

# TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11042 號

供城市規劃委員會於 2026 年 1 月 30 日考慮

《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/7》

考慮申述編號 TPB/R/S/SK-CWBN/7-R1 至 R10

**《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/7》  
考慮申述編號 TPB/R/S/SK-CWBN/7-R1 至 R10**

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/SK-CWBN/7-)
<p><u>就圖則作出的修訂項目</u></p> <p><u>項目 A</u> 把位於清水灣道及銀影路交界的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」註明「區(d)」地帶。</p> <p><u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u></p> <p>(f) 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>(g) 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>(h) 修訂「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶《註釋》的「備註」有關填土／填塘或挖土工程的條款。</p>	<p><b>總數：10</b></p> <p><u>支持項目 A (總數：9)</u></p> <p><u>香港科技大學(下稱「科大」)及其職員(7)</u></p> <p><b>R1</b>：校園拓展處</p> <p><b>R5</b>：郭毅可教授(首席副校長)</p> <p><b>R7</b>：鄭家陞工程師(副校長(發展))</p> <p><b>R6</b>：譚嘉因教授(副校長(行政))</p> <p><b>R2</b>：張松江先生(校園管理處處長)</p> <p><b>R4</b>：林樑旭博士(副學務長)</p> <p><b>R3</b>：何詠旋女士(校園拓展處副處長)</p> <p><u>科大校友(2)</u></p> <p><b>R8 及 R9</b>: 個別人士</p> <p><u>反對項目 A 和對《註釋》作出的修訂項目(f)、(g)及(h) (總數：1)</u></p> <p><b>R10</b>：個別人士</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\\_SK-CWBN\\_7.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_SK-CWBN_7.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 2025 年 9 月 26 日，《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/7》(下稱「該圖」)(**附件 I**)連同其《註釋》及《說明書》<sup>1</sup> 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 在為期兩個月的展示期內，城規會收到共 10 份有效的申述。2025 年 12 月 12 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人名單載於**附件 III**。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—香港科技大學校園擴展計劃

- 2.1 因應政府在《2023 年施政報告》和《2024 年施政報告》中提出有關發展香港成為國際專上教育樞紐和推廣「留學香港」品牌的政策措施，科大計劃在未來 4 年逐步提高非本地學生的收生比例至 40%，預計收生人數將增加至少 2 000 名學生。為應付不斷增長的學生人數，以及相應增加的教職員數目，科大已物色一幅緊鄰其主校園西南面、位於清水灣道及銀影路交界的用地作擬議校園擴展計劃，以提供更多教學空間、研究及配套設施。該用地涵蓋私人農業地段和毗鄰政府土地，當中私人地段的土地擁有人已同意捐出土地用於擬議的校園擴展。科大表示，該用地是可在較短時間內進行校園擴展的最理想地點，可以有效率和具成本效益的方式發展相關設施，並與其主校園產生協同效應。教育局局長已從高等教育發展的角度給予政策上的支持。項目將由科大自資推展，校方正考慮貸款和私人捐款等融資方案。

---

<sup>1</sup> 有關的《註釋》和《說明書》載於城規會網站：

[https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_SK-CWBN\\_7.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_SK-CWBN_7.html)

- 2.2 根據科大的示意計劃方案，擬議校園擴展計劃涉及在 2 層高的平台上興建 4 幢互相連接的 6 層高大樓(整體建築物高度約 40 米)，將提供不同的教學空間、研究實驗室、協作空間、會議設施、行政辦公室和其他配套設施。項目的預計落成年份為 2029 年。由科大提交的規劃報告和技術評估確認，從交通、景觀、視覺、環境、排污、排水、供水、土力工程和氣體安全的角度而言，擬議校園擴展計劃在技術上可行。
- 2.3 為進行科大的擬議校園擴展計劃，當局已把該用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」註明「區(d)」地帶，最高建築物高度限為 8 層(項目 A)。校園擴展計劃的擬議總樓面面積 45 300 平方米已在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明。

#### 項目 B1 及 B2—反映位於大埔仔以東已落成的住宅發展項目

- 2.4 當局已把位於大埔仔以東的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)」地帶，當中訂明最大住用總樓面面積為 98 200 平方米，最大非住用總樓面面積則為 2 000 平方米，另有訂明位於中央部的區(a)的最高建築物高度為 24 米，而位於北部及西部的區(b)的最高建築物高度為 18 米(項目 B1)，以反映已落成的住宅發展項目傲瀧。當局亦藉此機會把該住宅發展項目旁 4 幅剩餘的狹長土地改劃為毗連的土地用途地帶(項目 B2)，以理順用途地帶界線。城規會並沒有收到有關這兩個項目的申述。

#### *就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂*

- 2.5 因應上述修訂項目，已就分區計劃大綱圖的《註釋》作出以下修訂：

##### 「政府、機構或社區」地帶

- (a) 因應項目 A，「政府、機構或社區」地帶的「備註」已予修訂，以納入新的支區(d)及有關的建築物高度限制條款。

### 「綜合發展區」地帶

- (b) 因應項目 **B1**，已刪除「綜合發展區(1)」支區的《註釋》和「備註」。

### 「住宅(乙類)」地帶

- (c) 因應項目 **B1**，已納入「住宅(乙類)」地帶的新《註釋》及有關的總樓面面積和建築物高度限制條款。

### 技術修訂

- (d) 當局已藉此機會適當修訂「綜合發展區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的《註釋》，以符合《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)的最新修訂。

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，以反映清水灣半島北規劃區(下稱「規劃區」)的最新狀況及規劃情況，以及加入若干技術修訂。

### 分區計劃大綱草圖

2.7 2025年9月5日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意對《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號S/SK-CWBN/6》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9/25號載於城規會網頁<sup>2</sup>，而小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於附件**IV**。《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號S/SK-CWBN/7》其後於2025年9月26日在憲報刊登。

## **3. 地區諮詢**

### 把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

3.1 科大及規劃署的代表分別出席2025年7月8日及2025年7

<sup>2</sup> 小組委員會文件第9/25號及其附件載於城規會網頁：

[https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/772\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/772_rnt_agenda.html)

月 15 日的會議，就科大校園擴展計劃及分區計劃大綱圖的擬議修訂，諮詢西貢區議會和坑口鄉事委員會。西貢區議會議員和坑口鄉事委員會委員普遍支持擬議的科大校園擴展計劃（項目 A），並對分區計劃大綱圖的其他修訂項目沒有意見。一些區議員和委員就項目可能對清水灣道造成的交通影響表示關注，並建議進一步擴闊清水灣道；以及改善科大學生／職員的穿梭巴士服務，以紓緩區內公共交通服務的負荷。其他提出的建議及關注包括擬議校園擴展計劃可能造成的視覺影響、用地範圍內現有墳墓的出入安排，以及科大應在校園擴展計劃的施工階段及工程竣工後與當區人士保持溝通。他們的觀點和意見收納於小組委員會文件第 9/25 號內。

#### 分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.2 在分區計劃大綱草圖於 2025 年 9 月 26 日在憲報刊登後，西貢區議會議員和坑口鄉事委員會委員於同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由西貢區議會議員和坑口鄉事委員會委員提交的申述。

### **4. 申述用地及其周邊地區(圖H-2及H-3)**

4.1 申述用地具有以下特色：

#### **項目A的申述用地(圖H-2a至H-2e)**

4.1.1 項目A的申述用地(約2.09公頃)(下稱「項目A用地」)涵蓋平緩的坡地，毗鄰清水灣道，並位於清水灣道與銀影路交界處附近，該處已劃為「政府、機構或社區(1)」註明「區(d)」地帶，最高建築物高度限為8層。用地涵蓋私人農業地段(約1.2公頃或55%)，及毗鄰未批租和未撥用的政府土地(約0.9公頃或45%)。項目A用地先前屬毗鄰商業植物苗圃的一部分，目前大部分範圍大致空置，而以圍欄分隔仍在運作的植物苗圃。用地的中央部分相對平坦，在已平整的平台上長有樹木和雜草，而該些平台之間亦鋪築了行人徑，其周邊的斜坡主要長有樹木及植被，而整幅用地現時已鋪設排水渠。用地的交通方便，可經附近的科大南巴士站

及清水灣道乘搭公共交通工具前往。

4.1.2 周邊地區為現有及已規劃的政府、機構及社區設施、住宅發展、休憩用地，並夾雜長有植被的斜坡。用地東北面、東面及北面緊鄰科大主校園內座落在不同平台上的現有及已規劃的教學大樓、教職員宿舍，以及學生宿舍。這些校園設施現有建築物高度約為主水平基準上28米至195米(圖H-3a及H-3b)，並位於同一「政府、機構或社區(1)」地帶內，建築物高度限為6層、8層及14層。用地附近亦有不同的政府、機構及社區設施和住宅發展，現有建築物高度介乎主水平基準上142米至150米(圖H-3a及H-3b)。

4.2 根據科大的示意計劃方案，擬議校園擴展計劃涉及在2層平台上興建4幢互相連接的6層高大樓，以提供不同的教學空間、研究實驗室(包括濕實驗室)、協作空間、會議設施、行政辦公室和其他配套設施。發展用地面積約為1.8公頃，而校園擴展計劃的地積比率為2.6倍、上蓋面積為29%(大樓)和56%(平台)，總樓面面積則為45 300平方米。最高建築物高度限為8層(主水平基準上163米(約39米至40.7米))。科大會按《香港規劃標準與準則》要求提供內部交通設施，亦會提供不少於3 606平方米(不少於20%)的綠化面積，以及不少於2 100平方米的休憩用地。校園擴展部分預計可容納約2 000名學生、100名教職員及380名非教職員工。項目不會提供學生宿舍或教職員宿舍。擬議校園擴展計劃的示意總綱發展藍圖、截視圖、園境設計總圖及美術概念圖載於繪圖H-1a至H-3b。

#### 4.3 規劃意向

項目A的「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

## 5. 申述

### 5.1 申述事項

5.1.1 城規會一共收到 10 份有效的申述，當中包括：

(a) 7 份由科大提交的申述，包括一份來自校園拓展處 (**R1**) 及 6 份來自其職員 (**R2** 至 **R7**)。另外有兩份申述由科大校友 (**R8** 及 **R9**) 提交。上述所有 9 份申述均支持項目 A；以及

(b) 一份由個別人士 (**R10**) 提交的申述，表示反對項目 A 及就《註釋》作出的修訂項目 (f)、(g) 及 (h)。

5.1.2 申述提出的主要理由、意見及建議(如有)，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應，概述於下文第 5.2 至 5.3 段。

### 5.2 表示支持的申述

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬議校園擴展計劃符合《2023 年施政報告》及《2024 年施政報告》中，政府致力把香港轉型為國際專上教育樞紐，並推廣「留學香港」品牌的願景。該項目亦呼應科大大學策略發展計劃 2031 所訂下的策略發展目標。	<b>R1、R5 至 R7 及 R9</b>
(2) 校園擴展計劃會提供關鍵基建，強化科大的學術及研究能力，令科大可容納日益增多的學生，並紓緩教學及研究設施短缺的問題。這些設施的不足，阻礙科大吸引並挽留頂尖研究人員及學者，亦令科大難以維持高水平的教育及研究。	<b>R1、R4 及 R7</b>
(3) 科大主校園內現有的大部分土地均已進行發展，而餘下的土地因地勢陡	<b>R1 及 R7</b>

<p>峭，對進一步發展構成限制。<b>項目 A</b> 用地佔地約兩公頃，土地相對平坦，可供興建更大和更具效率的教育設施。有關用地設有擬議有蓋行人天橋及通道連接現有科大主校園，加上位於毗鄰現有校園的策略性位置，有助兩者高效整合與便捷暢達。</p>	
<p>(4) 擬議校園擴展計劃把未善用的空間轉化為充滿動力的樞紐，可培育學生及年青人才，並促進地區繁榮，展現智慧城市規劃。</p>	<p><b>R8</b></p>
<p>(5) 校園擴展計劃包括擴闊在<b>項目 A</b> 用地前方的一段清水灣道以增設一條行車線。此舉將紓緩清水灣道交通擠塞的情況，並改善將軍澳與彩虹之間的交通。</p>	<p><b>R2</b></p>
<p>(6) 擬議校園擴展計劃採用設有建築物間距及把建築物從清水灣道後移的設計，既可提升該區自然通風及採光的效果，亦更能使校園與周邊環境融為一體。</p>	<p><b>R3</b></p>
<p>(7) 擬議校園擴展計劃將提升科大營造充滿活力及多元學術環境的能力，進一步促進經濟與文化發展及社區融合，並提升本地競爭力及社區價值。</p>	<p><b>R1、R3 及 R7</b></p>
<p><b>回應</b></p>	
<p>(a) 備悉表示支持的意見。</p>	

### 5.3 表示反對的申述

#### 5.3.1 項目 A

##### 5.3.1.1 校園擴建項目的定位和選址

主要理由／意見	申述編號
(1) 在都會區發展校園不符合《北部都會區(下稱「北都」)發展策略》。	<b>R10</b>
(2) 應在科大的現有主校園內增建相關設施。	<b>R10</b>
回應	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>目前，政府已在北都 3 個新發展區預留約 100 公頃土地，用作發展北都大學教育城。政府將根據各項目的和策略，循序漸進地推進北都大學教育城的發展，以支援香港發展成為國際專上教育樞紐。現時，相關的校園用地正處於不同的規劃及發展階段。</p> <p>根據科大，科大一向支持香港專上教育發展。科大在<u>項目 A</u> 用地的擬議校園擴展計劃，在策略定位、發展規模及發展時間表方面均與北都大學教育城有所不同。鑑於現有教學和研究設施的空間限制，科大這個校園擴展計劃，屬自資項目，旨在於未來 4 年內為非本地學生提供緊鄰現有校園的必要基建。</p>	

(b) 關於(2)：

科大已審慎檢視其主校園內可供使用的土地，是否能提供足夠空間作研究、學術和教學用途。根據科大，主校園內的未發展土地大多為陡峭且草木茂密的斜坡，零散並且面積細小，發展潛力受限制。相比之下，科大在考慮用地面積、可供使用的土地、與公共交通工具的連接、與科大其他現有設施和巴士站的連接，以及有關發展的成本效益後，認為**項目 A** 用地是擬議校園擴展計劃最理想的地點(圖 **H-2a**)。這幅土地的面積相對較大且地勢平坦，可讓科大在相對較短的時間內提供更多教學和研究設施，以應付短期內對教學空間需求日增的情況。

5.3.1.2 規劃意向

主要理由／意見	申述編號
(1) 改劃 <b>項目 A</b> 用地的土地用途地帶會使毗鄰清水灣道沿線的「綠化地帶」範圍減少，沒有理據支持把長有植被、非荒廢或未經平整的「綠化地帶」用地改劃作住宅用途以外的用途。此「綠化地帶」應保留作康樂及旅遊用途。	<b>R10</b>
(2) <b>項目 A</b> 用地草木茂生。樹木補償的比例不足，而建議種植的棕櫚不能視為樹木。預計發展將會進一步砍伐樹木。	<b>R10</b>
<b>回應</b>	
(a) 關於(1)：	
<p><b>項目 A</b> 用地先前屬毗鄰商業植物苗圃的一部分，現時大致上是一幅空置並已平整的平地，部分範圍長滿雜草和樹羣(圖 <b>H-2b</b> 至 <b>H-2d</b>)。根據科大提交的環境評估，用地包含已平整的平台和位於該些平台之間已鋪築的行人徑，周邊斜坡長滿樹木及植被，整體生態價值為低至中等。鑑於用</p>	

地鄰近現有及已規劃的政府、機構及社區設施(包括科大主校園和清水灣學校)，以及低及中等密度的住宅發展，擬議校園發展與周邊土地用途互相協調，並將成為清水灣半島北現有教育機構的延伸部分。考慮到校園擴展的目的、現有景觀及生態價值，以及有關計劃的技術可行性，**項目 A** 用地適合改劃作擬議校園擴展計劃。與**項目 A** 用地相對不大的面積(約 2.09 公頃)相比，用地附近仍有大量面積廣闊的「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，包括在亞公灣和銀線灣林地的「自然保育區」地帶，以及橫跨清水灣道覆蓋鷓鴣山並俯瞰將軍澳新市鎮的「綠化地帶」(**附件 I**)，適合用作各種靜態康樂場地和教育及研究用途。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對校園擴展計劃沒有負面意見。

(b) 關於(2)：

科大進行的樹木調查結果顯示，在用地現有的 755 棵樹木中，大多數為常見品種，並未發現任何《古樹名木冊》載列的樹木。用地北面界線約有 80 棵樹，經評估後，美化市容價值均為中至高等，而且健康狀況和結構條件良好，將原址保留，以營造連綿景觀緩衝區，並作路旁樹木，為行人遮蔭(**繪圖 H-2**)。由於部分樹木可能與擬議發展不相容，而且質素較差不宜移植，約 675 棵樹木須砍伐。然而，科大建議種植共 446 棵新樹，包括多個優質闊葉土生觀賞樹木、樹苗及植物品種，達致樹木補償比例為 1:0.66。有關的樹木補償比例已在顧及用地現時環境及所種樹木的間距和密度下，盡量提高樹木種植機會。在移除不良的樹木後，亦將在獲保留的樹木之間種植樹苗，並採用土生灌木品種，加以美化用地的景觀。科大已擬備示意園境設計總圖(**繪圖 H-2**)，旨在令發展與周邊景觀環境和特色融為一體，並採用原始風格和崇尚自然的設計手法，配合適當的景觀處理，將擬議校園擴展部分與現有市郊住宅和教育機構特色相結合。計劃內不少於 20% 的用地將撥作綠化面積，以符合相關標準和指引。科大會在詳細設計階段進一步研究各種方法以盡量增加綠化機會，並減少對現有樹木的影響。從景觀角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展與周邊環境並非不相協

調，對擬議校園擴展計劃沒有負面意見。

地政總署西貢地政專員認為，在徵詢相關政府部門意見後，考慮將保護樹木條款(例如樹木保育和移除建議)連同景觀美化條款納入契約條款內。

### 5.3.1.3 交通、排水及視覺方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 科大現時沒有鐵路接駁，巴士服務亦不可靠。擬議校園擴展計劃及前邵氏片場的新發展項目可能會加劇西貢道路網絡的擠塞情況。	<b>R10</b>
(2) 項目 A 用地易受水浸影響，這可能會對附近一帶的排水造成影響。有關發展應設有獨立的排水系統。	<b>R10</b>
(3) 擬議發展會造成負面視覺影響，而有關影響尚未適當處理。	<b>R10</b>
<b>回應</b>	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>科大進行的交通影響評估顯示，所有重要路口及連接道路的運作在設計年期 2032 年的繁忙時段，均不會超出負荷，因此擬議校園擴展計劃不會對周邊道路網絡造成負面交通影響。有關評估已考慮了前邵氏片場重建計劃、其他已規劃及已承諾進行的發展項目，以及清水灣道／銀影路交界已規劃的改善工程，以及區內其他道路改善工程(圖 H-2a)。此外，如車輛使用擬議校園擴建部分的新出入口，須遵從「左進左出」的安排，以免車輛越過相反方向行車線駛入清水灣道，影響交通(繪圖 H-4b)。科大亦已承諾把發展用地邊界後移，在緊沿有關用地的清水灣道增設一條南行行車線，並負責有關的設計及建造工程(繪圖 H-4a)。運輸署署長及路政署總工程師／新界東對擬議交通安排沒有負面意見，並且不反對在有關的設計及建造工</p>	

程妥善完成後，承擔經擴闊的行車道和行人路的交通管理及維修保養責任。

交通影響評估的公共交通評估結果證明，附近一帶的大部分現有巴士及小巴服務在設計年期 2032 年均有足夠運載能力應付擬議發展所新增的乘客需求。運輸署署長對擬議校園擴展計劃沒有負面意見，並會持續監察交通狀況。當局會根據最新交通情況，不時檢討是否需要採取交通改善措施。

(b) 關於(2)：

科大已提交排水影響評估，以確定擬議校園擴展計劃在排水方面的可行性。根據有關評估，**項目 A** 用地內的現有雨水排放設施及排水渠，會由新排水系統取代。新排水系統包括新型環狀排水系統及一個設有雨水渠的 U 形排水渠系統(繪圖 **H-6**)，用以收集／疏導地面徑流及減低暴雨期間發生水浸事故的風險，而用地北部亦會闢設渠務專用範圍，以便政府日後進行維修工程。

排水影響評估的結果顯示，在落實擬議排水系統及緩解措施後，擬議校園擴展計劃將具備足夠能力應付其產生的雨水徑流，亦不會對排水造成負面影響和增加周邊地區的水浸風險。從渠務角度而言，渠務署總工程師／九龍及新界南沒有負面意見。

(c) 關於(3)：

擬議校園擴展計劃的建築物高度(8 層及最高建築物高度為主水平基準上 163 米)與附近的現有教育機構和住宅樓宇相協調，包括清水灣學校(約為主水平基準上 142 米)、科大主校園內的鄰近建築物(約為主水平基準上 134 米至 195 米)，以及前邵氏片場的擬議綜合發展項目(已獲批准的建築物高度介乎 3 層至 11 層及主水平基準上約 148 米至 191 米)(圖 **H-3a** 及 **3b**)。

根據科大所提交的視覺影響評估，擬議校園擴展計劃對 7 個觀景點的公眾觀景者所造成的整體視覺影響僅為輕微的

影響或沒有影響(繪圖 H-5a 至 H-5d)。由於地盤平整水平低於清水灣道，現有地形會令兩層平台在視覺上隱藏於周圍環境之中(繪圖 H-3a)。科大會落實擬議緩解措施，包括路旁圍邊種植、邊陲綠化種植及綠化屋頂，以令建築羣的外形更加柔和，以及遮擋從附近街道望向發展項目邊緣的視線。根據科大所提交的初步發展計劃，大樓之間至少會有 15 米間距，以提供視覺調劑和促進空氣流通(繪圖 H-2a)。從城市設計及視覺角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有負面意見，並認為擬議發展與周邊環境並非不相協調。

#### 5.3.1.4 休憩用地的提供

(1) 擬議校園擴展計劃並沒有為 380 名非教職員工提供休憩用地。	<b>R10</b>
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>根據科大所提交的園景設計總圖(繪圖 H-2)，發展項目內擬提供不少於 2 100 平方米休憩用地，以闢設康樂設施、園景觀賞區、活動中心及戶外學習區，供將來的學生和職員享用。</p>	

#### 5.3.2 就《註釋》作出的修訂項目

主要理由／意見	申述編號
(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」會剝奪公眾就這些設施的位置及設計提出意見的權利。	<b>R10</b>
(2) 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」會被人利用作商業營運。	<b>R10</b>

<p>(3) 修訂「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶《註釋》的「備註」，使由政府統籌或落實的公共工程所涉及的填土／填塘或挖土工程可獲豁免，此舉會令有關工程僅受最低限度的監管，對社會大眾在過程中的權益有所影響。</p>	<p><b>R10</b></p>
<p><b>回應</b></p>	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>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」，與城規會最新頒布的《註釋總表》內容相符，旨在精簡在鄉村地區設置這些常見必要設施的流程。根據現行做法，相關政府決策局／部門(例如食物環境衛生署)會視乎情況，就提供有關設施諮詢當區居民／區議會／鄉事委員會。</p>	
<p>(b) 關於(2)：</p> <p>鑑於近年到訪鄉村的旅行團／參觀活動日趨普及，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」的做法實屬恰當，能適當地滿足有關用途的需求，與城規會最新頒布的《註釋總表》內容相符。為確保有關用途不會對周邊地區造成無法克服的影響，以及盡量減少對鄉村環境可能造成的滋擾，進行有關用途必須取得城規會的規劃許可。</p>	
<p>(c) 關於(3)：</p> <p>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填土或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》。加入豁免條款，旨在精簡規劃申請流程／機制。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。</p>	

## 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)已適當納入在上文各段：

- (a) 教育局局長；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 路政署總工程師／新界東；
- (d) 地政總署西貢地政專員；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 漁農自然護理署署長；
- (g) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (h) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)東拓展處處長；
- (i) 土拓署土力工程處處長；
- (j) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (k) 水務署總工程師／建設；
- (l) 消防處處長；
- (m) 康樂及文化事務署署長；
- (n) 民政事務總署西貢民政事務專員；以及
- (o) 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 備悉 **R1** 至 **R9** 對**項目 A** 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R10**，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

### 項目 A

- (a) **項目 A** 用地所涉的香港科技大學(下稱「科大」)擬議校園擴展計劃，將在其主校園附近提供更多教學空間、研究及配套設施，與政府推動專上教育的政策措施互相呼應。從高等教育發展的角度而言，教育局局長支持有關計劃；
- (b) 擬議校園擴展計劃與周邊現有及已規劃的政府、機構及社區設施、住宅發展及休憩用地的土地用途互相協

調，將會成為清水灣半島北現有教育機構的延伸部分。分區計劃大綱圖上的用途地帶和相關發展限制實屬恰當；

- (c) 由科大進行的技術評估顯示，擬議校園擴展計劃在技術上實屬可行。在落實緩解措施後，擬議發展不會對周圍環境的交通、排水、視覺及景觀方面造成重大的負面影響。相關政府決策局／部門對有關計劃並不反對或沒有負面意見；

#### 就《註釋》作出的修訂項目

- (d) 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」，以及在「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」，做法符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)所頒布最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。如要闢設這些設施，必須遵循相關的政府程序及／或向城規會申請規劃許可；以及
- (e) 加入豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》，亦可精簡規劃申請程序。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」地帶及「海岸保護區」地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱。

## **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分區計劃大綱圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱圖連同其《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。

## 9. 附件

附件 I	《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/7》(縮圖)
附件 II	《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	2025 年 9 月 5 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄
繪圖 H-1a 及 H-1b	科大校園擴展計劃的示意總綱發展藍圖及截視圖(項目 A)
繪圖 H-2	科大校園擴展計劃的示意園景設計總圖(項目 A)
繪圖 H-3a 及 H-3b	科大校園擴展修訂項目的美術概念圖(項目 A)
繪圖 H-4a 及 H-4b	科大校園擴展計劃的出入安排及擬議道路擴闊工程(項目 A)
繪圖 H-5a 至 H-5d	科大校園擴展計劃的合成照片(項目 A)
繪圖 H-6	科大校園擴展計劃的擬議排水網絡(項目 A)
圖 H-1	修訂項目用地的位置圖
圖 H-2a 至 2e	申述用地的平面圖、航攝照片及實地照片(項目 A)
圖 H-3a 及 H-3b	項目 A、B1 及 B2 四周的建築物高度

規劃署

2026 年 1 月