。

5.2 與項目 A 有關的反對申述

對略為擴展「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶界線的需要

主要理由／意見
(1) 當局在先前的改劃土地用途地帶工作中，沒有透露改劃建議的真正意向是把「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶擴展至周邊的斜坡，結果浪費時間。
回應
(a) 關於(1)： 目前改劃三個地塊的土地用途地帶，旨在更善用土地，以及回應創科及工業局和數字政策辦公室在 2025 年 3 月進行向業界徵求進一步資料的工作時從市場收集所得的意見。該項工作有助知會業界有關申述用地的發展參數，制訂批地安排，以及就已計劃進行的數據中心發展的規模和設計匯集業界的見解。鑑於業界有回應指用地布局帶有尖角，或會限制設備及運作的規模以至發展潛力，按項目 A略為擴展界線會提供彈性，以配合未來發展商提出的更多發展方案和根據相關建築規例／指引(例如《可持續建築設計指引》)設計用地布局及建築物。創科及工業局和數字政策辦公室表示，用地內設備及運作的規模受惠多寡會視乎個別發展建議而定，把用地界線理順可以提高用地的整體發展彈性和效率，這樣做可能有助吸引市場提出更多具創意和有效益的發展建議。

⁴ 2025年3月21日城規會第1334次會議的會議記錄載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/TPB/Minutes/m1334tpb_c.pdf。

土地用途的協調性及技術方面的考慮

主要理由／意見
(2) 項目 A 用地主要是草木茂密的天然斜坡。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，並逐漸進一步侵進墓地及「綠化地帶」，會在視覺及功能上造成重大的負面影響。發展樓面面積更大的單幢建築物會造成長屏風效應，對翠綠的景色造成嚴重的視覺影響。
(3) 雖然沒有提及砍伐樹木，但從實地照片可見將有大量樹木會被移除(圖 H-4a 至 H-4c)。
(4) 大幅擴大人造斜坡會削弱擬議發展周邊土地的排水功能。
(5) 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的適當疏散計劃。
回應
(b) 關於(2)： 項目 A 用地主要由沙嶺的山坡組成，並不會侵佔毗連的「綠化地帶」，用地亦無發現墳墓／骨灰甕。有關修訂只涉及改劃面積相對細小的項目 A 用地(面積約為 0.94 公頃，相等於「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」地帶總面積僅約 1%)，以略為擴展「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的界線，以便在沙嶺發展數據園區，作數據中心及相關產業用途。 由於包括項目 A 用地在內的整個「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶大致以附近山脊線為界，其准許發展參數(包括建築物高度限制)亦沒有改變，故建議日後的發展商顧及鄰近地方在視覺體驗上易受影響的特性，在詳細設計階段考慮到擬議發展的整體美感和視覺趣味。此外，在賣地條件中會按情況加入《可持續建築設計指引》的規定(包括樓宇間距及後移範圍的規定)，以免擬議發展在建築形式上顯得格格不入，亦避免出現

體積龐大的建築物。從視覺影響的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對**項目 A** 沒有負面意見。

(c) 關於(3)：

項目 A 用地現時有常見品種的樹木和植物，該處並無發現古樹名木或受關注樹木。根據《可持續建築設計指引》，整體綠化覆蓋率須最少達 30%(當中最少有一半須為地面綠化範圍)，以確保日後發展會達到理想的景觀格局。在賣地條件中會按情況加入《可持續建築設計指引》有關綠化的規定，以及有關樹木保育及園景美化的標準條款。從自然保育角度和景觀規劃角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別對**項目 A** 沒有負面意見。

(d) 關於(4)：

項目 A 用地主要包括毗連「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內現有削坡或填土坡的天然斜坡。日後發展商或須進行地盤平整工程及其他排水相關工程，視乎發展建議而定。在現行機制下，這些工程將由相關部門嚴格審查，確保工程在展開前已符合相關法例／規例。

土拓署進行的工程可行性研究涵蓋排水等多個技術方面，結果顯示沙嶺的擬議數據中心及相關用途不會在技術層面造成無法克服的問題。鑑於**項目 A** 僅涉及小面積範圍，旨在理順「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的界線，發展參數(包括最高建築物高度及建議總樓面面積)不變，故相關決策局／部門確認工程可行性研究的結果仍然適用，以證明擬議發展在技術上可行。日後的發展商在着手準備詳細設計及施工階段時，須處理相關部門(包括土拓署土力工程處和渠務署)在技術方面的關注事項。從排水角度而言，渠務署總工程師／新界北對**項目 A** 沒有負面意見。

(e) 關於(5)：

項目 A 現時連接至沙嶺道，該道路為 7.3 米闊的雙線不分隔車路，兩旁各有至少兩米闊的行人路。根據土拓署進行的工程可行性研究，評估結果顯示該道路足以應付沙嶺數據園區發展所帶來的交通需求。此外，**項目 A** 用地鄰近一個有道路可達的直升機坪，如有需要，該處可作緊急或疏散之用。

對殯葬及相關設施的需要

主要理由／意見

(6) **項目 A** 用地剝奪了社區的必要服務，尤其是考慮到殯房容量不足。

回應

(f) 關於(6)：

根據食物環境衛生署(下稱「食環署」)的資料，現時全港有 13 個公眾靈灰安置所，合共提供約 49 萬個龕位⁵。由 2020 年年中起，所有申請人均獲編配公眾龕位，無須輪候。政府亦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⁶。與此同時，政府已加強推廣採用綠色殯葬措施，以紓緩社會對龕位的需求⁷。

至於殯房設施，醫務衛生局表示本港四個公眾殯房約有 1 280 個遺體存放格，存放量可應付直至 2031 年的需求。為應對到 2046 年的預計需求和應付在流行病爆發期間激增的需求，政府已計劃重置域多利亞公眾殯房，把存放量提升至超過 2 000 個。

⁵ 目前約有15萬個公眾龕位可供中短期使用。

⁶ 據食環署表示，已計劃的項目包括和合石靈灰安置所擴建、小蠔灣靈灰安置所及葵涌焚化爐舊址靈灰安置所設施。這些項目處於不同的發展階段，預計落成後將增加18萬個龕位。

⁷ 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，即在海上或紀念花園撒放火化後的骨灰。

同時，截至 2024 年 12 月，醫管局所管理的 38 個醫院殮房有 3 300 個停屍格，供暫時安全存放已故病人的遺體，然後由遺屬進行土葬、火化或以其他方式處理。醫管局會繼續定期檢討存放設施的需求，但如有需要，其餘約 80 公頃劃為「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」地帶的土地，仍可考慮用作其他殯葬及相關設施和殮房設施。

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) 土拓署總工程師／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) 漁護署署長；
- (p) 食物環境衛生署署長；
- (q) 康樂及文化事務署署長；
- (r) 土拓署北拓展處處長；
- (s) 土拓署土力工程處處長；
- (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 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，作數據中心及相關產業用途。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。

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分區計劃大綱草圖。

8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖，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/6》
(縮圖)
- 附件 II 《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》
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	2025 年 5 月 23 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 會議記錄的摘錄
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	地盤平面圖
圖 H-3a 及 H-3b	航攝照片
圖 H-4a 至 H-4c	實地照片

規劃署

2025 年 8 月