

二零一零年十二月十六日會議  
補充資料

## 立法會發展事務委員會

### 落馬洲河套地區發展規劃及工程研究 第一階段公眾參與

近日有議員查詢政府可否在本次會議介紹「落馬洲河套地區發展規劃及工程研究」的規劃建議時，一併向委員會匯報「新界東北新發展區規劃及工程研究」的進展。此文件旨在向各委員就「新界東北新發展區規劃及工程研究」，以及位於新界西北的洪水橋新發展區的規劃及工程研究提供補充資料，以供參考。

#### 「新界東北新發展區規劃及工程研究」

2. 「新界東北新發展區規劃及工程研究」的第二階段公眾參與活動於去年 11 月至本年年初進行，目的是就該建議發展區的「初步發展大綱圖」收集公眾意見。期間，我們曾於去年 11 月 24 日的發展事務委員會上，就該「初步發展大綱圖」徵詢各委員的意見。現附上當時發給委員的第二階段公眾參與摘要（附件一），以供參考。此外，我們亦進行了一系列的公眾參與活動，收集市民大眾對「初步發展大綱圖」的意見。研究顧問現正就公眾參與活動收集所得的意見修改及優化研究建議，以制定「建議發展大綱圖」，並進行相關的詳細技術評估。我們預計可於明年年初展開第三階段公眾參與活動，就「建議發展大綱圖」徵詢公眾及委員的意見。

#### 「洪水橋新發展區規劃及工程研究」

3. 「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的目的是為洪水橋新發展區制訂可行的發展建議以配合長遠房屋、社會、環境及經濟發展的需要，並擬訂發展方案及計劃以適時落實發展項目。當局現正籌備就該研究聘請顧問公司，並計劃於 2011 年 5 月向立法會申請撥款。研究預計於 2011 年第三季展開。

4. 為讓公眾就新發展區的發展願景、策略角色/功能及規劃原則等主要議題及早提出意見，規劃署及土木工程拓展署剛於上月中旬提前在研究開展前進行第一階段社區參與活動，以便收集所得的公眾意見可在研究開展後一併考慮。

5. 當局在第一階段社區參與活動期間將會諮詢區議會、鄉事委員會、鄉議局、城市規劃委員會等法定及諮詢組織，我們亦準備於明年 1 月諮詢發展事務委員會的意見。此外，我們亦會向其他專業組織、環保團體、村代表、港口後勤/露天貯物場營運商及其他組織提供諮詢資料。現附上有關「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的諮詢資料（附件二），以供參考。有關諮詢資料亦已上載規劃署網頁：<http://www.pland.gov.hk> 及土木工程拓展署網頁：<http://www.cedd.gov.hk>。

發展局  
2010 年 12 月

# 新界東北新發展區 規劃及工程研究

第二階段  
公眾參與摘要  
二零零九年十一月





多元化  
古洞北  
發展中心

河畔  
粉嶺北  
市鎮

優質  
坪輦/  
打鼓嶺  
產業區

# 目錄

第一部分	引言.....	P.2
第二部分	指導原則.....	P.4
第三部分	初步發展大綱圖.....	P.5
	整體策略發展概念.....	P.5
	古洞北新發展區.....	P.6
	粉嶺北新發展區.....	P.12
	坪輦/打鼓嶺新發展區.....	P.18
	建議發展計劃的可行性及實施安排.....	P.24
第四部分	你的意見.....	P.25





# 引言

土木工程拓展署聯同規劃署在2008年6月展開了『新界東北新發展區規劃及工程研究』（下稱『新發展區研究』），以制定新界東北新發展區（包括古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區）的土地用途大綱及提供發展指引。『新發展區研究』第一階段公眾參與活動在2008年11月展開，透過四個專題討論，分別為(1)新發展區的策略性角色、(2)以人為本的社區、(3)可持續的生活環境及(4)落實計劃安排，徵詢公眾對新發展區的願景及期望。截至2009年3月所收集的公眾意見和建議，經整理和分析後，已刊載於第一階段公眾參與報告 (<http://www.nentnda.gov.hk/>)。

根據第一階段公眾參與的意見，並就研究蒐集的基線資料加以分析及進行基本技術評估後，我們擬備了新發展區的「初步發展大綱圖」。現誠意邀請閣下參與『新發展區研究』的第一階段公眾參與活動，就新發展區的「初步發展大綱圖」提出意見，以協助我們在研究的下一階段修改圖則，制定建議發展大綱圖。







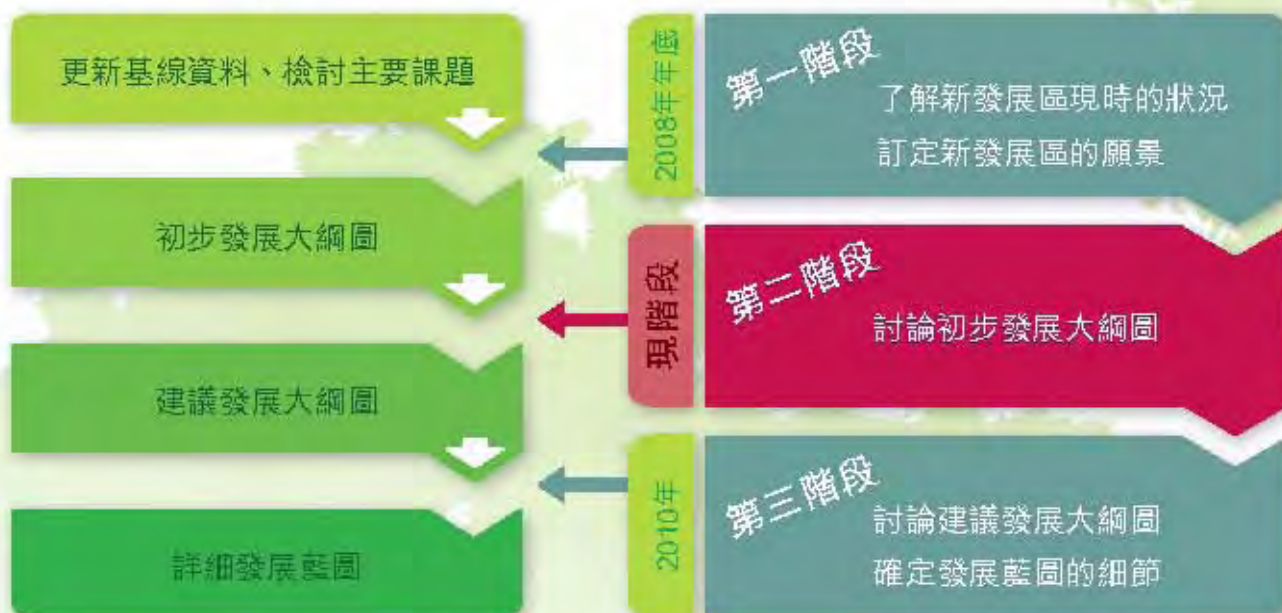
## 研究過程

先前進行的  
《新界東北研究》



## 公眾參與活動

在進行『新發展區研究』的同時，我們亦開展了一系列公眾參與活動，務求把公眾意見及早融入新發展區的規劃及設計中。





# 指導原則

符合公眾期望，是規劃新發展區的原則。為此，我們根據第一階段公眾參與的意見制定了以下的指導原則，作為擬備「初步發展大綱圖」的基礎。

## 公眾意見

## 指導原則

### 1 新發展區的策略性角色

- 配合珠江三角洲的長遠發展，並與深圳市的發展融合
- 古洞北新發展區可作混合或區域用途
- 粉嶺北新發展區可配合綠色空間，提供優美的居所
- 坪嶺/打鼓嶺新發展區可進行多元化發展，包括高增值產業

- 配合區域發展，把握落馬洲河套區發展及興建蓮塘/香園圍邊境口岸所帶來的契機，以推動新發展區的規劃及發展
- 預留合適土地發展特殊工業、科技研發及創意產業、商業、教育及醫院/醫療設施

### 2 以人為本的社區

- 減少對現行社區造成的影響，並加強新舊社區的融合
- 確保均衡的公營和私營房屋組合
- 避免高密度發展、「屏風效應」或「石屎森林」
- 提供更多休憩空間和綠化用地
- 適時提供足夠的社區設施
- 提供足夠的就業機會

- 檢討新發展區邊界及範圍，顧及現存鄉郊村落並尊重祖墳墓地
- 盡量將新的社區設施規劃接近現有社區，以便新舊社區的居民可共享設施
- 整體公營和私營房屋比例定為35% 45% 比 55% 65%
- 限制發展密度，發展地積比率主要在0.75倍至5倍之間
- 限制發展高度為不超過35層
- 保護山脊線，引入觀景廊/綠化走廊和通風廊
- 規劃多元化土地用途以提供多元化就業機會

### 3 可持續的生活環境

- 保護新發展區內的生態、自然景觀及歷史文化資源
- 保育塋原的同時，必須顧及土地業權人的權益
- 改善現有的交通基礎設施
- 減少使用不可再生能源

- 保留現有鄉村、風水林及文化遺產
- 保育塋原高生態價值地帶，考慮私人參與可融合自然生態的發展
- 減低對道路交通的依賴，闢設單車徑，提供舒適行人通道鼓勵步行
- 引入節能建築、區域供冷系統、節水策略及污水循環再用

### 4 落實計劃安排

- 政府現時的收地賠償方案未能夠滿足業主的期望
- 在原區安置受影響人士，以保留其社區網絡
- 支持引入私營機構參與發展模式，但須保證其在公平及公開的情況下進行

- 繼續聆聽公眾訴求，小心考慮公眾就有關事宜提出的意見
- 與相關的政策局及政府部門進一步研究徵收土地、補償及安置的安排
- 配合盡早落實新發展區的目標，進一步研究在現行法例和機制下，以及在公平、公開及公正的原則下，引入私營機構參與發展模式的可行方案



## 整體策略發展概念

到2030年，香港的人口推算將由現時約700萬增至約840萬。為配合香港的人口增長以及房屋及就業方面的長遠需要，2007年完成的『香港2030：規劃遠景與策略』研究建議推行新發展區。新界東北新發展區將會發展不同類型住宅，提供基礎建設以及便利的社區設施，為市民提供一個優質生活環境及另類生活空間選擇。

除提供房屋用地外，新發展區亦可提供土地，滿足策略性用途的需求，並且為2009-2010年度施政報告中推動的六項優勢產業（支援檢測和認證產業、醫療產業、創新科技產業、文化及創意產業、環保產業和教育產業）提供發展空間，以利用地理上毗連跨境設施的優勢，配合珠三角的發展，發揮協同效應，提升香港的整體競爭力，創造不同的就業職位。

新界東北新發展區將會容納合共約13萬人口，並提供超過4萬個就業機會。配合日趨頻繁的跨界活動及周邊建議的新發展，包括邊境禁區的逐步開放、落馬洲河套區以發展高等教育為主的計劃及蓮塘/香園圍邊境口岸等，新界東北新發展區在帶動新界地區以至香港整體的未來社會及經濟發展，扮演十分重要的角色。

古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區擁有各自的地區特質，並享有獨特的地理優勢，因此在規劃上配以不同的發展主題，發揮個別功能，以達至相輔相成的作用。在制定各新發展區的「初步發展大綱圖」的同時，我們亦會顧及現有村落及社區的需要，使新發展區與周邊地區(包括粉嶺/上水新市鎮)融合，使新舊社區的居民可共享設施。





# 古洞北新發展區初步發展大綱圖

## 主要發展概念

古洞北毗鄰羅湖邊境口岸、落馬洲邊境口岸、落馬洲河套區、粉嶺公路及擬議的古洞鐵路站，古洞北新發展區擬以「多元化發展中心」作為發展主題，以善用現有及擬建的交通網絡發展潛力。

發展主題	多元化發展中心
主要用途	住宅、商業中心、科研發展、望原生態區
人口	約 65,000 人
住宅單位數目 (公私營房屋比例)	約 22,000 個 (54 : 46)
就業機會	約 26,000 個
地積比率	1 - 5 倍
樓宇高度	最高約為 35 層

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅用地	63	14.0
政府、機構及社區用地	51	11.3
休憩用地	34	7.6
商業	1	0.2
綜合發展區	7	1.6
其他指定用途(商業、研究與發展)	16	3.6
其他指定用途 (綜合發展及自然保育改善區)	84	18.7
其他	194	43.0
總數	450	100%

### 圖例

- 擬議的新發展區界線
  - ||||| 擬議的古洞鐵路站
  - OU 租住公屋
  - C 商業
  - Gr 政府 (康樂)
  - GO 政府
  - IC 機構及社區
  - E 教育
  - OU 休憩用地
  - OU 綠化地帶
  - 其他指定用途 (綜合發展及自然保育改善區)
  - 其他指定用途 (商業、研究與發展)
  - 其他指定用途 (污水泵房)
  - 其他指定用途 (鐵路系統相關設施)
  - 綜合發展區
  - 住宅發展密度第1區 (包括商業用途)
  - 住宅發展密度第2區
  - 住宅發展密度第3區
  - 鄰郊住宅發展密度第4區
  - A 美化市容地帶
  - E 鄉村式發展
  - 河渠
  - 公共交通交匯處
- 望原生態區為濕地雀鳥提供棲息處。此區建議劃為「綜合發展及自然保育改善區」。區內的「核心地帶」對濕地雀鳥尤其重要，是多種雀鳥族群的覓食及棲息地。



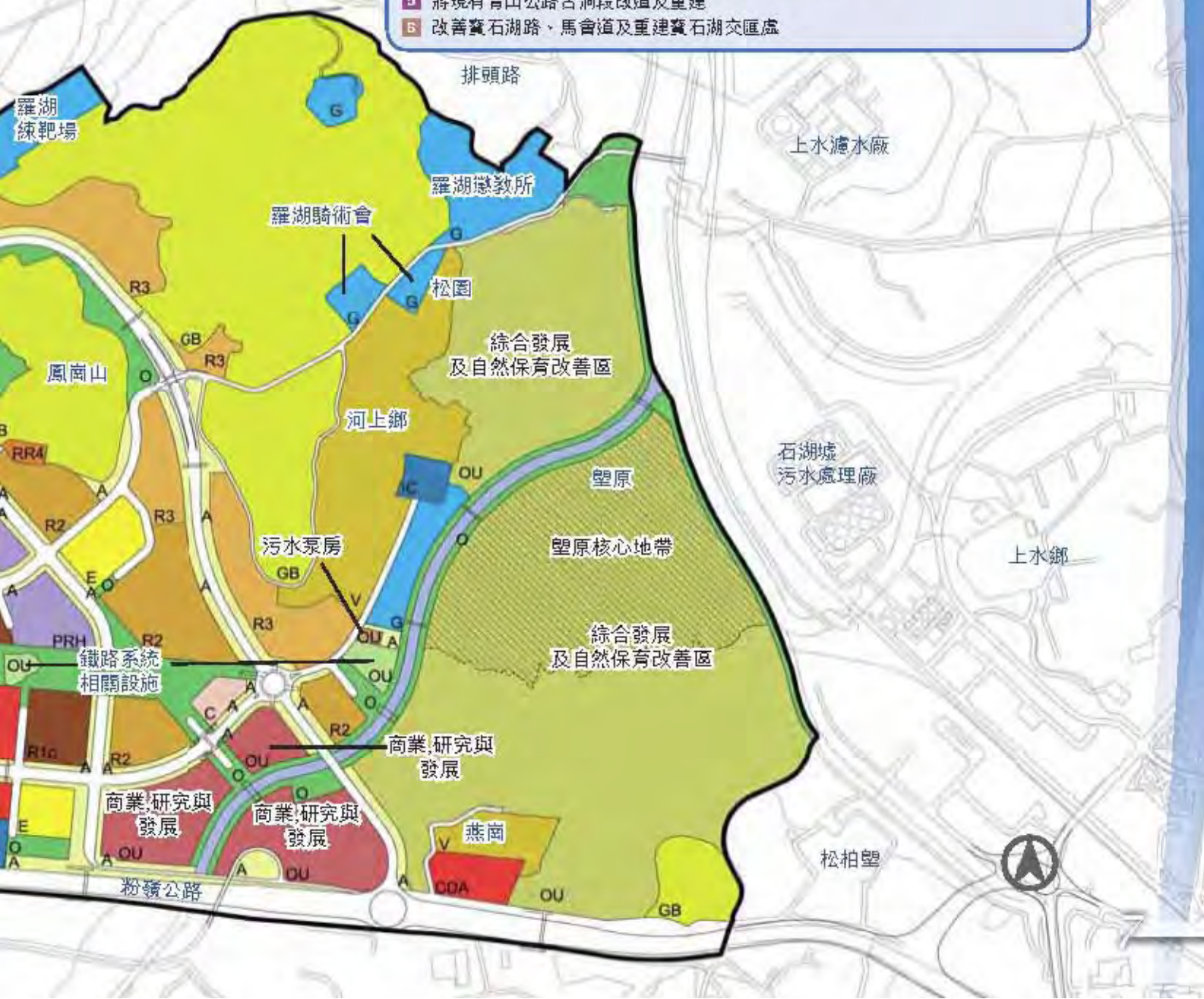
多元化發展中心



# 擬議道路改善工程



- 1 古洞北環路 (預留連接未來落馬洲河套區)
- 2 新建的粉嶺公路交匯處
- 3 改良現有粉嶺公路白石凹出入口
- 4 擴闊現有粉嶺公路 (由分隔式雙程三線至分隔式雙程四線)
- 5 將現有青山公路古洞段改道及重建
- 6 改善寶石湖路、馬會道及重建寶石湖交匯處





## 古洞北新發展區土地用途簡介

古洞北新發展區有八個不同特色小區。

- 1 市中心：**擬議的古洞鐵路站將會和市鎮公園及毗鄰的綜合發展區在設計上融合，並設有公共交通交匯處，成為古洞北的核心地帶，設有各式各樣的零售、娛樂、社區及休閒設施。
- 2 住宅區：**住宅區環繞擬議的古洞鐵路站和市鎮公園，主要是中密度的公營及私營房屋，並有學校和休憩用地，締造優質生活環境。
- 3 商業、研究與發展區：**沿粉嶺公路而建的商業、研究與發展區具潛力發展作各類商業辦公室及酒店用途，並為本港優勢產業提供發展空間。沿粉嶺公路的一幅土地會提供室內社區福利及康樂設施(包括圖書館)，供居民使用。
- 4 塋原生態區：**塋原生態區劃為綜合發展及自然保育改善區。為實現保存及加強這區的生態價值和功能的意向、善用土地資源、平衡保育及發展需要，私人提出並參與可融合大自然生態環境的低密度發展建議(如低密度住宅、生態旅舍等)，可獲考慮。
- 5 鄉土文化保育區：**保留現有原居民村(包括河上鄉和燕崗)及其文化遺產。河上鄉的風水林將被保留作綠化帶。為推廣保護文化資源的目標，當中會預留一幅土地設立相關設施，例如傳統農業展覽場及教育場地。
- 6 康樂地帶：**提供康樂活動對締造和諧共融社區，至為重要。居民可徒步前往住所附近的康樂地帶，享受健康生活。
- 7 公用設施群：**區內將設有醫院、警署及消防局，應付發展需求。
- 8 土地預留區：**此區主要預留土地配合落馬洲河套區以高等教育為主的相關發展。







中央廣場

地下廣場及擬建的古洞  
鐵路站入口

中央廣場



古洞北市中心構想圖

古洞北市中心模擬景色



## 古洞北新發展區設計特色

「獨特的市中心設計」及「連接望原生態區的綠化走廊」是古洞北新發展區在設計上的兩大焦點。

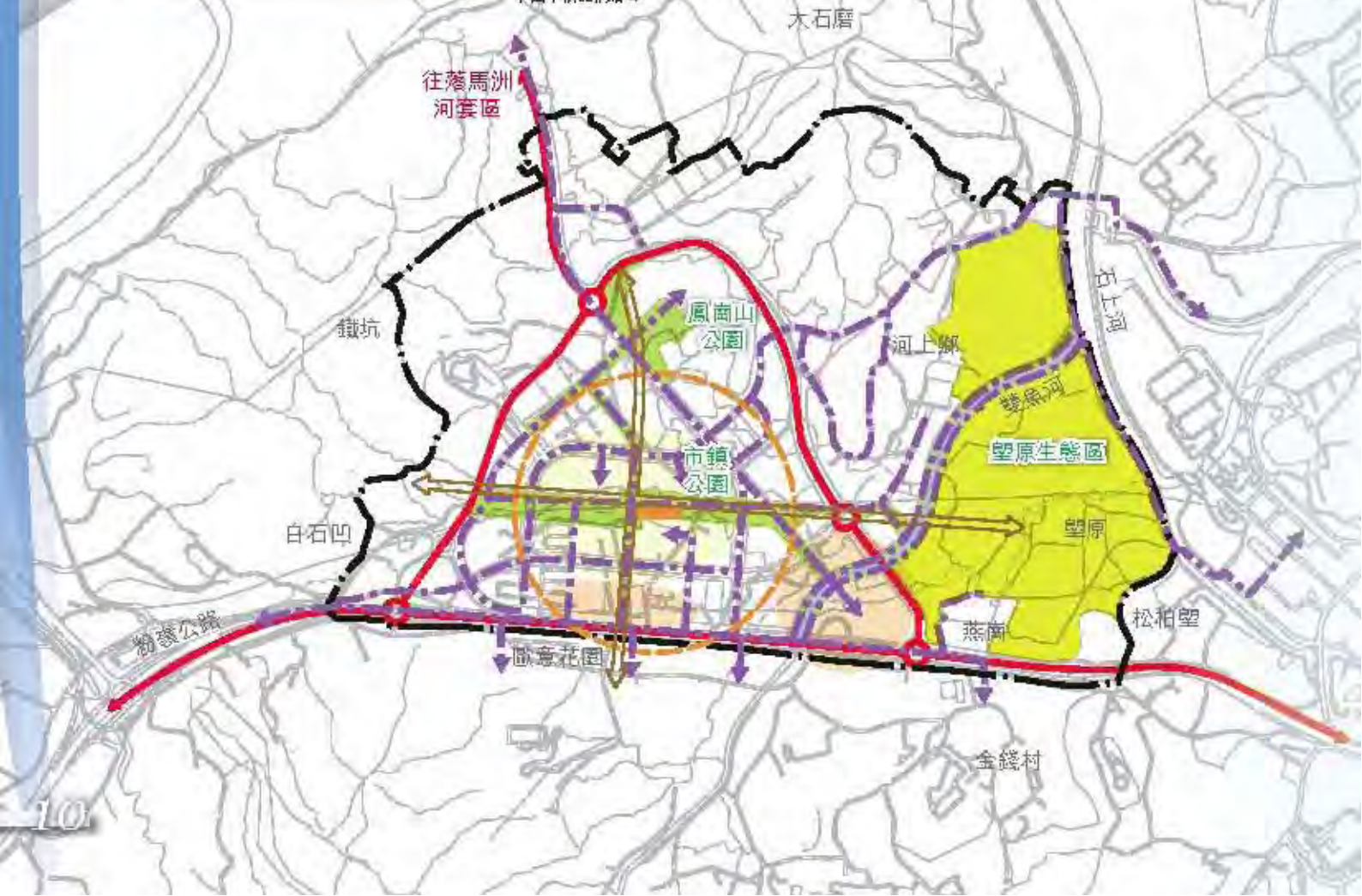
- 1 獨特的市中心設計**：市中心的設計和擬議的鐵路站將會連成一體，成為新發展區的核心，毗鄰的廣場及綜合發展區的建築會融合成為區內的地標。沿粉嶺公路而建的商業大廈亦會成為新發展區的重要門廊標記。
- 2 豐富都市輪廓**：最高地積比率由之前建議的6.5倍調低至5倍。採用梯級式高度及密度分布，以提升空間感及豐富都市輪廓。建築物高度和密度由市中心向外圍逐步遞減，位於

市中心最高的建築物高度不超過35層，在新發展區外圍的低密度住宅發展則與現有的鄉村發展融合，並保護鳳崗山及大石磨一帶的山脊線及自然景觀。

- 3 方便舒適的行人環境**：區內超過80%的人口將分布在擬議的鐵路站500米範圍內，以鼓勵居民使用集體運輸，減低對汽車及道路的需求。區內將提供完善的行人道路網絡，把各主要活動場所及休憩用地和綠化地帶貫連起來，並盡量將人車分隔，為街道兩旁注入活力動感，使這些連接通道更具吸引力及更加方便。區內亦會設立完善的單車徑網絡。



下圖不依比例繪製





主要道路將沿新發展區周邊興建，連接新發展區與其他地區，配合現正鼓勵使用的環保汽車，可以減少噪音及空氣污染。區內會預留位置興建一條接駁落馬洲河套區的連接路。另外，粉嶺公路古洞段部分道路將會擴建，而部分青山公路會隨之改道北移。

- 4 **連接塋原生態區**：塋原生態區以及四周高地的茂生林木為古洞北新發展區提供大片自然地區環境。區內的公共休憩空間及美化地帶佔新發展區可發展土地達21%。由西至東伸延的市鎮公園及由南至北的行人專區/美化

地帶組成十字形綠化走廊，將住宅區及塋原生態區連接起來，方便居民從區內不同位置，在優質無障礙的步行環境下，抵達塋原生態區。

- 5 **觀景及通風廊**：觀景廊有助緩和發展密度所帶來的視覺影響，而通風廊能促進空氣流通。上述十字形綠化走廊將會同時帶來視覺及通風的正面效果。此外，沿塋原至鳳崗山/大石磨亦預留觀景廊及通風廊，為居民帶來更寬闊的景觀及更佳空氣質素。

古洞北新發展區都市設計橫切面圖



古洞北市中心構想圖



# 粉嶺北新發展區初步發展大綱圖

## 主要發展概念

粉嶺北新發展區坐落於梧桐河旁邊，擁有優美的河畔景致及華山作背景。因此，在城市設計方面會積極善用及美化當地環境。粉嶺北新發展區以「河畔市鎮」作主題，發展線狀布局的混合式住宅用途。

發展主題	河畔市鎮
主要用途	住宅、政府設施
人口	約 48,000 人
住宅單位數目 (公私營房屋比例)	約 17,500 個 (41 : 59)
就業機會	約 6,200 個
地積比率	1 - 5 倍
樓宇高度	最高約為 35 層

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅用地	46	25.6
政府、機構及社區用地	25	13.9
休憩用地	41	22.8
其他指定用途(港口後勤用地)	4	2.2
其他	64	35.5
總數	180	100%

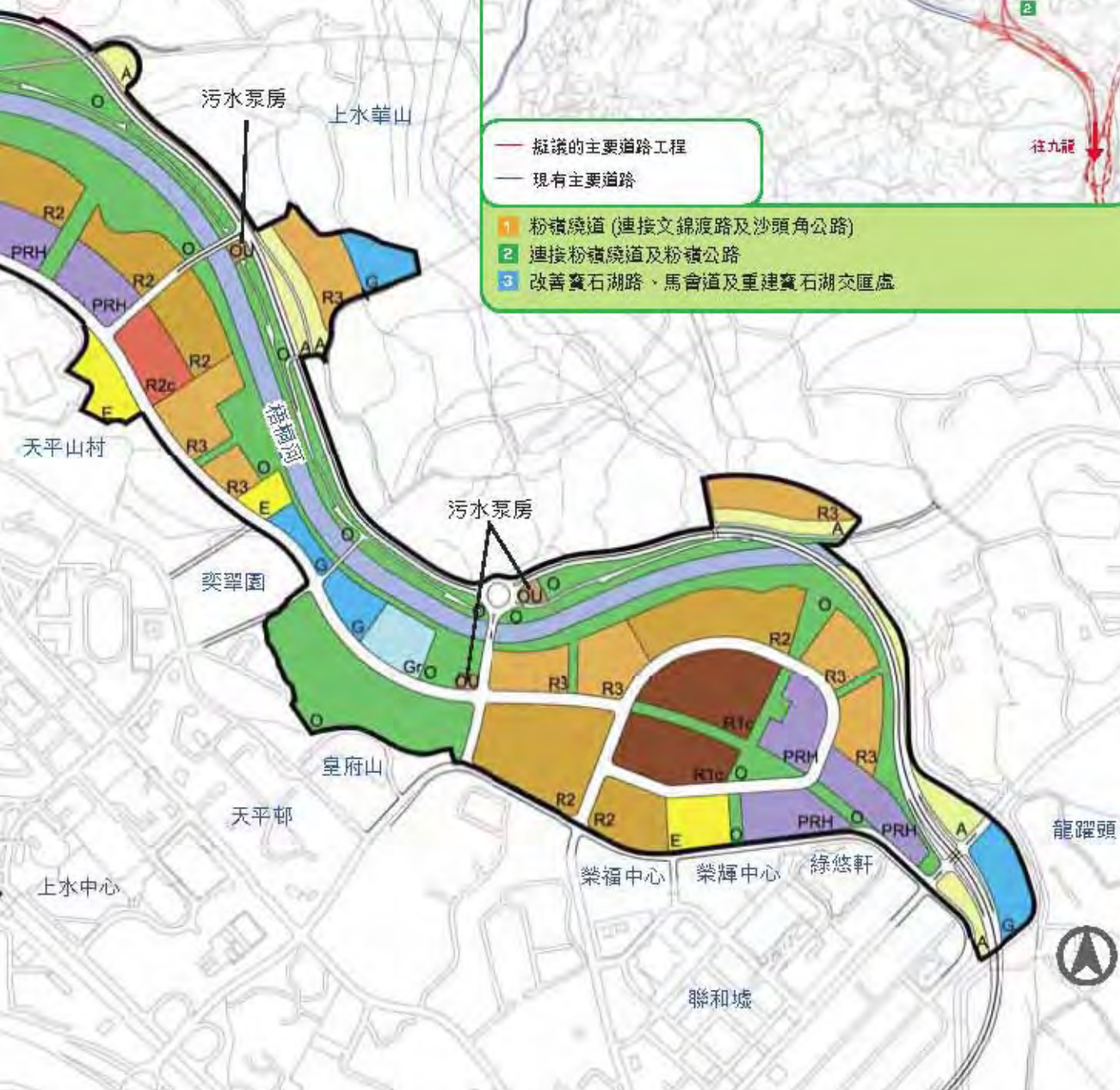
**圖例**

- 擬議的新發展區界線
- 現有鐵路站
- 住宅發展密度第1區 (包括商業用途)
- 住宅發展密度第2區
- 住宅發展密度第2區 (包括商業用途)
- 住宅發展密度第3區
- 租住公屋
- 政府 (康樂)
- 政府
- 機構及社區
- 教育
- 休憩用地
- 其他指定用途 (港口後勤用地)
- 其他指定用途 (公共車輛車廠)
- 其他指定用途 (污水處理廠)
- 其他指定用途 (污水泵房)
- 美化市容地帶
- 河道





# 擬議道路改善工程





## 粉嶺北新發展區土地用途簡介

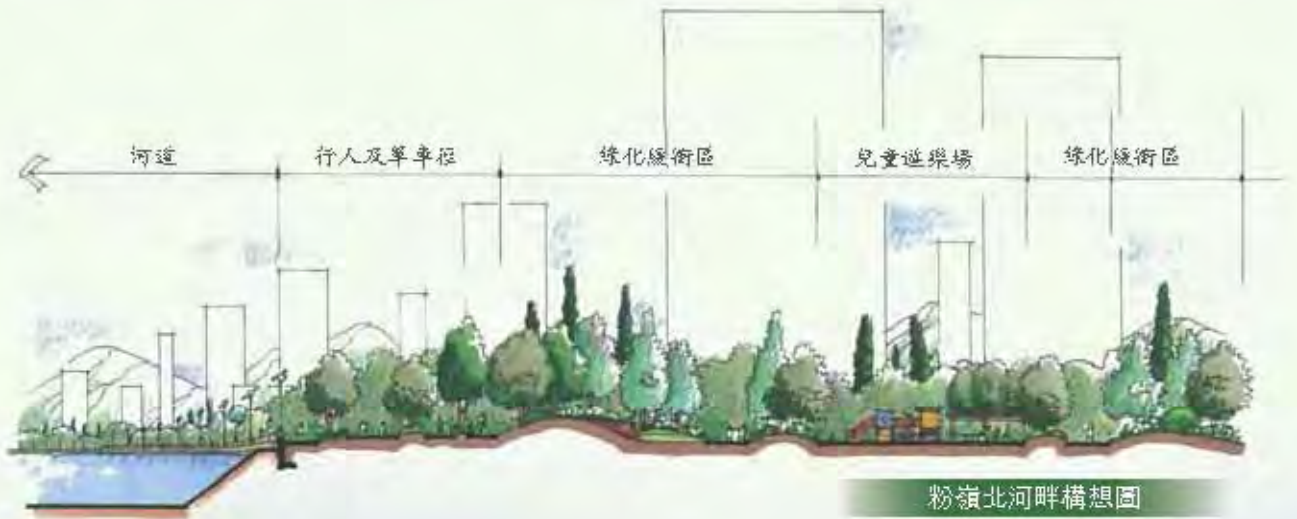
作為粉嶺/上水新市鎮的延續，粉嶺北新發展區有以下四個不同特色小區：

- 1 中心住宅區**：現時馬屎埔一帶將會是粉嶺北新發展區的中心區，仍然會以公私營房屋發展為主，並會提供學校、零售及社區服務等設施。
- 2 住宅區**：沿梧桐河河畔一帶是住宅區，混合公營及私營房屋。居民可欣賞青翠山巒及河濱公園的遼闊景色。
- 3 社福/康樂區**：現時石湖新村一帶將會發展為區內的中心公園，提供公共休憩用地，毗鄰會設有福利/康樂設施，供新發展區及粉嶺/上水居民享用。
- 4 政府設施區**：現時石湖墟污水處理廠和上水屠房位於新發展區的西端，此地帶會預留土地作污水處理廠的日後擴建之用，亦會置有其他政府設施。警察駕駛及交通訓練場地、基動部隊訓練中心、槍械訓練場地及重置部分打鼓嶺政府農場設施等用途，都可能設於此地帶內。





粉嶺北新發展區初步園景設計圖





## 粉嶺北新發展區設計特色

粉嶺北新發展區的布局是「以梧桐河勾劃新發展區的建築輪廓」，在設計上「融合毗鄰的上水新市鎮」，強調結合新舊發展。

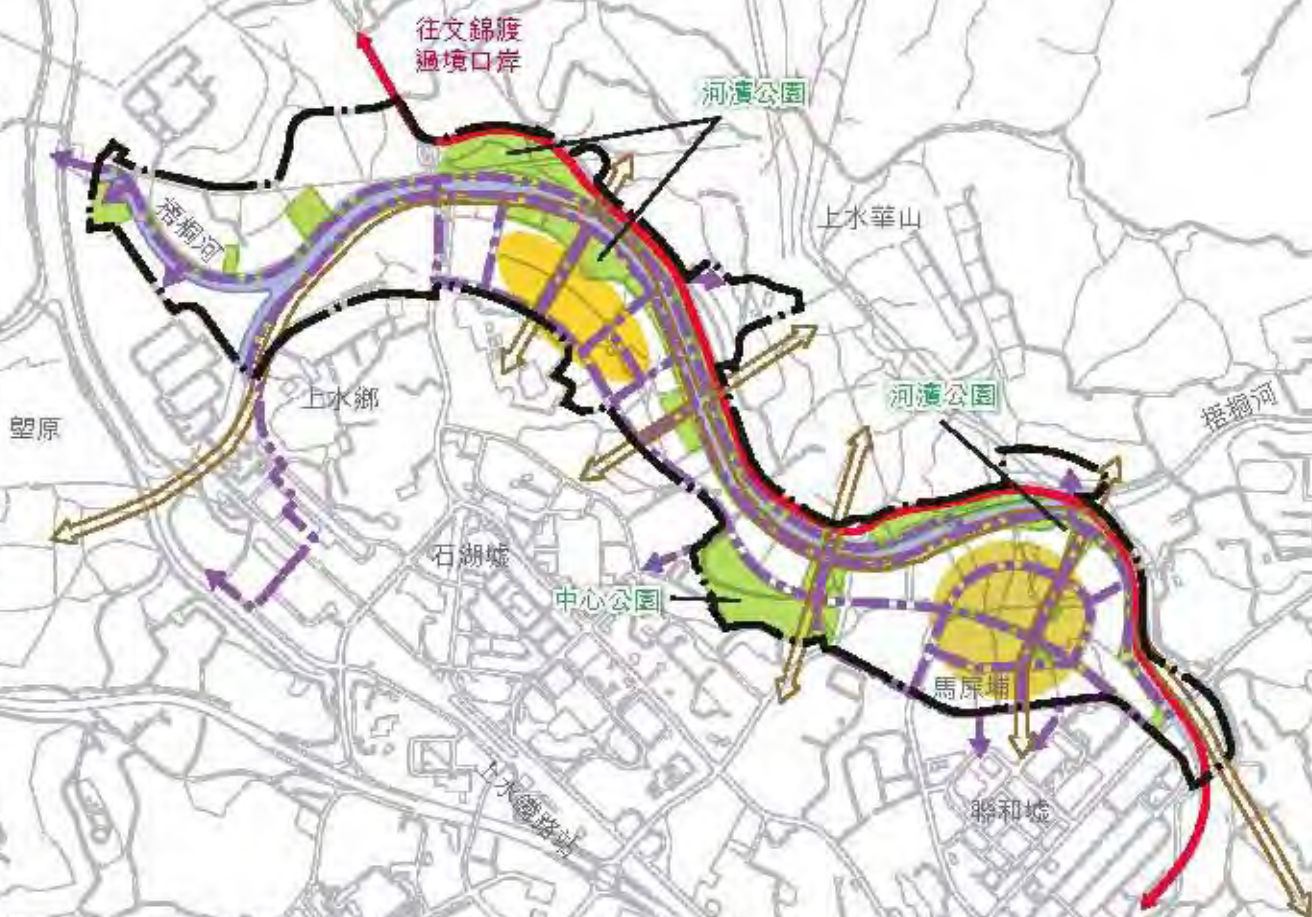
❶ **梧桐河河濱公園**：沿梧桐河而建的河濱公園是區內最具特色的設計，河濱公園亦成為區內的觀景廊及通風廊，保護遠眺大石磨山巒及上水華山的景致，並促進空氣流通。河濱公園設有行人專用走廊及單車徑連接住宅區，鼓勵居民步行及騎單車。

❷ **連接上水新市鎮**：區內的中心公園依風向（即東北至西南）設計，將自然風引入毗鄰的上水新市鎮，亦同時為上水新市鎮提供綠色背景布局的視覺效果。中心公園將會成為上水新市鎮及粉嶺北新發展區的綠色門廊，與梧桐河河濱公園連接並組成一連串的公共休憩空間，方便新發展區及上水新市鎮居民進入梧桐河河畔，享受梧桐河優美的景致。區內的公共休憩空間及美化地帶佔新發展區可發展土地達28%。

### 圖例

- |                  |         |
|------------------|---------|
| —— 擬議的新發展區界線     | ● 休憩空間  |
| → 主要行車道          | ● 中心住宅區 |
| → 擬議的單車徑及行人通道    | ● 住宅區   |
| → 主要綠化走廊、澳圍廊及觀景廊 | ■ 河志    |

下圖不依比例繪製





③ 依河而建的布局：區內的住宅樓宇將會依梧桐河而建，配合上水新市鎮現時的發展，最高地積比率由之前建議的6.5倍調低至5倍。新發展區東西兩邊的建築物採用梯級式高度及密度設計，樓高不超過35層，建築物高度及發展密度將由東西兩邊向中心並由南至北向河邊遞減，中心公園附近一帶較低密度的發展，可將自然風引入毗鄰的上水新市鎮。

④ 行人及道路網絡：區內會設立完善的行人及單車徑網絡。梧桐河以北會開闢一條主要道路作為主要幹道，連接文錦渡及粉嶺/上水舊區。幹道沿新發展區外圍興建，以減低噪音及空氣污染。粉嶺公路寶石湖交匯處亦會進行改善工程配合發展。

粉嶺北新發展區都市設計橫切面圖





# 坪輦/打鼓嶺新發展區初步發展大綱圖

## 主要發展概念

坪輦/打鼓嶺新發展區靠近深圳市和建議的蓮塘/香園圍邊境口岸，善用其策略性位置優勢，新發展區將提供土地應付不同策略性土地用途需求。為保持香港在科技基建及推動創新科技的競爭力，新發展區將會預留土地，為本港特殊工業及優勢產業提供發展空間，同時支援港口後勤及物流業發展。此等土地用途會提供不同類型就業機會，因此坪輦/打鼓嶺新發展區會以「優質產業區」作發展主題，配合中至低密度住宅發展，締造一個優質生活環境。

發展主題	優質產業區
主要用途	特殊工業、優勢產業、住宅
人口	約 18,000 人
住宅單位數目 (公私營房屋比例)	約 6,500 個 (0 : 100)
就業機會	約 13,000 個
地積比率	0.75 - 2.5 倍
樓宇高度	最高約為 10 層

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅用地	57	32.5
政府、機構及社區用地	11	6.3
休憩用地	18	10.3
商業	1	0.6
其他指定用途 (特殊工業)	46	26.3
其他	42	24.0
總數	175	100%

### 圖例

- 建議的新發展區界線
- 鄉郊住宅發展密度第2區
- 鄉郊住宅發展密度第2區 (包括商業用途)
- 鄉郊住宅發展密度第3區
- 商業
- 政府
- 機構及社區
- 教育
- 休憩用地
- 綠化地帶
- 其他指定用途 (特殊工業)
- 其他指定用途 (污水處理廠)
- 其他指定用途 (污水泵房)
- 鄉村式發展
- 美化市容地帶
- 渠道/河道









# 坪輦 / 打鼓嶺新發展區土地用途簡介

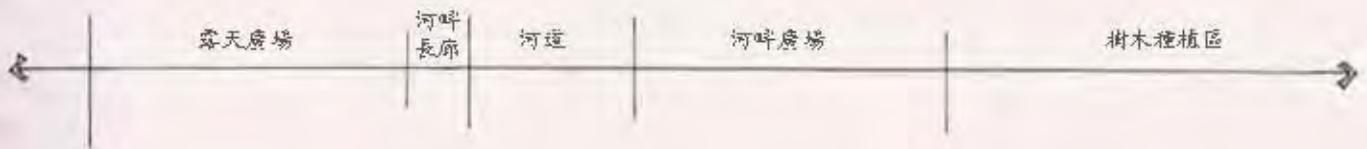
坪輦 / 打鼓嶺新發展區有四個特色小區：

- 1 特殊工業區：**坪輦/打鼓嶺新發展區的北部將會用作發展高增值、無污染特殊工業及相關產業、優勢產業(包括檢測和認證產業、創新科技產業、文化及創意產業、環保產業等)及物流用途的發展。特殊工業地帶亦預留土地作支援性商業發展。
- 2 住宅區：**南部地區將會作為中低密度住宅區，發展不同種類的房屋，提供另類優質生活空間。
- 3 文化區：**將保留現有的坪輦元下村、鄉事委員會鄉公所、明愛馮黃鳳亭安老院以及雲泉仙館。雲泉仙館旁的樹叢會被保留作綠化帶。
- 4 綠色休憩地帶：**現有打鼓嶺政府農場位置會闢設一個中心休憩公園，提供康樂設施。改善區內現有河溪，美化兩旁成為河畔休憩公園，提供公共休閒活動空間。





坪峯/打鼓嶺新發展區初步園景設計圖



坪峯 / 打鼓嶺河畔構想圖



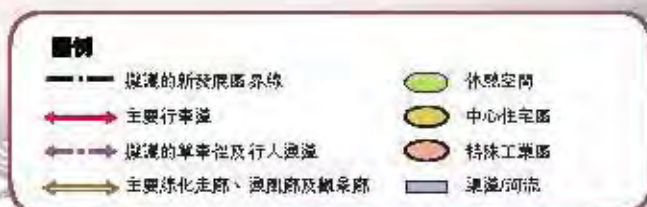


## 坪輦 / 打鼓嶺新發展區設計特色

坪輦/打鼓嶺新發展區設計特色是要「配合周邊的鄉郊式發展」，「保留及優化區內的河溪」。

① 優質中低密度發展：配合坪輦 / 打鼓嶺周邊現時的鄉郊式發展，區內的最高地積比率限於2.5倍或以下。採用梯級式高度及密度設計，中心區的住宅建築物高度為不超過10層，而特殊工業區內的建築物高度不超過35米，建築物高度及發展密度由中心區向外圍山邊遞減，以提升空間感。

② 綠色環境：新發展區內的主要綠色空間位於區內中心地段的公共休憩公園，此公園位處現時的打鼓嶺政府農場，農場內大部份的珍貴樹木將會保留。另外，排水道會利用現有河溪而建，盡量保留河溪的原貌及原有生態，兩旁會美化作為休憩地帶，作為由南至北及東至西兩條綠化走廊。



下圖不依比例繪製





3 觀景廊及通風廊：兩條綠化走廊亦同時成為坪峯/打鼓嶺新發展區的觀景廊及通風廊，以保護區內的園林景致及改善空氣流通。由於區內只容許中低密度發展，區內大部份地方可保留遠眺深圳梧桐山的景觀。

4 行人及道路網絡：新發展區內將會興建一條連接路，接駁擬興建之蓮塘/香園圍邊境口岸道路，這將大大提升坪峯/打鼓嶺新發展區的可達性及對外交通接駁。新發展區亦會連接現有坪峯路及沙頭角公路。兩條綠化走廊及主要道路旁邊都會提供舒適的行人通道及單車徑，貫通整個新發展區，鼓勵居民步行及騎單車。

坪峯 / 打鼓嶺新發展區都市設計橫切面圖



坪峯/打鼓嶺中心住宅區模擬景色



# 建議發展計劃的可行性及實施安排

## 技術評估

『新發展區研究』的顧問已就交通及運輸、基礎設施工程、環境及社會經濟各方面對「初步發展大綱圖」的擬議發展計劃進行基本技術評估，擬議計劃大致可行。然而在收集公眾對「初步發展大綱圖」的意見後，顧問會在下一階段展開進一步的工程技術評估，以確立各發展建議的細節。新發展區項目是《環境影響評估條例》下指定的工程項目，必須遵行法定的環境影響評估程序。在下一階段，我們會向環境保護署署長提交環評報告，屆時公眾亦可提出意見。

## 締造可持續生活環境

在下一階段我們會再就締造可持續生活環境各項建議的可行性作進一步研究，包括在新發展區內採用污水/雨水回收再用系統、使用可再生能源。在古洞北新發展區內的商業、研究與發展區，以及在坪輦/打鼓嶺新發展區內的特殊工業區，採用區域供冷系統（DCS）。以上的措施，再加上環保樓宇設計（如有助減少熱島效應的綠化屋頂和垂直綠化設計，以及高效率節能和節水設計），均可減少對環境的影響和資源的消耗，以達至減少碳排放的目標。

## 發展時間表

研究的下一階段亦會就新界東北新發展區制定發展時間表。參考其他新市鎮發展的經驗，發展時間表會特別關注適時提供各項社區設施，確保社區計劃的推行，能與新發展區陸續遷入的人口互相配合。

## 實施安排機制

新界東北新發展區內超過一半的可發展土地為私人擁有，如何落實新發展區計劃安排是一個重要課題，亦是公眾關注的議題。在上一次公眾參與活動中，我們曾邀請公眾就落實計劃安排提出意見，並提出八個私營機構參與計劃的概念模式，供公眾討論。

## 關注受影響人士

落實新發展區計劃將無可避免地影響部分現有業權人和居民。政府在落實發展新發展區的過程中仍須發揮重要的引導作用，包括徵集土地為新發展區興建公共基礎建設及其他配套設施。從第一階段公眾參與活動收集的公眾意見中，我們了解到部分可能受影響的人士認為政府現時的收地及賠償方案，未能滿足他們的要求，我們會小心處理有關問題，並會與相關的政策局及政府部門進一步研究收回土地、補償及安置的安排。無論如何，在現時的法律和政策下，我們會確保受影響居民能夠先獲得合理賠償或安置，然後才會進行任何遷拆計劃。

## 私營機構參與發展

至於引入私營機構參與發展模式以落實新發展區的建議，我們會配合盡早落實新發展區的目標，進一步研究在現行法例和機制下，以及在公平、公開及公正的原則下的可行方案。初步研究顯示由於土地匯集及重整，發展項目股份/可換股債券，以及在收回土地加入發展權利書等概念模式，涉及制定/修訂法例及冗長的磋商及行政程序，對實施新發展區計劃的時間表可能有影響。其他模式如交換土地、協商修訂發展藍圖、有時限讓私人整合土地等，在合適的情況下或可引用在新發展區內。我們會再深入探討其他模式。研究的下一階段亦會探討是否有個別工程項目可作為優先試點發展或先由政府提供基建以推動私營發展。至於是否由政府協助收回並整合有問題的土地以配合私營機構參與發展，由於所涉及的程序複雜，需要作進一步研究。



# 你的意見

你的意見對下一階段確定新發展區的土地用途及規劃的工作非常重要，我們誠意邀請閣下對新發展區的「初步發展大綱圖」提出意見。





請將你的意見於 **2010 年 1 月 12 日** 前送交規劃署或土木工程拓展署：

<b>郵寄地址</b>	<b>：</b>	<b>規劃署</b> 香港北角渣華道 333 號 北角政府合署 16 樓 規劃署規劃研究組	<b>土木工程拓展署</b> 香港新界沙田上禾輦路 1 號 沙田政府合署 9 樓 新界西及北拓展處
-------------	----------	--	--

<b>電話</b>	<b>：</b>	2231 4731	2158 5680
<b>傳真</b>	<b>：</b>	2522 8524	2693 2918
<b>電子郵件</b>	<b>：</b>	srpd@pland.gov.hk	paulng@cedd.gov.hk

閣下亦可瀏覽本研究的網頁，參閱更詳盡的背景資料：[\(http://www.nentnda.gov.hk/\)](http://www.nentnda.gov.hk/)

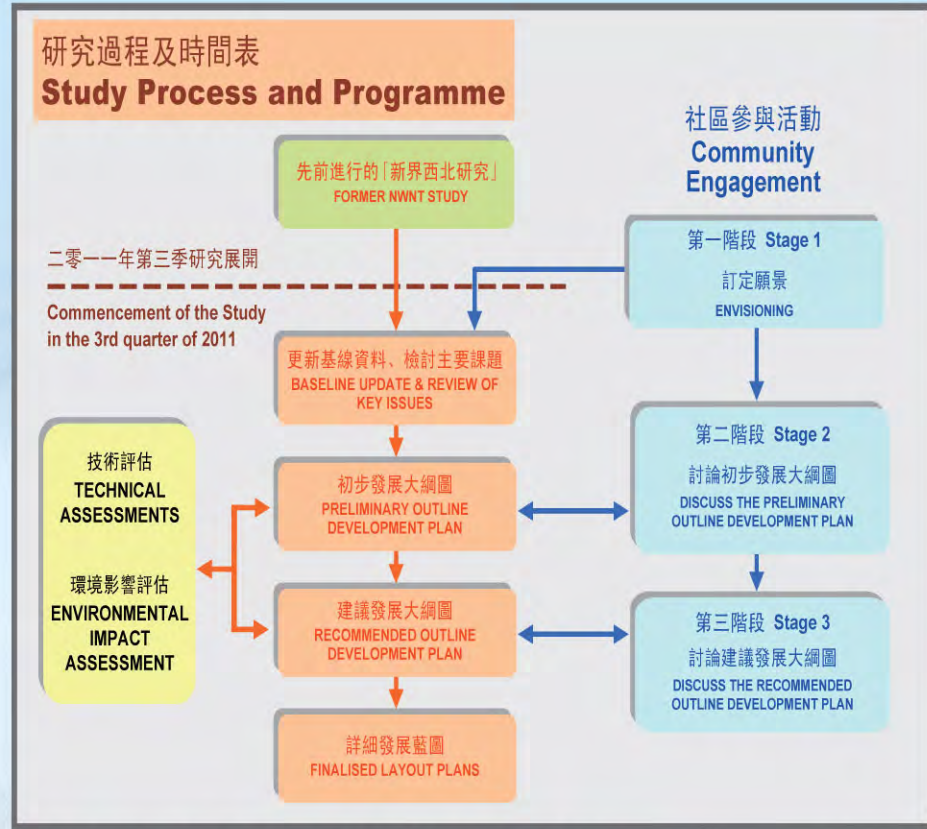
#### 備註

凡個人或團體在「新界東北新發展區規劃及工程研究」過程中向土木工程拓展署或規劃署提供意見及建議，均會視作已同意土木工程拓展署及規劃署可使用或公開（包括上載於適當的網頁）該人士或團體的名稱及所提供的全部或部分意見及建議（個人資料除外）；否則請在提供意見及建議時說明。



## 主要規劃原則 KEY PLANNING PRINCIPLES

- 充份利用洪水橋新發展區優越的地理位置，透過適當的土地運用及運輸規劃，開拓經濟發展機遇，以及推進香港與深圳的跨界基建合作，促進港深兩地經濟融合。
- 採用可持續發展原則進行規劃，建立符合環保原則、以人為本和均衡的社區。
  - 規劃合適的土地用途及發展密度，採納優質的城市設計，並推動資源節約及低碳型生態城市發展，以提供優質的生活環境
  - 提供均衡的公私營房屋組合、充足的社區設施和休憩用地，以促進便捷的交通方便就業，加強與現有鄉村融合，締造和諧共融社區
- 透過綜合規劃，檢討區內露天貯物及港口後勤用地的需求，並解決土地用途不協調所引致的環境及交通問題。
- 採用適合的機制以落實發展項目。任何落實發展模式必定會在公平、公正、切合公眾利益、合法及符合新發展區整體規劃構想的原則下進行。
- Capitalize on the locational advantage of HSK NDA to explore economic development opportunities and enhance economic integration between Hong Kong and Shenzhen through appropriate land use and transport planning as well as cooperation in cross-boundary infrastructure planning.
- Adopt sustainable development principles to plan for an environmentally friendly, people oriented and balanced community.
  - Enhancing a quality living environment through appropriate land use mix and development density, good urban design, and promoting resources saving and low carbon eco-city development
  - Promoting a harmonious community with appropriate public/private housing mix, adequate community facilities and open space, easy accessibility to employment opportunities and better integration with existing villages
- Review the demand for open storage/port back-up land in the area and tackle the environmental and traffic problems arising from incompatible uses through comprehensive planning.
- Implement development projects through appropriate mechanisms. The implementation approach to be considered must be fair and equitable, in the public interest and in line with the legislative framework and the overall planning concept of the NDA.



研究過程及時間表 STUDY PROCESS AND PROGRAMME

## 您的意見 YOUR VIEWS

歡迎就洪水橋新發展區發表意見，尤其是關於下述兩方面：

- 對新發展區及其策略性角色的願景
- 有關發展新發展區的主要規劃原則/考慮因素

You are welcome to express your views on the HSK NDA, particularly on:

- Vision for the NDA and its strategic role
- Key planning principles/considerations for the development of the NDA

請將您的意見/建議送交規劃署或土木工程拓展署。我們會在二零一一年第三季委聘顧問進行洪水橋新發展區研究，並在進行研究時仔細考慮所有收集到的意見。

You may send your comments/suggestions to the Planning Department or the Civil Engineering and Development Department. All views collected will be considered in the HSK NDA Study to be commissioned in the 3rd quarter of 2011.

地址：香港北角渣華道333號北角政府合署16樓  
規劃署規劃研究組  
電話：2231 4731  
傳真：2522 8524  
電郵：srpd@pland.gov.hk

地址：新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署9樓  
土木工程拓展署新界西及北拓展處  
電話：2158 5680  
傳真：2693 2918  
電郵：paulng@cedd.gov.hk

Address : Planning Department  
Studies and Research Section  
16/F, North Point Government Offices  
333 Java Road, North Point, Hong Kong  
Telephone : 2231 4731  
By Fax : 2522 8524  
By Email : srpd@pland.gov.hk

Address : Civil Engineering and Development Department  
New Territories North and West Development Office  
9/F, Sha Tin Government Offices, No. 1 Sheung Wo Che Road  
Sha Tin, New Territories, Hong Kong  
Telephone : 2158 5680  
By Fax : 2693 2918  
By Email : paulng@cedd.gov.hk

備註：凡個人或團體就洪水橋新發展區研究提供意見，均會視作同意規劃署和土木工程拓展署使用或公開(包括上載於合適的網站)該人士或團體的姓名或名稱和所提供的全部或部分意見；否則請在提供意見時說明。

Note : Any person or organization providing comments and views for the HSK NDA Study shall be deemed to have given consent to the Planning Department and the Civil Engineering and Development Department to use or publish, including posting onto an appropriate website, the name of the person or the organization, and the whole or part of the comments and views. If you object to having your comments and views used or published in this way, please state so when providing them.

## HUNG SHUI KIU NEW DEVELOPMENT AREA PLANNING AND ENGINEERING STUDY

### Stage 1 Community Engagement

## 洪水橋新發展區規劃及工程研究 第一階段社區參與





## 背景

### BACKGROUND

在2003年完成的「新界西北規劃及發展研究」(下稱「新界西北研究」)中,洪水橋被鑒定為適合規劃成新發展區,以應付本港長遠發展的需求。根據當時的研究,洪水橋新發展區面積約為450公頃。研究建議把該區發展成「門廊市鎮」,以容納160,000人及提供48,000個就業機會。其後,由於當時預期人口增長將會放緩,該些建議於研究完成後擱置。

及後,「香港2030:規劃遠景與策略」研究重新審視在新界拓展新發展區的需要,並建議落實新發展區的發展,以應付長遠的住屋需求和創造就業機會。行政長官隨後在2007-2008年度《施政報告》中,宣布籌劃洪水橋新發展區及新界東北新發展區,以作為促進經濟增長的十大基礎建設項目之一。

The “Planning and Development Study on North West New Territories” (the NWNT Study), which was completed in 2003, identified Hung Shui Kiu (HSK) as suitable for new development area (NDA) purpose to cater for long-term development need in Hong Kong. With a site area of about 450 ha, the HSK NDA was proposed to be developed as a ‘gateway town’ to accommodate a population of 160,000 and to provide 48,000 jobs upon full development. These proposals were subsequently shelved upon the completion of the NWNT Study because of an anticipated slower population growth at that time.

Afterwards, the “Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy” has revisited the need for NDAs in the New Territories and recommended proceeding with the NDA developments to address the long-term housing demand and provide employment opportunities. The Chief Executive then announced in his 2007-2008 Policy Address the planning for the HSK NDA and the North East New Territories NDAs as one of the ten major infrastructure projects for economic growth.

## 擬議的洪水橋新發展區規劃及工程研究

### THE PROPOSED HSK NDA PLANNING AND ENGINEERING STUDY

為了推行新發展區計劃,我們預計於二零一一年第三季展開「洪水橋新發展區規劃及工程研究」(下稱「洪水橋新發展區研究」)。由於規劃情況在「新界西北研究」完成後有所轉變,研究將會重新審視新發展區的土地發展建議,並考慮各項相關因素,其中包括公私營房屋、工商業及六項優勢產業的用地需求,以及市民對優質居住環境包括低碳生活的期望。

To initiate the implementation of the NDA, the HSK NDA Planning and Engineering Study (HSK NDA Study) is scheduled to commence in the 3rd quarter of 2011. Given the changes in planning circumstances subsequent to the completion of the NWNT Study, the HSK NDA Study will review and formulate land development proposals for the NDA, taking into account all relevant factors comprising land requirements for public and private housing, commerce and industries particularly the six industries where Hong Kong enjoys clear advantages; and the rising public aspiration for a better quality living environment with low carbon living.



研究範圍 Study Area

## 研究目標

### STUDY OBJECTIVES

洪水橋新發展區研究旨在：

- (一) 為洪水橋新發展區制定規劃及發展綱領；
- (二) 為洪水橋新發展區擬備建議發展大綱圖及詳細藍圖；
- (三) 確定發展建議之可行性,以應付住屋、社會、經濟和環境方面的長遠需要；以及
- (四) 制定實施時間表。

The HSK NDA Study aims to:

- (a) set out a planning and development framework for the HSK NDA;
- (b) formulate a recommended outline development plan and layout plans for the HSK NDA;
- (c) confirm the feasibility of the proposed developments to meet long-term housing, social, economic and environmental needs; and
- (d) formulate an implementation programme.

## 現時情況

### EXISTING CONTEXT

擬議新發展區的現況：

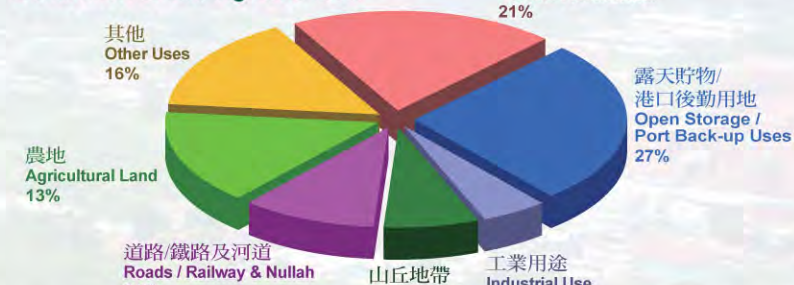
根據現時建議的初步位置,洪水橋新發展區佔地約790公頃,現有人口約25,000人。現有土地用途糅合城市和鄉郊特色,主要為鄉村、低密度私人住宅,以及農業和露天貯物/港口後勤用途。約64%的土地由私人擁有。

Site Conditions of the Proposed NDA:

The tentative location of the HSK NDA under the current study covers an area of about 790 ha. The existing population in the area is about 25,000. Its existing land uses have a mixed urban-rural character predominated by village, low density private residential, agricultural and open storage/port back-up uses. About 64% of the land is under private ownership.

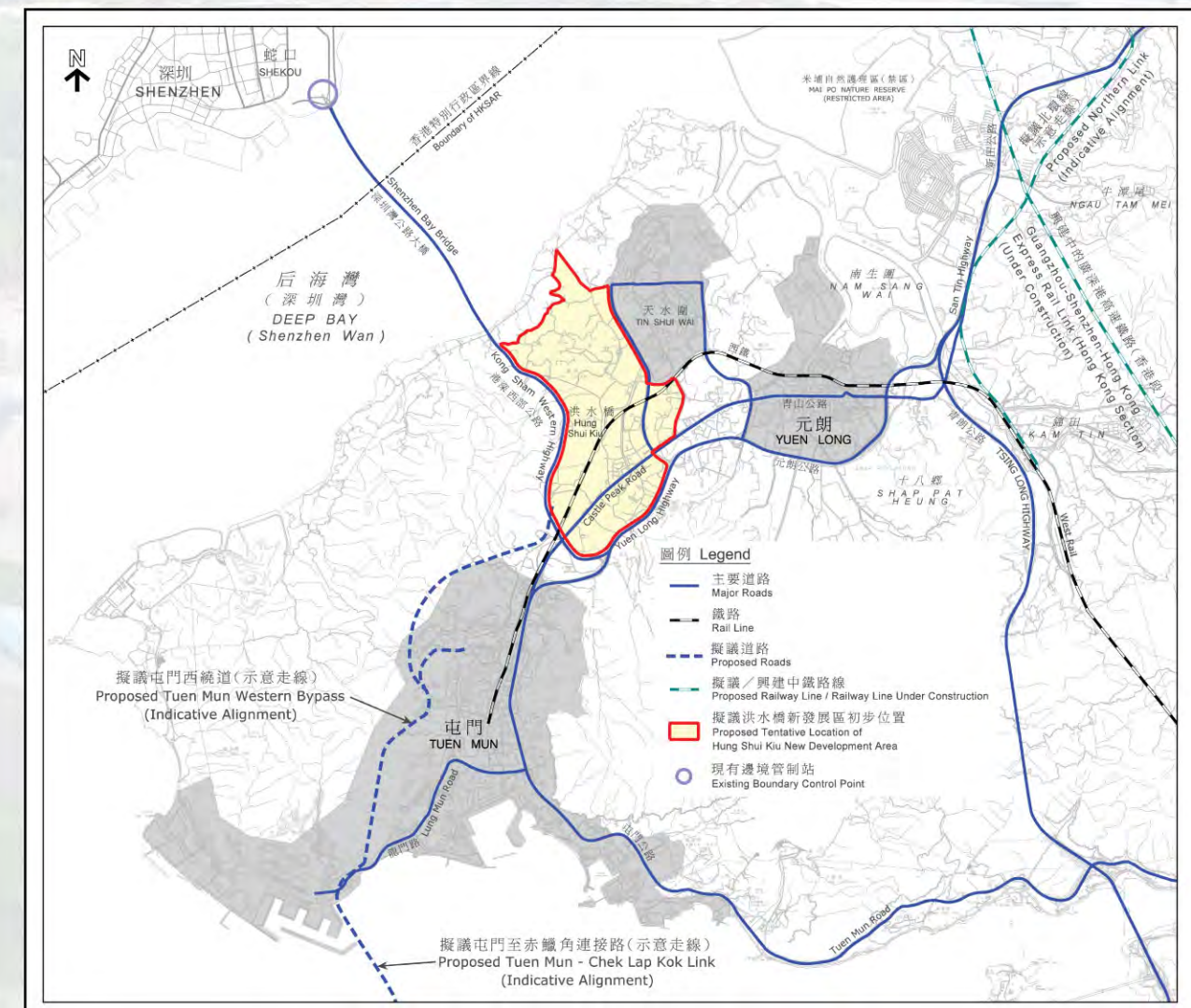
現有土地用途分佈

Distribution of Existing Land Uses



## 策略性位置 Strategic Location:

- 洪水橋新發展區位於屯門及天水圍新市鎮之間,可與鄰近的新市鎮融合,達至更具效益的社區及基礎建設規劃。
- 透過完善的鐵路及公路網絡,洪水橋新發展區可與市區及新界西的新市鎮有緊密連繫。擬建的北環線、屯門西繞道及屯門至赤鱗角連接路將進一步加強洪水橋新發展區與新界東北、北大嶼山、香港國際機場及擬議的港珠澳大橋香港口岸的連繫。
- 洪水橋新發展區鄰近港深西部公路,配合已發展及規劃中的交通網絡,可發展成為「門廊市鎮」,與深圳現有及已規劃的發展發揮協同效應。
- Located between Tuen Mun and Tin Shui Wai New Towns, there is opportunity for the HSK NDA to integrate with these new towns and achieve economies of scale in social and infrastructure planning.
- It is well served by highways and railways linking to the new towns in the West New Territories and the main urban areas. The proposed Northern Link, Tuen Mun Western Bypass and Tuen Mun-Chek Lap Kok Link will further enhance its connection with the North East New Territories, North Lantau, Hong Kong International Airport and proposed Hong Kong - Zhuhai - Macao Bridge Hong Kong Boundary Crossing Facilities.
- Its proximity to the Kong Sham Western Highway, coupled with the well developed and planned transport network, will enhance the opportunity for it to develop as a ‘gateway town’ and to achieve synergy with existing and planned developments in Shenzhen.



策略性位置 Strategic Location

