

討論文件

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

目的

本文件旨在徵詢議員對落馬洲河套地區(下稱「河套地區」)初步發展大綱圖及其香港境內附近土地的初步發展建議的意見。

背景

2. 港深兩地政府於 2008 年同意為落馬洲河套地區發展共同開展規劃及工程可行性研究。為了收集兩地公眾及專家對河套地區未來發展的意見，港深兩地的規劃部門曾在 2008 年 6 月至 7 月期間，同步在兩地進行一連串的公眾參與活動。在收集到的意見中，高等教育、高新科技研發和文化創意產業的用途在兩地獲廣泛支持。該次公眾參與活動結果已在 2009 年 2 月 24 日向發展事務委員會作出報告。

3. 落馬洲河套地區發展規劃及工程研究(下稱「本研究」)在 2009 年 6 月正式展開。研究範圍包括河套地區(即 A 區)、香港境內鄰近地區(即 B 區)。深圳境內鄰近地區(即 C 區)的規劃研究則由深圳有關部門進行。A、B、C 區的位置可參閱附件一。

河套地區(即 A 區)初步發展大綱圖

4. 基於 2008 年公眾參與的結果，兩地政府認為河套地區可發展以高等教育為主、輔以高新科技研發和文化創意產業的用途。本研究就是以這三個用途作為基礎來制定初步發展大綱圖。

5. 初步發展大綱圖的主要內容簡介如下：

規劃概念

(a) 為構建跨界人才培育與知識科技交流區，河套地區將劃分為以下五區：

- 「教育區」用作發展高等教育；
- 「創新區」用作發展高新科技研發和文化創意產業；
- 「交流區」可為區內人士提供交流互動平台；
- 「生態區」作保育用途；及
- 「濱河休憩區」提供舒適宜人的休閒空間。

(b) 佈局設計力求靈活，三個主要用途的土地可按日後實際市場需要調配。

(c) 為推廣低碳生活環境，區內會研究一系列的低碳設施，例如環保交通系統、區域供冷系統、污水處理廠兼處理後污水循環再用於區內灌溉及沖廁。

發展參數

(d) 經參考港深兩地鄰近建設的發展密度及現有周邊地區的特色後，建議河套區的最高可建樓面面積為 120 萬平方米，地積比率約為 1.37。

(e) 詳細的土地用途及主要發展參數撮錄如下：

	用地面積 (公頃)	樓面面積 (平方米)	地積比率 *	最高建築高度 (層數)	酒店旅客人數	最高可容納學生人數	預計職工人數
高等教育	22.4	720,000	3.2	15	-	24,000	6,000
高新科技研發	8.5	330,000	4.8	15	-	-	16,500
文化創意產業		81,000		15	-	-	4,050
商業	1.2	60,000	5	12	500	-	2,670
其他用途 (如過境設施、污水處理廠、區域供冷系統、消防/救護設施及交通交匯處)	6	9,000	<1	2	-	-	150
生態區	12.7	-	-	-	-	-	-
休憩用地	10.5	-	-	-	-	-	-
美化地帶/ 活動走廊	15.9	-	-	-	-	-	-
道路	10.5	-	-	-	-	-	-
總計	87.7	1,200,000	1.37	-	500	24,000	29,370

* 地積比率以建築用地總面積計算。

城市設計及休憩用地規劃

- (f) 區內設有多條南北向的美化/活動地帶，提供園林景觀、綠化、休閒設施和單車徑，為行人及單車使用者營造舒適宜人的環境。這些美化/活動地帶除了有綠化功能和提升環境質素外，更同時在空間佈局上連繫對接 C 區的未來規劃佈局，形成貫通港深的視覺走廊。
- (g) 建築物高度採用高低起伏的概念，展現有趣的天際線。沿深圳河的高等教育設施約 7-8 層；西面的高新科技研發建築物約 15 層；中部及東面的建築物約 8-15 層；南北向的建築物則會由中心區最高的 15 層逐漸向南面生態區遞減至 3 層。
- (h) 為減低邊界圍網對景觀的負面影響，沿深圳河邊將設置 50 米寬的園林休憩用地，連同舊深圳河邊的土地，共有約 10 公頃的休憩用地，闢作優美宜人、景色翠綠的濱河休憩區。而中央部份的交流區將是河套區內的核心休憩用地。

交通設施

- (i) 河套地區的東西兩端入口設有交通交匯處，並配有停車設施及完善的行人通道和單車徑系統，以鼓勵人們在區內步行及以自行車代步。
- (j) 為方便往來河套地區，現正研究提供一個直接接駁現有落馬洲站至河套地區的交通運輸系統，例如自動行人輸送帶、環保交通工具如無人駕駛列車和環保巴士等。對外連接會透過改善西面的現有落馬洲路接駁至粉嶺/新田公路，在東面則會興建新的接駁路連接古洞北新發展區。

- (k) 在遠期規劃上，我們已在 A 區的北端預留土地以便提供一條連接 A、C 區的通道，以連接 C 區規劃中的地鐵站。至於是否需要興建相關的過境口岸設施，則須視乎兩地政府日後對此連接通道的進一步研究及決定。

生態保育

- (l) 建議將南面一幅約 12.7 公頃、100 米寬的土地劃作生態區，主要用來補償受發展影響的蘆葦叢，同時也保留現有的雀鳥飛行路線和陸地動物走廊。

其他配套設施

- (m) 區內預留了土地提供配套基建設施，包括三級污水處理廠、中央區域供冷系統、電力支站、消防局及過境口岸設施等。
- (n) 食水、排水、煤氣、電力、通訊等管線將經由東西兩面的連接路接駁至河套地區。

香港境內河套鄰近地區（即 B 區）的發展建議

6. 由於河套地區現時並沒有任何基建設施及道路接駁，因此，B 區的規劃主要是為河套地區的發展提供對外連接路，按初步研究結果顯示，如要支援河套地區的全面發展，必須在西面透過擴闊現有落馬洲路以及在東面開闢一條新路連接至古洞北新發展區。

7. 我們同時對 B 區道路兩旁土地的用途作出了檢討，部分沿落

馬洲路兩旁（大部份現時在新田分區發展大綱圖中劃作「未決定用途」地帶）的土地可能有潛力發展作低密度的商業用途，如零售商店、餐廳和宿舍等，以配合 A 區的未來發展。不過，礙於落馬洲路的交通容量有限，而且附近的發展主要為低層及低密度建築，因此建議未來這一區的新發展最高地積比率為 0.4，建築物高度最高為 3 層。

8. 東面的 B 區，則由於鄰近包括蠔殼圍一帶主要為山坡、草地、濕地/魚塘，具有高生態價值，這些因素會為未來發展帶來制約。

深圳境內河套鄰近地區（即 C 區）的發展建議

9. C 區主要包括現有的深圳皇崗口岸，根據深方的初步研究，部份土地可以在遠期釋放作發展之用。此外，擬議的深圳地鐵 7 號線將會穿越 C 區，並在 C 區中部及東端設置兩個地鐵站。

10. 根據深方的研究，從皇崗口岸釋放出來的土地建議劃作科技文化創新與信息交流區，以協同河套地區的發展。新增總樓面面積約 150 萬平方米。建築物高度採以階梯式布局，從深圳河岸逐漸向北面遞增。

公眾參與活動

11. 第一階段公眾參與活動的目的是收集公眾對初步發展大綱圖及 B 區的用地建議。為了讓港深兩地的公眾更全面瞭解 A、B、C 三區的建議內容，港深兩地將同步開展有關的公眾參與活動，

並採用相同的公眾參與摘要作諮詢（附件二）。我們會在兩個月的諮詢期內，諮詢相關的委員會／小組委員會，包括城市規劃委員會、相關區議會和鄉事委員會。我們亦會為專業團體和其他關注組織安排簡介會。深方會同步在深圳進行類似的公眾參與活動。收集到的意見會用作優化初步發展大綱圖。

徵詢意見

12. 請議員就河套地區的發展建議發表意見。

附件

附件一 研究範圍

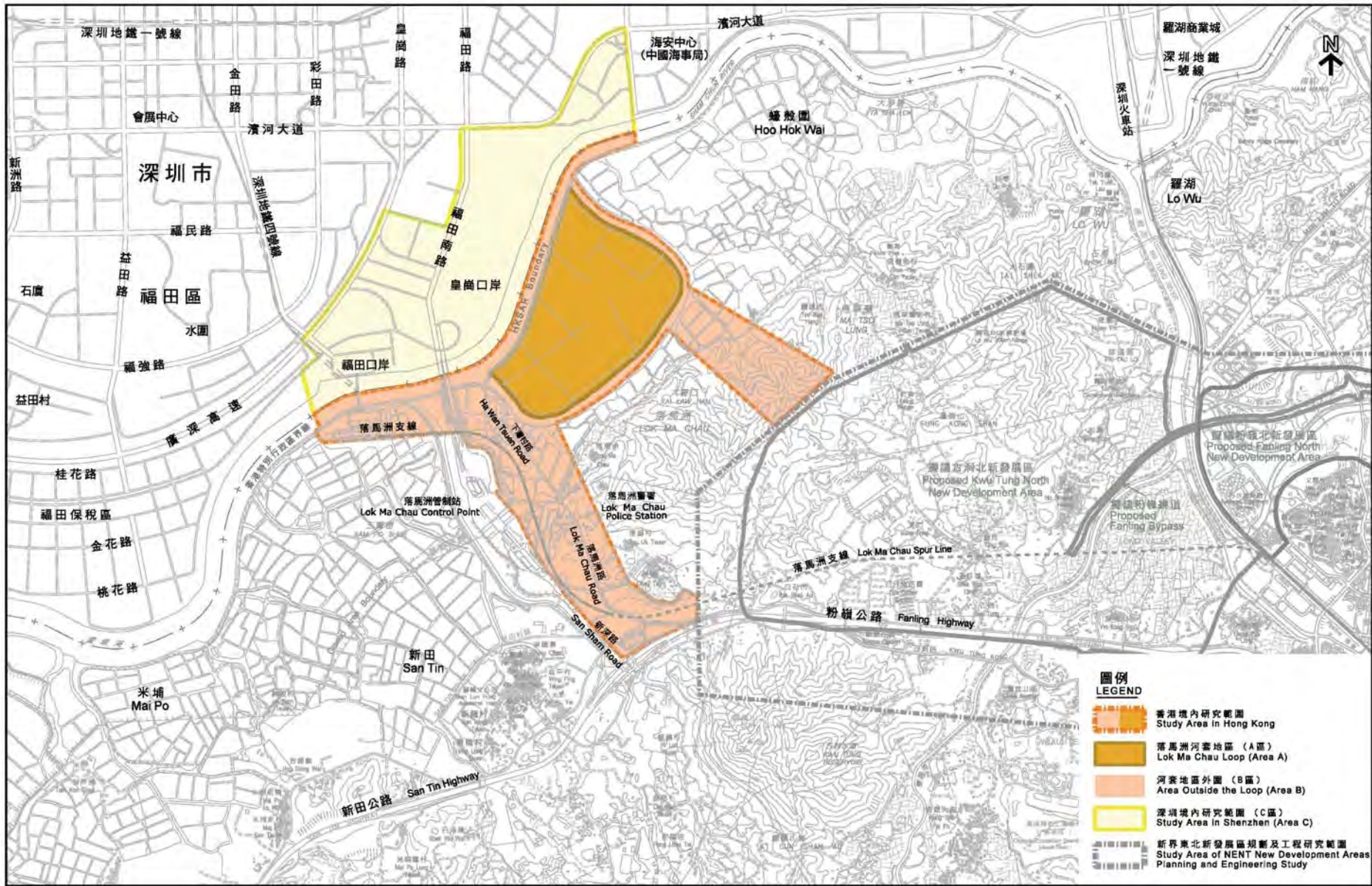
附件二 第一階段公眾參與摘要

發展局

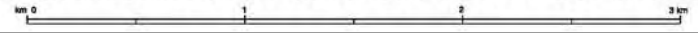
規劃署

土木工程拓展署

2010年11月



落馬洲河套地區發展規劃及工程研究 - 勘查研究
 PLANNING AND ENGINEERING STUDY ON DEVELOPMENT OF LOK MA CHAU LOOP - INVESTIGATION



Plan No. 圖則編號 : M/SP/09/128	
Date 日期 : 21/9/2009	Enclosure 1 附件一

落馬洲河套地區

發展規劃及工程研究

PLANNING AND ENGINEERING STUDY
ON DEVELOPMENT OF

LOK MA CHAU LOOP

第一階段公眾參與摘要

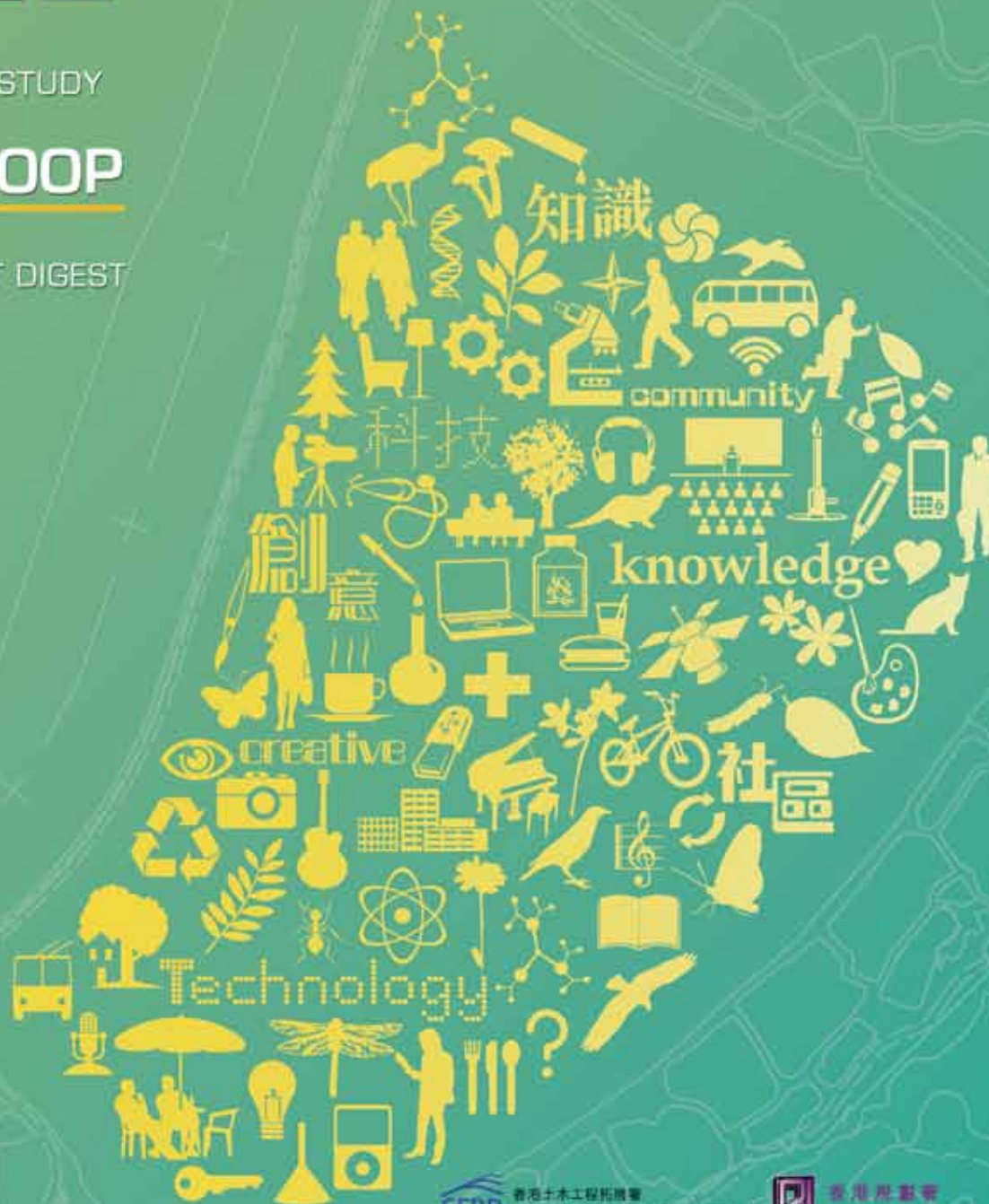
STAGE 1 PUBLIC ENGAGEMENT DIGEST

二零一零年十一月

November 2010

Enclosure 2

附件二



*Collaborate and Radiate Beyond All Boundaries
Aggregate and Innovate for The Future*





跨界合作通四方
才智匯聚創新天

目錄

CONTENT

1	背景 Background	02
2	主要考慮因素及機遇 Key Issues & Opportunities	06
3	研究範圍A區 Study Area A	10
4	研究範圍B區 Study Area B	18
5	研究範圍C區 Study Area C	20
6	初步發展大綱圖 Preliminary Outline Development Plan	24
7	遠期綜合概念規劃 Long Term Integrated Concept Plan	25

1

背景 Background



落馬洲河套地區（下稱「河套地區」）的發展是港深兩地政府緊密合作的一個研究項目，以充分利用河套地區的土地資源，應付兩地的日後發展需要。河套地區是在1997年深圳河治理一期工程完成後，由新舊河道在落馬洲－皇崗口岸東側圍合而成一塊約87公頃的土地。

為了收集市民及專家對河套地區未來土地用途的意見，港深兩地政府在2008年6月至7月期間進行了一系列的公眾參與活動。在收集到的意見中，高等教育、高新科技研發及文化創意產業在港深兩地獲得較廣泛支持。

2008年11月13日，港深雙方政府簽訂了《落馬洲河套地區綜合研究合作協議書》，協定河套地區規劃研究的範圍分為兩個部分，其中河套地區（A區）及香港境內連接地區（B區）的研究由港方牽頭進行，深方參與；而深圳境內鄰近地區（C區）的研究由深方牽頭進行，港方參與。

香港規劃署聯同香港土木工程拓展署於2009年6月委聘顧問為A區及B區進行規劃及工程研究。而深圳市規劃和國土資源委員會（下稱「規劃國土委」）亦同時委託顧問對深圳C區展開研究。

The development of Lok Ma Chau Loop (LMC Loop) is a joint study between Hong Kong (HK) and Shenzhen (SZ) governments with a view to fully utilizing the land resources of the LMC Loop to meet future development needs of the two cities. The LMC Loop (87ha) is the area bounded by the new and old SZ River channel located to the east of LMC and Huanggang Port following completion of the Stage 1 SZ River Regulation Project in 1997.

In order to collect views from the general public and experts on the possible future land use of the LMC Loop, a series of public engagement activities were carried out in HK and SZ between June and July 2008. Among the views received, higher education, research and development of new high technology (high-tech R&D), and cultural and creative industries received wide support in both HK and SZ.

On 13 November 2008, HK and SZ governments signed a Co-operation Agreement on the undertaking of a joint study for the development of the LMC Loop. According to the Co-operation Agreement, the study area was to be divided into two parts, with the study of the LMC Loop (Area A) and the adjoining area in HK (Area B) led by the HK side with participation from SZ. For the adjacent area in SZ (Area C), the study was to be led by the SZ side with participation from HK.

HK Planning Department (PlanD) in association with HK Civil Engineering and Development Department (CEDD) commissioned the planning and engineering study of Areas A and B in June 2009. At the same time, Urban Planning, Land and Resources Commission of Shenzhen Municipality (SZMUPLRC) also commissioned a study for Area C in SZ.



研究目標

Study Objectives

高等教育
Higher Education

高新科技研發
High-tech R&D

文化創意產業
Cultural & Creative Industries

港深兩地政府經考慮了2008年的公眾諮詢結果後，初步認為河套地區發展可考慮以**高等教育**為主，輔以**高新科技研發**和**文化創意產業**用途。這次研究的意向是以此三大用途作起點，為河套地區制定發展建議，目的是在港深兩地互惠互利的基礎上，將此地區締造成為一個可持續發展、環保、節能及以人為本的社區。研究的主要工作包括為河套地區制訂發展大綱圖、城市及景觀設計，以及就河套地區連接港深兩地的主要交通網絡與鄰近地區的連接提供建議。此研究亦會對擬議連接道路的周邊土地用途進行檢討。

Having considered the public views received in the public engagement in 2008, HK and SZ governments initially considered that the LMC Loop could be developed with *higher education* as the leading land use, complemented by *high-tech R&D* and *cultural and creative industries*. The overall study objective is to formulate development proposals based on these main land uses. The aim is to develop a sustainable, environmentally friendly, energy saving and people oriented community on the basis of mutual benefit to both HK and SZ. The key tasks of the study include formulation of Outline Development Plan (ODP), urban and landscape design for the LMC Loop, as well as proposals on connections of the LMC Loop with major transport network in HK and SZ and surrounding areas in HK. The study will also review the land uses alongside the proposed connecting roads.



研究計劃及主要工作

Study Programme & Key Tasks



2

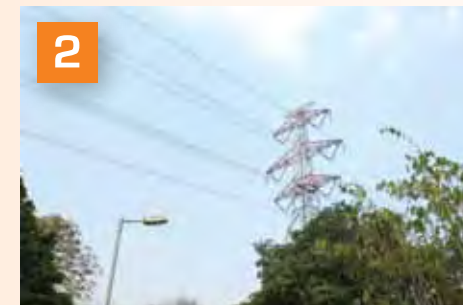
主要考慮因素及機遇 Key Issues & Opportunities

主要考慮因素 Key Issues

基礎設施 Infrastructure



1
對外交通接駁
Transport Connection with Other Areas



2
提供公用事業設施
Provision of Public Utilities

生態及環境 Ecology and Environment



4
空氣及水質污染
Air and Water Pollution



5
自然生態的保護
Protection of Habitats and Wildlife

周邊土地用途 Surrounding Land Uses



7
深圳市區的密集發展
High Density Development in SZ Urban Area



8
周邊的鄉村發展
Surrounding Village Development



3
港深兩地的銜接
Connection between HK and SZ



6
周邊的濕地/魚塘
Surrounding Wetland / Fish Ponds



9
未來的新發展區
Future New Development Area

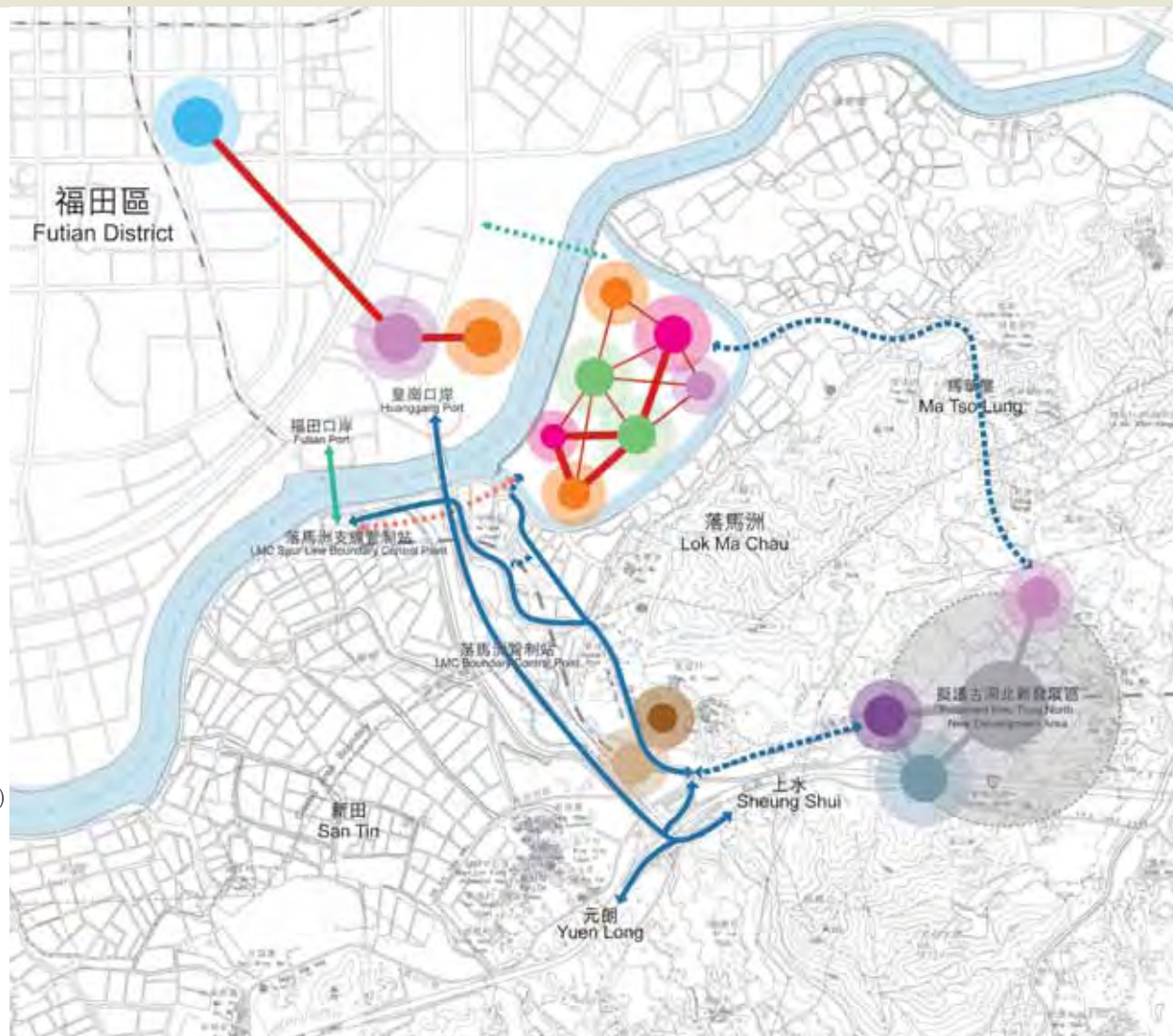


由於位置相鄰的關係，河套地區的未來發展將會與深圳C區、古洞北新發展區和周邊現有鄉郊地區在社會、經濟和基礎設施上產生互補的作用。

Being located in their close proximity, the future development of the LMC Loop will complement the development of Area C in SZ, Kwu Tung North New Development Area (NDA) and surrounding existing villages in terms of social, economic and infrastructural development.

圖例 LEGEND

- 高等教育
Higher Education
- 高新科技研發
High-Tech R&D
- 文化創意產業
Cultural & Creative Industries
- 現有通道
Existing Access
- 可能建設的通道
Potential Access
- 現有與深圳連接的人行通道
Existing Pedestrian Linkage with SZ
- 可能連接的通道
Possible Linkage
- 可能與落馬洲鐵路站連接的通道
Possible Linkage with MTR Lok Ma Chau Spur Line Station
- 深圳福田中心區
SZ Futian Central Area
- 附屬設施
Supporting Facilities
- 社區提供的附屬設施
Supporting Facilities by Local Initiatives
- 社區設施（根據新界東北新發展區研究建議）
Community Facilities (as per the NENT NDA Study Proposal)
- 商業（根據新界東北新發展區研究建議）
Commercial (as per the NENT NDA Study Proposal)
- 新界現有社區
Existing Community in NT
- 擬議古洞北新發展區
Proposed Kwu Tung North NDA





深圳皇崗口岸鄰近地區 SZ Huanggang Port Surrounding Areas

深圳皇崗口岸鄰近地區可與河套地區建立便捷的連接通道以推動港深之間的知識與科技交流。

Convenient physical linkage between the LMC Loop and SZ Huanggang Port surrounding areas could be established to facilitate exchange of knowledge and technologies between HK and SZ.



香港古洞北新發展區 HK Kwu Tung North NDA

古洞北新發展區將可為河套地區提供配套的商業、社區及附屬設施。

The Kwu Tung North NDA could provide supporting commercial, community and ancillary facilities for the development at the LMC Loop.



香港鄰近社區 HK Surrounding Communities

鄰近的鄉郊社區可以提供居住及相關服務設施。

The existing villages and communities in the surrounding area could provide accommodation and local supporting facilities.

3

研究範圍A區

Study Area A

願景

Vision

在可持續發展的大原則下，
建造跨界人才培育與知識科技
交流區。

To develop the LMC Loop as a
sustainable Knowledge &
Technology Exchange Zone
(KTEZ) for cross boundary
human resources development
as well as a hub for exchange
of knowledge and technology
between HK and the Mainland.





突顯港深邊界區的地理優勢，凝聚兩地知識、科技、創意與人才，並在土地利用模式及設計上採用靈活而有效的方法

Capitalise on the Strategic Location of the LMC Loop by Adopting an Efficient and Flexible Land Use Planning and Design Approach



採用低耗能、低污染為基礎的「低碳經濟」開發及運作模式

Adopt a Low Carbon Economy



提供兩地人流順暢及高可達性(尤其與B、C區連接)的交通系統，並充分配合有利於兩地人員便捷往來的通關方式

Provide Highly Accessible and Convenient Connections to/from the LMC Loop with Appropriate Cross Boundary Arrangements



優化環境及減低對生態環境的影響，配合周邊地區的特色，提供舒適怡人的學習及工作環境

Enhance Environment Performance with Reference to Local Characters



營造和諧及充滿生氣的社區，帶動鄰近地區的發展

Foster Social Harmony and Vibrancy and Promote Local Development

主要設計概念

Key Design Concept



蒼智地

河套地區的戰略位置締造港深交流的合作空間，協助兩地政府配合發展珠三角地區的未來願景。故此，項目的設計佈局也以此為骨幹，就如兩隻「相連的手」，交織的手指象徵兩地政府持續社會經濟發展的結合。

Integration of Place and Mind

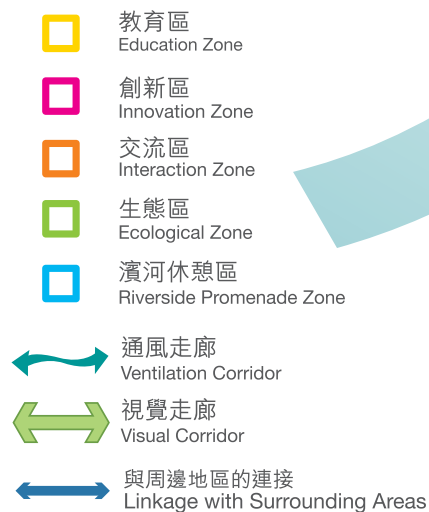
The strategic location of the LMC Loop makes it the ideal project for both HK and SZ to work together to jointly develop it into an exchange zone that meets the future development aspirations of the Pearl River Delta Region. The urban design of the project expresses the co-operative spirit of the two governments through its spatial urban form. This is symbolically represented by a pair of 'embracing hands', whereby the close intermingling of the fingers resembles the function of the LMC Loop as an indispensable component that integrates and facilitates the long-term socio-economic development of the two cities.

功能分區

Land Use Zoning

河套地區以發展高等教育為主，輔以高新科技研發及文化創意產業的知識科技交流區，可分為5個小區。

The LMC Loop as a sustainable KTEZ, can be divided into 5 zones, with higher education as the leading land use and complemented by high-tech R&D as well as cultural and creative industries.





教育區

Education Zone

教育區內將提供教學與研究設施、圖書館、辦公室，學生宿舍和其他高等教育的附屬設施。教育區可容納一所或以上的高等教育學府。

Within the Education Zone, teaching and research facilities, library, ancillary offices, student hostels and other facilities ancillary to higher education would be provided. The Education Zone could accommodate one or more higher education institutions.



創新區

Innovation Zone

創新區是一個高新科技研發和文化創意產業的樞紐，可提供辦公室、研究設施、表演場地及展覽廳等。

The Innovation Zone is a hub for high-tech R&D and cultural and creative industries. A range of accommodation, including office spaces, research facilities, performance venues and exhibition halls could be provided.



交流區

Interaction Zone

一個核心開放空間以促進知識科技交流區用戶之間的互動。通過展覽和音樂會等安排形成一個思想交流和文化活動的平台。

A core open space where interaction between the users of the KTEZ could take place. It could also be used as a platform for exchange of ideas and cultural activities through, for example, exhibition, concerts, etc.



生態區

Ecological Zone

除了保存地區生物的多樣性，生態區將成為河套地區的重要特色，形成河套地區與香港鄉郊的緩衝過渡。

In addition to preserving the biodiversity of the area, the Ecological Zone would also serve as a landmark and a buffer contributing towards the transition between the rural landscape in HK and the LMC Loop.



濱河休憩區

Riverside Promenade Zone

為了提供一個優美和具吸引力的臨水環境，建議在河套地區預留一個約2公里長的濱河休憩區，以體現將來與深圳河對岸濱河區互相呼應的理念。

In order to provide a pleasant and attractive waterfront environment, a 2km long riverside promenade is proposed around the LMC Loop. The Riverside Promenade Zone will echo with the future riverside area across the SZ River.

為保持整體佈局設計的靈活性，其中教育區及創新區的實際用地可視乎日後市場需要靈活調配。

In order to maintain flexibility in the overall layout design, the land use and floor space of some parts of the Education Zone could interchange with the Innovation Zone subject to market demand.

彈性土地使用

Flexible Land Uses

圖例 LEGEND

土地用途
Land Uses

- 教育
Education
- 商業
Commercial
- 政府 (連可能相關過境設施)
Government (with Possible Associated Boundary Crossing Facilities)
- STW 政府 (污水處理廠)
Government (Sewage Treatment Works)
- FA 政府 (消防局暨救護站)
Government (Fire Station and Ambulance Depot)
- 其他指定用途 (高新科技研發)
Other Specified Uses (High-Tech R&D)
- TI 其他指定用途 (高新科技研發及交通交匯處)
Other Specified Uses (High-Tech R&D cum Transport Interchange)
- 其他指定用途 (高新科技研發/文化創意產業)
Other Specified Uses (High-tech R&D / Cultural & Creative Industries)
- TI 其他指定用途 (高新科技研發/文化創意產業及交通交匯處)
Other Specified Uses (High-tech R&D / Cultural & Creative Industries cum Transport Interchange)
- 其他指定用途 (文化創意產業)
Other Specified Uses (Cultural & Creative Industries)
- DCS 其他指定用途 (區域供冷系)
Other Specified Uses (District Cooling System)
- ESS 其他指定用途 (變電站)
Other Specified Uses (Electricity Sub-Stations)



庭園 Courtyard

落馬洲知識科技交流區橫切面圖
LMC KTEZ Cross Section



深圳河
SZ River

景觀緩衝區
Landscape Buffer

帶狀公園
Ribbon Park

交流區
Interaction Zone

三級休憩用地設計

3-tier Open Space Design



帶狀公園 Ribbon Park



交流區 Interaction Zone



帶狀公園
Ribbon Park

教育區
Education Zone

生態區 (濕地)
Ecological Zone (Marshland)

舊深圳河河曲
Old SZ River Meander

生態區及景觀緩衝區

Ecological Zone and Landscape Buffer

生態區將會是河套地區內的蘆葦叢補償地區及保留現有的鳥類飛行路線和陸地動物走廊。為了盡量減少邊界圍網在視覺上的影響，深圳河邊亦會建立一個景觀緩衝區。

The Ecological Zone would serve as the reedbed compensation area in the LMC Loop and preserve the existing bird flight-lines and the corridor for terrestrial animals. In order to minimise the visual impact of the boundary fence, a Landscape Buffer is also proposed along the SZ River.

通風及視覺走廊

Visual and Ventilation Corridors

通風走廊能改善空氣流通和微氣候，並減少區內所需的能源。視覺走廊可貫通香港的郊區和深圳市區，以及為蠓殼圍和米埔提供景觀上的連接。

The ventilation corridors would improve air circulation as well as the microclimate in the KTEZ. This would in turn reduce energy consumption. The visual corridors would also provide a connection between the rural backdrop in HK and the urban grains in SZ, as well as between Hoo Hok Wai and Mai Po.





C 區為現狀
Area C in its existing condition

綠色生活的社區 A Green Living Community

為了盡量減少車輛流動，區內將會提供一個直接和吸引行人使用的通道網絡。另外，區內將鼓勵使用自行車及環保交通系統，作為可持續發展社會的環保措施之一。

In order to minimise the vehicular traffic volume within the LMC Loop, direct and attractive pedestrian networks would be provided. The use of bicycles and environmentally friendly transport system would also be encouraged as part of the green initiatives in developing a sustainable community.

區外的可達性和連接性 External Accessibility and Connectivity

研究中的港深連接通道可促進知識科技交流區內的商業、學術及社區互動，加大發展潛能。東西連接通道亦可改善知識科技交流區與周邊地區包括現有的村落及擬建古洞北新發展區等的聯繫。

Possible linkages between HK and SZ under study can maximise the opportunity for commercial, academic and social interaction at the KTEZ. The Eastern and Western Connection Roads would also improve linkages between the KTEZ and the surrounding areas, including existing villages and the proposed Kwu Tung North NDA.

4

研究範圍B區 Study Area B



河套地區對外的連接道路主要是透過研究範圍B區及周邊地區提供。沿東面連接路附近的魚塘具有高生態價值，會給其他發展帶來制約。沿西面連接路的土地主要為現有村落、山丘、魚塘及平地，部分地方可能具有發展潛力。

External connection roads for the LMC Loop will mainly be provided through Area B and its neighbouring areas. Fish ponds adjoining the Eastern Connection Road are of high ecological significance. They will pose challenges to the development of this area. As for the Western Connection Road, the surrounding areas are existing villages, hills, fish ponds and flat land, some of which may have development potential.

考慮到此地方的特色和與河套地區的關係，西面連接路的周邊土地可能有機會提升發展潛力，發展下列鄉郊式的商業用途：

Taking into consideration the site characteristics and relationship with the LMC Loop development, areas alongside the Western Connection Road may have development potential for providing the following rural commercial uses :

餐廳 Restaurants

咖啡室 Cafés

酒吧 Pubs / Bars

零售商店 Retail Shops

便利店 Convenient Stores

商業 Commercial

超級市場 Supermarket

旅舍 Guesthouse

度假營 Holiday Camp

最高發展參數如下：

地積比率: 0.4

建築高度: 3層

The maximum development parameters are:

Plot Ratio: 0.4

Building Height: 3 Storeys



5

研究範圍C區 Study Area C

遠期功能結構規劃圖

Long-term Functional Structure Plan

遠期目標

Long-term Objectives

1. 塑造城市門戶：塑造綜合性城市門戶，展示深圳城市發展成就和城市文化。
2. 共建創新經濟：融合深港人才、科技及文化資源，推進兩地創新產業的發展。
3. 低碳生態發展：以綠色、以人為本的發展理念引導該片區的城市建設。
4. 促進深港合作：促進深港雙城在深圳河兩岸地區的互動與發展。

1. **A gateway of city:** The integrated city gateway for exhibiting development achievement and city culture.
2. **Development of creative economy:** The integration of the human, technological and cultural resources of the two cities for the development of creative industry in HK and SZ.
3. **A low carbon ecological development :** The development of the area under the green and people-oriented development concepts.
4. **Promotion of cooperation between HK and SZ:** The promotion of interaction/ collaboration between HK and SZ along SZ River.

時序

Timing

概念規劃方案以遠期發展目標為指向，兼顧近中期的發展需求。近中期河套C區以保留現狀功能、設施為主，並為未來與河套A區的整體發展在空間和設施方面做準備；遠期配合深港更緊密合作並結合深圳城市建設的實際情況，逐步實施概念規劃方案。

The conceptual planning is formulated with regard to the long-term development objectives whilst meeting the short and medium term development needs.

In the short and medium term, Area C will mainly retain the present land-uses and facilities but will reserve space and provide facilities for integral development with Area A in the future. In the long-term, the conceptual plan of Area C will be implemented in accordance with the planning intention to promote cooperation between SZ and HK as well as to integrate with the physical development of SZ.



備註 Notes

遠期土地利用規劃所表達內容可在下階段的深化研究中局部調整。圖中軌道7號線為中期實施線路，規劃具體線位及站點以最終批准的相關規劃為準。

The long-term land use plan could be partially adjusted according to more detailed planning research. The Metro Line 7 in the map will be implemented as medium term target, and its detailed route and station locations should be subject to the final permitted plan.

規劃原則

Guiding Principles

在保持河套C區作為深港重要口岸門戶這一基本功能的前提下，結合其特殊的區位條件，概念規劃遵循以下原則：

With a view to maintaining Area C as a major boundary control port and leveraging on its strategic location, the following guiding principles will be adopted in the conceptual planning of Area C:

1. 近遠期結合發展，近期配合河套A區開發，提供發展的基本功能需要。遠期協同河套A區發展，實現共同發展目標。
To cater for Area A's development in the short-term and the need of collaborative development in the long term.
2. 與河套A區保持緊密、便捷的交通聯繫。
To maintain close and convenient traffic connection with Area A.
3. 與河套A區功能銜接，協同河套A區發展，放大河套在深港合作方面的示範效應。
To connect and collaborate with the development of Area A so as to enhance the showcase effect of the LMC Loop development.
4. 彈性靈活地進行空間佈局。
To design a flexible and diversified layout.
5. 突出展現濱河景觀和生態特色。
To bring out the riverside landscape and ecological characteristics.

根據遠期功能分區的安排，規劃建築開發增量約150萬平方米。

The additional gross floor area is about 1.5 million square meters according to the long-term land use zoning.



口岸綜合功能區

Integrated Cross-Boundary Port Zone

口岸綜合功能區以未來皇崗口岸綜合樞紐為核心與福田口岸整合發展，可發展辦公樓宇、口岸商業及服務業、口岸金融、高級酒店等多種功能。

It comprises the future Huanggang Cross-boundary Port as the core and the integrated development of Futian Port. It will provide offices and various port-related facilities such as commercial, services, financing and deluxe hotels.



科技文化創新與信息交流區

R&D and Information Exchange Zone

科技文化創新與信息交流區通過對現有用地功能的改造，預留與河套A區聯繫的通道及設施，形成與河套A區最緊密聯繫的功能區，提供研究設施、辦公室、展覽廳以及公共交流空間。

Through the restructuring of the existing land uses and cross-boundary facilities, spaces will be reserved to provide linkage and supporting facilities to Area A, including R&D facilities, offices, exhibition venue and public activity space.



公共開放活動區

Public Open Space Zone

公共開放活動區由沿深圳河的帶狀公共開放空間構成，在提高沿河空間的親水性的同時改善河岸的生態環境。

It comprises the public open space along the waterfront of SZ River to enhance accessibility to the waterfront and improve the riverside ecological environment.



居住區

Residential Zone

居住區以現狀保留為主，將配合河套A區的發展，改善環境質量，為河套A區提供部分居住設施。

The existing residential neighbourhood will be maintained. In the long term, the living environment will be improved and it will provide some of the residential facilities to support the development of Area A.

概念規劃設計要點 Key Point of The Conceptual Planning

遠期城市景觀結構

Long-term Scheme of Urban Design and Landscaping



生態景觀的塑造

Constructing an Ecological Landscape

以深圳河生態走廊的恢復為基礎，通過塑造面向深圳河及河套A區的公共開放空間和景觀軸線，營造大尺度景觀，提高皇崗口岸地區環境質量，構建一河兩岸緊密聯繫的城市景觀體系。

Through revitalization of the SZ River's ecological corridor as well as provision of landscape axes and public open space fronting the SZ River and Area A, an open landscape will enhance the environmental quality of Huanggang Port and forge a coherent cityscape on both sides of the river.

鼓勵步行的社區

Promoting a Pedestrian Priority Environment

在河套C區內部，通過構建立體化的人行通道系統提供步行優先的交通環境，步行系統可連接主要的公共場所，包括河套A區與C區、皇崗口岸與福田口岸、口岸與商業、商業辦公與沿河開放空間等。

A safe and comfortable walking environment will be promoted in Area C through provision of a multi-level pedestrian network which has potential to link up key developments including those in Areas A and C, Huanggang Port and Futian Port, cross-boundary ports and major commercial areas, commercial offices and waterfront open spaces, etc.

低碳技術的實踐

Pursuing Low Carbon Economy

通過生態技術的應用，降低城市發展對環境、能源及水資源的影響。嘗試應用「屋面綠化技術」、「雨水回用技術」、「濕地淨化污水技術」等。

Attempts will be made to apply green technology such as roof greening, rainwater harvesting, wetland wastewater treatment to minimize the impacts of urban development on environment as well as energy and water resources.

多元活力的門戶

A Vibrant and Diversified Gateway

通過口岸內部功能重構和綜合樞紐的實施，將河套C區塑造成為緊湊、高效、多元、形象清晰和充滿活力的現代化口岸門戶。

Through the re-structuring of the functions in the Huanggang Port area into an integrated transport hub, Area C will become a compact, efficient, diversified, prominent and vibrant modern cross-boundary port and gateway.



6

初步發展大綱圖 Preliminary Outline Development Plan

圖例 LEGEND

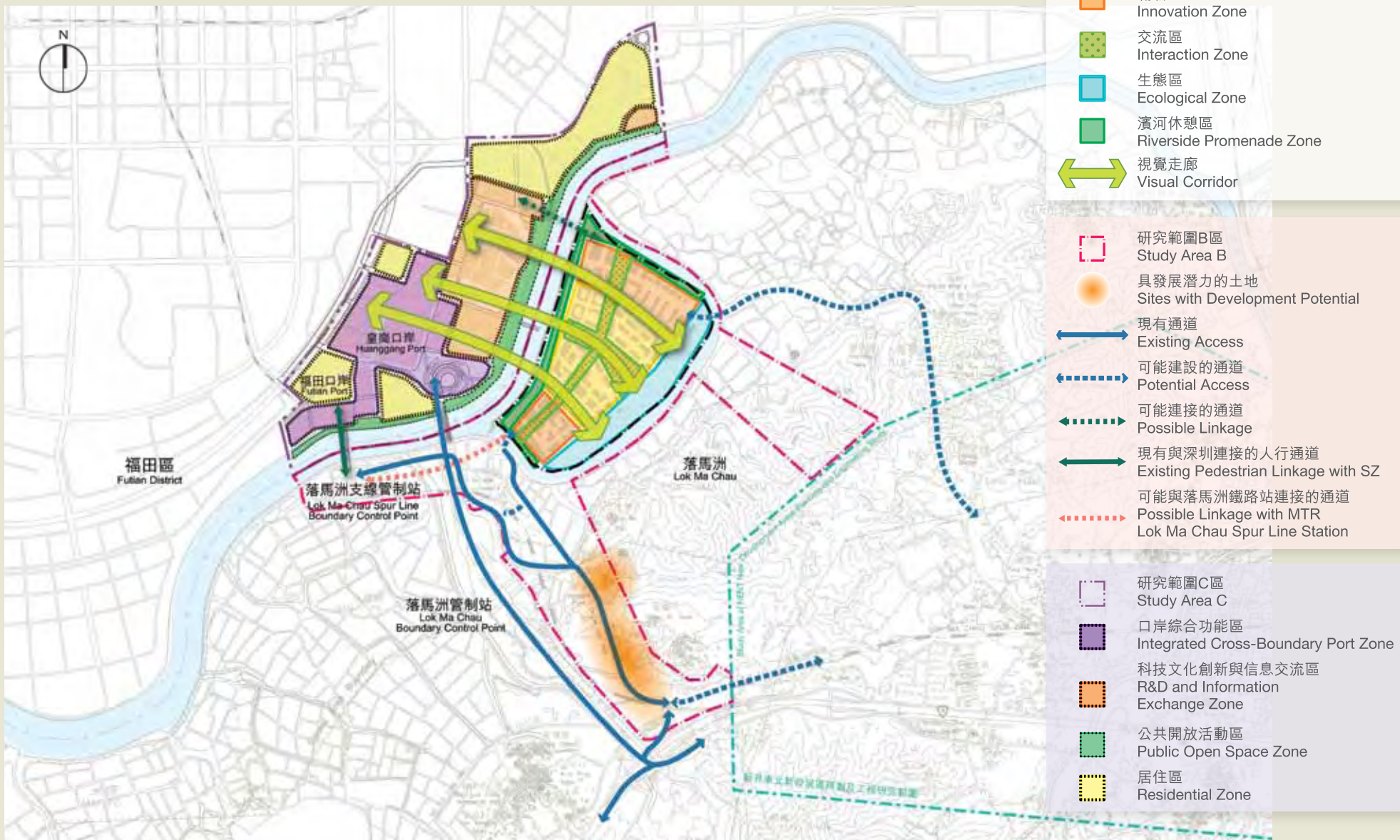
土地用途 Land Uses	公頃 Hectares	%
E 教育 Education	22.4	25.5
C 商業 Commercial	1.2	1.4
G 政府 (連可能相關過境設施) Government (with Possible Associated Boundary Crossing Facilities)	0.9	1.0
政府 (消防局暨救護站) Government (Fire Station and Ambulance Depot)	0.6	0.7
政府 (污水處理廠) Government (Sewage Treatment Works)	2.8	3.2
O 休憩用地 Open Space	10.5	11.9
A 美化地帶 / 活動走廊 Amenity / Activity Corridor	15.9	18.1
其他指定用途 (生態區) Other Specified Uses (Ecological Area)	12.7	14.5
其他指定用途 (高新科技研發) Other Specified Uses (High-Tech R&D)	2.6	3.0
其他指定用途 (高新科技研發及交通交匯處) Other Specified Uses (High-Tech R&D cum Transport Interchange)	0.4	0.5
其他指定用途 (高新科技研發/文化創意產業及交通交匯處) Other Specified Uses (High-tech R&D / Cultural & Creative Industries cum Transport Interchange)	0.6	0.7
其他指定用途 (高新科技研發/文化創意產業) Other Specified Uses (High-tech R&D / Cultural & Creative Industries)	3.8	4.3
其他指定用途 (文化創意產業) Other Specified Uses (Cultural & Creative Industries)	1.1	1.3
其他指定用途 (區域供冷系統) Other Specified Uses (District Cooling System)	1.0	1.1
其他指定用途 (變電站) Other Specified Uses (Electricity Sub-Station)	0.7	0.8
道路 Roads	10.5	12.0
總數 Total	87.7	100



主要發展參數 Major Development Parameters	
可容納最高學生人數 Maximum No. of Students	24,000
就業機會(約) Employment Opportunities (approx.)	29,000
可容納最高樓面面積 (平方米) Maximum Gross Floor Area (m ²)	1,200,000
可容納最高樓面面積 - 教育 (平方米) Maximum Gross Floor Area for Education (m ²)	720,000
可容納最高樓面面積 - 高新科技研發 (平方米) Maximum Gross Floor Area for High-tech R&D (m ²)	330,000
可容納最高樓面面積 - 文化創意產業 (平方米) Maximum Gross Floor Area for Cultural & Creative Industries (m ²)	81,000
總地積比率 Gross Plot Ratio	1.37
樓宇高度 Building Height	最高15層 Max. 15 storeys

7

遠期綜合概念規劃 Long Term Integrated Concept Plan



你的意見

Your Views

我們希望聆聽你的寶貴意見，以進一步優化落馬洲河套地區的發展建議。

We would like to hear your valuable opinion to refine the development proposal for the LMC Loop.

歡迎你在二零一一年一月二十二日或之前將你的意見以郵遞、傳真或電郵方式送交我們：

You are encouraged to submit your written comments to any of the following addresses by post, fax or email before 22 January 2011 :

香港 Hong Kong

郵遞 By Post : 規劃署 - 策略規劃組

Planning Department -
Strategic Planning Section

香港北角渣華道333號北角政府合署16樓

16/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : (852) 2231 4726

傳真 Fax : (852) 2868 4497

電郵 Email : lmclloop@pland.gov.hk

土木工程拓展署 - 新界西及北拓展處

Civil Engineering and Development Department -
New Territories North and West Development Office

香港新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署9樓

9/F, Sha Tin Government Offices
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories, Hong Kong

(852) 2158 5680

(852) 2693 2918

lmclloop@cedd.gov.hk

深圳 Shenzhen

規劃和國土資源委員會

Urban Planning, Land and
Resources Commission

深圳市福田區紅荔西路8009號規劃大廈502室

Room 502, Municipal Planning Building,
8009 Hongli Road West, Futian District, Shenzhen

(86) 0755 - 8317 3594 (週一至週五 Mon - Fri 09:00 - 18:00)

(86) 0755 - 8317 2295

hetao@szpl.gov.cn

閣下亦可瀏覽本研究的網頁，參閱更詳盡的資料：

More background information of this Study is available at the Study's websites :

香港 Hong Kong : <http://www.lmclloop.gov.hk>

深圳 Shenzhen : <http://www.szpl.gov.cn>

聲明:凡在《落馬洲河套地區發展規劃及工程研究》過程中向香港規劃署、香港土木工程拓展署或深圳市規劃和國土資源委員會提供意見和建議的個人或團體，均被視作已同意香港規劃署、香港土木工程拓展署或深圳市規劃和國土資源委員會可使用或公開，包括把部分或全部所提供的意見和建議(個人資料除外)上載適當網站。否則，請於提供意見和建議的同時作出聲明。

Disclaimer: A person or an organization providing any comments and views to the "Planning and Engineering Study on Development of the Lok Ma Chau Loop" shall be deemed to have given consent to the HK Planning Department, HK Civil Engineering and Development Department and Urban Planning, Land and Resources Commission of Shenzhen Municipality to use or publish, including posting onto an appropriate website, the whole or part of the comments and views (with the exception of personal data). Otherwise, please state so when providing comments and views.