

新田科技城 土地用途建議

公眾參與報告

二零二四年二月





土木工程拓展署
Civil Engineering and Development Department
North Development Office



規劃署
Planning Department

新田科技城土地用途建議

公眾參與報告

二零二四年二月

目錄

1	簡介	1
1.1	背景.....	1
2	公眾參與活動摘要	2
2.1	項目網站及傳單.....	2
2.2	巡迴展覽及流動展覽中心.....	2
2.3	簡介會.....	2
2.4	書面意見收集.....	2
3	公眾意見概覽	3
4	創科發展	4
4.1	意見摘要.....	4
4.2	意見回應摘要.....	5
5	土地用途規劃和城市設計	7
5.1	意見摘要.....	7
5.2	意見回應摘要.....	8
6	交通和基礎建設	10
6.1	意見摘要.....	10
6.2	意見回應摘要.....	11
7	環境、生態和景觀	12
7.1	意見摘要.....	12
7.2	意見回應摘要.....	14
8	實施安排	15
8.1	意見摘要.....	15
8.2	意見回應摘要.....	16
9	未來路向	18

附錄

附錄 A	展覽列表
附錄 B	簡介會列表

1 簡介

1.1 背景

1.1.1 土木工程拓展署與規劃署在 2019 年 9 月共同展開新界北第一階段發展的可行性研究，為新田／落馬洲發展樞紐制定初步發展大綱圖，並在 2021 年年中向立法會介紹了新田／落馬洲一帶的初步土地用途。因應《2021 年施政報告》提出《北部都會區發展策略》的新田科技城計劃，土木工程拓展署與規劃署在 2021 年 10 月開展勘查研究，擴大新田／落馬洲的發展範圍，並制定建議發展大綱圖。

1.1.2 新田科技城包括位於河套區的港深創新及科技園（港深創科園）和新田／落馬洲一帶。由於港深創科園已在建設階段，勘查研究所制定的建議發展大綱圖只涵蓋河套區以外的地區。政府在 2023 年 5 月 23 日向立法會發展事務委員會介紹建議發展大綱圖，並在 2023 年 6 月 6 日至 8 月 5 日進行為期兩個月的公眾參與活動，以收集公眾對建議發展大綱圖的意見。

2 公眾參與活動摘要

2.1 項目網站及傳單

2.1.1 為有效地向公眾發放新田科技城的資訊，研究團隊推出了項目網站（<https://www.nm-santintech.hk>）。在公眾參與活動期間，網站共錄得超過 6,000 次瀏覽。

2.1.2 項目網站的內容包括研究概覽、土地用途建議、規劃重點、實施安排和資訊中心。在公眾參與活動期間，項目網站提供公眾參與活動的最新資訊，包括巡迴展覽及簡介會的時間表。項目網站亦上載了巡迴展覽和簡介會的照片，以及向法定組織提交的相關文件。

2.1.3 此外，研究團隊透過通函郵寄服務，向項目範圍內及周邊超過 4,300 個郵箱／地址派發新田科技城的傳單，向區內村民／居民及經營者傳遞項目資訊。

2.2 巡迴展覽及流動展覽中心

2.2.1 研究團隊於公眾參與活動期間，在香港和深圳舉行了七場巡迴展覽，並安排了流動展覽中心。公眾參與活動期間的巡迴展覽錄得合共約 40,000 名參觀者。有關展覽的詳情載於**附錄 A**。

2.3 簡介會

2.3.1 公眾參與活動期間，研究團隊共舉行了 13 場簡介會。研究團隊除了諮詢多個法定及諮詢組織（包括城市規劃委員會（城規會）、北部都會區諮詢委員會轄下規劃、土地及環境保育小組委員會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會、元朗區議會和鄉議局），亦會見了創新及科技（創科）界、專業學會和環保團體。研究團隊亦為當區持份者進行簡介會，包括新田鄉鄉事委員會、村民、以及受影響的棕地、魚塘、農場／禽畜飼養場的經營者和業主，共超過 500 人出席。這些簡介會的詳情載於**附錄 B**。

2.4 書面意見收集

2.4.1 研究團隊在公眾參與活動期間共收到 174 份書面意見，當中 24 份意見來自團體或組織（包括諮詢組織、專業學會、智庫、商界、環保團體、關注團體等）。

3 公眾意見概覽

- 3.1.1 公眾普遍歡迎這個北部都會區的旗艦項目，認為有助香港發展成為國際創科中心。元朗區議會和鄉議局表示支持新田科技城項目。傳媒報道及社評對項目普遍正面¹。
- 3.1.2 公眾參與活動期間所收集到的意見（包括書面意見和簡介會上收到的意見／建議）可歸納為五大範疇，包括 (1) 創科發展；(2) 土地用途規劃和城市設計；(3) 交通和基礎建設；(4) 環境、生態和景觀；以及 (5) 實施安排。在 174 份書面意見中，約 10% 提及創科發展；約 30% 提及土地用途規劃和城市設計；約 10% 提及交通和基礎建設；約 80% 提及環境、生態和景觀；以及約 20% 提及實施安排（部分意見同時觸及多於一個範疇）。
- 3.1.3 各範疇意見的摘要和回應載於第 4 至 8 章。

¹ 關於傳媒報道及社評的分析，是由 2023 年 5 月 23 日（即政府向立法會發展事務委員會介紹新田科技城建議發展大綱圖）起至 2023 年 8 月 5 日公眾參與活動完結為止。

4 創科發展

4.1 意見摘要

(a) 創新科技園區的經濟定位及港深合作

- 4.1.1 意見普遍歡迎北部都會區發展成為國際創科新城，以及將新田科技城定位為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應，從而支持香港長遠的創科發展和經濟增長。一些意見認為新田科技城的策略性位置將有利香港與深圳進一步合作，亦有助香港融入粵港澳大灣區。
- 4.1.2 有意見認為應清晰地確立新田科技城作為創科發展樞紐的角色和定位，並與深圳和香港的其他創科發展地區（例如香港科學園、數碼港和擬議的馬料水填海計劃）有所區分，以實現優勢互補和避免競爭。有意見建議在現有政策和機制下促進香港與深圳的合作。
- 4.1.3 有意見指出需重振本港製造業，以帶動香港的持續發展，而創新科技園區可提供土地支持下游生產。建設生產基地是構建完整創科生態系統和推動創新科技園區成功的關鍵所在。
- 4.1.4 有意見建議創新科技園區應與本地大學加強合作，以促進創科「產學研」協作，例如可預留土地供大學設置研究中心或實驗室，同時考慮推動產業化，為大學轉化科研成果提供機會。

(b) 創科土地的需求

- 4.1.5 意見普遍支持政府為創科發展增加土地供應，認為新田科技城大量的創科用地可吸引創科企業落戶，配合香港在科研實力方面的優勢，完善創科生態系統。
- 4.1.6 有意見認為創科用地的需求應由產業政策主導，要先充分了解不同創科產業的需要。有意見要求應進一步闡述為創科發展預留約 300 公頃用地和 700 萬平方米總樓面面積的基礎、目標產業和企業。有意見指出深圳科創園區的面積未必是新田科技城規模的最好參照，因為港深兩地的創科發展情況有所不同。

(c) 創新科技園區的規劃細節

- 4.1.7 意見普遍認同土地用途應提供足夠的彈性，以應對不斷轉變的創科需要。有意見認為應制訂發展參數限制和城市設計指引，以規範日後的發展。有意見擔心「靈活土地用途」概念會使建築物高度、休憩用地網絡等缺乏規劃管制，考慮到創新科技園區毗鄰生態敏感的濕地和魚塘，相關規劃管制是必要的。
- 4.1.8 有意見認為應提供更多有關創科用地規劃的細節，例如創科用途的類別、發展參數、以及為推動智慧城市發展（如自動駕駛車輛）所提供的設施和數碼基建（例如數據中心和 5G/6G 網絡）。
- 4.1.9 除了創科用途和人才公寓，有意見建議提供更廣泛的配套設施，例如商店及服務行業、酒店、康樂用途和其他社區設施（包括國際學校），以實現在 15 分鐘生活圈內體現「居住、工作、娛樂及學習」的理念，促進社交和集群效應，在新田科技城打造一個具規模的世界級創科社區。
- 4.1.10 一些意見建議可在新田科技城提供更多人才公寓單位（多於假設的 6,400 單位）。另有意見指出在提供人才公寓時，不能將發展重點由創科偏離至房地產。
- 4.1.11 在發展密度方面，創科用地的擬議最高地積比率為 6 倍，有意見認為是過高，指出需要參考香港科學園（地積比率 2.5 倍）和外地的低密度創科發展，以締造優質環境。6 倍的地積比率亦與項目西北面的生態和濕地環境及周邊鄉村不相協調。
- 4.1.12 一些意見建議提供更多大面積的創科地塊，亦有相反意見認為創科用地應劃分得更細小。另有意見認為在洲頭和彭龍地一帶的創科用地頗為細小和分散。

(d) 批地機制

- 4.1.13 意見普遍支持在批出創科用地時，配合創新科技及工業局（創科及工業局）的產業政策，可採用公開招標以外的多元批地模式。
- 4.1.14 有意見認為批地機制必須公正和透明，以確保各方有平等機會參與新田科技城的創科發展。若有關機制能順利實施，或可應用於香港其他產業用地。

(e) 其他意見

- 4.1.15 除了增加創科用地供應的意見外，研究團隊也收到其他關於政府能如何推動香港創科發展的意見。建議包括制訂積極的經濟發展策略和產業政策以支持香港發展成為國際創科新城；投入充足資源支持本地創科產業和培育本地年青人才；提供誘因以吸引科企進駐新田科技城，例如直接批地、優惠地價和簡單的地契條款；設立高層次組織提供一站式的招商引資服務；以及制定政策和靈活的機制，以便輸入優才和促進數據、產品樣本、人員和支付／資金等跨境流通。

4.2 意見回應摘要

- 4.2.1 國家「十四五」規劃支持香港發展為國際創科中心。《2022年施政報告》亦指出創科是激活香港經濟高質量發展的重要引擎。2022年12月公布的《香港創科發展藍圖》（創科藍圖）為未來五至十年的香港創科發展制訂了清晰的發展路徑和戰略規劃，並提出了四大發展方向和八大重點策略。《創科藍圖》亦提出香港應聚焦發展具戰略價值的創科領域，包括生命健康科技、人工智能與數據科學、先進製造，以及新能源科技產業。
- 4.2.2 《創科藍圖》指出過往的創科土地供應或未能完全追上創科發展越趨殷切的需求，中下游活動（包括新型工業化和先進製造）尤其需要空間。此外，香港現有創科發展如香港科學園、數碼港，以及位於元朗、將軍澳和大埔的創新園的租用率已接近90%，突顯有需要更多創科土地以促進和支撐未來的創科發展。新田科技城是一個旗艦創科項目，為創科發展在策略位置提供新的土地供應。
- 4.2.3 新田科技城位於北部都會區的心臟地帶，毗鄰深圳皇崗和福田的科創園區，其策略定位是成為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應，支持香港的創科發展，並助力香港實現「南金融、北創科」的新產業布局。新田科技城可提供平台促進科技創新、協作和進步，推動大灣區的國際創科中心發展。
- 4.2.4 在制訂建議發展大綱圖的同時，創科及工業局已開展顧問研究，為新田科技城不同地塊建議發展特定的創科領域、所需的基建設施，以及發展和融資模式。該研究亦會探討創科用地的合適實施機制及可能的批地安排。政府預計於2024年會有研究結果。
- 4.2.5 在土地用途規劃方面，我們的目的是為不同創科領域、創科產業鏈的不同階段（包括研發、產品開發、量產）、人才公寓及其他配套設施（包括商業及零售設施）提供最大的彈性，並就創科用地制定更廣泛且互相兼容的准許用途，以培育完整的創科生態系統。
- 4.2.6 為確保不會偏離創科發展的規劃意向，為未來創科發展提供彈性時，亦需要施加一些必要的發展管制。政府會適當地通過法定手段（例如法定分區計劃大綱圖）及／或行政手段（例如部門的發展大綱圖、批地條款、政府與土地使用者簽訂的合約文件），就主要的發展參數如發展密度和建築物高度、設置非建築用地以保留飛鳥廊道或風道、採用階梯式高度輪廓以確保創科發展與濕地和周邊鄉村的和諧融合等，規管有關的土地使用。
- 4.2.7 擬議6倍的地積比率是新田科技城創科用地所容許的最高地積比率，只會在合適的創科用地採用，主要是新田科技城東南部毗鄰麒麟山和牛潭山的用地。鄰近擬議三寶樹濕地保育公園及傳統鄉村的創科用地，則會採用較低的發展密度，以確保設計和諧。
- 4.2.8 關於創科地塊面積的意見，值得注意的是建議發展大綱圖劃設不同面積的創科用地，旨在為日後批地提供彈性，以滿足不同規模的科企（初創、龍頭科企）和用途的需要。

- 4.2.9 本研究假設了創新科技園區內會提供 6,400 個人才公寓單位，以便進行技術評估。實際提供的人才公寓單位數量將會參考有關假設，但亦取決於將來進駐科企的性質、規模、營運和業務需求。
- 4.2.10 新田市中心已為創科人員規劃其他生活所需及配套，例如購物、餐飲和休憩用地。在「靈活土地用途」概念下，創科用地也會容許以上用途。此外，新田市中心亦會提供文化、康樂和其他政府、機構及社區設施。
- 4.2.11 有關批地機制和制定產業政策的意見和建議備悉。

5 土地用途規劃和城市設計

5.1 意見摘要

(a) 城鄉共融

5.1.1 意見廣泛認同以城鄉共融的概念來規劃新田科技城。但就如何在建議發展大綱圖中實現和加強這個概念，卻有不同意見，包括：

- 把「鄉村式發展」地帶納入建議發展大綱圖，並在規劃鄰近用途時考慮鄉村的需要；
- 改善現時鄉村內一些殘舊的環境、設施和基礎設施；
- 預留土地擴展鄉村，以尊重原居村民的發展權益和維持鄉村的持續性；及
- 處理擬議高密度發展可能帶來的不協調情況，例如採取階梯式建築物高度和逐步遞減發展密度；將高層建築從鄉村後移，並預留緩衝區，以確保擬議發展配合周邊環境並減少視覺影響；保留鄉村特色；以及透過路旁園景確保景觀和視覺上的一致性。

5.1.2 有意見建議容許「丁廈」發展，以解決原居村民的住屋需要及發展鄉村地區。

5.1.3 有意見關注在洲頭村附近的擬議創新科技園區過於接近鄉村，帶來視覺、空氣流通和空氣質素影響。有意見建議在洲頭村和擬議創新科技園區之間提供緩衝（並為村民提供遊樂場、停車場等）。另有意見提出保留一些位於洲頭的村屋。

5.1.4 有意見認為應保留現有的文化遺產資源，為新田科技城增添獨特性，並建議進行文化及文物調查，找出具歷史價值的建築物及文物予以保育。有當地村民要求保留在米埔隴村的天后宮、福德廟和英雄古廟，並保存一些現有的神龕、祖墳、風水樹等。

5.1.5 有意見認為新田科技城的界線是人為界定，沒有依從自然特徵。有意見建議西北面的界線應跟隨現有魚塘的堤壘，並確保創新科技園區與擬議三寶樹濕地保育公園的和諧融合。

5.1.6 在農業方面，2021年年中向立法會提交的初步土地用途中，有7公頃的土地為農業用途，有意見認為有關用途應予以保留。亦有意見認為應保留區內現有的農地，以豐富新田科技城未來的景緻，並讓年輕一代了解新田的農業歷史。

(b) 房屋比例

5.1.7 有意見指出擬議公私營房屋 70:30 的比例可能無法滿足未來高端創科人員的住屋需求，及增加跨區通勤的交通。

(c) 政府、機構及社區設施的提供

5.1.8 有意見認為規劃政府、機構及社區設施時應參照規劃人口的年齡結構，切合區內的需要，避免過度依賴其他地區的設施。

5.1.9 就擬議的文化及康樂設施綜合項目，有意見認為西九龍及東九龍已有眾多現有／規劃中的文化設施，質疑是否有需要在新田科技城興建文化設施，但也有意見表示歡迎，認為有關文化及康樂設施綜合項目可服務北部都會區更多人口，並提升新田科技城的獨特性。有意見指出該設施與擬議鐵路站的距離相對較遠。

(d) 城市設計概念

5.1.10 擬議的城市設計概念（包括 15 分鐘生活圈及藍綠網絡）普遍獲得支持。意見主要關注如何實現這些概念，從而為新田科技城塑造特色，以及如何令當區村民受益。

5.1.11 關於藍綠網絡，有建議保留新田科技城一些現有的魚塘作為公共休憩空間的水體，並保育現有樹木和景觀。將自然生態系統巧妙地滲入城市建設，可建立別具特色和宜居的社區。

5.1.12 有意見建議進一步改善新田科技城的生活和工作環境，例如提高藍色覆蓋率和綠化地積比率，以及參考日本（綠化面積的規範）和新加坡（可步行的綠化屋頂）等海外案例，在建築物不同樓層提供綠化以增加綠化覆蓋率等。

5.2 意見回應摘要

5.2.1 新田科技城的規劃和設計充分體現了城鄉共融的概念。規劃意向是保留現有的「鄉村式發展」地帶。透過發展鄉村周邊地方，村民將受惠於規劃完善的政府、機構及社區設施、休憩用地、文化設施，以及改善的交通連接（道路、鐵路和公共交通、行人及單車網絡）和基建服務（包括排水和污水處理等）。

5.2.2 為達致鄉村與鄰近發展之間的设计和諧，我們已建議在「鄉村式發展」地帶周邊合適的地方提供休憩用地或美化市容地帶。鄰近鄉村的創科發展將採用較低的發展密度。我們已在整個發展區布置了多條通風廊，讓自然風得以滲透鄉村。為了更好地反映鄉村與新發展在空間上的關係，我們已把毗鄰發展範圍的「鄉村式發展」地帶顯示在經修訂的建議發展大綱圖。

5.2.3 有關鄉村擴展和發展「丁廈」的建議，值得注意的是，有關「鄉村式發展」地帶仍有足夠的土地，可應付尚未處理的小型屋宇申請。至於發展「丁廈」的建議，則涉及對現行小型屋宇政策的重大改變，其深遠的影響超出新田科技城的發展。社會對此亦存有分歧。因此，應在新田科技城發展議題之外，對此事另作謹慎考慮。

5.2.4 政府會繼續考慮如何改善鄉村的環境和設施，並會為此與當地村民保持溝通。

5.2.5 在發展對洲頭村的潛在影響方面，我們已進行技術評估，確定建議發展大綱圖不會帶來不可接受的環境或視覺影響；亦劃設了非建築用地，讓自然風滲入洲頭村。沿著有關「鄉村式發展」地帶南面新設的道路和美化市容地帶可以作為鄉村與擬議創新科技園區之間的緩衝。規劃在附近的擬議休憩用地和公眾停車場將令未來的居民和周邊鄉村受惠。我們正考慮保留一些毗鄰該「鄉村式發展」地帶的村屋，惟須作技術評估。

5.2.6 新田科技城周邊的「鄉村式發展」地帶，以及地帶內的所有歷史建築和構築物均會獲完整保留。作為環境影響評估的一部分，我們已進行文物影響評估，確定項目不會對區內已知或潛在的文化遺產資源造成重大不良影響。

5.2.7 上文提及的天后宮、福德廟及英雄古廟並非法定古蹟或已獲評級歷史建築，亦不在古物諮詢委員會公布的《1,444 幢歷史建築評估名單》或《須進行評級的新項目和評估結果》名單內。不過，我們會諮詢相關政府決策局／部門，探討日後將這些廟宇（全部或部分）遷往合適地點的可行性。

5.2.8 2021 年的初步土地用途原建議保留約 7 公頃的農地。然而，當時有意見質疑是否有必要在新發展區的中心位置劃設農地，認為與新發展區的整體定位和土地用途規劃不相協調；為善用土地資源，當時有建議將上述在新田站 500 米範圍內的農地納入建議發展大綱圖內。有關用地現時劃作文化及康樂設施綜合項目和休憩用地。政府剛發表《漁農業可持續發展藍圖》，提出劃定農業優先區、推展農業園第二期、推動都市農業、休閒農業等措施，均有利推動本地農業發展。

5.2.9 政府建議修訂城規會法定圖則的詞彙釋義，把相關政策局／部門建議和給予支持的都市農場納入「休憩用地」的詞彙。新田科技城有 55 公頃「休憩用地」，此舉可提供更多鄰近市民生活的空間作都市農場之用，而不再需要於新田科技城南指定 2,000 平方米的用地作「都市農場」，該用地亦會納入附近較廣的「休憩用地」。

5.2.10 公私營房屋比例設為 70:30，是參考了《長遠房屋策略》的十年房屋供應目標。有關比例是現階段對新發展區的規劃假設，用以估算土地需求和進行技術評估。就公營或私營房屋的實際分配，政府會在日後適時決定，並會考慮當時的政策、房屋供求情況以及其他相關因素。現時的建議發展大綱圖和所規劃和提供的基礎設施，已具備日後調整房屋比例（如有需要）的彈性。

- 5.2.11 在規劃新田科技城的政府、機構及社區設施時，已參考了《香港規劃標準與準則》和相關政府決策局／部門的意見。為了實現 15 分鐘生活圈的概念，政府、機構及社區設施的選址已充分考慮了所保留的鄉村和未來人口聚居的位置。我們亦規劃了完善而舒適的行人及單車網絡，讓村民和未來居民能在 15 分鐘內步行或騎單車到達提供日常生活所需的政府、機構及社區設施和主要交通設施。
- 5.2.12 文化及康樂設施綜合項目將會成為北部都會區的地標式發展，不但能滿足社區需要，同時支持香港成為中外文化藝術交流中心。
- 5.2.13 新田科技城的藍綠網絡覆蓋全面，由活化的排水道、濕地、蓄水池、休憩用地和山丘組成，能在科技城內創造生態連繫；而沿項目邊界亦劃設了 35 米闊的非建築用地，作為景觀緩衝區及靜態康樂活動之用，從而確保創新科技園區與擬議三寶樹濕地保育公園在設計上能和諧過渡。
- 5.2.14 有關新田科技城的城市設計建議備悉，並會在項目的下一階段作考慮。

6 交通和基礎建設

6.1 意見摘要

(a) 道路和鐵路網絡

- 6.1.1 意見普遍同意需提供策略運輸基建，以支持擬議發展。
- 6.1.2 有意見關注新界西北的交通情況，認為區內部分連接道路及路口的容量在繁忙時間已經飽和，預計擬議發展會令情況惡化。
- 6.1.3 鑑於新田科技城將會連接未來的北都公路，有意見關注北都公路的實施時間是否配合擬議發展。有意見認為不少道路基建項目（例如 11 號幹線和北都公路）將會在差不多同一時間進行，政府應及早規劃，以確保這些項目有足夠資源按序推展。
- 6.1.4 有意見關注到區內公共交通基礎設施（三個鐵路站）不足以服務整個佔地超過 600 公頃的新田科技城。另有意見關注擬議北環線主線將在 2034 年開通，未能配合首批居民在 2031 年遷入的目標。
- 6.1.5 有意見建議提供接駁交通服務，以補足行人及單車網絡；亦有意見提議新田科技城採用環保公共交通，以減少交通運輸所帶來的潛在環境影響及碳排放。有村民要求為鄉村提供更便捷的公共交通服務。
- 6.1.6 研究團隊亦收到一些對鐵路項目的意見。就擬議的北環線支線，鑑於實施時間表尚未確定，有意見建議在現有的落馬洲支線上興建新鐵路站。有意見認為靠近洲頭的擬議鐵路站並非位於創新科技園區的中心位置，建議調整擬議北環線支線的走線以服務更多創科用地，並提供更多鐵路站以服務更廣泛的範圍。有建議在創新科技園區周邊設置鐵路站，結合以集體運輸為導向的發展，為創新科技園區注入活力並實現 15 分鐘生活圈概念。亦有意見就靠近洲頭的鐵路站命名提出建議。
- 6.1.7 跨境連接方面，有意見指出需提供一個更便捷和綜合本地及跨境交通的交通基建系統，以促進港深兩地進一步融合。有意見關注擬議的交通基建能如何促進新田科技城與深圳科創園區及其他地區的聯繫，並詢問新田科技城或其周邊各管制站會否有措施便利跨境往來。

(b) 行人及單車網絡

- 6.1.8 有意見指出新田公路及粉嶺公路會把新田科技城分為南北兩部分，對創新科技園區與新田市中心之間的行人連接表示關注。有意見呼籲建設對行人和單車更友善的環境，包括採用人為本的街道設計，讓行人和騎單車者優先使用道路，以及提供更多單車停泊設施。

(c) 基建設施

- 6.1.9 有意見認為擬議淨水設施、廚餘預處理設施和再造水處理廠位於新田公路進入新田科技城的門廊位置，會影響新田科技城的形象和訪客體驗。另有意見認為淨水設施、廚餘預處理設施和區域供冷系統會對環境造成不良影響，並影響淨水設施北面的祖墓的風水。有意見建議在新田科技城內設置地底回收或垃圾收集設施。
- 6.1.10 有意見關注新田的低窪地區容易受水浸影響，尤其是擬議填塘及土地平整工程或會影響該區的排水能力，並建議應進行研究以證明排水設施在極端天氣下仍然足夠。

6.2 意見回應摘要

- 6.2.1 新田科技城已規劃不同交通基建，例如擬議北環線主線、擬議北環線支線和擬議北都公路，以配合未來的交通需求。區內亦會提供智慧環保接駁系統，為離開鐵路服務範圍的人口和就業群提供服務，並滿足新田科技城內部的運輸／流通需要。相關政府決策局／部門以及香港鐵路有限公司將會協調這些交通基建的詳細設計和實施計劃，以確保適時提供有關交通基建，配合人口遷入和企業進駐。在北環線主線和支線投入服務前，將提供充足的路面公共交通，以滿足出行及企業運作需求。
- 6.2.2 鐵路走線取決於多種因素／考慮，例如鐵路安全及營運考慮、實際情況及土地利用上的限制、環境影響等。有關擬議北環線支線的走線、車站位置及命名的意見，已轉交相關政府決策局／部門以及香港鐵路有限公司考慮。
- 6.2.3 跨境連接方面，新田科技城除了經鐵路連接皇崗及福田，亦會經改道後的新深路連接至新皇崗口岸。
- 6.2.4 新田科技城會提供完善的單車徑和行人道網絡，連接區內不同地方。為加強新田科技城南北之間的連繫，我們會提供共 7 條行人／單車通道橫過新田公路／粉嶺公路，其中 3 條通道會是新建的（當中包括供行人和單車使用的特色高架園景平台）。
- 6.2.5 擬議的淨水設施、廚餘預處理設施、再造水處理廠和區域供冷系統是新田科技城的必要基建設施，並會在第一階段發展興建。透過合適的設計和景觀處理，這些設施應不會對周邊的用途帶來不良的環境及視覺影響。建議發展大綱圖已預留土地作回收和垃圾收集之用。
- 6.2.6 擬議的土地平整水平和排水系統已考慮到氣候變化所帶來的影響，可為新田科技城提供所需的防水平。擬議的藍綠基建，例如活化後的排水道和蓄洪設施，會改善區內的排水能力，有助適應氣候變化。
- 6.2.7 技術評估確認發展項目在技術上可行，並且沒有任何無法克服的規劃、工程和環境問題。

7 環境、生態和景觀

7.1 意見摘要

(a) 可持續發展、碳中和及氣候應變能力

- 7.1.1 意見普遍認為新田科技城的規劃應考慮可持續發展和氣候應變能力。有意見認為可持續發展的原則須應用於能源生產和使用、污水和固體廢物處理等方面的規劃。有意見關注新田科技城會否使用可再生能源，例如太陽能、氫能等，以及有否建議使用可再生能源的目標，又建議更廣泛地在政府、機構及社區設施大樓的天台和行人天橋上蓋安裝太陽能板等。
- 7.1.2 有意見認為雖然新田科技城配合《香港氣候行動藍圖 2050》發展碳中和社區的目標值得讚賞，但應進行碳審計以展示該目標如何實現，並應制定詳細而可行的措施，力求擬議發展的碳預算平衡。
- 7.1.3 有意見關注如何確保新田科技城的氣候應變能力。有關活化新田東、西兩條現有主排水道以疏導洪水／地面徑流，以及參照「海綿城市」概念而設置具防洪功能的綠化景觀的建議得到支持。
- 7.1.4 有意見詢問擬議發展是否已考慮到聯合國「政府間氣候變化專門委員會」所預測的海平面上升情況，以及新田科技城的規劃是否已採納具抗禦力的設計，例如交椅洲人工島所建議採用的措施。
- 7.1.5 新田科技城應採用合適的城市和景觀設計、建築布局、藍綠比例等，從而建設微氣候得宜的城市社區，並降低城市熱島效應。有意見關注擬議發展會減弱現有魚塘和農地在碳封存和應對氣候變化上的功能。
- 7.1.6 有建議在制訂城市林務策略、植林和休憩用地設計時一併考慮牛潭山、麒麟山等山體，以助提升生物多樣性，減低城市熱島效應，並成為項目的碳匯。另有建議檢討項目範圍，剔除彭龍地一帶的成熟林地並加以保留。

(b) 魚塘保育

- 7.1.7 有意見認為政府應就填平魚塘（約 90 公頃）提出理據，證明創科發展是基於公眾利益而必須進行的項目。
- 7.1.8 有意見關注為創科發展而在濕地保育區和濕地緩衝區內填平魚塘，會影響后海灣濕地生態系統的生物多樣性價值和生態完整性。有意見指出新田現有魚塘屬「拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地」的一部分，是 12 個須優先加強保育地點之一，亦是多種魚類、鳥類等物種（包括一些重要或可能瀕危的物種）的棲息地。擬議發展將導致蠔殼圍、河套區與三寶樹之間的生態網絡變得分割。
- 7.1.9 有意見認為填平魚塘會違反城規會就「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引（規劃指引編號 12C）的「防患未然」及「不會有濕地淨減少」原則。亦有意見認為項目將會推翻長久以來為保育后海灣濕地而作出的規劃管制，並會鼓勵在濕地保育區和濕地緩衝區內進行其他私人發展項目。
- 7.1.10 有意見關注擬議三寶樹濕地保育公園的規模從《北部都會區發展策略》提及的約 520 公頃縮減至約 300 公頃。亦有意見認為濕地保育公園不應用來彌補因擬議發展而造成的濕地損失，而是本身就應該積極保育。
- 7.1.11 有意見認為政府應先完成漁農自然護理署（漁護署）正在進行的建立濕地保育公園系統之策略可行性研究，然後才決定新田科技城項目的規模。亦有意見建議政府應就擬議三寶樹濕地保育公園提供更多資料，例如其大概的界線、用途意向、符合「不會有濕地淨減少」原則的擬議保育措施、管理和財務安排，以及日後與擬議蠔殼圍濕地保育公園的連接，以作參考。

- 7.1.12 對於政府有意透過擬議三寶樹濕地保育公園創造環境容量，有意見質疑「環境容量」的定義，認為單是雀鳥密度未必是評估「環境容量」的良好指標，因為某些物種（如水獺等）需要更多不受干擾的地方棲息。
- 7.1.13 有意見認為在日後的濕地保育公園增殖放流無法緩解非魚食性雀鳥棲息地的損失。亦有意見表示根據落馬洲支線項目「落馬洲提高生態價值地區」的經驗，關注積極濕地管理會涉及高昂成本。
- 7.1.14 有意見關注擬議三寶樹濕地保育公園與新田科技城之間的銜接問題，例如邊界處理和對雀鳥的眩光影響。

(c) 環境影響評估 (環評)

- 7.1.15 有意見認為現時的項目範圍相比起環評工程項目簡介和已發出的研究概要所載的範圍有所擴大，因此項目對環境的影響（包括生態、后海灣海洋環境的水質，以及淡水水體等方面的影響）會有很大的改變，需作詳細評估。有意見認為應以新的工程項目簡介／研究概要取代原來的版本，涵蓋擴大後的項目範圍，以避免低估新田現有魚塘及整個后海灣濕地生態系統的生態功能和保育價值。有意見認為環評報告應對其他不涉及濕地保育區和濕地緩衝區的替代發展方案有所論述。
- 7.1.16 有意見認為由於項目範圍擴大，有必要調整環評的評估期、抽樣方法和評估範圍。亦有意見表示應就項目範圍以外的整個拉姆薩爾濕地（例如在項目西面約 1.2 公里的米埔自然保護區）的潛在生態影響作全盤考慮。
- 7.1.17 有意見關注如何在創新科技園區的靈活土地用途下，客觀地評估創新科技園區對環境和生態的影響。有意見認為在法定環評及制定法定圖則的階段，應提供創科及工業局就新田科技城發展計劃的顧問研究結果，以作考慮。

(d) 與拉姆薩爾濕地的銜接

- 7.1.18 有意見關注新田科技城與米埔內后海灣拉姆薩爾濕地這片國際重要濕地的銜接問題。

(e) 生態走廊及雀鳥飛行路線

- 7.1.19 有意見關注項目範圍與兩個現有鷺鳥林（即米埔村鷺鳥林和米埔隴村鷺鳥林）重疊，而高密度的創科發展有機會導致棲息地損失、雀鳥飛行路線受阻及其他潛在干擾。
- 7.1.20 有意見認為儘管創科用地會透過劃設非建築用地、採用階梯式建築物高度等措施以保障雀鳥飛行路線，但雀鳥的棲息地仍會受到影響。有建議興建地上／地下通道，以加強或保留現有的野生動物走廊，作為緩解措施。

(f) 農地

- 7.1.21 有意見認為傳統農耕作業在景觀和生態功能上別具價值，無法由擬議都市農場的水耕種植或垂直農業所取代，建議政府盡量避免香港農地繼續流失，並盡量保留現有的農地，以構建都市農地網絡，使其成為綠色景觀的一部分，同時作為野生動物走廊。

(g) 園景建議

- 7.1.22 有意見建議可引入更多園景和街景設計，為新田科技城增添活力和多樣性，同時應探討進一步的園景設計元素，包括垂直綠化和園景平台。對於創新科技園區與擬議三寶樹濕地保育公園之間的擬議景觀緩衝區，有意見認為可以將園景延伸至創新科技園區以外，與擬議的休憩用地和藍綠網絡無縫融合。

7.2 意見回應摘要

- 7.2.1 為配合《香港氣候行動藍圖 2050》的綠色規劃和發展碳中和社區，以及應對氣候變化，新田科技城將採納智慧、環保及具抗禦力的措施。我們會從三方面着手，包括 (i) 規劃及城市設計（例如 15 分鐘生活圈、藍綠網絡、與盛行風向一致的通風廊、增加綠化等）；(ii) 智慧、環保及具抗禦力基建系統（例如活化排水道並結合配備蓄洪設施的綠化景觀、區域供冷系統、淨水設施及廚餘預處理設施、公用設施共同溝、再造水設施等）；以及 (iii) 智慧及可持續出行配以綠色運輸模式（例如以鐵路為骨幹的可持續交通方式、完善的行人和單車網絡、提供運輸交匯樞紐／公共交通交匯處、電動車充電設施、潔淨能源站等）。我們亦會在新田科技城項目的稍後階段進一步探討應用可再生能源，例如太陽能光伏發電。
- 7.2.2 有關創科發展的理據，請參見上文第 4.2.1 至 4.2.3 段。
- 7.2.3 新田科技城發展屬環評條例下的指定工程項目，我們已根據環評條例下發出的環評研究概要，以及最新建議的發展範圍及土地用途，評估有關發展所產生的潛在環境和生態影響，包括進行了為期 12 個月的生態調查。生態影響評估包括工程項目最新邊界以外 500 米的範圍。根據環評的結果，新田科技城的發展不會對環境及生態造成無法克服的影響。米埔村鷺鳥林和米埔隴村鷺鳥林及相關的主要雀鳥飛行路線將予以保留。環評報告已載述保留雀鳥飛行路線和提供野生動物走廊的詳情；並就新田科技城發展對濕地和漁業功能所造成的損失建議以擬議三寶樹濕地保育公園為主的緩解措施。記載有關環境評估詳情的環評報告已送交環境保護署作考慮，並於 2024 年 2 月 2 日至 2024 年 3 月 2 日期間展示予公眾查閱。
- 7.2.4 環境保護署確認於 2021 年 6 月發出的環評研究概要仍然適用於最新的工程項目範圍，因為環評研究中需要評估的所有潛在環境問題均已在該研究概要所涵蓋，而該研究概要所載的研究方法和詳情，包括生境調查的抽樣、調查為時多久和調查次數等方法亦維持有效。
- 7.2.5 城規會規劃指引編號 12C 適用於「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」。雖然新田科技城項目不屬此類，但須通過環評程序及取得環評報告的批准，確保相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少。建議發展需填平約 90 公頃的魚塘，當中接近一半已沒有養殖活動甚或已荒廢多年。
- 7.2.6 政府將設立三寶樹濕地保育公園。三寶樹濕地保育公園除了本身可以加強保育生態環境外，亦可緩解新田科技城發展所導致的生態及漁業影響，以確保相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少。具體而言，政府會對有關濕地進行積極的保育管理和推動現代水產養殖，從而加強濕地的生態和漁業資源，以彌補新田科技城發展對濕地和漁業資源所造成的損失。漁護署現正就建立濕地保育公園系統進行策略可行性研究，以確定濕地保育公園系統下各個擬議公園（包括三寶樹濕地保育公園）的位置、範圍、功能、定位和管理模式等，預計 2024 年上半年完成有關研究。政府預計最快可於 2026/2027 年開展擬議三寶樹濕地保育公園的建設工程，以期在新田科技城項目全面運作（暫定於 2039 年）之前或同期落成。為確保擬議三寶樹濕地保育公園與擬議發展之間有恰當的過渡設計，我們會採用階梯式的建築物高度輪廓，從主水平基準上 75 米朝濕地方向遞減至主水平基準上 15 米，並沿濕地的邊緣劃設 35 米闊的非建築用地，以減低擬議發展對擬議三寶樹濕地保育公園所帶來的干擾。另外，亦透過劃設非建築用地和低矮設施，保留主要的雀鳥飛行廊道。
- 7.2.7 建議發展大綱圖最初納入了一幅位於米埔內后海灣拉姆薩爾濕地東端、現時被臨時構築物所佔而沒有任何魚塘的土地（面積 980 平方米）。雖然原先的意向是讓該幅土地成為創新科技園區與三寶樹濕地保育公園之間的景觀緩衝區（劃作非建築用地）的一部分，但鑑於有意見關注發展侵佔拉姆薩爾濕地，我們已修訂了項目範圍，剔除了該幅土地。該幅土地會納入為擬議三寶樹濕地保育公園的一部份。
- 7.2.8 我們亦優化了新田科技城的項目界線，避免對彭龍地的一片成熟林地造成直接影響。該片林地錄得的哺乳類動物物種繁多，是多種哺乳類動物的走廊及潛在繁殖地。
- 7.2.9 有關保留現有農地的意見，請參閱第 5.2.8 及 5.2.9 段的回應。
- 7.2.10 我們歡迎對新田科技城的詳細景觀設計所提出的意見，相關意見會在項目的下一階段作考慮。

8 實施安排

8.1 意見摘要

(a) 實施時間及機制

- 8.1.1 有意見認為不應低估在未來幾年收回大量私人土地所面臨的挑戰，並關注能否如期於 2024 年年底開始收回土地，及首批居民於 2031 年開始遷入。
- 8.1.2 有意見認為應盡快提供更詳細的發展分段時間表。有意見關注企業進駐與居民遷入的時間不相配合，因為第一階段的土地（主要為創新科技園區）將於 2031 年或更早可供企業進駐，而第二階段（新田市中心）大部分居民則要到 2034 年才開始陸續遷入。有意見建議隨著第一階段發展的創科企業進駐，應同時增加住宅單位供應，為創科人員提供足夠住屋。此外，亦應對其他籌劃中的主要發展項目（例如交椅洲人工島）的發展時間表、住屋和經濟用地供應的情況加以考慮。
- 8.1.3 意見普遍歡迎採用公私營合作模式發展新田科技城，並認為應盡早公布有關公私營合作安排的詳情。就此，擬議創新科技園區內的一些地段業權人表示有意透過原址換地申請，在其大面積的地段進行綜合創科發展。另有建議把在項目位於西邊的擬議消防處新界工程部及室內運動中心納入私人住宅發展項目中。
- 8.1.4 就古洞北／粉嶺北及洪水橋／廈村新發展區採用的「加強版傳統新市鎮發展模式」，有意見建議應為新田科技城制定一套新準則，讓更多土地業權人參與發展過程，例如將其適用範圍擴展至非住宅用地（包括創科用地及物流、貯物和工場用地）和面積小於 4,000 平方米的用地。對於祖堂地，有意見表示難以就原址換地申請取得所有村民一致同意，要求檢討祖堂地的機制，以便他們可循公私營合作的途徑參與發展。另有意見建議創新的公私營合作形式，例如效仿深圳讓村民參與重建，又或發行發展債券作為收地補償金的替代方案，讓土地業權人分享發展紅利，同時減輕政府現金流壓力。

(b) 收地及清拆安排

- 8.1.5 意見普遍認為應為受影響的村民／居民、經營者及業主（包括棕地、禽畜飼養場／農場及魚塘）提供更多清拆安排的詳情，包括詳細的收地範圍和時間表、安置／重置安排及補償。政府應在收地前給予受影響人士合理的通知期，以便他們計劃業務和安排搬遷。
- 8.1.6 對於補償資格，有受影響人士指出 2023 年年中公布建議發展大綱圖與 2024 年第四季開始收地之間相隔一段時間，建議政府盡快進行凍結登記，以把他們的補償資格記錄在案，因為土地業權人有可能要求經營者提早終止租約。
- 8.1.7 有受影響人士建議政府檢討補償安排，例如現時的特惠補償未能涵蓋為業務（尤其是棕地作業）作出大量投資的「二房東」（即將土地轉租給實際經營者的租客），對他們並不公平。有土地業權人關注相比起因發展用途而收回的土地，因保育用途而收回的土地之補償率（第二級別補償率）較低，並建議取消第二級別補償率。亦有意見認為政府應建立透明的框架以加快處理補償，例如訂立行政時限，規定相關部門在指定期限內回應申索，並就有關補償評估作解釋。
- 8.1.8 鑑於第一階段發展的土地清拆行動將於 2024 年第四季展開，有意見關注屆時專用安置屋邨及物流、貯物和工場用地是否已經就緒，能夠安置受影響的村民／居民和棕地作業。

(c) 受影響村民／居民的安置安排

- 8.1.9 新田科技城的發展將會影響多條非原居民村。有意見要求政府為受影響村民／居民提供居住環境及面積可接受的安置單位，並最好原區安置。對於將受影響村民／居民在搬遷至專用安置屋邨前，安排入住香港房屋委員會的過渡性房屋，有意見對此表達關注。

- 8.1.10 由於部分受影響村民／居民為長者，未必能夠適應高層公屋發展的居住環境，有意見建議在新田科技城的邊陲位置預留合適土地重置受影響的鄉村。亦有意見要求保留整條下灣村及位於落馬洲的一些村屋。

(d) 受影響經營者的重置安排

- 8.1.11 不少受影響的經營者要求政府協助他們遷置業務，強調即使他們能夠覓得重置用地，仍需較長時間才能符合所有相關部門的要求。亦有意見要求「無縫銜接」的重置安排，即待現有業務完成遷置後才進行收地清拆。另有意見關注自從北部都會區的不同發展項目陸續公布，土地租金不斷上漲。

I. 棕地經營者

- 8.1.12 有意見認為建議發展大綱圖預留的三幅物流、貯物和工場用地（總面積 16 公頃）不足以容納受項目影響的所有棕地活動。另有意見質疑以多層現代產業大樓容納棕地作業是否切實可行，因為大多數棕地現時以「低成本、高效率」的商業模式營運，而且重型機械和建築材料無法容納在多層現代產業大樓之內。有建議以「一地多用」模式在同一用地提供物流、貯物和工場用途和創科用途，讓現有棕地經營者能繼續營運。有業界人士表示難以物色適合其現有業務遷置的土地。

- 8.1.13 有意見要求政府進一步放寬城規會「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」規劃指引（規劃指引編號 13G）的第 3 類用地範圍，以容納受影響的棕地作業，尤其是露天貯物。

II. 農場／禽畜飼養場經營者

- 8.1.14 有農場經營者認為香港沒有農業政策促進本地農業持續發展，並提議政府應根據《基本法》制定適當政策，促進農業發展，並通過推動本地農業來保障香港的食物安全。有意見要求在新田科技城邊陲預留農業用地，並加快設立農業園第二期。亦有意見認為建議發展大綱圖中擬議的都市農場未能滿足業界的需要。

- 8.1.15 禽畜飼養場經營者關注在未覓得遷置地點的情況下，他們將無法按照現行政策保留其飼養禽畜牌照。農場／禽畜飼養場經營者亦關注建議發展大綱圖中並無為他們預留用地。

- 8.1.16 亦有意見建議參考用作容納棕地作業的多層現代產業大樓，為受影響的農場／禽畜飼養場發展多層產業大樓。

III. 魚塘經營者

- 8.1.17 有魚塘經營者認為政府應制定適當政策，促進養殖漁業發展。有意見建議保留項目範圍內的部分現有魚塘，亦有意見詢問是否可以在北部都會區的其他地方重置及補償受影響的魚塘，或者發展多層現代產業大樓進行水產養殖。鑑於水產養殖的週期較長，有意見要求提供更詳細的收回魚塘時間表，並要求政府盡快進行凍結調查，將他們的補償資格記錄在案，擔心真正的魚塘經營者或因被土地業權人提早終止租約及驅逐離場而失去獲得補償的資格。另有意見關注擬議發展會否對附近的魚塘帶來間接影響。

8.2 意見回應摘要

- 8.2.1 新田科技城是推動香港創科發展和經濟增長的策略性項目，同時照顧社會的住屋和社區需要。項目範圍內的現有構築物、棕地作業、農業活動、魚塘等難免會受到影響。政府收回土地及進行清拆時，會根據現行政策提供補償及安置安排。政府近年優化了補償及安置安排，並加強了為棕地經營者重置業務的協助。

- 8.2.2 具體而言，政府於 2022 年優化了補償及安置方案，向受影響的合資格寮屋住戶、經營者及土地業權人提供特惠津貼及安置安排。詳情可瀏覽地政總署網站（<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing.html>）。不符合資格領取特惠津貼的人士，可以提出法定補償申索。

- 8.2.3 隨著新田科技城的工程展開，政府會適時成立社區聯絡服務隊，以便了解受影響人士的需要，解釋發展計劃、補償及安置安排，提供輔導、轉介和其他協助，並促進受影響人士與政府部門之間的溝通。
- 8.2.4 棕地作業屬商業運作。一如其他受發展項目影響的商業運作，政府不會提供「一換一」或「無縫銜接」的重置安排。政府的長遠目標是在多層現代產業大樓中容納合適的棕地作業，以便它們能夠在受控的環境下以更有序和具土地效益的方式營運。除了新田科技城共 16 公頃的物流、貯物和工場用地外，政府也在洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展中預留了合共 72 公頃的土地作工業及物流用途，並在元朗創新園附近規劃了多層現代產業大樓發展。由於多層現代產業大樓的規劃及興建需時，而且並非所有棕地作業都可以在多層現代產業大樓重置，政府會繼續透過不同方式為受影響的業務經營者（包括受新田科技城發展影響的棕地經營者）提供支援，包括盡早接觸受影響的經營者、向他們提供金錢補償以便籌措搬遷及應付所需開支、提供可容納棕地作業地盤的資料，並以短期租約形式租出政府土地給予受影響經營者。為了加強對受影響經營者的協助，發展局在 2023 年已成立了專責團隊，為經營者提供一站式服務，包括統籌不同部門，協助有意重置的經營者提交規劃申請、做好相關前期準備工作、並盡快取得其他部門相關審批，以便在規劃申請獲批後落實重置安排。發展局亦已設立專門網頁，為受影響棕地經營者提供一站式資訊。
- 8.2.5 在農業可持續發展方面，政府提出了多項措施，包括農業園第二期、農業優先區顧問研究和農業持續發展基金，以支援本地農業並鞏固其基礎，讓本港農業可以進一步發展。請參閱上文第 5.2.8 及 5.2.9 段的回應。
- 8.2.6 發展局、環境及生態局、漁護署和相關部門已成立跨部門工作小組，向受政府發展項目影響的禽畜飼養場提供支援，並制訂計劃提供不同範疇的協助，包括物色土地以發展多層式禽畜飼養場作重置安排，進行可行性研究和相關評估，以及進行相關基礎設施及土地平整工程。業界在政府的資助下，現正進行顧問研究，為多層式禽畜飼養場制訂樓宇設計指引。
- 8.2.7 環境及生態局及漁護署與漁農業界已攜手制訂「漁農業可持續發展藍圖」，透過財政、基礎設施、土地和技術支援等一系列措施，提升本地漁農產品的質量、產值和生產力。該藍圖已於 2023 年 12 月 14 日發表。
- 8.2.8 公眾參與活動期間發布的發展分期只是初步的計劃。政府會在項目的稍後階段制訂詳細的發展分期及實施計劃，然後確定具體的實施安排／方式，以及收回土地和清拆的計劃。
- 8.2.9 政府明白在開展收回土地／清拆行動前，向可能受影響人士給予足夠的通知期的必要性。
- 8.2.10 政府會進一步利用市場力量加快北部都會區發展，擴大「加強版傳統新市鎮發展模式」至所有新發展區，並優化執行安排，包括擴展換地安排至指定的產業用地和私營社區／福利設施用地，以及促成已擁有發展用地內九成或以上私人土地的土地業權人作統一發展。

9 未來路向

- 9.1.1 公眾參與活動所收集到的意見普遍支持建議發展大綱圖，特別是採用以產業主導的空間規劃模式，為創科發展預留大幅地塊。我們已根據所收集到的公眾意見，進一步完善建議發展大綱圖²。經修訂的建議發展大綱圖可在以下連結瀏覽：<https://nm-santintech.hk/tc/land-use-proposal/rodp/>。
- 9.1.2 環評報告已展示予公眾查閱，而我們亦正根據經修訂的建議發展大綱圖而敲定分區計劃大綱圖，以便在 2024 年第一季展開法定城市規劃程序；收回土地及工程相關的法定程序亦會相繼展開。與此同時，政府會繼續與土地業權人、寮屋住戶、棕地經營者等受影響人士保持溝通，為他們提供有關補償及安置安排和清拆時間表的資訊，並為棕地經營者重置業務提供適切協助。
- 9.1.3 如獲立法會財務委員會批准撥款，土地平整工程將於 2024 年第四季展開。
- 9.1.4 研究團隊歡迎公眾繼續就新田科技城分享看法及意見，並在此衷心感謝各界在公眾參與活動期間提出的寶貴意見。

² 有關修訂主要包括調整項目範圍以避免影響拉姆薩爾濕地；刪除「都市農場」用地並將之納入「休憩用地」；將一段道路改劃為「休憩用地」以反映在道路下方連貫的休憩用地；把北環線支線走線附近的一幅用地改劃為「政府、機構或社區」地帶等。

附錄 A

展覽列表

巡迴展覽

地點	日期
香港科學園	2023年6月7日至6月11日
展城館	2023年6月8日至6月30日 2023年7月6日至8月31日
元朗區綜合服務大樓	2023年6月12日至6月16日
又一城	2023年6月29日至7月5日
時代廣場	2023年7月1日至7月8日
深圳市當代藝術與城市規劃館	2023年7月5日至8月5日
東涌社區聯絡中心	2023年7月11日至8月4日

流動展覽中心

地點	日期
沙田大會堂	2023年6月20日至6月21日
聖公會基榮小學	2023年6月28日至6月29日
富昌邨	2023年7月5日至7月6日
天華邨	2023年7月7日
新田鄉鄉事委員會	2023年7月10日
天晴邨	2023年7月11日
保良局田家炳小學	2023年7月12日
嘉福邨	2023年7月13日

附錄 B

簡介會列表

法定／諮詢組織

日期	法定／諮詢組織
2023 年 6 月 9 日	北部都會區諮詢委員會轄下規劃、土地及環境保育小組委員會
2023 年 6 月 16 日	城市規劃委員會
2023 年 6 月 27 日	元朗區議會
2023 年 7 月 11 日	鄉議局
2023 年 8 月 2 日	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會

其他機構／持份者

日期	機構／持份者
2023 年 6 月 21 日	新田鄉鄉事委員會
2023 年 7 月 15 日	專業學會，包括： 香港建築師學會、香港工程師學會、香港園境師學會、 香港規劃師學會、香港測量師學會及香港城市設計學會
2023 年 7 月 19 日	農場／禽畜飼養場經營者
2023 年 7 月 22 日	村民
2023 年 7 月 31 日	棕地經營者
2023 年 8 月 3 日	創科界
2023 年 8 月 4 日	環保團體
2023 年 8 月 4 日	魚塘經營者