

資料文件

2013年7月22日

## 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

#### 目的

本文件旨在匯報落馬洲河套地區發展規劃及工程研究(下稱「本研究」)的第二階段公眾參與的結果及落馬洲河套地區(下稱「河套地區」)經修訂的建議發展大綱圖。

#### 背景

2. 在深圳河於 1997 年改道之前，河套地區原位於深圳市行政區域界線之內。河套地區現位於深圳河以南，在香港特別行政區行政區域範圍之內。在本研究開展前，港深兩地政府在 2008 年就河套地區的未來土地用途同步進行了公眾諮詢。考慮了收集到的公眾意見，港深兩地政府同意河套地區可發展作高等教育、高新科技研發和文化創意產業用途。本研究於 2009 年 6 月由兩地政府共同展開，旨在為河套地區發展為以高等教育為主，輔以高新科技研發和文化創意產業用途制訂方案，目的是在可持續發展的原則下，建造河套地區成為跨界人才培育的知識和科技交流樞紐。初步發展大綱圖於 2010 年 11 月至 2011 年 1 月在港深兩地進行的第一階段公眾參與時公布，並於 2010 年 12 月 16 日諮詢委員會[立法會文件第 CB(1)540/10-11(01)號]。根據所收到的公眾意見、各項技術評估及基礎設施需求，擬備了建議發展大綱圖，於第二階段公眾參與時公布。

3. 公布建議發展大綱圖擬稿的第二階段公眾參與於 2012 年 5 月 15 日於港深兩地展開，並於同年 7 月結束。其間，當局曾為相關持份者在香港舉辦了會議及簡報會，包括委員會、城市規劃委員會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會、相關區議會及鄉事委員會、地區人士、環境關注團體及專業團體。我們就建議發展

大綱圖的擬稿於 2012 年 5 月 22 日諮詢委員會[立法會文件第 CB(1)1875/11-12(05)號]。我們共接獲 36 份書面意見<sup>1</sup>，附件一的第二階段公眾參與報告載有這次公眾參與活動的詳情、所收到的主要意見和建議的摘要，以及我們的回應。

## 主要的公眾意見和回應

4. 在第二階段公眾參與所收到的主要意見和建議，與在第一階段公眾參與時所收到的大致相同，但更集中於發展方案的細節。所收到的主要公眾意見和我們的回應載於附件一的第二階段公眾參與報告，撮錄如下：

### (a) 土地用途安排及規劃佈局

公眾普遍同意高等教育、高新科技研發和文化創意產業的三項擬議土地用途。有公眾就土地用途的彈性、規劃布局的細節安排及環保設施提出意見。

建議發展大綱圖容許三項主要用途互動交流，達致協同效應，並准許高新科技研發和文化創意產業的用途靈活互換。詳細佈局及各種減排環保措施的實施可在日後階段作進一步探討。

### (b) 環境／生態、發展密度及建築物高度

一些環境關注團體對環境及生態的影響，包括對雀鳥飛行路線的影響，表示關注，並建議進一步降低發展密度及建築物高度。

根據《環境影響評估條例》(環評條例)擬備的環境影響評估(包括生態影響評估)的結論，河套地區發展不會對此區及周邊地區的環境產生不能接受的影響。河套地區內亦擬闢設「生態區」及容納低矮建築的緩衝地帶，以盡量減少對雀鳥飛行路線和陸地動物走廊的影響。擬議發展密度及建築物高度已平衡了發展遠景、環境及生

---

<sup>1</sup> 在 36 份書面意見中，香港接獲 33 份、深圳接獲兩份，另有一份同時提交港深兩地。

態、土地資源運用、周邊地區的城市面貌及環境等不同因素。

*(c) 對周邊地區的影響*

一些地區人士支持河套地區發展，但擔心周邊地區的發展機會被凍結，並關注道路容量和安全、水浸和滋擾以及賠償。

周邊地區的發展潛力會在快將展開的新界北部地區研究內詳加探討。我們會盡量避免侵擾私人土地及現有民居，並會尊重居民及土地擁有人的權益。技術評估顯示河套地區發展並不會加劇水浸風險，亦不會對交通造成不能接受的影響。

*(d) 對外連繫及對內的交通運輸安排*

有公眾建議採用鐵路的運輸模式直接連接河套地區和港鐵落馬洲站，亦有其他人士建議把運輸交匯處設於河套地區外。

研究已建議一綜合運輸網絡連接河套地區和鄰近範圍，包括新田公路、擬議古洞北新發展區及港鐵落馬洲站。直接道路將採用路面環保公共交通工具模式(例如環保巴士)。為避免收地和減少對環境的影響，運輸交匯處將設於河套地區內。

*(e) 實施機制*

不同持份者關注河套地區的發展模式、土地業權和落實發展的安排等。

為此，兩地政府會繼續就河套地區的發展模式進行磋商。

## 建議發展大綱圖

5. 經考慮第二階段公眾參與所收到的意見和建議(這些意見和建議與第一階段所收到的大致相同)，建議發展大綱圖毋須作出重大改動，而只是輕微修訂道路界線和預留作電力支站的一塊用地的形狀。

6. 載於附件二的資料摘要概述了河套地區發展的規劃及設計方案，包括已修訂的建議發展大綱圖。建議發展大綱圖是以高等教育為主要土地用途，並輔以高新科技研發和文化創意產業的用途作為基礎而擬備。建議發展大綱圖的主要發展參數如下：

<b>總面積</b>	<b>87.7 公頃</b>		
教育	22.8 公頃		
高新科技研發/文化創意產業	8.6 公頃		
商業	1.2 公頃		
休憩用地	10.6 公頃		
美化地帶/活動走廊	15.9 公頃		
生態區	12.8 公頃		
其他(包括道路)	15.8 公頃		
<b>總地積比率(以建築用地總面積計算)</b>	<b>1.37 倍</b>		
<b>就業機會</b>	<b>約 29 000 個</b>		
<b>主要土地用途</b>	<b>最大 總樓面面積 (平方米)</b>	<b>最高 地積比率</b>	<b>最高建築物 高度<sup>(1)</sup></b>
教育	720 000	3.16 倍	10 層
高新科技研發/文化創意產業	411 000	4.78 倍	12 層
商業	60 000	5.0 倍	9 層

(1) 建築物高度向深圳河及生態區遞減，以確保視野更為廣闊，並使建築物與周邊融合。

7. 詳細的技術評估及環境影響評估的結論是建議發展大綱圖所提出的方案在技術上屬可行，亦在環境方面可予接受。



## 下一步工作

8. 當局將透過新聞稿及研究網頁 (<http://www.lmcloop.gov.hk>) 公布研究結果及建議。研究的第二階段公眾參與報告和資料摘要將會向港深兩地的公眾發放，讓市民知悉公眾參與的結果、建議發展大綱圖及研究的最後建議。有關資料亦將上載於研究網頁。當局會通知曾在第二階段公眾參與提交書面意見的人士有關公布研究結果事宜。

9. 落馬洲河套地區發展是環評條例的附表 3 指定工程項目，並包括了環評條例附表 2 載列的多項基礎設施工程項目。環境影響評估報告已於 2013 年 7 月 5 日起根據環評條例供公眾查閱。

10. 擬備法定分區計劃大綱圖的工作將會展開，而土地除污及「生態區」等前期工程的詳細設計工作將同時進行。

## 徵詢意見

11. 請議員備悉第二階段公眾參與的結果、建議發展大綱圖及研究的下一步工作。

## 附件

附件一 第二階段公眾參與報告

附件二 資料摘要

發展局  
規劃署  
土木工程拓展署

2013 年 7 月

合約編號 CE 53/2008 (CE)

# 落馬洲河套地區

## 發展規劃及工程研究 - 勘查研究

### 第二階段公眾參與報告

二零一三年七月



規劃署及土木工程拓展署

合約編號 **CE 53/2008 (CE)**

落馬洲河套地區發展規劃及工程  
研究 – 勘查研究

第二階段公眾參與報告

2013年7月

## 目錄

	頁
<b>1 引言</b>	<b>1</b>
1.1 背景	1
1.2 第二階段公眾參與活動	1
1.3 報告的目的及結構	2
<b>2 主要意見綜述</b>	<b>4</b>
<b>3 主要意見摘要及回應（香港公眾意見）</b>	<b>6</b>
3.1 發展方向	6
3.2 土地用途佈局和設計	6
3.3 發展密度及建築物高度	12
3.4 綠色減排措施	14
3.5 交通聯繫	16
3.6 生態環境及環境保護	21
3.7 其他技術及工程關注議題	25
3.8 執行及制度模式	26
3.9 河套地區鄰近地方的規劃	28
3.10 其他	30
<b>4 主要意見摘要及回應（深圳公眾意見）</b>	<b>34</b>
4.1 發展方向	34
4.2 關於土地使用和佈局	34
<b>5 未來路向</b>	<b>37</b>

## 附錄

<b>附錄 1</b>	<b>第二階段公眾參與活動一覽表</b>
<b>附錄 2</b>	<b>第二階段公眾參與活動照片</b>
<b>附錄 3</b>	<b>書面意見索引</b>
<b>附錄 4</b>	<b>第二階段公眾參與諮詢會／簡報會的主要意見摘要及公佈的有關會議紀錄</b>



# 1 引言

## 1.1 背景

落馬洲河套地區（下稱「河套地區」）發展是香港和深圳兩地政府（下稱「港深」）緊密合作的一個研究專案，以期充份利用河套地區的土地資源，應付兩地長遠發展的需要。

港深兩地政府於 2008 年 11 月簽定了《落馬洲河套地區綜合研究合作協定書》，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（研究範圍 A 區）及香港境內鄰近地區（研究範圍 B 區）的研究由香港方面（下稱「港方」）牽頭進行，深圳方面（下稱「深方」）參與；而深圳境內鄰近地區（研究範圍 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隨後於 2009 年 6 月委聘奧雅納工程顧問為研究範圍 A 區及 B 區進行「落馬洲河套地區發展規劃及工程研究」（下稱「本研究」）。同時，深圳市規劃和國土資源委員會亦委託顧問對研究範圍 C 區展開研究。本研究的整體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、節能及以人為本的地區。

早在 2008 年(即本研究開展之前)，港深兩地政府已就河套地區的未來土地用途同步進行了公眾諮詢，其後根據所收集到的意見，港深兩地政府認為河套地區可發展為以高等教育為主，輔以高新科技研發及文化創意產業用途。而本研究的公眾參與共分兩個階段，旨在邀請公眾一同參與河套地區的規劃，透過意見交流，建立共識，制訂河套地區的未來發展方案，與公眾分享研究的成果。

第一階段的公眾參與於 2010 年 11 月 23 日至 2011 年 1 月 22 日在港深兩地同步進行，主要收集公眾對河套地區的「初步發展大綱圖」及周邊土地的初步發展建議的意見。我們已將所收集的意見、建議及回應載於第一階段公眾參與報告內，並上載於本研究的網頁（<http://www.lmclloop.gov.hk/chi/public.html>）。

## 1.2 第二階段公眾參與活動

第二階段的公眾參與於 2012 年 5 月 15 日在港深兩地同步展開，為期約兩個月至 7 月中旬，旨在收集公眾對河套地區的建議發展方案的意見，以協助推進落實落馬洲河套地區的發展。為方便公眾討論，我們發佈了第二階段公眾參與摘要，彙報研究的進度，以及重點介紹建議發展方案如何回應第一階段公眾參與所收集到的意見。同時，我們於本研究的網頁上載了第二階段公眾參與的資訊，方便公眾流覽相關的宣傳資料、諮詢摘要、公眾參與活動的詳情及研究的最新進展。期間舉辦了一連串活動，收集不同界別人士的意見及建議。



### 1.2.1 諮詢會／簡報會

在第二階段公眾參與期間，港方總共舉行／出席了 9 場諮詢會／簡報會。諮詢人士／團體包括立法會發展事務委員會、城市規劃委員會（下稱「城規會」）、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會、北區區議會、元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會、上水區鄉事委員會、當地村民和村代表、地區人士、環境關注團體及專業團體等。這些諮詢會／簡報會的目的是向相關持份者、公眾人士、不同的委員會、有關團體及機構就河套地區的建議發展方案徵求意見和建議。

主要公眾參與活動及照片分別載於**附錄 1** 及**附錄 2**，各會議上所收集的主要意見摘要及有關團體所公佈的會議紀錄則載於**附錄 4**。有關資料亦已上載到本研究網頁。

### 1.2.2 巡迴展覽

港方分別於沙田和北區政府合署舉行了巡迴展覽，以宣傳短片及展板介紹河套地區的建議發展方案及有關連接路的安排。

### 1.2.3 書面意見

在第二階段公眾參與期間，港深雙方總共收到 36 份書面意見，分別來自不同界別，主要包括當地居民、鄉事委員會、高等院校、環境關注團體及關注組織、專業團體、政治團體、商業金融機構以及個別港深兩地居民及團體等。我們已充份考慮這些意見及建議並適當地納入研究之中。書面意見索引列於**附錄 3**，而所有書面意見的原文亦已上載於本研究的網頁，供市民查閱。有關意見已經綜合在本報告的第三及第四章。

## 1.3 報告的目的及結構

我們已把第二階段公眾參與期間所收集到的意見及建議作概括分類、分析及綜合總結。本報告旨在總結所收集到的公眾意見及建議，以及列出港深雙方的回應。我們已適當地考慮有關意見及建議，以協助完善建議發展方案，以便制訂法定分區計畫大綱圖及推進落實落馬洲河套地區的發展。由於一些意見及建議有待詳細設計階段的進一步研究，此報告書所包括的回應並非最終結論。對於一些需要作進一步研究的概念或提議，我們會在相關段落說明，並在制訂詳細的發展建議和推進落實發展項目時適當地考慮。

本報告涵蓋以下五個部分：

第一章： 研究背景及公眾參與活動

第二章： 主要意見綜述

第三章： 主要意見摘要及回應（香港公眾意見）

第四章： 主要意見摘要及回應（深圳公眾意見）

第五章： 未來路向



## 2 主要意見綜述

本研究在第一階段公眾參與收集了公眾對河套地區的「初步發展大綱圖」及周邊土地的初步發展建議的意見。以2008年公眾諮詢結果的主流意見認為於河套地區可行的三個土地用途（即以高等教育為主，輔以高新科技研發及文化創意產業用途）為基礎，我們在平衡生態、環境、社會民生及經濟發展的考慮後，已適切地將有關意見納入發展建議中。按公眾意見及技術報告／環境影響評估的初步結果，我們為河套地區及鄰近地區的發展方案作出了優化和修訂，並且制訂「建議發展大綱圖」／建議發展方案，以進行第二階段公眾參與。

第二階段公眾參與已於2012年7月中旬完成，在此期間，我們向公眾彙報了研究進度、重點介紹建議發展方案如何回應上一階段公眾參與的意見，以及聽取公眾對建議發展方案的意見及建議。香港方面舉行／出席了9場諮詢會／簡報會，共接獲34份書面意見，連同深圳方面所接獲的書面意見<sup>1</sup>，第二階段公眾參與總共接獲36份書面意見。綜合兩階段的公眾參與，第二階段所收集的主要意見與第一階段相若，但所提出的意見則較具體及詳盡，重點涉及「建議發展大綱圖」的細節。主要意見為：

- 大部分人士對高等教育、高新科技研發和文化創意產業用途並無異議，而高等院校支援河套地區發展作為高等教育用途。公眾人士及各有關團體／機構亦多就「建議發展大綱圖」及個別細節安排提出意見，包括土地用途配置、高等教育的運作模式、靈活調配高新科技研發和文化創意產業用途的安排、城市及景觀設計、建築風格、對外運輸及交通特別是與附近地鐵站接駁安排、附屬設施如停車位、單車徑及休憩公園的設計等。有意見認為規劃佈局可預留更多彈性，當中可考慮提供混合土地用途。另外，為實現「寶地寶用」，有建議希望通過靈活的土地調配和功能融合，將更多空間供給高附加值的產業。人們普遍支持可持續發展的概念，並建議在河套地區採用不同的低碳及節能措施，把河套地區發展成一個在低碳排放、節能及低污染技術方面領先全球的發展專案；
- 環境關注團體普遍關注河套地區發展會否對鄰近地區帶來環境及生態（包括雀鳥飛行路線）的影響，因此對發展河套地區仍然持反對意見。但他們亦有就建議的細節提出意見，例如認為河套地區的120萬平方米的總樓面面積及1.37倍的總地積比率的發展密度過高，並關注河套地區不但與周邊鄉郊環境不協調，亦會對周邊的生態及自然環境構成影響。他們建議發展密度及建築物的高度應進一步降低、應增加「生態區」的面積、預留足夠土地作生態緩衝區、以及應慎重考慮東面連接路以其他形式（如全隧道）建造以減輕對環境及濕地生態的影響等。他們亦關注「生態區」的詳細設計、管理及監察方案，以及認

<sup>1</sup> 深方同期接獲3份書面意見，但其中一份亦已同時向港方提交，並計算在港方所收集的34份意見之內。

為應一併考慮河套地區與研究範圍B區將來發展對自然生態所帶來的累積影響；

- 地區人士雖然支援河套地區發展，但仍然擔心周邊地區的發展會被凍結，他們促請當局充份研究B區及周邊土地的發展潛力，同步發展周邊地區及邊境禁區。很多地區人士關注土地擁有人的權益，強烈表示規劃研究內的建議應尊重居民及私人業權人的權利，並表示政府不應以保育為理由，剝奪私人土地的發展潛力，使土地業權人蒙受損失。他們普遍認為政府應為受影響的人士提出賠償方案。亦有附近村民擔心區內道路的容量不足以應付發展需要、連接路的設計和走線可能影響民居，並對水浸風險及防洪措施表示關注；以及
- 不同界別的持份者均對河套地區的發展模式、業權以及如何落實發展安排，包括發展時間表、高等院校的數目和發展定位及相關政策等事項表達關注，並詢問有關詳情。

## 3 主要意見摘要及回應（香港公眾意見）

### 3.1 發展方向

與第一階段公眾參與相若，第二階段的主要意見普遍認為河套地區的發展方向正確，並認同在可持續發展的原則下發展河套地區，利用其區位優勢促進港深兩地的連系、振興本土經濟、推動地區發展，及創造就業機會，並期望河套地區的發展可早日落實。

#### 回應

港深兩地政府是以「共同研究、共同開發、共用成果」的原則合作進行河套地區發展規劃及工程研究，以充份利用河套地區的土地資源，應付兩地的日後發展需要。河套地區的願景是在可持續發展的大原則下，把河套地區作為「港深特別合作區域」，建造跨界人才培育的知識和科技交流樞紐，惠及香港、大珠三角和華南地區的長遠發展。是項研究力求在土地用途規劃、生態保育、經濟發展及民生方面取得平衡。我們理解公眾人士希望港深兩地政府能加快河套地區的發展的意見，我們會因應實際情況儘快落實推行，預計整項研究在 2013 年完成，並讓河套地區內的首期設施可儘早投入服務。

### 3.2 土地用途佈局和設計

#### 3.2.1 整體佈局／城市設計的建議

##### 整體佈局和設計

大部分人士對「建議發展大綱圖」的土地用途佈局大體上沒有異議，並認為該圖能夠配合可持續發展及提倡生活創意和文化交流的概念。另一方面，有部分人士包括地區人士認為當局只就「初步發展大綱圖」作出輕微修訂，質疑有否把第一階段公眾參與期間所收到的意見納入「建議發展大綱圖」。在河套地區的整體佈局方面，有專業團體、大專高等院校及公眾人士建議規劃佈局可預留更多彈性空間，當中可考慮提供混合土地用途。

在具體空間設計方面，有公眾人士及專業團體認為擬議的建築物佈局和設計有改善的空間，例如可考慮一些更有趣的建築設計，提供更多交流的空間等以改善周圍環境。另外，有意見認為整體城市設計應在三維層面上配合自然生態系統、深圳的城市結構及鄰近的基礎設施和運輸交匯處，尤其應好好地利用地面和地下空間以及城市景觀。亦有建議應避免造成單調的景觀。有城規會委員建議舉辦公開發計比賽，為河套地區徵集較佳的整體設計。

## 回應

我們因應第一階段公眾參與所收集的意見，已在「建議發展大綱圖」作出適當的調整，其中包括容許高新科技研發及文化創意產業用途（共 8.6 公頃土地）可視乎日後市場需要靈活調配及互換，以期保持整體佈局設計的靈活性和土地的使用彈性。「建議發展大綱圖」的整體規劃佈局已提供足夠彈性，以回應日後的發展需要及社會期望，而將來區內亦會提供不同種類的土地用途，如商業、休憩用地、生態區、美化地帶／活動走廊、和各項政府及機構設施以配合河套地區的發展及增加區內活力。河套地區發展以高等教育為主要用途，而「建議發展大綱圖」的整體規劃框架能提供足夠彈性，容許高等教育、高新科技研發和文化創意產業作互動交流，達致協同效應。

河套地區的規劃佈局在三維層面上亦已作出充分考慮，現時建議的建築物高度輪廓已考慮了對周邊環境與生態特別是雀鳥飛行路線的影響。為了避免單調的都市形態及形成屏風效應，「建議發展大綱圖」已提供一個靈活的設計佈局容納不同類型的建築物，以應付不同的功能及運作需求。河套地區發展會採用一個相對低矮的建築物高度輪廓，建築物高度向深圳河及「生態區」／舊深圳河河曲遞減，確保河套地區及鄰近環境有廣闊的視野，而建築物可與周邊景致融合。此佈局設計亦會將較高密度的中層建築物集中在河套的中部地區，發展密度亦會因應上述的建築物高度輪廓而相應向深圳河及「生態區」方向降低。上述的設計亦能促進發展區內空氣流通。我們亦會考慮開發地下空間的可能性，以協助減低區內的總樓宇高度。

有關建築物的設計，我們會在詳細規劃時再作考慮，整體方向是減少不必要的發展限制，避免窒礙將來的建築設計。對於為河套地區舉辦公開發設計比賽的建議，可待港深雙方就河套地區的發展模式及實施機制取得協定後，再行研究。

## 土地用途及佈局

專業團體及部分人士就河套地區整體土地用途及佈局提出的具體意見／建議概述如下：

- 個別地塊的面積太小，三個主要土地用途之間應容許一定程度的互換性；
- 把高新科技研發和文化創意產業用途置於中心地帶，而教育用途則應在邊緣地帶發展，以加強地區活力；
- 與其在河套地區東北面提供兩幅土地作商業用途，倒不如在中部地區提供一幅較大的商業用地，以方便使用者及較能取得經濟效益；
- 建議把河套地區發展為一個單一的「綜合發展區」，為未來的設計及規劃提供彈性。如當局考慮需要容納多於一間高等院校，則設置二至三個綜合發展區；

- 建議在河套地區為不同目標人口組別（包括跨境人士）提供房屋；
- 創意產業可吸引遊客。政府應考慮利用周邊風景區，特別是「自然保育區」的特點，鼓勵在河套地區進行生態旅遊；以及
- 建議參考荷蘭的模式，在河套地區設立紅燈區及合法大麻，鼓勵較自由的生活方式。亦有建議為內地人開設奶粉專門店及賭場。

## 回應

我們十分感謝公眾人士提出各種的土地用途概念及方案的建議。「建議發展大綱圖」已容許高新科技研發及文化創意產業用途可作靈活互換，為整體規劃佈局提供更大的彈性。由於河套地區的發展以高等教育為主，如要容許三個主要土地用途隨意互換或有違規劃意向及公眾普遍支援對河套地區整體發展方向的意見。三個用途區個別地塊的面積不算細小，就教育用途區而言，個別地塊面積由最小約 1 公頃至超過 5 公頃；至於高新科技研發／文化創意產業用途區，個別地塊面積則由最小約半公頃至最大至 2 公頃，可提供彈性以容納不同的佈局、建築設計及滿足有關用途的運作要求。

至於佈局方面，把高等教育用途設在河套的中部地區可提高各項教育設施的可達性，並保持有關設施在步行距離之內，有助未來的高等教育運作。把教育用途調配至河套邊緣地區或會局限將來高等教育發展佈局的靈活性。而位於河套中部的行人大道，闊約 25 至 70 多米（約 1 公里長），可提供寬敞場地作多元化活動，促進用戶知識和文化交流活動，增添區內的活力。將商業用地調配至河套地區中部，未必能協助促進不同用途及產業互動的規劃原意。

雖然「綜合發展區」或可提供更大發展彈性，但由於河套地區內的三大主要土地用途經已確立，將河套地區劃為「綜合發展區」未能確切反映這地區的規劃意向，並且在土地規劃上會帶來一些不確定因素，無助將發展專案推展至建設實施的階段。

至於河套地區內的居住問題，研究中的擬議古河北新發展區鄰近河套地區，預計只需約 5 至 10 分鐘車程，預期可為河套地區的發展提供部分的設施，包括住屋上的需要。而鄰近河套地區的村落也可能提供部分住屋及生活需要。至於區內的宿舍設備，現時預計區內可提供宿位予約半數學生居住，實際數量可按日後情況作出調整。

經考慮了 2008 年的公眾諮詢結果後，港深兩地政府同意河套地區的發展以高等教育為主，輔以高新科技研發和文化創意產業用途。2011 年 1 月完成的第一階段公眾參與亦確認了這三大主要用途。故此為河套地區制訂的「建議發展大綱圖」及建議發展方案是以此三個用途為基礎。由於河套地區的土地資源有限，除了此三個主要用途及必須的基礎建設外，我們不建議考慮其他相對高用量、較密集或與這三個土地用途不相協調的用途建議，如紅燈區及賭場等。本研究的土地用途並不包括發展



旅遊業，當局或可在將來視乎本區的生態承受能力另行考慮有關生態旅遊方面的建議。

## 城市設計

公眾及專業團體就河套地區整體城市設計提出的具體意見／建議概述如下：

- 建議採用更詳盡的城市設計框架和空間佈局／方向，以融合視覺效果和實際功能；
- 考慮採用其他城市設計安排，提供大量的互動空間，並興建一個由香港傾斜至深圳的單層綠色平臺；
- 建議就連接河套地區及周邊地區的重要連接點進行設計，如興建城市廣場、海濱長廊、標誌性建築物或具美化環境功能的建築，締造令人注目的入口，特別是位於西面的入口處，應重點設計；
- 河套地區內陸與周邊水體／河道在城市設計上應可渾然一體，應更有效運用水資源、及發展用地，城市設計應強調與周邊水體的關係及親水特色，「生態區」應容許市民進行活動；以及
- 應考慮利用城市設計，以解決沿深圳河邊界巡邏路的高保安圍網對景觀的負面影響。

## 回應

城市設計方面，我們建議在河套地區採用較低矮的建築物高度輪廓，建築物高度向深圳河及「生態區」／舊深圳河河曲遞減，確保視野更為廣闊，並使建築物與周邊景致融合一起。此外，河套地區將會提供三種多用途的露天空間（行人大道、帶狀公園及典型的庭院空間），能容納多元化的活動和功能，為用戶提供獨特的空間體驗。全區亦設有多條西北／東南走向的美化地帶／活動走廊，除用作視覺及綠色走廊外，在空間佈局上更配合了在深圳 C 區的未來規劃佈局，象徵兩地政府將攜手合作，促進兩地社會經濟的持續發展。建議設有交流區貫穿區內，促進不同用途及產業的互動。

為善用濱河資源，沿新/舊深圳河濱約 2 公里長的土地規劃作休憩用地，以突顯河套地區的濱河環境及減低邊界圍網對景觀的負面影響。我們認同在合適的位置可設置海濱長廊及標誌性建築物，以及更有效運用水資源，這會在詳細設計時考慮，並可在制訂發展藍圖時加入有關的城市設計、景觀及綠化環境方面的指引。

由於設立「生態區」的目的是補償因河套地區發展而受影響的蘆葦沼澤，以及保留現有的雀鳥飛行路線和陸地動物走廊，當局原則上是不建議市民在此區進行活動，避免對生態構成影響。對於有意見希望容許市民在「生態區」進行活動，當局會在不違背生態保育原則下就個別情況如教學及科研的需要而審慎考慮。

### 3.2.2 高等教育用途

部分香港高等院校及一個商業金融機構提交了書面意見，支援在河套地區發展高等教育。有意見支持教育國際化，應鼓勵高等教育機構與著名的內地及海外學術機構合作，在河套地區發展設備齊全和自給自足的校園，並提供教學和研究設施。有關高等院校的意見傾向在河套地區設立主題院區（如綠色可持續校園、創新園及中藥暨教學醫院等）以助相關院校的校務發展。亦有意見認為應視河套地區為政府計畫的一部分，向在高科技、文化及創意學科方面富有天分的學生提供向上流動的機會。就高等院校及團體提出的意見／建議，主要與高等教育發展的定位及營運需要等細節有關，包括：

- 在河套地區發展高等教育，應作清晰定位，配合港深兩地產業研發的需求；
- 應靈活配合不同教育／高等院校營運者的需要，如對土地和設施的需求等；
- 應厘清在河套地區院校的數量、學生來源及學位分配比例；
- 河套地區應服務本地和非本地學生；
- 應由教育機構和企業提供合作項目和培訓全日制學生；以及
- 提供藝術、設計、創意產業、資訊科技和其他相關學科的學習設施。

有關高等院校建議，考慮到河套地區的面積，河套地區應設立不多於一間高等院校。有政治及專業團體認為應於河套地區設立一所或最多兩所教育機構。亦有個別意見認為應設立更多高等教育機構，以增強多樣性及院校之間／學生之間的互動性。

就高等教育用途的規劃／設計方面，有關高等院校及團體提出了不同的建議，包括：

- 建議設立其他與教育相關的土地用途，包括研究所、教學醫院和財經學院／金融學院等以配合河套地區的校園發展；
- 建議高等教育機構所需的配套設施如運動場、室內體育館等應融合在發展項目的設計中，並讓高等院校可分享有關設施，善用資源；
- 「建議發展大綱圖」應預留土地提供足夠的配套設施；以及
- 提供足夠宿舍供本地、內地及海外學生及教職員居住，並提供生活配套，以配合院校的發展。

有部分人士認為河套地區的空間未必能足夠容納擬議的大學，他們建議增加高等教育用地的發展密度，以確保未來的高等教育機構能提供高質

素的教育課程及以容納在河套地區預期的學生人數增長。另外，有部分人士希望政府能就高等教育機構的空間要求及高等教育學額需求的預測等提供詳細資料，以確保河套地區的發展可實際地應付高等教育機構的需求和長遠發展。

有意見認為高等教育需要較大的空間建設所需的設施以提供充實的校園生活，而河套地區的面積太少，因此他們對高等教育用途有保留。他們建議減少在河套地區發展高等教育機構，從而減少發展範圍及對周圍造成的環境影響。

### 回應

河套地區位於香港特別行政區的行政管轄範圍，在河套地區內發展高等教育將依據香港既有的法例運作。至於是否與外地院校合辦、學生來源、學位分配比例、高等教育機構數目、發展定位等事宜，將視乎具體發展模式和計畫，港深雙方將進一步磋商。港深兩地教育部門會透過「落馬洲河套地區高等教育發展工作小組」共同研究在河套地區發展高等教育的模式，並就切實可行的落實方案進行商討及提出建議。

為了協助本研究，香港教育局與發展局已於 2009 年與本地高等教育機構進行諮詢，為制訂河套地區的「初步發展大綱圖」提供參考資料。我們會將第二階段公眾參與所收集到的意見，包括高等教育發展的定位、營運需要、發展規模、規劃及設計方面的意見，傳達予有關政策局，這些意見有助港深兩地教育部門繼續就發展高等教育的模式及如何落實發展建議進行商討。

就高等教育用途的規劃及設計方面的意見，河套地區的「建議發展大綱圖」及將來的分區計畫大綱圖會預留足夠彈性，容納不同種類的高等教育用途及不同類型的建築物和配套設施，包括宿舍設施。圖則亦會適當地保持靈活的設計佈局，以滿足未來高等教育內部不同的功能及活動需求。就高等教育的用地面積及發展密度方面的意見，河套地區的「建議發展大綱圖」已將約 22.8 公頃的土地劃作高等教育用途，總樓面面積為 72 萬平方米。在城市設計方面，亦不建議增加河套地區的發展密度，而且區內的高等教育用地發展，亦可根據實際情況及需求，分期發展。

### 3.2.3 高新科技研發及文化創意產業用途

公眾人士對於在河套地區發展高新科技研發和文化創意產業用途沒有異議，但有個別人士鑒於一些現有的科研設施多年來尚未完全開發，認為須考慮香港是否需要更多的土地作科研用途。有部分人士認為高新科技研發用途和文化創意產業兩種土地用途可互補，為河套地區的高等教育發展提供雙方面的優勢，亦有利於培養多樣化的人才和創意交流。而部分人士則希望政府為河套地區所發展的高新科技研發和文化創意產業定位，並考慮如何與現有機構如科學園、數碼港等的分工。

有意見認為河套地區的高新科技發展可研發智慧手機、平版電腦及 3D 列印機工業、食品檢測，以及作為資料中心、雲端計算服務等以提升產業結構及增加就業機會。



為了符合建立跨界人力資源樞紐的規劃意向，有建議在河套地區設立創新和互動區。此外，有建議政府把握機遇，利用周邊地區，把河套地區發展為高增值產業的樞紐。

有部分人士認為科研活動一般比校園活動產生較少噪音，將這些用途放在河套地區的邊緣位置較能配合和維持周邊環境的鄉郊特色。然而，其他公眾人士認為把高新科技研發及文化創意產業用途放在研究地點的邊緣地區較難產生協同效應。

另一方面，由於高新科技研發和文化創意產業兩種土地用途有不同的運作要求，有部分人士對靈活調配兩種土地用途的可行性表示懷疑。

## 回應

落馬洲河套地區毗鄰深圳市中心福田商業區，鄰近兩個過境設施及擬議古洞北新發展區，為河套地區帶來發展機遇。河套地區的願景是在可持續發展的大原則下，把河套地區作為「港深特別合作區域」，建造跨界人才培育的知識和科技交流樞紐，惠及香港、大珠三角和華南地區的長遠發展。在河套區內的擬議高等教育機構將會提供知識交流等方面的平臺，而高新科技研發及文化創意產業將會擔當促進創新技術的角色。而現時香港高新科技研發用途的土地空間已近飽和，有需要另覓土地作中長期發展。落馬洲河套地區可配合有關高新科技研發及文化創意等產業以及業界的長遠發展。

為配合河套地區的發展願景，區內設有五個功能分區：教育區、創新區、交流區、濱河休憩區及生態區。為配合高等教育發展，形成產業發展及學術研究協同效應，現時「建議發展大綱圖」的佈局已建議有交流區在河套地區的中心部分貫穿整個高等教育區與創新區，促進不同用途及產業之間的互動。因此現時的整體佈局，亦能促進區內用途的互動及協同效應。

為配合港深雙方在用地需求上可能出現的轉變，以及提供更大的彈性，滿足市場需求及變化，我們已在「建議發展大綱圖」作出適當的調整，其中包括容許高新科技研發及文化創意產業用途（共 8.6 公頃土地）可視乎日後市場需要靈活調配及互換，以保持整體佈局設計的靈活性和土地的使用彈性。河套地區發展以高等教育為主要用途，而「建議發展大綱圖」的整體規劃框架能提供足夠彈性，容許在高等教育、高新科技研發和文化創意產業作互動交流，達致協同效應，而三種土地用途亦能互相協調及儘量照顧業界需求。

## 3.3 發展密度及建築物高度

### 3.3.1 地積比率及建築物高度

與第一階段公眾參與所收到的意見相若，有意見認為擬議發展的地積比率較其他位於後海灣地區的發展為高。相對於其他在類似的鄉郊環境中的高等教育機構，如香港中文大學及香港科技大學，落馬洲河套地區發

展的地積比率較高，因此預期河套地區發展會對周邊地區構成負面的環境影響。他們認為河套地區作為一個重要的候鳥棲息地，擬議 1.37 倍的地積比率是過高及欠缺支持的理據。他們認為擬議的發展有可能隔阻生態走廊（如雀鳥飛行路線），以及對周邊敏感的濕地、生態棲息地的生態價值及功能構成負面影響。因此，他們建議進一步降低發展密度及建築物的高度，特別是研究範圍 A 區南面部分的發展。同時，他們要求政府解釋可容納最高總樓面面積的計算基礎，並考慮減少有關面積以降低發展密度。有部分諮詢人士要求政府確保擬議的發展密度能保持周邊地區的鄉郊特色，以及須要提供充足的綠化帶及休憩用地。

有關建築物高度，有專業團體建議政府應採用更靈活的處理手法，以容許多元化的建築物高度，及重新考慮擬議的建築物高度限制，以避免形成單調的建築物高度輪廓。為更完善河套地區的城市設計，他們建議把總樓面面積集中在其中數座建築物以增加高度，以引導盛行風向下流，從而提升行人路的空氣流通。

### 回應

我們理解河套地區周邊地方具有高生態及環境價值，並認同任何發展均須認真考慮這些因素，避免對自然生態及環境造成過份負面影響，但在保護生態環境的同時亦應考慮充份善用土地資源及河套地區位於邊界地區的策略性優勢。現時建議的發展主要集中於河套地區內，河套地區的擬議發展是按照可持續發展的原則進行，力求平衡區內環境、民生及經濟發展方面的需要。

我們在建議發展密度時，已考慮了不同因素，包括生態、周邊環境、有效利用土地資源、港深兩地公眾人士對河套發展的願景等。由於河套地區以北屬高度都市化的深圳市，而東南／南面是鄉村式發展和擬議的新發展區，現時所建議的最高發展密度（以地盤總面積計，總地積比率為 1.37 倍），是綜合考慮了港深兩地城市的面貌及現有周邊地區特色，可循序呼應兩地的地貌特色，並在保育和善用土地資源上作出的一個合理平衡。

至於建築物高度方面，考慮到視覺上的影響及建築物高度對雀鳥飛行路線的潛在影響，以及回應第一階段公眾參與收集的意見，我們已把建築物高度上限由 60 米（15 層）減至 48 米（12 層），以作為進一步的視覺緩衝及減少對雀鳥飛行路線的影響。我們已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估（包括生態影響評估），從環保及保育生態的角度，小心考慮建築物的高度和佈局，確保有關發展不會對附近生態及環境造成不能彌補的破壞。雖然建築物高度經已降低，但仍保持向深圳河及「生態區」／舊深圳河河曲遞減，避免過於單調的建築物高度輪廓。我們經已進行空氣流通評估（包括專家評估及量化的空氣流通評估）以確認有關建築物高度和佈局是合理和可行。由於本區已在適當的位置設置通風廊以促進空氣流通，考慮了空氣流通評估的建議及對視覺／雀鳥飛行路線的影響，我們認為沒有足夠理據支持增加一些特定建築物的總樓面面積從而提高其高度以引導盛行風向下流的建議。

## 3.4 綠色減排措施

### 3.4.1 促進綠色減排倡議

公眾人士普遍支持可持續發展的概念，並建議在河套地區採用不同的低碳及節能措施。他們認為應把河套地區發展成一個在低碳排放、節能及低污染技術的典範項目，並且強調應採用在有關方面最現代化的技術。另一方面，一些參與者認為應採取所有可行方法以確保河套地區發展不會對附近民居及「自然保育區」產生負面影響。

有專業團體強烈支援在河套地區採用低碳設計並把河套地區發展為一個綠色的地區。亦有建議把可持續性設計倡議融入落馬洲河套發展中。為確保可持續性設計倡議能夠順利地應用在河套地區發展中，他們建議政府應在地契條款或法定規劃圖則上列出對有關方面的規定。同時，有意見發表者亦表示關注是否會有一個內部檢討的機制，以於任何階段，不論現在或將來，審視河套地區內採用綠色目標及可持續性指引。

其他意見則建議推行一些獎勵計畫，如利用「碳交換」以鼓勵使用者減少碳排放。亦有建議制定一系列的綠色建築物及工程準則（如香港環保建築協會的建議及指引），以貫徹執行及協調各項綠色倡議的實際應用。有環境關注團體指出現時河套地區發展的碳減排目標有進一步提升的空間。亦有建議為打造擬議的發展成為一個在香港的可持續性發展模範項目，應採用更嚴謹的標準。有參與者亦提出在河套地區引入輕軌，單軌鐵路系統及鼓勵單車使用，以達致零排放。

#### **回應**

我們備悉公眾人士支援把河套地區發展為低碳地區及就一些低碳發展提出具體意見。規劃方案中會有一系列的低碳設施和設計，如西南面入口處及北面設有運輸交匯處，鼓勵使用者在這交匯處換乘環保交通工具、以自行車代步或在區內步行，從而減少區內的車輛流動。還有，區內的設計佈局會提供通風走廊，並考慮採用區域供冷系統及使用再生水可供沖廁、灌溉及供區域供冷系統使用。此外，我們建議提供節能的配套設施，詳細建議及其可行性將在詳細設計時作深入探討。在河套發展的運作階段，會著力減少耗用能源及天然資源，以減低對社會和環境的影響。

至於河套地區內的運輸安排，考慮到河套地區的面積相對細小，在其發展範圍內作軌道運輸，未必可提供一個最靈活便捷及環保的運輸系統，故此河套地區內將鼓勵多使用綠色運輸，其他車輛可停泊位於河套區西南面入口處及北面的兩個停車場，乘客再轉乘區內的環保交通工具（例如環保巴士及單車）或以步行方式前往河套地區內目的地。另外，區內會提供單車徑並會接駁將來落馬洲路的單車徑以鼓勵使用單車代步。相信上述方案可有助達到低碳排放的目標。

### 3.4.2 採用綠色科技

有關低碳發展的意見包括天然能源資源、固體廢物回收、污水再用、空氣淨化和污染控制，以及智慧控制能源使用技術等方面。承接第一階段公眾參與的討論，有部分人士提議開發低碳排放運輸系統，包括限制整個河套地區的私家車輛數量和碳排放量。

在諮詢環境關注團體的會議上，有意見表示關注擬建的「區域供冷系統」在河套地區的實際環保效益、財政和技術可行性，同時亦有部分人士支援新的綠色環保科技。有意見提出多個節約水源的方法，包括再用廢水、建造中央水冷空氣處理器，以及在新建築物內加入雨水灌溉系統等。

在綠色／環保建築方面，有建議為道路及建築物天臺進行大量綠化，利用迴圈再用的建築物料，採用香港建築環境評估法的綠色建築標籤制度，使用有防水功能的太陽能街燈作晚上照明，河套地區內及其對外連接路採用低噪音及透水道路等。亦有意見指出可強制建築物實施垂直綠化，以回應環境關注團體對候鳥可能撞擊到建築物的憂慮。

亦有意見提出在區內設立廢物回收網路和小型廚餘回收處理設施。另有提議當局應把河套發展看作一個迴圈生態系統處理，讓各個設施和活動所產生的廢料可以互相吸納或再用。

#### **回應**

我們備悉公眾人士支援把河套地區發展為低碳地區，及就一些低碳設施、綠色科技、環保建築綠化等提出具體意見。我們將會朝著發展低碳地區的方向作進一步研究，並在詳細設計時考慮具體可行的低碳發展建議。

至於區域供冷系統方面，它的主要運作模式是將冷凍水經由地下水管網路，送到每座使用者大廈的空調系統。河套區內若設立區域供冷系統，相信能提高能源效益及減少溫室氣體排放。儘管區域供冷系統單從商業考慮並不吸引，但系統能夠為人們帶來環境和社會經濟的裨益。除此之外，區域供冷系統消耗的電能較少，因此所產生的溫室氣體和污染物也相對較少。由於最終使用者並不需要設置製冷設備，所以並不會有因冷水機組而產生的環境問題，且能減少機房及屋頂製冷設備的佔用空間，騰出作其他用途。在專業工程師和支援人員的管理下，區域供冷系統的電腦化中央冷水機組能確保在所有的時間穩定的把冷凍水供應傳送到最終用戶。因此，我們建議考慮在區內設立區域供冷系統。至於具體的落實情況方面，包括財政上的安排，會在詳細設計時進一步研究。



## 3.5 交通聯繫

### 3.5.1 內部運輸系統

#### 單車徑及配套設施

有公眾人士關注河套地區內擬議的單車徑及供單車使用者使用的相關設施配套。與第一階段公眾參與中所提出的意見相若，有專業學會及關注團體強調應設計詳細的單車徑路線，以鼓勵環保的運輸模式及有效率地連接周邊地區，包括深圳。有專業學會認為既然河套發展以環保運輸為主題，理應為單車徑的設置作整體規劃，但當局未有就有關單車徑的走線預留作附屬用途的設施以及單車徑如何與鄰近地區及深圳連系等提供詳細資料。地區人士亦關注在連接路的單車徑網路，及古洞／馬草壟一帶的單車徑接駁事宜。有意見認為應鼓勵使用單車作為進出河套地區的交通工具以達致零排放。除此之外，河套地區應預留空間設置與單車有關的支援設施。部分公眾人士亦關注河套地區內的行人活動，他們建議在河套地區內規劃一個三維的運輸網路，分隔行人及路面交通，以鼓勵使用者在河套地區內步行。有建議設置行人天橋以連接河套地區內的主要發展專案，亦有建議提供個人快速公共運輸系統及高爾夫球車作為河套地區內的運輸模式。

此外，一些市民認為于河套地區允許汽車使用並不符合低碳經濟的長遠發展目標，這個安排會相應減低採用單車作為綠色運輸方式的吸引力。

#### 回應

我們感謝公眾人士對河套地區內部運輸的建議，我們會在詳細設計時視乎需要及可行性考慮有關建議，為區內的單車使用者及行人提供安全、便捷及舒適的設施。另外，河套地區內部運輸將會以低碳為目標，我們鼓勵區內使用環保車輛（例如環保巴士）以及單車作為綠色運輸方式。

我們建議在河套區內設立一個完善的單車徑網路，提供安全及舒適的綠色交通配套設施。對外連接方面，我們建議在西面連接路設立單車徑，連接青山公路洲頭段的擬議單車徑。東面連接路（邊境路以南）之地面路段亦建議設立單車徑，連接擬議古河北新發展區的單車徑網路。由於東面連接路橫越舊深圳河河曲及附近魚塘的路段是以沉降式道路／隧道形式設計，引申的斜度不符合單車徑的安全要求，所以我們不建議在此路段加設單車徑。待「邊境禁區土地規劃研究」建議沿邊境路設立的單車徑建成後，本區的單車徑網路將進一步完善。

### 3.5.2 對外連接

#### 整體對外交通聯繫

有關河套地區的整體交通聯繫，許多人關注河套地區如何能便捷地與香港其他地區連系，連接深圳的跨界設施是否方便。有公眾人士希望當局能提供良好的公共運輸網路以連接河套地區與香港其他地區及深圳，以

及應考慮提供多條行人天橋以連接落馬洲及深圳對岸。有公眾人士認為單靠巴士接駁現時的鐵路不足以應付需求，建議考慮提供集體運輸設施作為對外的連接，並延伸鐵路服務到河套地區。為了加強可達性，有建議政府於河套地區內設立一個鐵路站，並提供行人道以連接河套地區附近的居民至鐵路站。他們亦要求政府正視河套地區與現有的港鐵落馬洲站及新田／粉嶺公路的對外行人／交通連接。

亦有意見認為政府亦應評估河套地區的可達性，以及評估為支持文化及創意產業而引入訪客／遊客到河套地區對運輸及交通的影響。擬議港鐵古洞站或不足以為河套地區的交通運輸起分流作用，有建議當局應妥善規劃鐵路網路及考慮河套地區與研究中的鐵路北環線接駁的可能性。

公眾人士亦關注是否有足夠道路和交通基建以應付預計數量的用戶。地區人士認為在現階段應充份考慮交通的安排，包括將落馬洲連接往蓮塘口岸及古洞北。當局亦應考慮區內交通阻塞、居民出入困難和施工期間運輸車輛安排的問題。建議當局進行交通影響評估，以預測新田交匯處將來的交通流量，以及在有關路段加建小路，接駁往青山公路，以應付緊急事故。在道路網路方面，有地區人士認為政府只在研究範圍 B 區興建兩條連接路，未有配合古洞北新發展區的發展及周邊的馬草壟村、料壘村與蠔殼圍的現有道路設施。

要符合低碳交通的原則，有意見認為政府應詳細考慮以輕鐵、單軌鐵路等作為連接港鐵落馬洲站與河套的主要運輸系統，以替代現時建議的東西面連接通道。亦有專業團體指出運輸交匯處可設於河套區外，以及認為當局應向公眾提供連接河套地區的基礎設施（包括直接道路）造價方面的資料。

## 回應

我們建議分別在河套地區的西部和東部設置連接路通往周邊道路網路及鄰近的新發展區。西面對外連接擬透過改善現有落馬洲路以接駁新田公路，東面則擬興建新接駁路連接將來古洞北新發展區，以帶動周邊地區的經濟，亦可以在避免影響環境生態的大前題下，為落馬洲地區居民提供更完善的道路設施。另外，就建議提供集體運輸設施作為對外的連接方面，《鐵路發展策略 2000》之檢討及修訂研究的顧問會探討有關的鐵路構思。視乎將來鐵路北環線的詳細建議，未來經港鐵落馬洲站或可接駁至北環線沿線各站。除此以外，我們亦建議提供穿梭巴士線來往河套地區與新界西部、古洞北及新田交匯處。

為加強與深圳市的聯繫及方便河套地區使用者進出，我們建議建造一條連接河套地區與港鐵落馬洲站的直接道路，以供建議的環保巴士行走，為河套地區提供穿梭巴士服務，轉乘港鐵，並可在將來考慮提供落馬洲支線管制站至河套地區的軌道連接的需要。視乎未來的需要，我們亦提出將來可考慮設置新的過境設施並提供通道直接連接河套地區（即研究範圍 A 區）和深圳研究範圍 C 區。待港深雙方在詳細安排方面達成共識後，港方有關部門可磋商落實邊境出入安排的執行細節。

根據運輸及交通影響評估，落馬洲路／下灣村路有需要進行擴闊改善措施以配合將來落馬洲河套地區發展第一階段所帶來的交通增長。當河套區發展全部完成，我們估計落馬洲路與青山公路的路口未必能應付交通需求。因此，我們亦建議以新建高架道路的形式連接落馬洲路與西行的新田公路，讓離開河套區的落馬洲路南行交通繞過落馬洲路／青山公路的路口，從而減低落馬洲河套地區發展對該繁忙路口帶來的交通壓力。

我們從初步的交通分析中研究多個將落馬洲路直接連接至新田／粉嶺公路的不同支路走線方案。我們已詳細研究一系列的客觀條件，包括新田交匯處的交通容量、新建支路的弧度及坡度、周邊道路及建築物所帶來的限制、支路與新田／粉嶺公路交通交織的流量、以及配合將來古洞北新發展區的新建道路網路的可能性，從而建議較可行的走線方案。

根據運輸及交通影響評估，建議的交通運輸配套，包括道路改善工程、新道路及公共運輸服務，足以應付未來河套地區發展的交通需求。

直接道路方面，本研究已對各種可能的環保運輸模式作技術評估，包括環保巴士、自動旅客捷運系統及自動人行道。技術評估亦包括初步成本效益研究。結果顯示除了環保巴士，其它模式的內部回報率相對較低，不建議作進一步的工程可行性研究。至於有建議將河套地區內的運輸交匯處設於河套區外，由於河套區週邊主要為魚塘及濕地，連接路兩旁亦較多私人土地，考慮到征地的需要及對環境的影響，額外騰出空間設置運輸交匯處的可行性不大。另外，在河套區週邊設置運輸交匯處將不能有效地直接提供公共運輸服務至河套區內的行人系統。

### **西面連接路**

有地區人士及環境關注團體對落馬洲路的擴闊工程表示關注。他們認為現有的落馬洲路的容量已達至飽和，因此，他們擔心落馬洲路不足以應付河套地區發展所帶來的額外交通流量。個別地區人士亦擔心擴闊落馬洲路及增加交通流量會對居民的居住環境及安全構成影響，以及威脅這路段的野生生物的安全。同樣地，他們強烈要求政府尋求其他道路以連接落馬洲河套地區。為減低對附近地區的雀鳥及動物的影響，有環境關注團體建議除東面連接路外，西面連接路亦應採用隧道設計。

有關西面連接道路的走線，有當地村民提出以下的建議：

- 由於落馬洲路旁有墓地，雙線行車應設在龍口路；
- 應考慮利用新深路連接落馬洲河套地區以應付日後增加的人流運輸；以及
- 建議考慮利用惇裕路或世歌路作西面連接路。

### **回應**

我們十分感謝公眾人士有關西面連接道路的建議，有關建議包括利用世歌路、惇裕路等作為西面連接道路，經已在制訂建議道路方案時考慮及



進行了不同的技術評估，包括工程可行性、環境影響及交通方面等評估。平衡各種考慮因素後，利用落馬洲路作為西面連接道路，是最理想的方案。

我們理解公眾人士擔憂擴闊落馬洲路會帶來交通擠塞的問題。我們擬擴闊落馬洲路部分路段以提升該道路的容量及興建支路系統連接落馬洲路及新田公路，以改善落馬洲路與青山公路路口交通擠塞的情況。此外，我們亦擬在河套地區東部興建對外接駁道路（即東面連接路），以分擔河套地區全面發展後所帶來的交通流量。

在施工期間，我們建議使用落馬洲路及附近道路作運輸工程物資之用，讓工程車輛分流，以減低對現有道路網路的影響。考慮到有關工程車輛的可達性、交通影響、安全、環境、生態及所需臨時工程的規模方面等問題，建議的工程通道（包括惇裕路／世歌路、下灣村路及落馬洲路）採用單程迴旋道路系統，這個做法能將對附近居民的影響減至最低。

擬議的東面連接路接近河套地區的一段將以隧道設計以減低對環境的影響。然而，由於西面連接路接近河套地區入口的周邊範圍已有較密集的村落發展，不能提供足夠的空間作隧道的出／入口，因此不建議這段路採用隧道式的設計。

就雙線行車設在龍口路的建議，我們理解龍口路與邊界道路連接而通往落馬洲支線口岸。由於這些道路在早晚交通繁忙時段的負荷已很重，把雙線行車設在龍口路，會使這些道路百上加斤，並不可取。在研究的選項發展階段，我們有考慮擴寬下灣村路或龍口路以作為西面連接路，相比之下，下灣村路可以提供最直接的聯繫至落馬洲河套地區。

就本地村民提出的建議，考慮到口岸的有效安全管理，我們認為利用新深路作為疏導交通的措施的可行性不大，原因是邊界口岸管制區涉及港深兩地政府的長遠計畫和安排，有別於現在的禁區交通管制。

至於有建議使用世歌路或惇裕路作西面連接道路的方案，本研究已充份考慮使用這兩條道路的可行性。惇裕路現時是單程路，是作為維修保養新田東主排水道的主要通道，此路的大部分路段在新田分區計畫大綱圖上被劃為「自然保育區」，其西面則是劃作「其他指定用途」注明「綜合發展及濕地改善區」的魚塘，東面則是新田東主排水道。由於惇裕路擬連接禁區範圍縮減後的新邊界巡邏路，加上受制于道路兩旁的空間環境，改善此道路作為連接路的空間及作用不大。同樣地，世歌路位於落馬洲管制站及新田東主排水道之間，受制於路面情況及兩旁有限的空間環境（以東為落馬洲管制站、以西為一些狹長土地和新田東主排水道／惇裕路及魚塘），能夠擴寬為雙執行緒的行車道和沿路提供行人路及單車徑的可行性也不大。另外，由於世歌路和惇裕路均位於新深路的西側，與落馬洲河套地區的連接走線都不能避免穿越新深路邊境禁區。因此，以此兩條道路作西面連接道路讓車輛無限制出入，會對邊境禁區的保安／管制造成嚴重的影響，故不建議作進一步考慮。



## 東面連接路

一如第一階段所收集的公眾意見，有環境關注團體擔心東面連接路會對周邊地區的環境造成影響。他們擔心擬議的道路會分割連接後海灣濕地自然系統的現有魚塘及野生動物棲息地。他們認為政府應慎重考慮東面連接路以其他形式（如全隧道）進行以減輕對附近地區的雀鳥及動物的影響及建議把受道路擴闊工程影響的魚塘及樹木包括在濕地補償之內。另一方面，也有專業學會支持東面連接路的沉降道路設計。亦有建議將來的道路要考慮到深圳河及周邊的魚塘或在 A 區南面部分的天然地貌。地區人士及部分關注團體要求政府提供更多有關東面連接道路沉降路段可行性方面的詳細資料。

對於東面連接路的走線方面，環境關注團體擔心其走線太接近溪流，會對蠔殼圍的溪流及魚塘的瀕危生物如鎌刀束腰蟹、金錢龜及歐亞水獺等造成直接影響。由於蠔殼圍一帶的濕地及魚塘亦是候鳥的主要棲息地，有關道路亦會對候鳥如白鷺及蒼鷺等造成影響。他們希望當局能交代充足的資料以支援擬議道路的走線。部分公眾人士則建議把東面連接路的走線向東移，以減低對馬草壟溪上游及中游的影響。

有公眾人士要求進一步瞭解工程期間的主要運輸幹道安排及會否影響到附近現有的墓地。大部分村民的意見均強調發展建議應配合當地居民的日常生活，特別是連接道路的走線不應影響現有墓地及民居，而且要求政府向受影響的業權人及當地居民提出賠償方案。

## 回應

我們擬在河套地區東部興建對外接駁道路（即東面連接路），以分擔河套地區全面發展後所帶來的交通流量。我們已研究東面連接路的詳細走線和設計。為回應公眾訴求，我們已在儘量減低對生態及環境影響的前提下，優化東面連接路的設計及走線，穿越舊深圳河河曲及附近魚塘的路段建議分別以隧道和沉降式道路形式興建，以減低對魚塘、視覺及雀鳥飛行路線的潛在影響。這個設計亦已充份考慮深圳河、周邊魚塘及鄰近地區的天然地貌。

經過詳細考慮，我們認為東面連接路採用全隧道形式興建的建議並不可行。主要是因為東面連接路的其中一個規劃目的是為周邊近馬草壟的村落提供道路連接，如要採用全隧道的建造形式，東面連接道路將不能服務鄰近的居民，這並不符合設立該道路的其中一項規劃原意。同時，基於有關交通安全的考慮及防火安全方面的要求，全隧道建造形式須配以雙管雙車道的道路設計，而這個設計需要建造隧道通風大樓，及較長的坡道由地底爬升至地面，故此，全隧道的設計與河套地區整體的交通配套並不相容。平衡了環境、規劃及工程等多方面的考慮，東面連接路在河曲及魚塘的路段分別以隧道和沉降式道路形式建造的建議是較可取。至於環境關注團體的關注（包括有關東面連接路的走線向東移的建議），我們已根據《環境影響評估條例》為河套地區的發展建議進行環境影響評估（包括生態影響評估），以確保這些建議合乎環境及生態保育的方面的要求。

東面連接路的走線及沉降路段的可行性等方面的資料會在詳細研究後上載到本研究網頁，供公眾查閱。

我們預計連接路工程會涉及收地問題。在制訂擬議的道路設計及走線時，已採用「儘量減少徵收土地及減低對民生及現有建築物的影響」的原則。下一步詳細的道路設計時，會繼續採用上述原則，以優化擬議的道路方案，減低對居民及環境的影響。但實質受影響的情況，要待詳細設計後才可確定。如徵收土地是最後無可避免的方案，政府會根據既有的收地法定程式及機制，向受影響人士作出補償及適當安排。

## 3.6 生態環境及環境保護

### 3.6.1 發展建議對鄰近生態及環境的協調

與第一階段公眾參與相若，公眾對於河套發展的自然保育部分及對生態及環境的影響有多方面的意見。

有環保關注團體認為現時的土地用途建議主要是按經濟條件的可行性而訂立，而較少從保育角度作為考慮。由於落馬洲河套區處於一個具策略性的位置，他們擔心落馬洲發展會破壞後海灣區核心位置及蠔殼圍魚塘的生態走廊，並會成為日後在生態敏感地區（如後海灣地區）提出類似發展建議的先例。部分環境關注團體重申對發展河套地區的反對意見。環境關注團體的主要意見綜述如下：

- 河套地區的 120 萬平方米的總樓面面積及 1.37 倍的總地積比率的發展密度過高，可能會超出河套及周邊地區的生態承載能力。有關發展建議不但與周邊鄉郊環境不協調，對周邊的生態及自然環境構成影響，亦會破壞米埔和蠔殼圍之間生態走廊的連貫性。他們建議發展密度及建築物高度應進一步降低；
- 有意見認為河套發展只是當局試驗後海灣地區生態系統的承受能力的專案。由於當局尚未全面評估擬議發展對後海灣地區生態系統的潛在影響，現階段不應確立河套地區的發展建議、發展密度及佈局等。他們促請當局應儘快進行環境影響評估（包括生態影響評估），並應一併考慮河套地區與鄰近地區（包括深圳及研究範圍 B 區）的將來發展對自然生態所帶來的累積影響，並進行策略性環境評估；
- 河套地區及其鄰近地區有極佳的生態價值及稀有生物（如歐亞水獺），他們普遍關注河套地區發展會否對鄰近地區帶來環境及生態的影響，特別是雀鳥飛行路線。他們促請當局應進一步檢討由「生態區」和在河曲附近魚塘形成的鳥類飛行路徑的有效性及其生態承載能力，向公眾提供更多有關鳥類品種、雀鳥飛行路線、發展建議帶來的影響的資料、以及相應的緩解措施；
- 為加強保護河套地區的生態環境和景觀，他們亦就發展建議的細節提出較具體的意見／建議，例如增加「生態區」的面積、預留足夠

土地作生態緩衝區、以及建議當局應慎重考慮連接路，特別是東面連接路，以其他形式（如全隧道）進行，以減輕對環境及濕地生態的影響等；以及

- 為了保護濕地面積免受發展壓力，有建議把河套地區作為保護區及與深圳高密度發展的緩衝區。這種安排亦可為新界東北地區的未來發展預留土地。由於部分環境關注團體對於發展大專院校存在疑慮，在支援創意產業發展外，希望可減少新建築群及依賴自然環境資源。

部分專業團體亦對河套及周邊地區的生態承載能力表示關注，並提出應進行環境影響評估以確定有關建議不會對該區的環境及生態構成負面的影響。

地區人士對生態及自然保育的意見相對分歧，他們大部分擔心生態保育會扼殺了土地的發展，認為政府在保育塋原濕地的做法便是一例。但亦有個別地區人士提出除了發展的需要，亦應顧及周邊生態系統，保全區內生物的生境，包括河套區內的罕見螢火蟲。有個別人士認為河套地區的發展模式沒有避免對周遭環境生態造成影響，因此未能符合《生物多樣性公約》中有關促進保護生態系統與保育生物多樣性的要求。

## 回應

由於河套地區堆積了昔日進行深圳河治理工程時的淤泥，加上其現狀主要為草地，我們認為可以作適度的發展。本研究的目的是希望將此地區締造成為一個可持續發展、環保、節能及以人為本的地區，為河套地區制定以高等教育為主，輔以高新科技研發及文化創意產業用途的發展建議。是項研究力求在土地規劃、生態保育、經濟發展及民生改善方面取得平衡，尋求一個適度的、可持續的發展。

我們理解河套地區周邊具有高生態及環境價值，並認同任何發展均須認真考慮這些因素，避免對自然生態及環境造成過份負面影響。在保護生態環境的同時亦充份善用河套地區位於邊界地區的策略性優勢，建議的發展主要集中於河套地區內。在制訂河套地區的發展建議時，我們已全面考慮各項相關因素，包括整體規劃概念和指導原則、主要土地用途、生態及景觀價值、發展潛力及限制、附近土地的現有發展密度、交通基建配套及其他可運用的資源等。現時建議的發展規模（即最大 120 萬平方米總樓面面積或 1.37 倍的總地積比率）已經詳細考慮上述因素，因此我們認為建議的發展密度是適當的。

河套地區的發展建議已按香港的《環境影響評估條例》進行生態及環境影響評估，深入考慮環境影響和尋求符合環保原則的發展方案。根據《環境影響評估條例》的規定，發展對生態及環境所帶來的影響，須要透過「避免」、「減少」及「補償」方案，減至可接受的水準。為保護生態系統，以及確保將來的土地用途與生物多樣性的保育能夠並行，河套地區已採用不同的方案，以儘量減低發展對周邊環境相關的影響。根據《環境影響評估條例》而進行的生態調查未有證據顯示河套地區內有罕見的螢火蟲品種。



我們建議在河套地區東南面端預留約 12.8 公頃的土地作為「生態區」，以補償因河套地區發展而受到影響的蘆葦沼澤以及保留現有的雀鳥飛行路線和陸地動物走廊。由香港土木工程拓展署建造及漁農自然護理署管理的「生態區」，將有效協助提升生物多樣性，而濕地地帶連同舊深圳河河曲及周邊的魚塘，將會形成一個能吸引雀鳥及野生動物，以及能保持雀鳥飛行路線的功能的連貫濕地，提升整體的生態環境。同時，分隔「生態區」及舊深圳河河曲平緩的斜坡堤岸，將方便動物在各區之間走動。

我們建議在河套地區內毗鄰「生態區」的位置設立一個闊 50 米及用作低層發展的緩衝區，以儘量避免幹擾到周遭的生態。同時，緩衝區內亦建議種植各式各樣的樹木及灌木，進一步緩和對生態敏感的地帶潛在的影響。在城市設計方面，擬議的建築物將儘量遠離雀鳥的飛行路線走廊，以及樓宇高度亦會向生態敏感地區方面逐漸遞減，進一步減少發展對雀鳥所的潛在影響，及減少對鄰近環境在視覺上帶來的影響。

我們建議河套地區的園景植物納入能夠讓細小的雀鳥與蝴蝶等生物覓食及棲息的植物物種，以提升該地帶的生物多樣性，以及為陸地雀鳥提供「生態區」與深圳河之間的連系。

### 3.6.2 濕地／生態區的設置、補償、規劃及管理

有公眾人士亦提出政府應確保周圍的工程項目的影響減至最低，在這方面，有建議認為應採取可適應及積極的方法密集管理人工濕地，尤其是確保動物在施工及實施階段都能夠通往濕地。另外，有意見認為應制定一個保育計畫／方案，以盡可能保育及保護落馬洲河套地區的自然生態環境。在這方面，有公眾建議制定一個長期的景觀管理／維修策略及投資計畫。他們亦要求政府嚴守「不會有濕地淨減少原則」及建議將「生態區」以南及落馬洲河套地區周邊的魚塘留作緩衝區。部分人亦建議為魚塘建立一個長遠的管理計畫。

環境關注團體普遍支持於河套區內建立「生態區」，以加強與周邊地區的生態聯繫。但有意見反映「生態區」面積太小及寬度（100 米）並不足夠，而河套發展會影響蠔殼圍和新田之間的生態連接。有公眾人士建議保留現有的濕地／棲息地，這樣希望能保護濕地生態系統的特質與持續性。

他們亦關注「生態區」的詳細設計、管理及監察方案。有意見認為政府並沒有提供足夠資料去說明「生態區」設計及發展模式，以避免對動物／鳥類的影響。他們希望政府提供可行及詳細的方案去保護這些動物。而且，他們認為在建築前期，施工期間及營運階段設立一個監察系統以確保動物不會受影響。

至於緩衝區方面，有環境關注團體認為現有的緩衝區未必能提供一個有效的緩衝作用。他們要求增加緩衝區的闊度。在這方面，有意見要求當局預留在發展區及舊深圳河之間一個不少於 30 米闊的緩衝區，以保護整段舊深圳河河曲的河岸帶。他們指出擬議的緩衝區是不足夠的及憂慮一些大型的水鳥／飛禽將不會用到發展區周邊的地帶。他們認為緩衝區應

不存在任何可能對生態構成影響的用途，以及促請政府考慮在該地帶內限制人類活動。

為加強保護河套地區的生態環境和景觀，一些環境關注團體提出政府應考慮永久保護和管理該區附近的魚塘和恢復魚塘作補償用地以保留這些魚塘在生態走廊的生態價值。

### 回應

河套地區毗鄰的蠔殼圍魚塘區主要是連貫西／西南面位於新田及米埔的魚塘和濕地，構成後海灣濕地生態系統，對濕地鳥類尤其重要。初步評估河套發展及附近基建設施會影響約23.2公頃濕地，建議在河套地區建立約12.8公頃「生態區」及在附近優化約18.4公頃濕地作補償以確保不會有濕地淨減少。而在施工階段，則會短期額外影響最多約7.5公頃濕地，並會在附近優化約10公頃濕地作補償。在這些新設立及優化的濕地會有積極的管理及環境審核計畫，確保不會對整體環境及生態造成影響。「生態區」以南及落馬洲河套地區周邊三面的魚塘在有關的分區計畫大綱圖／發展審批地區圖上已劃為「自然保育區」或「其他指定用途」注明「綜合發展及濕地改善區」地帶，以保護這些魚塘的生態價值。

此外，落馬洲河套地區東南的舊深圳河河曲一帶亦是水禽候鳥來往新田與蠔殼圍之間的重要雀鳥飛行路線。我們所進行的鳥類飛行調查結果顯示，候鳥的現時飛行路線密度超過八成集中於舊深圳河河曲一帶，河套地區內進行發展亦不會嚴重影響雀鳥飛行路線。因顧及到相關雀鳥飛行路線及生態連系，我們建議在河套地區東南面預留約 12.8 公頃，闊度約為 100 米的土地種植蘆葦作為「生態區」，旨在補償因河套地區發展而受到影響的蘆葦叢以及保留現有的雀鳥飛行路線和陸地動物走廊。該建議並與「邊境禁區土地規劃研究」中建議保留現有新田分區計畫大綱圖內（包括落馬洲河套地區以南的地區）的「自然保育區」相若，既顧及雀鳥飛行路線又儘量減少對其構成影響。研究顧問的評估認為「生態區」已可保持區內的生態連接及持續性。

至於「生態區」的設計方面，本研究建議聘用合資格及具經驗的生態學家編寫「生境創造及管理計畫」，並根據基線調查的結果，制訂主要目標物種以配合相關設計。在管理方面，研究建議聘用合資格及具經驗的生態學家及承辦商管理「生態區」的水位及植物，並對目標物種進行監察，以確保「生態區」的成效。

至於緩衝區方面，建議河套區內接連「生態區」的位置設有闊 50 米作低層發展的緩衝區。在決定緩衝區的面積時，已考慮到生態棲息地的種類、重要的雀鳥種類或其他有關的生物及周邊對生態有潛在影響的活動。根據河套地區的「環境影響評估」報告，在發展區內蘆葦叢與較高建築物保持 50 米的距離，足以為所有利用蘆葦叢作為棲息地的生物，包括鷺鳥等對人類幹擾比較敏感的物種，提供一個適當的緩衝距離。另外，緩衝區主要用作低層建築，本區的整體建築物高度亦會向「生態區」方面逐漸遞減，進一步減少發展對雀鳥的潛在的影響。河套區內「生態區」及緩衝區的面積應足以保存雀鳥飛行路線及陸上動物的棲息

地

### 3.6.3 其他生態及環境關注議題

有公眾人士擔心新的連接通道會導致更多的非法傾倒活動。另外，有公眾人士憂慮污泥會破壞瀕危絕種的中華白海豚的生境。

#### 回應

河套地區的污染土會在原地處理。經處理後的土壤會在河套地區發展中用作填土。因此，污染土對中華白海豚沒有負面影響。我們亦特別關注河套地區內的稀有生物如歐亞水獺，擬議發展對他們的影響及有關的紓緩措施，已全面涵蓋在生態影響評估中，有關評估已可供公眾查閱。至於其他非法傾倒活動，港方會按現行法例對有關違法活動進行執行管制。

## 3.7 其他技術及工程關注議題

### 3.7.1 水浸風險

有地區人士擔心深圳河現有的水浸問題，他們預計落馬洲河套區及周邊境禁區發展會影響滲透及水承載能力，繼而影響土地的防洪能力。他們估計落馬洲地區發展會引致更多的地面徑流。有部分村民亦有相同的憂慮並建議實施一個全面的防洪計畫。

#### 回應

渠務署於 2008 年 3 月，對元朗和北區的雨水排放整體計畫研究展開了一項檢討研究。我們根據他們研究中所得出深圳河河水的最高水位進行了河套的概括技術評估。結果顯示，以+5.8mPD 至+5.9mPD 作為河套區的最低土地平整水準，並配合擬議的渠務工程，足以應付二百年一遇大雨下最高水位造成的泛洪風險。最低土地平整水準將在雨水排放影響和土地平整評估中予以確認，而土地平整後的河套地區亦不再是低窪地區。此外，我們在雨水排放影響評估中會確保毗鄰的水浸風險不會因為河套區發展而增加。為了儘量減少對舊深圳河和周圍村莊的影響，落馬洲河套區內的徑流會直接流入深圳河而非目前流入舊深圳河河曲的安排。除此之外，為減輕洪峰的流量，部分徑流會經「生態區」排走。雖然落馬洲河套區地盤平整工程會減少蓄洪能力，但預料不會對周邊環境構成重大影響。

我們的顧問一直有與渠務署的顧問保持溝通，得知他們上述檢討研究會包括就氣候變化對海面水準、降雨強度及頻率所帶來的影響作出研究和分析。渠務署的檢討研究已在 2011 年完成，其最新的研究成果已經在河套地區研究裡考慮。

### 3.7.2 污染土及汙水處理／臭味問題

有地區人士指出河套地區的汙水處理廠是露天開放式，不符合環保的要求；擔心臭氣影響村民健康及污染深圳河，及應該採用岩洞發展方法。

一些關注團體要求政府為污染土，深圳河的氣味排放和擬建的汙水處理廠等問題，提供更詳細的環境影響評估報告。

#### 回應

有關河套地區內土地污染的土地勘察經已完成，並已列出受污染的土壤位置及數量，計畫把相關受污染土壤進行固化及原址永久處置，不會對周邊環境構成威脅。

河套地區周邊沒有合適作岩洞發展的地質，因此將汙水處理廠置於岩洞的方案並不適用於本專案。為保護後海灣的水質及生態價值，我們計畫於河套地區內設置一座達到三級處理標準的汙水處理廠，處理河套地區的汙水，亦即是利用最高水準的汙水處理程式來處理河套地區所產生的汙水。為更有效利用水資源，部分經處理後的放流水將加以淨化以生產再造水，作沖廁及灌溉等非飲用用途。河套地區內的擬建汙水處理廠將為有臭味產生的設施加蓋或作密封式設計，並在設計中加入除臭設施，將臭氣輸送到除臭設備／除臭系統進行除臭，以確保對河套地區內及附近村民的氣味影響降低並符合《環境影響評估程式的技術備忘錄》內的相關要求。有關措施已在環境影響評估報告內交代，並已根據《環境影響評估條例》展示供公眾查閱。

就深圳河的氣味問題，深圳市政府已開始加強對污染源的控制，通過一系列汙水治理工程項目，包括改善現有的汙水處理廠、興建新的汙水處理廠及進行汙水截流工程，使深圳河的污染問題逐步改善。另一方面，深圳市政府聯同香港特別行政區政府在 2009 年年中開展了「深圳河污染底泥治理策略合作研究」，以探討合時的治理技術、策略和方法，解決污染底泥造成的環境影響，為港深兩地政府聯合實施底泥治理工程提供可行方案。我們在進行河套地區發展研究及相關環境影響評估時已與深方保持溝通。香港土木工程拓展署除跟進研究進度外，亦已主動積極地在發展計畫工程內，按環評要求安排處理河套地區附近的深圳河套段的淤泥，改善氣味問題。

## 3.8 執行及制度模式

### 3.8.1 開發／管理模式

承接第一階段公眾參與所收到的意見，立法會議員、專業團體及高等院校繼續表示關注河套地區的開發模式。有建議河套地區的發展應由獨立機構或集中統籌機構運作及管理。這個機構應吸納不同界別的代表並確保當局遵守發展原則。關於涉及到香港和深圳在河套開發主管部門的參與和合作的問題，普遍認為雙方應建立合作聯體。但是，鑒於研究範圍



A 區和 C 區分別歸不同人士管轄，有意見對河套地區的整體發展否能按計劃順利執行表示關注。

有關管理方面，由於河套地區或會出現各式各樣彈性的土地用途組合，產業之間的互動、地區價格的評估會受高新科技研發及文化創意產業兩種用途在不同情況下的可換性所影響。有部分人士擔憂不同政府部門對發展和設計規例的理解不一致，可能造成漏洞。同時，有意見認為若果美化地帶／活動走廊的發展和管理涉及小型機構和用家，當局有需要厘清各個角色的分工。

### 回應

落馬洲河套地區原位於深圳市政府行政區域，因深圳河治理工程完成被納入香港特別行政區行政區域範圍之內。港深雙方尊重上述歷史事實，同意在「一國兩制」大原則下，按「共同開發、共用成果」原則，合作推動河套地區發展。

港深兩地政府於 2011 年 11 月 25 日的深港合作會議上簽署《推進落馬洲河套地區共同開發工作的合作協定書》，作為推進河套地區共同開發工作的基礎性檔。《合作協定書》闡明港深雙方已就河套地區的發展定位、適用法律、土地管理及共同開發機制等重要事項達成一定共識和合作意向。港深雙方同意河套地區適用香港特別行政區法律，而土地管理如規劃及批租等事項經港深雙方協商，務求達成一致意見後，按香港特別行政區的土地行政制度處理。

我們理解公眾人士對港深兩地如何合作開發河套地區的關注。港深兩地政府已成立了「落馬洲河套地區開發模式工作小組」，以積極的態度就共同開發河套地區的相關議題進行磋商。

## 3.8.2 出入境安排及保安

有諮詢人士提出了在現有的邊界通關管理潛在的保安問題。有建議發放免簽證入境待遇於河套工作和學習的人士。此外，有建議提出主管部門應該提供明確資料論述法律多元化和跨界司法管轄權，尤其是河套的管理責任細節。為了促進河套長遠發展，有建議提出當邊界管制問題解決後應設立緩衝區以支援未來的基礎建設連接。另一方面，亦有意見表示若國內外人士都能輕鬆入境，會否出現偷渡及走私問題。

### 回應

由深圳往返河套地區的人士須按出入境安排完成通關手續。有關通關手續的建議，並非本研究的範疇，香港規劃署及土木工程拓展署會向保安局及相關執行部門轉達有關建議。



### 3.8.3 土地業權

不同界別的持份者（包括高等院校、立法會議員、元朗區議會、上水區及新田鄉事委員會及專業團體等）對河套地區的業權問題表達關注，並詢問有關詳情。有立法會議員認為河套地區發展的土地契約檔應清楚訂明有關發展的土地用途及發展限制，並且必須訂明發展專案執行人在違反有關契約條款時的懲罰性條款，以免河套地區的發展變成另一個地產專案。此外，有議員要求政府公開有關土地契約檔以供監察。

#### 回應

落馬洲河套地區原位於深圳市政府行政區域，因深圳河治理工程完成被納入香港特別行政區行政區域範圍之內。港深雙方尊重上述歷史事實，同意在「一國兩制」大原則下，按「共同開發、共用成果」原則，合作推動河套地區發展。

港深兩地政府於 2011 年 11 月 25 日的深港合作會議上簽署《推進落馬洲河套地區共同開發工作的合作協定書》，作為推進河套地區共同開發工作的基礎性檔。《合作協定書》闡明港深雙方已就河套地區的發展定位、適用法律、土地管理及共同開發機制等重要事項達成一定共識和合作意向。港深雙方同意河套地區適用香港特別行政區法律，而土地管理如規劃及批租等事項經港深雙方協商，務求達成一致意見後，按香港特別行政區的土地行政制度處理。

### 3.8.4 發展時間表

公眾人士普遍對河套地區發展的落實時間表示關注，認為當局應加快落實發展，以抓緊與珠三角地區的策略發展機遇。

#### 回應

我們已在規劃及工程研究內詳細考慮河套地區的整體推行時間表，並希望讓部分前期工程可儘早展開。預計整項研究可於 2013 年完成，緊接是擬備法定分區計畫大綱圖的工作。同時，港深兩地政府會繼續就河套地區的發展模式進行磋商，當局會在取得實質進展後分階段申請撥款進行工程的詳細設計及營造，我們期望在實質進展較明朗後，部分前期工程可望於整項研究完成後儘快展開，以便隨後進行土地平整及在土地上進行建築工程，讓部分設施可儘早投入服務。

## 3.9 河套地區鄰近地方的規劃

### 3.9.1 研究範圍 B 區及周邊地區的發展

與第一階段公眾參與的意見相若，有公眾人士認為把河套地區以外的地方保留作「市肺」或保育用途，會剝奪土地業權人的發展機會及權益。他們強調不應因為保育而剝奪私人土地的發展潛力。有公眾人士認為河套地區與周邊新界東北地區及深圳在規劃及功能上的關係不太清楚。另

外，有部分人士，包括新田鄉鄉事委員會，均關注附近的鄉村和周圍的道路網路及基礎設施被忽略，並要求政府考慮發展周邊的私人土地，在規劃河套地區的時一併考慮研究範圍 B 區的土地用途。

有諮詢人士認為土地規劃應與毗鄰的鄉村、魚塘及農業一併考慮，以創造一個和諧的整體。有意見認為研究覆蓋範圍應伸延至河套地區以外地區，與深圳地區互惠互利發展，讓土地業權人及村民也可分享發展成果。其中，有當地持份者認為 B 區位處於河套地區旁邊，擔當重要角色，並可以聯繫河套地區至其他主要發展如古洞北新發展區。公眾人士建議政府鼓勵小型商業活動，例如民宿、小型酒店及泊車設施等，以促進 B 區發展。就 B 區的規劃，地區人士亦有以下建議：如提供附屬設施，例如日間護理中心、診療所、會堂、公廁、老人健身設施、單車徑、兒童遊樂場／籃球場及運動設施等。

亦有建議把河套地區鄰近範圍用作鄉郊式的低密度發展、交通運輸和物流用途。由於現有的法定規劃圖則已涵蓋研究範圍 B 區部分土地，一些地區人士希望政府可以檢討有關法定規劃圖則下允許的土地用途，並在規劃申請過程為河套地區的鄰近地區的土地用途提供更多靈活性。

環境關注團體、專業機構與當地居民均關注河套地區與鄰近地區的融合。有地區人士及部分團體亦表示，政府應該利用這個難得的機會改善周邊鄉村環境的經濟。有當地居民認為河套地區發展應儘量減少對現有村落的影響，及開發工程應避免影響到當地居民的房屋及鄉村風貌。

## 回應

河套地區鄰近地區（即研究範圍 B 區），主要是為河套地區提供發展需要的基建配套，例如對外的連接路及公用設施。在開發過程中，我們會尊重土地擁有人的業權。

現時在研究範圍 B 區內（特別是東面）及周邊地區有一些魚塘，由於其生態價值高，已在有關的法定分區計畫大綱圖／發展審批地區圖<sup>2</sup>內劃作「自然保育區」或「非指定用途」地帶作保育用途。基於其生態價值及保育考慮，這些地方並不適宜作發展用途。為研究通往河套地區的連接道路周邊範圍的發展潛力以支援河套地區的發展，當局已進行一項獨立的初步土地用途檢討。有關檢討結果顯示 B 區及周邊範圍內的發展基本上受到基建設施如道路容量、排洪設施及污水處理等的限制。因為這些限制，研究範圍 B 區內西邊部分不屬於魚塘的地方只可作一些低層及低密度的用途，如地積比率最高為 0.4 的鄉郊式商業用途包括市場、零售商店和宿舍等。

根據「邊境禁區土地規劃研究」的建議，沿著落馬洲路附近（即研究範圍 B 區西邊）的主要跨界交通通道適宜辟設「落馬洲發展走廊」，促進港深經濟共同增長的長遠目標，平衡保育和發展。該研究提出的建議包括發展規模與區內特色互相配合的用途，以便與落馬洲河套地區的發展

<sup>2</sup> 根據“城市規劃條例”第 20(5) 條，於 2010 年 7 月 30 日首次於憲報公佈“馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖，有效期為 3 年至 2013 年 7 月 30 日。

相輔相成。為推動「落馬洲發展走廊」的構思以配合河套地區的發展，有需要開展進一步研究，並涵蓋更廣闊的範圍，以探討提升本區及鄰近地區發展潛力的可行性。2013 年度行政長官施政報告已公佈，香港規劃署將探討新界北部地方的進一步發展。有關研究範圍會涵蓋「落馬洲發展走廊」，當局會在研究過程中繼續諮詢當地村民及居民的意見。

另一方面，河套地區的周邊地區已被納入現有法定規劃圖則之內。香港規劃署已根據「邊境禁區土地規劃研究」的建議，擬備了五份發展審批地區草圖，連同新田分區計畫大綱圖，為該地區的發展提供法定的規劃指引及管制。發展建議必須是在圖則內經常准許的用途，否則須先取得城規會的許可（如適用的話），城規會會就該區的環境、生態、排水、交通等情況對每宗申請作個別考慮。現行機制已在土地用途上提供彈性。

我們尊重居民的權益。本研究已考慮公眾及地區人士對研究範圍 B 區的意見，並優化在 B 區所提供的基建配套，例如對外的連接路及公用設施提供、改善基礎設施、改善居民生活條件及協助活化本土經濟。此外，我們理解到當地居民對儘量減少對現有村落構成負面影響的要求，我們會儘量避免工程影響到當地居民的房屋及鄉村風貌。至於有關其他地區改善的建議，基於研究範圍所限，我們會轉交港方有關部門參考／跟進。

### 3.9.2 私人土地權益及補償

承接第一階段公眾參與中有關收地和補償的討論，有意見擔憂河套地區發展會凍結甚至剝奪周邊地區的發展潛力，以及認為土地被劃為保育區的土地業權人應收到合理的賠償。

#### 回應

我們備悉地區人士的意見，港方在進行新界北部地方發展潛力的可行性研究時，會進一步考慮居民的意見，而有關研究正是為新界北部包括河套周邊地區尋求更多的發展機會。

## 3.10 其他

### 3.10.1 公眾參與活動的安排

有部分公眾人士，包括環境關注團體，認為第二階段公眾參與的宣傳和資料發放及諮詢層面有欠妥善，需要作出改善。他們希望利用公眾論壇的機會向其他公眾人士及團體反映及闡明他們對河套地區的關注及意見，以及表達對受影響人士權益的關注。但對於第二階段公眾參與最終未有舉辦公眾論壇，感到失望。另外，亦有意見指出研究網頁所發放的資料不足及未能提供最新的研究資料及資料，而要求公開更詳盡的研究報告，如生態及環境影響評估、運輸及交通影響評估及排水影響評估等。

## 回應

由於每項規劃及工程研究的個別情況（包括研究背景、研究範圍、發展建議、受影響範圍／程度、受影響人士所關注事項等）都不盡相同，所以我們會因應情況考慮公眾諮詢採用的方式。就河套地區發展而言，當局就建議土地用途及「初步發展大綱圖」於 2008 年及 2010 年分別進行了兩輪公眾諮詢，包括透過舉辦公眾論壇及其他公眾參與活動以收集公眾人士、相關持份者、機構及團體的意見。

我們已經因應第一階段公眾參與所收集到的意見對河套地區的發展建議作出改善。平衡多方面的考慮後，我們認為第二階段公眾參與應集中資源，與有關團體／持份者進行更加聚焦的討論，這做法能更有效地協助我們完善發展建議，以推進落實河套地區的發展。因此，相對於舉辦公眾論壇，港方總共舉行了 9 場諮詢會，向相關持份者及不同界別人士、團體及機構進行諮詢。各有關團體／持份者在不同的諮詢會議上表達了他們對河套地區「建議發展大綱圖」的意見，而港方亦與這些團體進行了詳細的討論；個別人士／團體／機構亦經已提交書面意見，因此，我們認為是次公眾參與已涵蓋不同界別，而我們亦可以充份掌握他們對河套地區發展的意見。就個別人士的查詢事項，我們已透過會面、電話及電郵形式作具體及詳盡的解釋。

第一階段技術報告的摘要已上載研究網頁供公眾查閱。我們亦已因應個別人士／團體的要求提供有關技術報告書的階段性成果予以查閱。環境影響評估(包括生態影響評估)已可供公眾參閱。

### 3.10.2 與周邊研究作整體諮詢

地區人士認為政府只就個別不同的研究作「斬件式」的諮詢是不夠全面，而只單一發展河套地區並不能善用土地資源。他們認為河套地區的發展應同步考慮其他相關的研究項目（如經已完成的「邊境禁區土地規劃研究」及正在進行的「新界東北新發展區規劃及工程研究」），而政府亦應就新界北的整體規劃向公眾進行諮詢，以更能充份利用土地資源。環境關注團體、專業團體、議員與當地居民均關注河套地區與鄰近地區的融合。他們普遍認為當落馬洲河套地區發展規劃和新界東北新發展區的潛力和功能有清晰的藍圖後，落馬洲河套地區可與鄰近地區更融合。

## 回應

不同的研究項目都有其個別背景、關注事項及進度，所以有需要於不同及適當的時間及研究階段諮詢公眾。雖然如此，每項研究專案都會相互參考相關的最新研究結果。河套地區的發展方案會參考周邊的研究項目如「邊境禁區土地規劃研究」及「新界東北新發展區規劃及工程研究」（當中包括古洞北新發展區），作整體考慮，確保河套地區的建議方案可與涉及新界北的相關研究項目相互配合、協調一致。另外，公眾人士亦可在個別研究專案的網頁上查閱有關資料及相關規劃研究的情況。



就研究範圍 B 區的土地用途檢討，請參閱上文第 3.9.1 段所作的回應。

### 3.10.3 對鄰近地區的社會影響

有意見認為河套地區發展對周邊地區的社會影響評估不足，需建立長遠規劃和政策研究。此外，有關評估需要包括對港深兩地或以外不同文化及社會背景人士交流的影響。另外，有意見關注河套區對本地村民和村落的影響。學術及專業界別特別指出發展對民生的影響不單止出現於村落地區，亦有可能出現于道路附近一帶。同時，發展舊邊境禁區對村民就業和地區連系的間接影響亦需要認真考慮。

#### 回應

社會經濟影響評估已考慮及收納所收集到的公眾意見。河套發展將會為香港及深圳周邊的地區，帶來更多互動機會，由此說明推動周邊地區發展商業活動，以支援河套地區發展。鑒於河套地區發展鼓勵採用綠色減排措施、改善連接周邊的道路及相關基礎設施，我們相信河套地區發展會為周邊地區帶來正面的協同效應。

### 3.10.4 河套地區發展對港深兩地的益處

有諮詢人士認為，只要經過仔細的規劃，河套地區可以成為世界上令人非常嚮往的生活、工作、學習和娛樂消閒的地方。此外，有人認為河套地區發展有助香港成為綠色環保和經濟發展的典範，及有助提高它的競爭力；另有部分人士認為河套地區發展應顧及港深兩地的利益及利用港深兩地的優勢。然而，亦有部分人士表示未能掌握河套發展對周邊地區可帶來的益處。

#### 回應

我們認同河套地區發展對港深兩地帶來的益處，包括培養兩地所需專才、培育充滿活力的高增值活動、發展創意經濟、增強與珠三角地區的經濟合作。是次研究的整體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、低碳、節能及以人為本的地區，並提升港深兩地的競爭力。

而河套地區發展不但能改善附近的基建設施，而且可以增加人流和就業機會，帶動周邊地區相應發展，與鄰近古洞北、上水及粉嶺地區、以至深圳皇崗的發展產生協同效應。

就河套地區的整體規劃來說，公眾人士普遍認同在可持續發展的原則下發展河套地區，利用其地理優勢促進港深兩地的合作、振興本土經濟、推動地區商業活動、創造就業機會，並在環境保護和經濟發展之間取得平衡。我們在制訂河套地區的發展建議時，已全面考慮各項相關因素。

### 3.10.5 研究範圍 C 區的發展方案

有意見要求提供位於深圳的研究範圍 C 區發展建議的內容及闡明 C 區的發展建議如何配合 A 區的發展建議。

#### *回應*

深圳市政府配合河套研究而進行的研究範圍 C 區規劃研究，香港方面亦有參與。有關深圳 C 區的發展概念，可參考上載於研究網頁的第一階段公眾參與摘要。在中／短期，C 區會主要保留現有的土地用途及設施，但亦會預留空間及提供設施，方便配合將來與 A 區的發展。長遠以言，C 區將會發展成口岸綜合功能區，及科技文化創新與資訊交流區，同時設有公共休憩空間及住宅，與 A 區的發展建議相輔相成。根據長遠規劃，將會增加大約 150 萬平方米的總樓面面積。「港深邊界區發展聯合專責小組」會繼續商討協調落實兩地發展方案的詳細安排。

## 4 主要意見摘要及回應（深圳公眾意見）

### 4.1 發展方向

公眾提出，河套地區應在保持「以高等教育為主，輔以高新科技和文化創意」的發展意圖下，優化土地空間格局，實現「寶地寶用」，並通過靈活的土地調配和功能融合，將更多的空間供給至具有高附加值的高新科技和文化創意產業，更加充份和高效地利用河套地區的地理區位和政策優勢。

#### 回應

港深兩地政府是以「共同研究、共同開發、共用成果」的原則合作進行河套地區發展規劃研究，以充份利用河套地區的土地資源，應付兩地的日後發展需要。河套地區的願景是在可持續發展的大原則下，把河套地區作為「港深特別合作區域」，建造跨界人才培育的知識和科技交流樞紐，惠及香港、大珠三角和華南地區的長遠發展。

我們因應第一階段公眾參與所收集的意見，已對發展大綱圖作出適當的調整，其中包括容許高新科技研發及文化創意產業用途（共 8.6 公頃土地）可視乎日後市場需要靈活調配及互換，以保持整體佈局設計的靈活性和土地的使用彈性。河套地區發展以高等教育為主要用途，而「建議發展大綱圖」的整體規劃框架能提供足夠彈性，容許高等教育、高新科技研發和文化創意產業用途作互動交流，達致協同效應。

### 4.2 關於土地使用和佈局

#### 4.2.1 高等教育用地的建設和使用方式

公眾明確反對參照現有香港大學校園的建設模式，在河套地區建設一至兩所大學。建議在保持「高等教育為主，輔以高新科技研發和文化創意產業」這一基本共識的前提下，在河套地區發展「產學研」一體化的高等教育模式。在此基礎上，高等教育發展還需要特別體現的方面：

- 突破傳統的教學型大學模式，突出科研性；
- 加強辦學的針對性，將國際人才培養與現代產業集群發展的需求相匹配、與珠三角地區社會發展相匹配；以及
- 充份考慮與國內外研髮型的「產學研」一體化接軌和合作。

#### 回應

為了協助是項研究，香港的教育局與發展局已於 2009 年與香港高等教育院校進行諮詢，為研究顧問就制訂河套地區的「初步發展大綱圖」提供參考資料。我們會將第二階段公眾參與所收集到的意見，包括高等教育發展的定位、營運需要、發展規模、規劃及設計方面的意見，傳達予

有關政策局，這些意見有助港深兩地教育部門繼續就發展高等教育的模式及如何落實發展建議進行商討。在這方面，港深兩地教育部門會透過「落馬洲河套地區高等教育發展工作小組」共同研究在河套地區發展高等教育的模式，並就切實可行的落實方案進行商討及提出建議。

至於佈局方面，把高等教育用途設在河套的中部地區可提高各項設施的可達性，並保持有關設施在步行距離之內，有助未來的高等教育運作，鼓勵在交流區的互動以凝聚「產學研」力量，發揮協同效應。

#### 4.2.2 高新科技研發及文化創意產業用地的建設和使用方式

公眾建議河套發展不僅要利用港深兩地的既有產業優勢，還要強調與國際產業發展的全面接軌，充份利用落馬洲河套地區的制度優勢，打造國際先進技術引進和轉化平臺，引進和借助國際化優勢要素，通過河套發展實現港深兩地經濟和社會的共同提升。

##### 回應

河套地區的願景是在可持續發展的大原則下，把河套地區作為「港深特別合作區域」，建造跨界人才培育的知識和科技交流樞紐，惠及香港、大珠三角和華南地區的長遠發展。在河套區內的擬議高等教育機構將會提供知識交流的平臺，而高新科技研發及文化創意產業將會擔當促進創新技術的角色。通過河套發展，配合港深雙方在用地需求上可能出現的轉變，從而實現港深兩地經濟和社會的共同提升。

#### 4.2.3 關於河套地區對外交通連接

公眾建議港方加強河套地區與深圳的直接、便利跨界交通設施的研究，包括預留落馬洲支線口岸至河套地區的軌道線通道，為今後可能的便捷聯繫做好基礎。

##### 回應

我們十分感謝公眾人士有關加強河套地區與深圳跨界連接的建議，為加強與深圳市的聯繫及方便河套地區使用者進出，我們擬提供連接河套地區和港鐵落馬洲站的直接道路，並以路面環保公共運輸模式運作，並可在將來考慮提供落馬洲支線管制站至河套地區的軌道連接的需要。視乎未來的需要，我們亦提出將來可考慮設置新的過境設施並透過行人通道直接連接河套地區（即研究範圍 A 區）和深圳研究範圍 C 區。

#### 4.2.4 關於建築風貌

鑒於河套地區處於港深之間，在城市規劃、建設設計和建設實施方面，應體現出港深城市文化和傳統，以及特有的城市風格定位。建議在城市及建築風貌方面應開展專門的研究。



## 回應

有關建築物的設計，我們會在詳細規劃時再作考慮，整體方向是減少不必要的發展限制，避免窒礙將來的建築物設計。對於為建築物風貌方面開展專門研究的建議，可待港深雙方就河套地區的發展模式及實施機制取得協定後，再作考慮。

### 4.2.5 關於開發管理模式

有意見建議河套地區的行政管理方面，應在依據香港既有的法例運作基礎上，港深雙方應當務求協商一致後，共同探索與時俱進的創新發展模式。建議港深雙方合作成立聯合管理機構，共同制定合作章程，將落馬洲河套地區合作開發所涉及的規劃、批租、開發、建設、運營、管理及雙方權責等所有事項通過合作章程予以明確。

公眾十分關注港深發展河套地區的效益共贏，認為港深雙方簽署的《推進落馬洲河套地區共同開發工作的合作協定書》的核心精神是雙方以共同開發的合作原則，在規劃銜接、產業發展、開發開放、規則制定、土地管理、批租監管、建設投資、運營管理及投資收益等方面享有其各自應得權益和收益。

## 回應

落馬洲河套地區原位於深圳市政府行政區域，因深圳河治理工程完成被納入香港特別行政區行政區域範圍之內。港深雙方尊重上述歷史事實，同意在「一國兩制」大原則下，按「共同開發、共用成果」原則，合作推動河套地區發展。

港深兩地政府於 2011 年 11 月 25 日的深港合作會議上簽署《推進落馬洲河套地區共同開發工作的合作協定書》，作為推進河套地區共同開發工作的基礎性檔。《合作協定書》闡明港深雙方已就河套地區的發展定位、適用法律、土地管理及共同開發機制等重要事項達成一定共識和合作意向。港深雙方同意河套地區適用香港特別行政區法律，而土地管理如規劃及批租等事項經港深雙方協商，務求達成一致意見後，按香港特別行政區的土地行政制度處理。

港深兩地政府理解公眾人士對兩地如何合作開發河套地區的關注，並已成立「落馬洲河套地區開發模式工作小組」，以積極的態度就共同開發河套地區的相關議題進行磋商。

## 5 未來路向

兩階段的公眾參與，為河套地區的發展規劃提供了一個公開的平臺，讓公眾人士及持份者在規劃過程中分享意見。期間研究團隊先後與不同持份者、議會、團體、機構以及不同界別及地區人士會面，聽取各界就河套地區的建議發展方案的意見，總結成果，為制訂河套地區的發展建議奠定基礎。研究顧問現正整合第二階段公眾參與的結果，以優化河套地區的發展建議及各項設施的細節安排，並已為河套地區的「建議發展大綱圖」定稿。

該「建議發展大綱圖」將作為制定分區計畫大綱圖及以下的詳細發展建議的基礎，包括：

- 建議發展藍圖內的整體佈局及土地用途安排，包括地塊的面積、配置及預留土地提供各項公用事業／基建設施；
- 河套地區不同地塊的發展限制；
- 河套地區內各項綠色倡議／低碳設施的建議；
- 實施策略、成本及收入預算及發展計畫；以及
- 建議城市設計及景觀設計圖，及城市設計、環境美化及綠化指引。

港深雙方於2011年11月25日召開的深港合作會議上簽署《合作協定書》，作為推進河套地區共同開發工作的基礎性檔。雙方同意在「一國兩制」大原則下，按「共同開發、共用成果」原則，合作推動河套地區發展；並且同意把河套地區作為「港深特別合作區域」，主要發展高等教育，輔以發展高新科技研發設施和文化創意產業用途。港深雙方會繼續就河套地區的開發模式作更深入的討論及磋商，爭取儘快在詳細工作安排方面達成共識，以進一步推進河套區的發展。

我們在研究完成後公佈最後建議，與公眾共同分享規劃成果。我們已在規劃及工程研究內詳細考慮河套地區的整體推行時間表，考慮因素包括：有關工程的諮詢、詳細設計及法定程式，處理污泥和土地平整所需的時間，以及解決進出河套地區的工程車輛通道問題等。預計整項研究可於2013年完成，緊接工作包括為河套地區的發展建議制訂法定分區計畫大綱圖、並確立河套地區的發展模式、執行管理及運作安排。

在詳細設計階段，我們會繼續就河套地區發展的基建細節進行諮詢。而「落馬洲河套地區開發模式工作小組」及「落馬洲河套地區高等教育發展工作小組」則會繼續與深圳市政府相關部門商討河套地區的發展模式和高等教育發展的具體安排，以推進落實河套地區的發展。



## 附錄 1 第二階段公眾參與活動一覽表

第二階段公眾參與期間，香港境內舉辦了以下活動：

日期	活動
15/5/2012	傳媒發佈會
<b>諮詢會議 / 簡報會</b>	
22/5/2012	立法會發展事務委員會簡報會
28/5/2012	上水區鄉事委員會簡報會
13/6/2012	環境關注團體簡報會
14/6/2012	北區區議會簡報會
18/6/2012	村代表及當地村民簡報會
21/6/2012	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會簡報會
22/6/2012	城市規劃委員會簡報會
28/6/2012	香港建築師學會簡報會
18/7/2012	元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會簡報會
<b>巡迴展覽</b>	
29/5/2012 – 8/6/2012	沙田政府合署
25/6/2012 – 4/7/2012	北區政府合署
<b>其他</b>	
15/5/2012 – 14/7/2012	網路展示及意見收集

## 附錄 2 第二階段公眾參與活動照片

上水區鄉事委員會簡報會 (2012年5月28日)



環境關注團體簡報會 (2012年6月13日)



村代表及當地村民簡報會 (2012年6月18日)





土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會簡報會 (2012年6月21日)



香港建築師學會簡報會 (2012年6月28日)



## 附錄 3 書面意見索引

編號 No.	團體 / 姓名 Groups/ Name
1	不具名 Anonymous
2	(沒有提供中文姓名) Chui Kai Hong
3	不具名 Anonymous
4	馮偉發 (料壘村村代表) Fung Wai Fat, Sam (Village Representative of Liu Pok Village)
5	文志雙, 文風石及文天維 (新田鄉鄉事委員會) Man Chi Sheung, Man Feng Shek and Man Tin Wai (San Tin Rural Committee)
6	侯志強 (上水區鄉事委員會) Hau Chi Keung (Sheung Shui District Rural Committee)
7	鄺頌陽 Kwong Chung Yeung #
8	地球仁協會 Ng Wai Yee Andrea (EARTHCARE (HK) Limited)
9	(沒有提供中文姓名) Ho Man Fung
10	(沒有提供中文姓名) Ho Wai Cheung
11	(沒有提供中文姓名) Ho Yuk Lan
12	新民黨 New People's Party
13	Ella P.O. Chan (香港中文大學專業進修學院 School of Continuing and Professional Studies, The Chinese University of Hong Kong)
14	Mrs. Monica Yuen (香港工程師學會 The Hong Kong Institution of Engineers)
15	Sir David Akers-Jones (香港工商專業聯會 Business and Professionals Federation of Hong Kong)
16	郭志泰 (可觀自然教育中心暨天文館) Kwok Chi Tai# (Ho Koon Nature Education cum Astronomical Centre)
17	郭志泰 (居民) Kwok Chi Tai# (Resident)
18	張貝全 (落馬洲村村代表) Cheung Pui Chuen (Village Representative of Lok Ma Chau Village)
19	下灣村居民 (共 89 名簽字人) Ha Wan Tsuen villagers (with 89 signatories)

編號 No.	團體 / 姓名 Groups/ Name
20	Tony Nip (嘉道理農場暨植物園公司 Kadoorie Farm & Botanic Garden Corporation)
21	沈光榮 (深圳市民) Shen Guang Rong # (Shenzhen resident)
22	長春社 (The Conservancy Association)
23	Cheng Nok Ming (香港觀鳥會 The Hong Kong Bird Watching Society)
24	Andy S C Lee (香港浸會大學 Hong Kong Baptist University)
25	Eva Tam (創建香港 Designing Hong Kong Limited)
26	不具名 Anonymous
27	Dr. Alan Leung (世界自然基金會 – 香港分會 WWF-Hong Kong)
28	劉峰 (中投證券 (香港) 金融控股有限公司 China Investment Securities (Hong Kong) Financial Holdings Limited)
29	滕錦光博士 (香港理工大學可持續城市發展研究院) Prof. Jin-guang Teng (Research Institute for Sustainable Urban Development, The Hong Kong Polytechnic University)
30	Prof. Bernard V. LIM (香港城市設計學會 Hong Kong Institute of Urban Design)
31	鄧賀年先生 (元朗區議會) Mr. TANG Ho-nin (Yuen Long District Council)
32	Ringo Lee (香港園境師學會 HK Institute of Landscape Architects)
33	Robert Lam (香港建築師學會 The Hong Kong Institute of Architects)
34	香港規劃師學會 Hong Kong Institute of Planners
35	李明 (規劃國土委城市設計處) Li Ming #
36	深圳市城市發展研究中心

Remarks 註：

- 書面意見 1 至 33 號由港方接獲，35 至 36 號由深方接獲，及 34 號則由港方及深方同時接獲。Written comment Nos. 1 to 33 were received in HK while Nos. 35 to 36 were received by SZ. Written comment No. 34 was received both by HK and SZ.

- 所收集意見的原文已上載於本研究的網頁。

The original comments received have been uploaded to the Study webpage.

# 音譯 Transliteration

## 附錄 4 第二階段公眾參與諮詢會／簡報會的主要 意見摘要及公佈的有關會議紀錄

---

## 立法會發展事務委員會簡報會(節錄)





# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2522/11-12號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

### 發展事務委員會 會議紀要

日 期：2012年5月22日(星期二)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會綜合大樓會議室1

出席委員：劉秀成議員, SBS, JP (主席)  
劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (副主席)  
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
李永達議員  
張學明議員, GBS, JP  
甘乃威議員, MH  
何秀蘭議員  
李慧琼議員, JP  
林大輝議員, BBS, JP  
葉劉淑儀議員, GBS, JP  
謝偉俊議員, JP  
梁家傑議員, SC  
陳淑莊議員  
陳偉業議員

缺席委員：梁劉柔芬議員, GBS, JP  
黃容根議員, SBS, JP  
霍震霆議員, GBS, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
梁美芬議員, JP  
葉國謙議員, GBS, JP

出席公職人員：**議程第IV項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局副秘書長(工務)1  
雷潔玉女士, JP

發展局總助理秘書長(工務)1  
鄭家陞先生

勞工處助理處長(僱員權益)  
葉以暢先生

勞工處高級勞工事務主任(僱員補償)1  
方玉嬋女士

**議程第V項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局文物保育專員  
高慧君女士

**議程第VI項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)2  
李若愚先生

規劃署助理署長／全港  
李啟榮先生

土木工程拓展署總工程師／新界2  
鄧錦輝先生

**議程第VII項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)5  
區潔英女士

規劃署助理署長／全港  
李啟榮先生

土木工程拓展署  
總工程師／工程2(新界西及北)  
羅文添先生

**應邀出席人士：** **議程第V項**

*香港中華文化促進中心代表*

理事會主席  
李焯芬教授

理事會副主席  
黃景強博士

巴馬丹拿建築及工程師有限公司  
總建築顧問  
曹詠輝先生

中創顧問有限公司  
建築文物保育顧問  
謝正勤先生

**列席秘書：** 總議會秘書(1)4  
司徒少華女士

**列席職員：** 高級議會秘書(1)4  
鍾蕙玲女士

議會秘書(1)4  
莫穎琛小姐

議會事務助理(1)4  
蕭靜娟女士

## VII 落馬洲河套地區發展規劃及工程研究 —— 建議發展大綱圖及第二階段公眾參與

(立法會CB(1)1875/11-12(05)—— 政府當局就落馬洲河套地區發展規劃及工程研究 —— 建議發展大綱圖及第二階段公眾參與提交的文件)

立法會CB(1)1875/11-12(06)—— 立法會秘書處就落馬洲河套地區擬備的文件(最新背景資料簡介)

39. 發展局局長借助電腦投影片，向委員簡介落馬洲河套(下稱"河套地區")的發展背景。行政長官在2007-2008年施政報告中宣布，香港和深圳共同開發河套地區，是10項重大基建工程之一。港深邊界區發展聯合專責小組(下稱"聯合專責小組")於2007年12月成立，負責督導跨界事宜，包括河套地區的規劃及發展。在聯合專責小組2008年3月的會議上，港深雙方決定聯合進行《落馬洲河套地區發展規劃及工程研究》(下稱"該項研究")，以"共同研



究、共同開發及有利於港深雙方"的原則，探討開發河套地區及其土地用途的可行性。開發河套地區涉及的主要事宜，包括港深的合作機制、生態環境的保育、污染土問題及缺乏基礎設施。為收集公眾對發展河套地區的意見，港深雙方在2008年年中進行了一項公眾參與活動。根據是次公眾參與活動的結果，專上教育、高新科技研發和文化創意產業，獲認定為河套地區的主要土地用途。鑒於雙方的經濟發展急速轉變，當局已在河套地區的規劃中加入最彈性的安排，以便可作出調整，配合日後不斷轉變的環境。該項研究已於2009年6月展開，包括兩個階段的公眾參與活動，而事務委員會於2010年12月第一階段公眾參與活動期間已被諮詢。雙方於2011年11月25日舉行的深港合作會議上簽署合作協議書，作為推進河套地區共同開發工作的基礎。雙方同意把河套地區發展為特別合作區域。

40. 根據初步的勘察及環境評估，發展局局長表示，河套地區的土地污染程度，並不如先前預計般嚴重，而政府當局會進行補救的除污工程。既然河套地區會以高等教育為主要土地發展用途，政府當局會就如何跟進河套地區的發展，諮詢本地大學及其他專上教育院校。她補充，當局無須就河套地區內的項目收地及進行清拆。

41. 規劃署助理署長／全港補充，在第一階段公眾參與活動所收集的公眾意見，普遍支持河套地區發展及該3個主要土地用途(即高等教育、高新科技研發和文化創意產業)，而一些環保團體則關注到，河套地區發展可能會造成負面生態影響。有意見認為，在推行發展時，應研究通往河套地區的擬議連接路的其他走線和設計，以及在河套地區的周邊地區創造更多發展機會。另一方面，亦有人對發展模式和落實安排表示關注。當局已因應在第一階段公眾參與活動所接獲的公眾意見，優化河套地區的初步發展大綱圖，主要變動如下——

- (a) 容許劃作"高新科技研發"及"文化創意產業"用途的用地互換；

- (b) 設立一條連接香港鐵路落馬洲站與河套地區的直接通道；
- (c) 為了將對沼澤和魚塘可能構成的影響，以及對現有構築物和鄉村環境所造成滋擾減至最低，分別調整東面連接路及西面連接路的走線和設計；
- (d) 把最高建築物高度由15層降至9至12層，而不影響河套地區的整體發展密度；
- (e) 改變河套地區交通交匯處的位置；及
- (f) 在河套地區提供兩座較小型的區域供冷系統廠。

42. 根據加入上述優化事項的河套地區建議發展大綱圖，規劃署助理署長／全港表示，在發展全面落成後，河套地區將提供合共120萬平方米的總樓面面積，可容納24 000名學生及提供約29 000個就業機會。有關總樓面面積主要包括720 000平方米作高等教育(大約相等於一至兩所本地大學的規模)、411 000平方米作高新科技研發和文化創意產業及60 000平方米作商業用途。雖然河套地區的總地積比率為1.37倍，但個別用途的發展密度並不低。在2012年5月中，政府當局展開為期兩個月的第二階段公眾參與活動，就河套地區的建議發展大綱圖收集公眾意見。政府當局計劃於2013年年初完成該項研究，然後尋求立法會批准撥款，進行前期工程。河套地區的發展工程預計會在2014年展開，以便部分設施可於2020年啟用。

#### 河套地區的發展模式

43. 關於建議發展大綱圖所載河套地區的擬議發展建議，陳偉業議員對發展河套地區所採用的模式表示關注。他擔心河套地區可能會變成另一個數碼港或四川重建項目。這兩個項目太過着重商業方面，偏離了原本分別推廣香港的創新科技，以及支援四川地震災區重建工作的目的。

44. 發展局局長重申，港深雙方在2011年11月簽署合作協議書，列明與發展河套地區有關的各項事宜，包括發展定位、適用法律、土地管理及共同開發機制。自此，雙方參考了香港科學園及香港迪士尼樂園等多個發展項目的經驗，一直積極研究河套地區的可行發展模式。由於河套地區發展並非以牟利為目標之一，當局會就區內的基礎設施建設提供資助。港深雙方亦會考慮是否設立主管當局，以督導及管理河套地區的發展。

#### 河套地區的土地用途規劃

45. 涂謹申議員指出，對很多內地的省／市政府來說，地產發展向來都是主要的收入來源。在一些個案中，該等政府採用了一些手段，例如在高密度的住宅發展項目中加入所謂"體育樞紐"及"綠化地區"等概念，以便牟取巨利，並規避中央政府對地產發展項目的監管。涂議員詢問，河套地區會否有任何住宅發展，以切合在河套地區工作的人士的房屋需要。他又關注到，在河套地區設立的專上教育機構及高新科技機構，可能會把其職員宿舍改為單位，以種種"偽稱"在私人市場出售，以期牟取利潤。

46. 發展局局長向委員保證，根據合作協議書，河套地區位於香港特別行政區行政區域，將由香港而非內地的法律及土地管理制度管轄。依據旨在規管土地用途及相關發展項目的《城市規劃條例》(第131章)，除學院的輔助宿舍設施(包括訪問學者的一些宿舍設施)外，河套地區不會有任何住宅發展。河套地區內的此類處所日後的任何用途更改，均須城市規劃委員會批准，並會涉及法定程序。發展局局長重申，發展河套地區的目的，是建立一個跨境人力資源發展樞紐，以便交流知識和技術。牟取利潤從來不是該項發展的目的。

47. 涂謹申議員依然並不信服。他質疑政府當局是否可在河套地區內排除商業或住宅發展項目，例如建造酒店為海外學人及專家提供住宿，如有關發展聲稱旨在配合區內高等教育的營運及研發活動。此外，河套地區的發展或管理代理在發展河套地區時，未必會依從非牟利原則。發展局局長

察悉上述關注並表示，將就河套地區採用的發展模式及管理代理的營運方式，會因應在第二階段公眾參與活動所接獲有關河套地區建議發展大綱圖的意見及建議，詳細檢討。

48. 陳偉業議員重申對港深當局在發展河套地區方面的合作表示關注，因為在土地發展及行政事宜方面，兩地的法律及做法均有分別。他詢問政府當局會否考慮採取措施，例如在地契中加入限制更改用途的條文，以確保在河套地區土地用途方面施加適當限制。他又建議當局向立法會及公眾披露發展河套地區的地契，以便公眾監察。

49. 發展局局長表示，政府當局在發展河套地區方面，一直持透明及開放的態度。舉例而言，政府當局曾於2009年及2010年就河套地區的規劃及發展諮詢事務委員會。雖然港深雙方尚未制訂詳細的共同開發機制，以跟進河套地區的發展，但雙方會繼續此方面的工作，而政府當局亦會不時向事務委員會匯報該項目的進展。

50. 鑒於河套地區的策略位置及極高生態價值，陳偉業議員促請政府當局制訂有效措施，防止河套地區或其大部分地區被更改為地產發展項目。他建議政府當局考慮在地契中加入針對更改河套地區土地用途的懲罰性條文。當局應訂定條文規定，如將來的發展商未能妥善進行該項目，或管理代理在管理該項目方面表現欠佳，河套地區的土地便須歸還香港政府。

51. 發展局局長察悉委員的意見。她重申，港深雙方在2012年5月初舉行的聯合專責小組會議上，已就河套地區的土地用途規劃達成共識。在2012年5月中就建議發展大綱圖展開為期兩個月的諮詢後，當局會就河套地區擬備分區計劃大綱圖，再作公眾諮詢。應注意的是，政府當局就河套地區的土地用途規劃及發展規範參數所接獲的公眾意見及評論，到目前為止都是正面的。

經辦人／部門

52. 主席總結就此項目進行的討論，並要求政府當局繼續向事務委員會匯報河套地區的發展進度。

**VIII 其他事項**

53. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2012年9月4日





## 上水區鄉事委員會簡報會(節錄)



**第廿五屆上水區鄉事委員會**  
**第六次村代表大會**  
**會議記錄**

日期：2012年5月28日(星期一)

時間：上午11時

地點：本會二樓會議廳

主席：侯志強

出席：侯福達、廖富壽、黃偉業、侯添興、李觀仙、簡拾仁、馮偉發  
簡炳培、侯榮光、唐土福、侯澤東、鄧灶興、侯永良、林志強  
廖泰穩、簡敬庭、簡石彝、張運芳、曾家新、馮就全、黃煥全  
廖興洪、侯耀華、藍少虎、廖國華

陳健信先生（土木工程拓展署新界西及北拓展處-高級工程師/9）

陳樂暉女士（土木工程拓展署新界西及北拓展處-工程師/20）

王志遠先生（土木工程拓展署新界西及北拓展處-工程師/5）

張玉儀女士（規劃署全港規劃處-高級城市規劃師/策略規劃3）(署任)

關穎輝先生（規劃署全港規劃處-助理城市規劃師/策略規劃2）

楊詠珊女士（奧雅納工程顧問）

陳禮仁先生（奧雅納工程顧問）

陳逸雲先生（奧雅納工程顧問）

方鳳娟女士（北區民政事務處高級聯絡主任）

劉嘉民先生（北區民政事務處聯絡主任）

林祿榮先生（新界鄉議局行政總監）

**議程**

一) 過上次會議記錄

二) 規劃署、土木工程拓展署：  
就有關「落馬洲河套地區第二階段公眾參與」講解有關發展建議

三) 商討就有關新界鄉議局反對清拆新界僭建物作出之行動事宜

四) 匯報 2011-2012 年度鄉事委員會之財務年結報告

五) 商討對策有關香港高爾夫球會拖延打球人士登記  
(歡迎各村代表聯絡打球人士於12時列席旁聽)

六) 其它事項

## 通過上次會議記錄

1. 侯榮光村代表動議，黃偉業財務和議。各村代表一致通過 2012 年 2 月 28 日之會議記錄。

### 規劃署、土木工程拓展署就「落馬洲河套地區第二階段公眾參與」講解有關發展建議

2. 楊詠珊女士以投影片方式介紹落馬洲河套地區的發展規劃及工程研究，現階段的建議發展大綱圖是根據第一階段公眾參與所收集到的公眾意見、各項技術評估及基礎設施需求而擬備，從而優化在第一階段公眾參與期間諮詢公眾的初步發展大綱圖。建議發展大綱圖的概括內容如下：詳情可參閱(附件一)

—規劃大綱

—佈局設計及土地用途

—低碳綠色社區

—對外交通連接及地區改善

歡迎各村代表及村民在 2012 年 7 月 14 日或以前繼續以郵遞、傳真及電郵方式提供意見。

3. 侯志強主席對現階段的發展大綱圖表示不滿，認為政府沒有將上水鄉會早前的意見如實反映；在該規劃上政府只關注深圳福田區的發展，卻忽略香港境內周邊土地發展的空間，漠視業權人的訴求。在道路網絡方面政府只在研究範圍 B 區興建兩條連接路，未有配合古洞北新發展區及周邊的馬草壠村、料壘村與蠓殼圍的道路設施。主席對該大綱圖甚感失望，希望政府除重視生態保育及綠化外，亦需要顧及周邊村落的配套發展，公平善待業權人。最後，主席表示上水鄉事會對河套地區的發展規劃提出強烈反對，希望將計劃擱置。
4. 侯福達首副主席及藍少虎村代表均支持侯主席的意見。藍村代表批評政府只懂掠奪新界人的土地作城市人的後花園，從未有考慮業權人的權益。此外，未來河套地區的規劃發展對古洞村（北）有深遠的影響，但政府從未有將有關影響，如人口的遷移問題及道路網絡反映在現階段的發展大綱圖上，實在令人失望。
5. 廖富壽副主席指出河套地區的污水處理廠是露天開放式，根本不符合環保的要求；擔心臭氣影響村民健康及污染深圳河，而且亦是不合時宜的做法，應該採用岩洞發展方法。此外，廖副主席不滿政府將原居民的土地規劃作綠化區，但不給予任何賠償。

(侯志強主席於 11:40 離席)

6. 廖國華村代表指政府未有深入介紹工程開展後，對附近村落的道路、交通及周邊環境帶來的影響。



7. 侯福達 副主席提問 1. 河套地區之新道路與現有道路的連接情況；2. 河套地區工程完成後，會否封閉現時由料學村 80 號開往落馬洲的路段；3. 有關古洞及馬草壟村的單車徑；4. 河套地區的工程會否影響馬草壟(北)道路旁的墓地 5. 工程開展期間，運輸車輛是否採用落馬洲的道路作為主要的運輸要道；因為擔心現時馬草壟路及河上鄉路的交通經已非常繁忙。
8. 藍少虎 村代表表示雖然曾經多次參與有關該規劃的諮詢會，但政府至今仍然未能將落馬洲河套地區及新界東北新發展區多項相關連的規劃作統一諮詢及全面性的交通網絡安排，藍村代表對此甚感不滿，要求有關部門在是次會議給予明確的回覆。
9. 黃煥全 村代表詢問規劃中的“東面連接路”出口是否由採用原來的馬草壟路往古洞方向？因為投影片未有清楚介紹。而黃煥全 村代表認為現有的道路相當狹窄，擔心不適宜選用。倘若新路開展是否因此而影響民居。
10. 楊詠珊 女士表示誠如小冊子第 25 頁亦有述及，政府為回應公眾的訴求，除關注是次項目的發展外，亦已經開展了另一項研究，主要是探討研究範圍 B 區及其鄰近地區的土地用途，另一方面，藉著連接路的設計及有關基礎配套的設施，希望藉此提升當地的經濟發展機遇。楊女士續表示工程會避免在墳地及村界範圍內進行，希望以減低對村民及現有建築物的影響；但由於現時的建議方案屬於初步規劃，倘若有村民受到工程的影響，政府會按照現有的機制作出合理賠償予受影響的村民。此外，建議中的東面連接路是配合未來古洞北新發展區而興建，而該發展區內將會興建一個新鐵路站，以配合古洞北新發展區的發展；但由於古洞北的新發展屬於另一個規劃研究的研究範圍，因此不宜在是次會議作出回應，不過政府稍後會就新界東北新發展區進行第三階段公眾諮詢，屆時歡迎各村代表提出意見。至於污水處理問題，楊女士稱由於河套地區周邊沒有合適的岩洞作污水處理廠之用，因此會興建一間三級污水處理廠，經處理後的污水可以作灌溉等用途；有關污水廠的臭味問題亦會在環境評估報告內交代，並交環境保護署審批。另外，有關東面連接路，只是在舊河曲和鄰近魚塘的部份分別作隧道和部份作沉降式道路，而其餘部份均是地面行駛。最後，楊女士表示由於該項規劃的研究資料繁多，小冊子難以盡錄，各村代表可以瀏覽該研究的網頁—[www.lmcloop.gov.hk](http://www.lmcloop.gov.hk)，作進一步探討。至於有關道路的詳細規劃則交由同事陳禮仁 先生介紹。
11. 陳禮仁 先生利用投影片再詳細介紹對外連接路的走線及單車徑的設計。此外，在施工期間，為避免對現時馬草壟路及河上鄉路的運作影響，工程車輛主要會採用單向惇裕路往河套地區；再經下灣村路及落馬洲路離開。而料學村 80 號開遠離河套地區發展及相關基建設施，因此不會受工程影響。
12. 藍少虎 村代表批評顧問公司的回應不切實際，未有提供合理數據。指政府只懂掠奪新界人的土地，限制土地的發展空間，不作任何補償。

13. 侯榮光村代表詢問規劃中的生態區是否會仿效塋原濕地的做法，因為其村(燕崗村)位處在塋原區內，十年前已被政府扼殺了土地的發展，擔心政府會重施故技。
14. 廖興洪村代表詢問河套地區內只能採用電動車輛，政府有否在河套地區內的交通轉乘區內預留土地興建大型的停車場予市民使用。
15. 陳健信先生回應，河套地區、邊境禁區土地及新界東北新發展區的規劃是三項獨立的研究項目，但均由同一顧問公司進行研究，所以彼此有互相參考和配合會建議。而古洞北的新發展區將會在下半年進行第三階段公眾參與，屆時將會有更多詳細的資料供大家參閱。雖然上述三項的規劃研究在不同的時間表，而且目的不盡相同，政府已經要求顧問公司在規劃建議及工程項目上必須互相配合和協調。政府希望藉著河套地區的發展提供一個契機，提升周邊村落的發展機會。此外，政府亦希望能夠透過該項發展，充分發揮體現港深的合作精神。
16. 侯福達首副主席及廖富壽副主席均認為政府漠視各村代表的意見，更批評政府未能將上述三項規劃作統一諮詢，容易誤導公眾，因此本會對河套地區規劃提出反對。

(規劃署、土木工程署、北區民政處及顧問公司 12:20 離席)

## 環保團體簡報會



合約編號- CE 53/2008  
落馬洲河套區發展規劃及工程研究  
第二階段公眾參與

於 2012 年 6 日 13 日舉行的主要環保團體簡報會  
主要意見摘要

### 發展密度

- 河套地區整體地積比率(1.37)太高，尤其是相對於其他發展如豐樂圍（0.185）及和生圍（0.4）；
- 擬議的發展密度會成為周邊地區發展的一個負面先例；
- 須澄清訂定高等教育用途預留用地及其地積比率時採用的準則和標準；
- 須要更詳細解釋河套地區發展建議的整體地積比率；

### 混合土地用途

- 現時的土地用途建議主要是按經濟條件的可行性而訂立的，而較少從保育角度作為考慮；
- 預留作保育用途的面積（約 15%）相對較小；
- 鑒於一些現有的科研發展設施（如數碼港）多年來尚未完全開發，須考慮香港是否需要更多的土地作科研用途；

### 建築物高度

- 雖然建築物的高度已經降低，但相對深圳河舊河曲對岸的建築物仍是較高；
- 擬議的建築物高度與深圳河對岸較低矮的建築群不協調；

### 對生態的關注

- 河套地區的發展會成為將來在生態敏感地區進行類似發展建議的一個先例；
- 發展方案可能會超出河套及周邊地區的生態承載能力；
- 不應低估河套地區發展對周邊地區環境，尤其是鳥類的飛行路徑的影響；
- 關於生態區/生態走廊的意見/建議：
  - 儘管建築物高度已降低，但總樓面面積並沒有相應地減少。這樣的安排可能會增加發展的用地要求，繼而導致建議的生態區的面積減少；
  - 建議的生態區面積太小；

- 應進一步檢討由生態區和在河曲附近魚塘形成的鳥類飛行路徑的有效性及生態承載能力；
- 河套地區內的高樓大廈可能會影響米埔和蠔殼圍之間生態走廊的連貫性；
- 由於人類活動和建築物的影響，生態區北面的緩衝區未必能有效地發揮功用；
- 管理生態區時，應採取一個整體的生態管理方法；
- 土地勘測工作可能影響自然生態棲息地；

### 環境關注和綠色減排措施

- 河套地區發展會產生光污染，因此對周邊地區造成負面影響；
- 河套地區內的污水處理廠是否能符合“后海灣的污染量不會有淨增長”的原則；及
- 應提供更多在河套地區發展中採用的綠色減排措施的資料。



## 北區區議會簡報會 (節錄)



## 北區區議會第 4 次會議記錄

日期： 2012 年 6 月 14 日  
時間： 上午 9 時 30 分至下午 2 時 17 分  
地點： 北區區議會會議室

### 出席者

	<u>到席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席： 蘇西智議員, BBS, MH	會議開始	會議結束
議員： 侯金林議員, MH, JP	會議開始	會議結束
鄧根年議員, MH	會議開始	會議結束
葉曜丞議員, MH	上午 9:45	下午 13:45
藍偉良議員	會議開始	會議結束
黃宏滔議員	會議開始	會議結束
劉國勳議員	會議開始	會議結束
王潤強議員	會議開始	會議結束
李冠洪議員	會議開始	會議結束
李國鳳議員	會議開始	下午 12:15
林麗芳議員	會議開始	會議結束
侯志強議員	會議開始	下午 13:33
姚 銘議員	會議開始	會議結束
柯倩儀議員	會議開始	會議結束
陳 勇議員, JP	會議開始	會議結束
陳崇輝議員	會議開始	會議結束
彭振聲議員	會議開始	會議結束
曾勁聰議員	會議開始	會議結束
溫和達議員	會議開始	會議結束
溫和輝議員	會議開始	下午 13:18
廖國華議員	會議開始	下午 13:45
賴 心議員	會議開始	會議結束
羅世恩議員	會議開始	會議結束
譚見強議員	會議開始	會議結束

秘書：朱惠蓮女士

北區民政事務處高級行政主任(區議會)

列席者

陳羿先生, JP	民政事務總署北區民政事務專員
梁景恆先生	香港警務處邊界警區指揮官
陳綺麗女士	香港警務處署理大埔警區指揮官
胡潔貞女士	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
羅文添先生	土木工程拓展署總工程師／工程 2 (新界西及北)
陳升惕先生	房屋署物業管理總經理(大埔、北區、沙田及西貢)
余廖美儀女士	社會福利署大埔及北區福利專員
蔣翠雲女士	地政總署北區地政專員
楊馬玉玲女士	運輸署總運輸主任(新界東)
李勤發先生	食物環境衛生署北區環境衛生辦事處衛生總督察 1
劉玉明先生	康樂及文化事務署北區康樂事務經理
余希華女士	民政事務總署北區民政事務助理專員

議程第 2 項

陳甘美華女士, JP 民政事務總署署長

議程第 3 項

譚贛蘭女士, JP 地政總署署長  
林蔭安先生 地政總署署理總產業測量師(總部)

議程第 4 項

陳健信先生 土木工程拓展署高級工程師 9 (新界西及北)

趙潔儀女士 規劃署全港規劃處高級城市規劃師／策略規劃 3

楊詠珊女士 奧雅納工程顧問規劃董事

朱家敏女士 奧雅納工程顧問助理董事

第 4 項——落馬洲河套地區發展規劃及工程研究—第二階段公眾參與

(北區區議會文件第 31/2012 號)

36. 主席歡迎下列代表列席會議：

土木工程拓展署新界西及北拓展處

總工程師／工程2 羅文添先生  
高級工程師／9 陳健信先生

規劃署全港規劃處

高級城市規劃師／策略規劃3 趙潔儀女士

奧雅納工程顧問

規劃董事 楊詠珊女士  
助理董事 朱家敏女士

37. 羅文添先生、楊詠珊女士和朱家敏女士以投影片方式介紹北區區議會文件第 31/2012 號，並就該份討論文件諮詢議員。

38. 侯志強議員提出以下問題和意見：

- (a) 落馬洲河套地區(下稱「河套地區」)發展規劃未有提及落馬洲、羅湖和打鼓嶺等附近地區的土地用途，在第一階段諮詢時，各區鄉事委員會已向當局提出意見，建議河套地區發展規劃範圍須涵蓋香港境內鄰近地區。他指出那些土地位於港鐵羅湖站、落馬洲站和擬建古洞站之間的交通樞紐，

應充分利用其發展價值，然而，現建議的發展方案未有提及那些土地的用途；

- (b) 整項工程於 2020 年已經展開，至 2030 年才發展東面連接路，原因為何。此外，他質疑規劃內有關隧道和沉降式道路上面的土地是否只用作生態保育，而沒有經濟發展；
- (c) 他關注相關工程對附近地區造成的影響，因工程車輛經過時會造成附近塵土飛揚，他詢問當局有何措施減低工程對附近居民的影響；
- (d) 由於此研究未有顧及河套地區附近區域內土地業權人的利益，他對有關建議表示反對。

39. 彭振聲議員建議把規劃中東面連接路的隧道延長，代替沉降式道路，以免影響附近魚塘的面積。

40. 羅世恩議員指出，規劃中的商業區位於河套地區的北面，他建議在南面建立商業區，方便學生和區內人士購物。此外，第一階段規劃中將有路段連接新田交匯處，該交匯處的道路使用量將會大增，因此，他建議當局進行交通評估，以預測該交匯處將來的交通流量。他又建議在有關路段加建小路，接駁往青山公路，一旦新田交匯處發生緊急事故，駕駛人士亦有其他途徑前往市區。

41. 廖國華議員對有關研究報告表示失望，他指出有關規劃只顧及河套地區內的發展，並未提及對古洞村、馬草壟村和料壘村等附近鄉村的影響，包括如何賠償受徵收土地影響的村民，以及如何處理施工期間河套地區附近道路交通流量增加對村民生活的影響。

42. 陳崇輝議員表示河套地區發展規劃予人獨立規劃的感覺，他希望有關規劃與「三合一」發展計劃有密切連繫，不會成為獨立王國式發展項目。此外，他認為有關規劃對香港和內地的經濟發展十分重要，期望有關發展項目緊扣將來深圳的發展和珠江三角洲的策略發展方向。



43. 陳勇議員提出以下意見和建議：

- (a) 他指出人與環境和諧的觀念在中國城市設計和傳統建築方面十分重要。他以澳門發展賭場為例，指出新賭場裝潢美麗，衣食住行自給自足，但附近商店卻因賭場的設立而生意減少，賭場的發展屬獨立規劃，附近的居民未能因該項發展而受惠；
- (b) 根據政府高層的構思，元朗洪水橋新發展區的規劃會使新界東北和新界西北融為一體，並於將來把新界變成珠三角的中心。他擔心河套地區發展規劃與該構思有衝突，他指出科學園雖然建設得美侖美奐，但營運入不敷支，他不明白為何還再有類似的新計劃；
- (c) 此規劃利用了北區的土地資源，卻未必能惠及本區居民，例如河套地區發展計劃內提供高層次的就業機會，與本區基層人士的就業需求不符。他認為此規劃的核心理念應是以民為本，有關規劃應帶動本區的發展，提升工程與人和環境的融合，為新界尤其是上水和粉嶺的居民帶來合理憧憬。

44. 藍偉良議員認為若河套地區與附近地區共融發展，對河套地區的整體發展未必有好處。他對有關規劃有兩點關注：第一，他預期河套地區的發展規劃將為該區東面的古洞提供大量就業機會，因此，他建議有關當局加強古洞與河套地區的交通配套，並期望擬建港鐵古洞站的落成時間能與河套地區發展的時間表配合；第二，他詢問若研究範圍 B 區作出修訂，會否向外伸延，目前該區與擬建的港鐵古洞站有些微距離，他希望當局盡快通知區議員有關決定。

45. 葉曜丞議員表示，深圳已經動工發展其河套地區的相關工程，而香港的河套地區則發展緩慢。由於「三合一」發展規劃仍未落實，現在未必是實施河套地區發展規劃的最好時機，他不希望河套地區發展規劃淪為環保園或科學園之類的項目，環保園的使用率較低，而科學園第三期工程亦成為住宅項目，他亦不希望河套地區的發展成為利益輸送的項目。此外，很多內地工業廠商希望回流香港，但香港的工業邨已飽和，他建議在有關規劃中預留工業用地。

46. 劉國勳議員指出，候任特首在北區舉行諮詢會時，很多市民關注北區的交通和就業問題。由於臨近深圳邊境，現時北區對香港經濟發展的重要性大增，然而，有些北區居民認為本區的發展是一個負累多於一項優勢，例如雙非學童令本區學位不足、傳統特色店鋪減少，以及水貨客等問題，對北區居民造成很大影響，但北區居民未能享受經濟發展的成果，也未必能受益於河套地區的發展規劃。他建議有關當局恰當地增加規劃中的商業和經濟元素，為本區青年創造就業機會。此外，他詢問交通方面是否有特別安排，以配合河套地區的遠期發展。

47. 溫和達議員認為有關規劃未能與北區的地區性發展結合，因此，本區居民未能得益於該規劃。他舉例說，沙頭角官立中學在停辦後改建為國際學校，但該改建計劃未能配合本區對發展社會福利事業如提供長者屋和青少年社區設施的土地需求。在北區市民的眼中，河套地區發展規劃似乎遙不可及，對本土發展沒有幫助，而有關規劃的交通配套，亦不足以與外界保持緊密連繫。

48. 黃宏滔議員指出河套地區發展規劃缺乏生活區，只注重教育和商業方面的發展。他關注有關規劃的交通網絡安排，並指出東鐵線已接近飽和，有關當局應妥善規劃鐵路網絡，以減輕東鐵線的負荷。此外，他關注在河套地區工作的人士出入該區的交通安排，認為單靠巴士接駁現時的鐵路不足以應付需求。

49. 藍偉良議員詢問當局有否考慮河套地區與鐵路北環線接駁的可能性。他強調擬建的港鐵古洞站在河套地區的交通運輸方面可起分流作用。

(溫和輝議員於此時離席。)

50. 羅文添先生就議員的問題和意見作出以下回應：

- (a) 當局在進行落馬洲河套地區發展規劃時，有一併考慮周邊的發展計劃，包括配合古洞北新發展區和禁區的發展；
- (b) 2020 年為第一階段的高等教育設施投入服務的目標日期，在河套地區發展規劃中，西南部分將會率先發展。當局將

擴闊落馬洲路和下灣村路，並建造接駁至新田交匯處的高架支路。同時，當局將興建直接連接河套地區和港鐵落馬洲站的道路。有關上述規劃的交通安排，顧問公司已進行詳細的交通影響評估，報告指出擬建的道路足以應付河套地區發展的首期運作交通需求；

- (c) 古洞北新發展區的初期發展規劃，將主力發展擬建的港鐵古洞站一帶。至於古洞北新發展區北面一帶會是較後期的發展，所以落實古洞北及河套地區的連接交通配套設施，須因應古洞北的發展步伐。現時估計河套地區的第二期發展約在 2030 年完成；
- (d) 屆時，河套地區會給古洞北新發展區提供就業機會，而古洞北新發展區亦可為河套地區提供配套生活設施，例如住宿、交通、餐飲和娛樂設施等。

51. 楊詠珊小姐回應議員的問題和意見如下：

- (a) 香港和深圳政府在 2008 年於兩地舉行多次民間諮詢會，蒐集兩地居民的意見。公眾普遍支持以發展高等教育為主要土地用途，並輔以高新科技研發和文化創意產業用途。她同意落馬洲河套地區的發展對香港極其重要，並期望此地區成為港深兩地人才、知識和科技交流的平台；
- (b) 有關議員對河套地區發展會否淪為另一地產項目的疑慮，她指出規劃中並沒有住宅區，但將設有學生宿舍。她重申規劃中有道路網絡連接河套地區與其他地區，並指出顧問公司正就河套地區與古洞北新發展區的交通接駁安排進行研究。古洞北新發展區將發展住宅區、商業配套設施和鐵路網絡，這些發展計劃正好配合河套地區發展規劃中的建議用途；
- (c) 河套地區發展規劃中提及的就業職位，不但包括高學歷職位，也包括大量從事物業管理、餐飲和綠化工作等的職位。古洞北新發展區能提供適當配套，而河套地區內亦設有超級市場、便利店和餐廳，為區內人士提供購物和餐飲服務；

- (d) 因應議員於第一階段諮詢時提出的意見，顧問公司正以另外一項研究，檢討 B 區和其附近地區的土地用途，檢討完成後會向當地居民交代結果；
- (e) 為配合河套地區的發展，建議的道路網絡和基礎設施等都會提升地區基建容量，除可應付河套地區發展，亦能夠提升附近地區的發展潛能。

52. 朱家敏女士回應議員的問題和意見如下：

- (a) 有關西面連接路的發展計劃，顧問公司建議擴闊落馬洲路和下灣村路，並傾向在設計上把接駁至新田交匯處的高架支路跨越新田交匯處，直接通往新田公路，她表示上述安排將可避免河套發展規劃影響新田交匯處的交通流量；
- (b) 有關東面連接路的發展計劃，為避免影響附近生態和減低成本，顧問公司建議以小型隧道和沉降式道路的方式橫越舊深圳河河曲和魚塘，並連接古洞北新發展區。由於採用小隧道方式發展，擬建的隧道不能過長；
- (c) 至於公共交通安排方面，顧問公司建議利用接駁巴士，連接河套地區與東面擬建的港鐵古洞站；至於西面，則連接至港鐵錦上路站；長遠而言，顧問公司建議將西面接駁巴士的路線縮短至擬建的港鐵新田站；
- (d) 顧問公司已在河套地區預留連接往深圳 C 區行人通道的小型特別口岸；
- (e) 顧問公司正在進行環境評估分析，預計 9 月便可提交給環境保護署安排公開結果給公眾參考，該環境評估分析其中的重要一環，便是建築期的交通影響。由於進行土地平整工程須使用大量運泥車，為了盡量減低對公眾的影響，運輸車輛會採取單迴旋方式，經世歌路及新深路橋底進入河套地區，然後由下灣村路和落馬洲路離開河套地區。於下灣村路將有小規模的路面擴闊措施，以提升道路運作效率。

53. 主席期望當局參考議員的意見，作出相應的跟進，他相信當

局會就河套地區發展規劃再進行諮詢，他請相關部門屆時再諮詢北區區議會。

(陳健信先生、趙潔儀女士、楊詠珊女士、楊詠珊女士、侯志強議員、葉曜丞議員和廖國華議員於此時離席。)





## 村代表及當地村民簡報會



合約編號. CE 53/2008  
落馬洲河套區發展規劃及工程研究  
第二階段公眾參與

於 2012 年 6 日 18 日舉行的村代表及當地村民簡報會  
主要意見摘要

土地用途與發展方案：

- 發展的同時亦應顧及新界居民的權益；
- 落馬洲河套地區應配合邊境禁區的發展,包括擴大/改善道路網絡；
- 應提供足夠的配套設施應付增加的人流；
- 擔心落馬洲河套地區現有土地不足以應付日後發展的需要；
- 可考慮善用周邊土地，配合落馬洲河套地區的發展；
- 發展計劃應顧及村民的日常使用情況及方便程度；
- 村民的住屋需要亦應予以考慮；

工程考慮：

- 應檢視污水處理/排放問題；
- 建議將擬建污水處理廠遷入岩洞；
- 河套地區發展或會影響落馬洲村的防洪；
- 現有深圳河的污泥可能會影響排洪的能力；
- 對道路安排的意見及建議：
  - 應在現階段充分考慮交通的安排，包括將落馬洲連接往蓮塘口岸及古洞北；
  - 由於落馬洲路旁有墓地，雙線行車應設在龍口路；
  - 應考慮區內交通阻塞和居民出入困難的問題；
  - 應考慮利用新深路連接落馬洲河套地區以應付日後增加的人流運輸；
  - 建議考慮利用惇裕路或世歌路作西面連接路；
  - 憂慮道路擴闊工程及新走線會對附近土地用途產生影響；

### 保育：

- 除了發展的需要，亦應保全區內生物/動物的生境；
- 應顧及周邊生態系統, 包括河套區內的罕見螢火蟲；
- 建議將濕地或周邊的漁塘遷移至后海灣，以配合米埔保育；

### 收地、賠償與安置：

- 擔心周邊土地的發展潛力會被凍結，若果如是，政府應提供合理賠償；
- 架空道路及沉降式道路附近的土地會受建設工程影響，當局應考慮收回；
- 應為受影響居民提供安置方案及相關改善措施；
- 西面連接路的走線及設計應以不影響現有民居為基礎；

### 公眾諮詢安排：

- 應該提供資料讓公眾知道落馬洲河套地區發展對區內不同人士的影響；
- 應就不同研究項目進行整體諮詢；
- 公眾參與活動的宣傳和資料發放及諮詢層面有改善空間。

## 土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會簡報會



合約編號-CE 53/2008  
落馬洲河套地區發展規劃及工程研究  
第二階段公眾參與

於 2012 年 6 月 21 日舉行的土地及建設諮詢委員會-規劃小組委員會簡報會  
主要意見摘要

規劃及城市設計：

- 應考慮把研究範圍以西的土地，即深圳河沿岸納入為可發展用地；
- 應闡明落馬洲河套地區的土地業權；
- 應探討其他土地用途以應付社區的急切需要，如房屋、醫療設施及為跨境學童而設的小學等；
- 有個別與會人士提出對城市設計方面的意見，如景觀和地標、建築物高度輪廓、應用環保建築設計和落實綠色城市設計措施等；
- 應增設支援教育用途的相關設施；
- 由於河套地區接近內地，內地居民或會使用香港的擬議教育、高新科技研發和文化創意產業服務；

環境：

- 詢問公眾可否進入生態區；
- 應向公眾提供更多有關鳥類品種、飛行路線、發展建議帶來的影響的資料以及相應緩解措施；

連接及交通：

- 支持河套地區成為無車區，但應考慮延伸鐵路服務到河套地區；
- 應提供集體運輸設施作為對外的連接；及

推進落實發展：

- 期望河套地區的發展可早日落實。





## 城市規劃委員會簡報會(節錄)



二零一二年六月二十二日舉行的城市規劃委員會  
第 1014 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

李律仁先生

陸觀豪先生

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

梁宏正先生

盧偉國博士

馬詠璋女士

陳祖楹女士

霍偉棟博士

黎慧雯女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生(上午)

譚燕萍女士(下午)

#### 議程項目 4

[公開會議]

落馬洲河套地區發展規劃及工程研究——第二階段公眾參與  
(城規會文件第 9112 號)

---

[會議以廣東話進行]

#### 簡介部分

16. 林光祺先生就此議項申報利益，因為他現與奧雅納工程顧問在其他項目上有業務往來。由於此議項主要是就有關研究作簡介，並不涉及任何決定，委員同意林光祺先生可留在會議席上。

17. 政府部門的以下代表和研究顧問此時獲邀出席會議：

趙潔儀女士	規劃署高級城市規劃師／策略規劃(3)
陳健信先生	土木工程拓展署高級工程師／9(新界西及北)
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)
朱家敏女士	奧雅納
周卓樑先生	奧雅納



18. 主席歡迎他們出席會議，並請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

19. 趙潔儀女士作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 港深邊界區發展聯合專責小組於二零零七年十二月成立，負責督導相關跨界事宜，包括落馬洲河套地區(下稱「河套地區」)的規劃發展事宜。雙方同意把河套地區共同打造為港深特別合作區域，進行以高等教育為主、輔以高新科技研發及文化創意產業的土地用途；
- (b) 二零零九年六月，當局委託顧問進行落馬洲河套地區發展規劃及工程研究(下稱「研究」)。研究的第一階段公眾參與於二零一零年十一月至二零一一年一月進行，期間顧問公布了河套地區的初步發展方案。顧問已於二零一零年十二月三日諮詢城市規劃委員會(下稱「城規會」)對方案的意見；以及
- (c) 為期兩個月的第二階段公眾參與於二零一二年五月中展開，以收集公眾對河套地區的建議發展方案的意見。

20. 楊詠珊女士借助投影片和錄像，提出以下要點：

#### 第一階段公眾參與的結果

- (a) 從第一階段公眾參與獲得的意見可歸納為以下各點：
  - (i) 公眾普遍支持在可持續發展與保育並重的原則下發展河套地區。初步發展方案提出的願景、指導原則和三個主要土地用途亦廣受支持；
  - (ii) 儘管環保團體反對在區內進行任何形式的發展，但地區人士要求在周邊地區提供更多發展機會；

- (iii) 關於河套地區的布局設計與土地用途，公眾認為應容許土地用途有較大彈性，並應降低建築密度和建築物高度；
- (iv) 應制定低碳基準和環保措施，並保護天然環境和生態易受破壞的棲息地，同時也應釋除對發展所造成影響的疑慮；
- (v) 公眾普遍關注土地污染及污染／氣味問題；以及
- (vi) 公眾支持探討擬議連接道路的其他走線和設計，亦支持盡量減少對現有鄉村和構築物所造成的影響；

#### 對發展方案作出的主要修改

- (b) 因應從第一階段公眾參與獲得的公眾意見及進一步技術評估的結果，河套地區的發展方案已作出以下修改：
  - (i) 劃作「高新科技研發」及「文化創意產業」用途的用地可於有需要時互換，以配合不斷轉變的情況；
  - (ii) 在不影響整體發展密度的前提下降低各類用途的最高建築物高度：高新科技研發／文化創意產業用途由 15 層降至 12 層；教育用途由 15 層降至 10 層；以及商業用途由 12 層降至 9 層；
  - (iii) 以環保路面公共交通工具直接連接港鐵落馬洲站；
  - (iv) 東面連接路和西面連接路的走線及設計將予修訂，以盡量減少可能對沼澤地和漁塘所造成的影響。建議東面連接路應包括以隧道和

沉降式道路形式興建的路段及動物活動走廊，以保存動物棲息地的完整性；

- (v) 沿東面連接路和西面連接路闢設單車徑及行人道；
- (vi) 原先建議的單一區域供冷設施會以兩個較為接近供冷負荷中心而體積較小的區域供冷設施取代；以及
- (vii) 沿河套地區南面／東南面的整條界線闢設約 12.8 公頃的生態區，以彌補區內被清除的現有蘆葦叢，提供蓄洪能力，保存雀鳥的飛行路線和提升該區的生態／濕地功能；

#### 建議發展大綱圖

- (c) 河套地區全面發展後將提供 120 萬平方米整體總樓面面積，以容納 24 000 名學生，當中半數獲提供校內學生住宿設施，並提供 29 000 個就業機會。整體總樓面面積的分布如下：高等教育用途 72 萬平方米；高新科技研發／文化創意產業用途 41 萬平方米；以及商業用途 6 萬平方米；
- (d) 合共提供 10.6 公頃休憩用地和 15.9 公頃景觀／活動走廊，當中包括不同類型的休憩用地和園境組成部分，即可作為動感活動走廊的人行大道、數個作戶外活動的庭院空間，以及可作為靜態康樂空間的帶狀公園；以及

#### 發展時間表

- (e) 研究將於二零一三年年初完成，而當局將於二零一四年為發展項目的前期工程申請撥款。預計河套地區的高等教育設施將於二零二零年投入運作。

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

## 討論部分

21. 委員提出以下問題和意見：

- (a) 鑑於所涉地點不應設有過多教育機構，以免影響各機構的發展空間，將會獲邀開發該區的教育機構數目為何；
- (b) 由於所涉地點與其他市中心距離頗遠，有建議認為應為所有學生提供校內寄宿名額；
- (c) 研究應探討如何改善河套地區及其他市中心的連繫與融合。此外，應提供足夠的商業樓面空間和社區設施，確保未來的大學／教育機構可發展成獨立的社區；
- (d) 河套地區因鄰近深圳而在位置上並不孤立，但研究似乎未有從深圳的角度探討河套地區的發展；
- (e) 儘管營造綠化主軸和闢設生態區的建議獲得支持，但是研究採用了以綠化作為發展補償的傳統方法。研究實應探討如何通過規劃改善生態及天然環境；
- (f) 儘管可較靈活調配高新科技研發用途及文化創意產業用途的建議獲得支持，但有委員關注此兩類用途因須符合不同的法定規定而可能無法互換；
- (g) 研究應探討如何把河套地區及深圳的綠化走廊與單車徑連接起來。深圳有很多單車徑，但深圳的單車徑與香港的單車徑互不連接，因為現有跨境設施(包括發展中的香園圍／蓮塘跨境設施)並不容許任何人騎單車過境；
- (h) 儘管有意見認為在所涉地點進行任何發展都會與濕地地區不相協調，而該區應保存作生態和保育用途，但另一意見卻認為建議在河套地區引入綠色基建及科技，可以為其他發展項目起示範作用；

- (i) 應進一步降低建築物高度，而鑑於有關建築物鄰近濕地，研究應處理強光問題；
- (j) 有委員建議把擬議生態區改作展示濕地生態系統的戶外博物館／展覽區。此外，海濱長廊應使用天然物料建造，盡量少用水泥；
- (k) 有委員關注擬議高新科技研發用途因位於河套地區邊緣而無助於促進研發公司之間的協作；
- (l) 香港已有多間高等教育機構，但倘擬議教育機構是由港深兩地合辦，也可作為供內地學生入讀的優質教育機構；以及
- (m) 擬議教育機構是由政府抑或私人擁有及營辦。

22. 主席表示，河套地區有獨特的歷史背景，因為其陸地部分以往歸深圳所有。不過，深圳河經治理後河道已拉直，而有關土地現已納入香港特區政府的行政範圍。鑑於這個背景，河套地區的發展需經港深兩地政府同意。兩地政府早前已同意高等教育及高新科技研發是整體發展方向所在，並預計在教育機構及研發工作的發展方面須要作出龐大投資。他表示兩地政府仍未就委員提出的一些問題作出決定，例如擬設立的教育機構數目，以及邀請哪些大學進駐河套地區等。

23. 梁焯輝先生補充說，在委託顧問進行研究前，規劃署已聯同深圳當局推行公眾參與活動，以諮詢各界對河套地區未來土地用途的意見。此外，亦舉辦了數個邀得相關專家出席的論壇。港深政府根據公眾參與活動的結果，最終同意長遠來說最適宜在所涉地點發展教育用途輔以研發及創意產業用途，以惠及深圳和香港以至較廣闊的華南地區。其後，港深政府亦確定了概括發展原則，包括低碳經濟、須闢設通風廊和生態區等。

24. 楊詠珊女士在回應委員剛才提出的問題時提出以下要點：

- (a) 顧問備悉委員就強光污染、零碳發展及戶外博物館／展覽區提出的建議，並會在敲定發展方案前進一步考慮有關問題；
- (b) 在河套地區與其他市區的融合方面，顧問會考慮其他政府研究的建議，例如邊境禁區的土地規劃研究為平衡河套周邊地區的發展與保育所提出的大綱；
- (c) 深圳位於河套地區的北部。在與深圳的融合方面，研究建議長遠可提供連接深圳的直接通道及相關跨境設施；
- (d) 在與香港的融合方面，所涉地點會與古洞北新發展區連接，而兩者之間將設有一個以鄉郊土地為主的緩衝區；
- (e) 在建議發展大綱圖上劃作教育用途的用地內會提供高等教育機構所需的一切配套設施，包括體育設施、食堂和運動場等。各高等教育機構一般會就其用地擬備發展總綱計劃，並於下一階段自行制定詳細的布局設計；
- (f) 預計高等教育機構會發展本身的研發設施，故高新科技研發用地主要是為擬遷入河套地區以便與高等教育機構協作的外間公司而設。因此，該等公司會設於河套地區的邊緣；以及
- (g) 預計只有一部分學生會入住校園宿舍，故該區已規劃的學生宿舍可容納約五成學生。根據香港的經驗，喜歡在校園以外地方居住的學生約佔半數。

25. 一名委員認為以發展大綱圖的形式展示發展方案不大恰當，因為發展大綱圖只是展示土地用途分布情況的平面圖，似乎頗缺乏彈性，未能顯示立體效果和設計可能性。該名委員考慮到河套地區的獨特性質，建議舉辦設計比賽，以決定所涉地點的整體設計。一名委員建議日後改善方案的展示方式。

26. 一名委員關注高等教育機構往往需要運動場、室內體育館等同類配套設施，並建議從整體上設計配套設施，供各教育機構共用，避免設施重覆和浪費資源。

27. 主席總結討論，並希望委員提出的意見會在研究的下一階段中獲適當考慮。主席多謝政府和顧問的代表出席會議，他們均於此時離席。

[陳偉偉先生此時離席。]

[劉文君女士此時暫時離席。]





# 香港建築師學會簡報會



合約編號:CE 53/2008  
落馬洲河套地區發展規劃及工程研究  
第二階段公眾參與

於 2012 年 6 月 28 日舉行的香港建築師學會簡報會  
主要意見摘要

土地規劃：

- 研究所採用的傳統平面規劃方法未能針對教育用途的發展；可採用綜合／有創意的三維規劃方法；
- 個別地塊的面積太小；三個主要土地用途之間應容許一定程度的互換性；
- 把高新科技研發和文化創意產業用途置於中心地帶，而教育用途則應在邊緣地帶發展，以加強地區活力；
- 針對教育用途的其他意見：
  - 擬議作教育用途的土地只僅僅足夠容納目標中的學生數量(24,000)或只能容納一所大學；
  - 未有撥出土地以提供主要體育設施或類似的大學地標；
  - 應靈活配合不同教育／高等院校營運者的需要（如對土地和設施的需求等等）；
  - 發展時間跨度、師生住宿/生活配套、港深學生比率、生態區與相關學科的關係等；

城市設計：

建築物高度及外觀

- 建築物高度應有更大變化，有些可較高，避免單調形態；
- 合成效果圖顯示的建築物外觀設計可作改善；

地標／聚集點

- 聚集點應更接近中心地帶以加強社區的吸引力／凝聚力；
- 地標可營造有活力的空間佈局；
- 景觀／綠化走廊可營造有活力的景點／聚集點；
- 進出河套地區門戶的設計可更有創意／吸引；

水陸交接

- 應更有效運用水資源；
- 發展用地和城市設計應強調與周邊水體的關係及親水特色；
- 河套地區內陸／水體與周邊河道在城市設計上應可渾然一體；
- 生態區應容許市民進行活動；

連接及交通

- 交通交匯處可設於河套區外；
- 應採用環保運輸模式；
- 有否足夠道路和交通基建以應付預計數量的用戶；
- 從內地進出河套地區的門戶是否足夠；

- 大量的交通需求是否能符合低碳及綠化的指導原則；
- 往來河套地區內外的車程時間偏長；及
- 應設置行人天橋系統以連接河套地區內的主要發展項目。

## 元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會簡報會(節錄)



## 城鄉規劃及發展委員會

### 二零一二年度第四次會議記錄

日期：二零一二年七月十八日(星期三)

時間：下午二時三十分至下午四時三十分

地點：元朗橋樂坊二號元朗政府合署十三樓  
元朗區議會會議廳

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席： 鄧賀年議員	會議開始	會議結束
副主席： 文志雙議員	會議開始	下午 4:00
委員： 湛家雄議員,BBS,MH,JP	會議開始	會議結束
陳思靜議員	會議開始	會議結束
張木林議員	會議開始	會議結束
程振明議員	會議開始	會議結束
莊健成議員	會議開始	會議結束
周永勤議員	會議開始	會議結束
徐君紹議員	下午 3:10	會議結束
郭慶平議員	會議開始	會議結束
郭 強議員	會議開始	會議結束
黎偉雄議員	會議開始	會議結束
李月民議員,MH	下午 3:25	會議結束
梁志祥議員,BBS,MH,JP	下午 3:25	會議結束
梁福元議員	下午 2:45	下午 3:55
呂 堅議員	會議開始	會議結束
陸頌雄議員	會議開始	會議結束
文光明議員	會議開始	會議結束
沈豪傑議員	會議開始	下午 3:55
蕭浪鳴議員	會議開始	會議結束
戴耀華議員,MH	會議開始	會議結束
鄧卓然議員	會議開始	會議結束
鄧慶業議員	會議開始	會議結束
鄧家良議員	會議開始	會議結束
鄧貴有議員	會議開始	會議結束
曾樹和議員	會議開始	會議結束
黃煒鈴議員	下午 3:10	會議結束

	王威信議員	會議開始	會議結束
	黃偉賢議員	會議開始	會議結束
	袁敏兒議員	會議開始	會議結束
增選委員：	方文利先生	會議開始	會議結束
	郭時興先生	會議開始	下午 2:50
	林照權先生	會議開始	會議結束
	林添福先生	會議開始	會議結束
	鄧鈺琳先生	會議開始	會議結束
	鄧觀送先生	會議開始	會議結束
	鄧作霖先生	會議開始	會議結束
	黃永生先生	會議開始	會議結束
	楊金焯先生	會議開始	會議結束

秘書： 梁穎欣小姐 元朗民政事務處行政主任(區議會)3

#### 列席者

鄺俊宇議員	
王頌基小姐	元朗民政事務處總務秘書
何劍琴女士	規劃署屯門及元朗規劃處高級城市規劃師/東
黎潔心女士	元朗地政處高級產業測量師/東
賴漢邦先生	康樂及文化事務署元朗區助理康樂事務經理 3
譚家昌先生	食物環境衛生署元朗區高級衛生督察
蕭劍光先生	漁農自然護理署高級農林督察(推廣)

#### 議程第二項

羅文添先生	土木工程拓展署新界西及北拓展處總工程師/工程 2
陳健信先生	土木工程拓展署新界西及北拓展處高級工程師/9
趙潔儀女士	規劃署全港規劃處高級城市規劃師/策略規劃 3
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問規劃董事
郭仕聰先生	奧雅納工程顧問高級交通規劃師

#### 議程第三及四項

李志強先生	元朗地政處高級產業測量師/西
何彥昌先生	元朗地政處產業測量師/西 2

#### 缺席者

曾憲強議員,MH	(因事請假)
黃卓健議員	(因事請假)



麥業成議員  
鄧勵東議員  
趙傑子先生  
文天維先生

\* \* \* \* \*

## 歡迎詞

主席歡迎各委員和政府部門代表出席城鄉規劃及發展委員會（城委會）二零一二年度第四次會議。

## 第一項：通過城鄉規劃及發展委員會二零一二年度第三次會議記錄

2. 秘書處於會前收到修訂建議，委員一致通過上述修訂後的會議記錄。

## 第二項：規劃署及土木工程拓展署—落馬洲河套地區發展規劃及工程研究

### —第二階段公眾參與（城委會文件 2012 / 第 7 號）

3. 主席歡迎下列人士出席會議：

土木工程拓展署新界西及北拓展處

總工程師/工程 2

羅文添先生

高級工程師/9

陳健信先生

規劃署全港規劃處

高級城市規劃師/策略規劃 3

趙潔儀女士

奧雅納工程顧問

規劃董事

楊詠珊女士

高級交通規劃師

郭仕聰先生

4. 羅文添先生及楊詠珊女士簡介有關發展項目建議書。

5. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

(1) 普遍關注河套地區的土地業權問題，有委員指出發展計劃牽涉內地的私人土地，認為不應以香港公帑發展該土地；

- (2) 擔心發展計劃完成後對落馬州路造成沉重的交通負擔；
- (3) 擔心發展計劃帶來的環境問題，認為政府應資助周邊居民保育有關的土地或魚塘；
- (4) 有委員指出興建沉降式隧道可能影響該地點的魚塘；
- (5) 有委員希望土木工程拓展署能提出有效疏導洪水的解決辦法；
- (6) 有委員建議增強河套地區的社區設施以吸引人才，並提供辦公地方予各類金融服務業以支援該地區內的產業發展；及
- (7) 有委員建議維持一倍的地積比率及十層的樓宇高度；並建議加闊通風走廊，及加強綠化；同時建議將 B 區發展範圍擴大，與古洞北新發展區合併發展。

6. 羅文添先生綜合回應如下：

- (1) 就業權方面，指出港深政府於進行研究前已同意暫緩處理有關的土地業權問題，其後並同意依照香港法律和土地行政制度共同發展河套地區；
- (2) 就交通方面，研究已包括交通影響評估，並會詳細評估河套地區發展所產生的交通需求；及
- (3) 就水浸問題方面，渠務署已就元朗和北區的雨水排放整體計劃進行策略性的河道檢討研究，兩部門會保持溝通，確保發展河套地區並不會使周邊地區的水浸問題惡化。

7. 楊詠珊女士綜合回應如下：

- (1) 就沉降道路方面，可參考落馬洲支線的經驗，並認為以香港的建築技術可以應付；
- (2) 發展計劃已考慮有關周邊地區的發展，包括古洞北及粉嶺北新發展區；及
- (3) 就空氣流通方面，河套地區發展已考慮區內通風設計，區內的通風走廊闊約 30 至 50 米，而於出入口位置的通風走廊甚至闊約 100 米。

8. 郭仕聰先生就交通方面綜合回應如下：

(1) 現時的落馬洲路只能應付由上述發展所帶來的大約二萬五千人口，故需加強與落馬洲站的交通連接，同時建議將來於東邊加建新道路；及

(2) 河套地區內將以公共交通工具為主，故預計交通流量不會太高。

9. 經討論後，文志雙議員提出以下動議，湛家雄議員，BBS, MH, JP、張木林議員、程振明議員、莊健成議員、周永勤議員、郭慶平議員、郭強議員、黎偉雄議員、梁福元議員、文光明議員、沈豪傑議員、蕭浪鳴議員、戴耀華議員，MH、鄧卓然議員、鄧慶業議員、鄧家良議員、鄧貴有議員、曾樹和議員、王威信議員及袁敏兒議員和議：

「本會支持共同發展，希望先發還鄉事委員會諮詢並獲得同意，再交上城鄉規劃及發展委員會討論。」

10. 委員以舉手及記名方式表決上述動議。湛家雄議員，BBS, MH, JP、陳思靜議員、張木林議員、程振明議員、莊健成議員、周永勤議員、徐君紹議員、郭慶平議員、郭強議員、黎偉雄議員、梁志祥議員，BBS, MH, JP、文志雙議員、文光明議員、蕭浪鳴議員、鄧卓然議員、鄧家良議員、鄧貴有議員、曾樹和議員、王威信議員、袁敏兒議員、方文利先生、林照權先生、林添福先生、鄧觀送先生、鄧鈺琳先生、黃永生先生及楊金焜先生贊成上述動議；黃偉賢議員反對上述動議；而陸頌雄議員則對上述動議表示棄權。

11. 主席宣布，有 27 票贊成、1 票反對及 1 票棄權，上述動議獲絕對多數票通過。

12. 主席總結，委員大致支持發展方案，但促請部門就發展計劃再諮詢新田鄉事委員會，以達成共識，共同發展周邊土地；並請部門就委員的提問提供書面答覆。

(會後補註：秘書處已於二零一二年七月二十日致函土木工程拓展署及規劃署反映委員的要求；並於二零一二年八月二十三日將規劃署及土木工程拓展署的聯合書面回覆向各委員傳閱。)

# 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

Creativity

創意

Knowledge

知識

科技

Technology

ARUP

資料摘要  
Information Digest

二零一三年七月 JULY 2013





# 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





# 目錄 CONTENTS

在可持續發展的大原則下，建造落馬洲河套地區為跨界人才培育的  
**知識和科技交流樞紐**

Under the principle of sustainable development, to develop the LMC Loop as a hub for cross-boundary human resources development within a

## Knowledge & Technology Exchange Zone

引言 INTRODUCTION .....	Page 03 頁
公眾參與 PUBLIC ENGAGEMENT .....	Page 05 頁
河套地區城市規劃的目標 PLANNING OBJECTIVES of the LMC LOOP .....	Page 11 頁
規劃及設計綱領 PLANNING and DESIGN PRINCIPLES .....	Page 11 頁
建議發展大綱圖 RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT PLAN .....	Page 13 頁
河套地區城市規劃的特色 HIGHLIGHTS of PLANNING of the LMC LOOP .....	Page 19 頁
技術及環境影響評估 TECHNICAL and ENVIRONMENTAL IMPACT ASSESSMENTS ..	Page 25 頁
未來路向 WAY FORWARD .....	Page 26 頁

# 引言 Introduction

落馬洲河套地區（下稱“河套地區”）毗鄰香港及深圳邊界，原位於深圳市行政區域內，在1997年深圳河治理工程完成後，納入香港特別行政區行政區域範圍之內。因為獨特的歷史背景，其發展面對很多考慮和限制，包括兩地合作發展的機制、生態環境的保育、污染土的存在和缺乏基礎建設等。

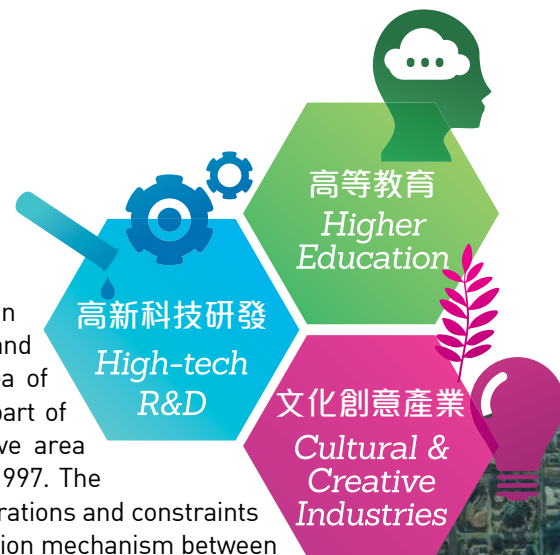
根據2007年完成的「香港2030:規劃遠景與策略」，河套地區擁有位於深圳福田商業區的對岸的戰略位置優勢，能提供發展空間以加強深港合作。港深兩地政府在2008年簽訂了《落馬洲河套地區綜合研究合作協議書》，同意以「**共同研究、共同開發、共享成果**」的原則合作進行河套地區發展規劃研究，《落馬洲河套地區發展規劃及工程研究》（下稱“研究”）於2009年6月展開。

港深兩地政府於2011年11月25日的深港合作會議上簽署了《推進落馬洲河套地區共同開發工作的合作協議書》，作為推進河套地區共同開發工作的基礎性文件。《合作協議書》闡明港深雙方已就河套地區的發展定位、適用法律、土地管理及共同開發機制等重要事項達成初步共識和合作意向。

The Lok Ma Chau Loop (LMC Loop), which is situated in close proximity to the boundary between Hong Kong (HK) and Shenzhen (SZ), was originally within the administrative area of the Shenzhen Municipality. It has then been delineated as part of the Hong Kong Special Administrative Region administrative area following completion of the SZ River Regulation Project in 1997. The unique historical background has posed a number of considerations and constraints on the development of the LMC Loop, including the co-operation mechanism between the two cities, conservation of the ecological environment, presence of contaminated soil, lack of infrastructure in the area, etc.

The “Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy” completed in 2007 has recommended that the LMC Loop, with strategic locational advantage of being near to Futian commercial area across the SZ River, can provide development space to strengthen co-operation between SZ and HK. In 2008, the HK and SZ governments signed a Co-operation Agreement on the undertaking of a joint study for the development of the LMC Loop. “The Planning and Engineering Study on Development of LMC Loop” (the Study) was jointly commissioned by the two governments in June 2009 under the principle of “**co-study, co-development and mutual benefit**”.

At the Hong Kong/Shenzhen Co-operation Meeting held on 25 November 2011, the two governments signed a Co-operation Agreement, which served as the framework to jointly take forward the development of the LMC Loop. The Co-operation Agreement sets out the initial consensus and intention for co-operation reached between the two governments on important issues, including development positioning, applicable laws, land administration and co-development mechanism, etc.



「香港2030:規劃遠景與策略」建議河套地區可提供發展空間加強深港合作  
“Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy” recommended the LMC Loop to provide development space to strengthen co-operation between SZ and HK

未來土地用途公眾諮詢  
Public Engagement on Possible Future Land Use

## 2009 研究展開 Commencement of the Study

初步發展方案階段 – 包括第一階段公眾參與  
Preliminary Development Proposal – including Stage 1 Public Engagement

簽署《推進落馬洲河套地區共同開發工作的合作協議書》  
Signing of the Co-operation Agreement to jointly take forward the development of the LMC Loop

建議發展方案階段 – 包括第二階段公眾參與  
Recommended Development Proposal – including Stage 2 Public Engagement

2007

2008

2010

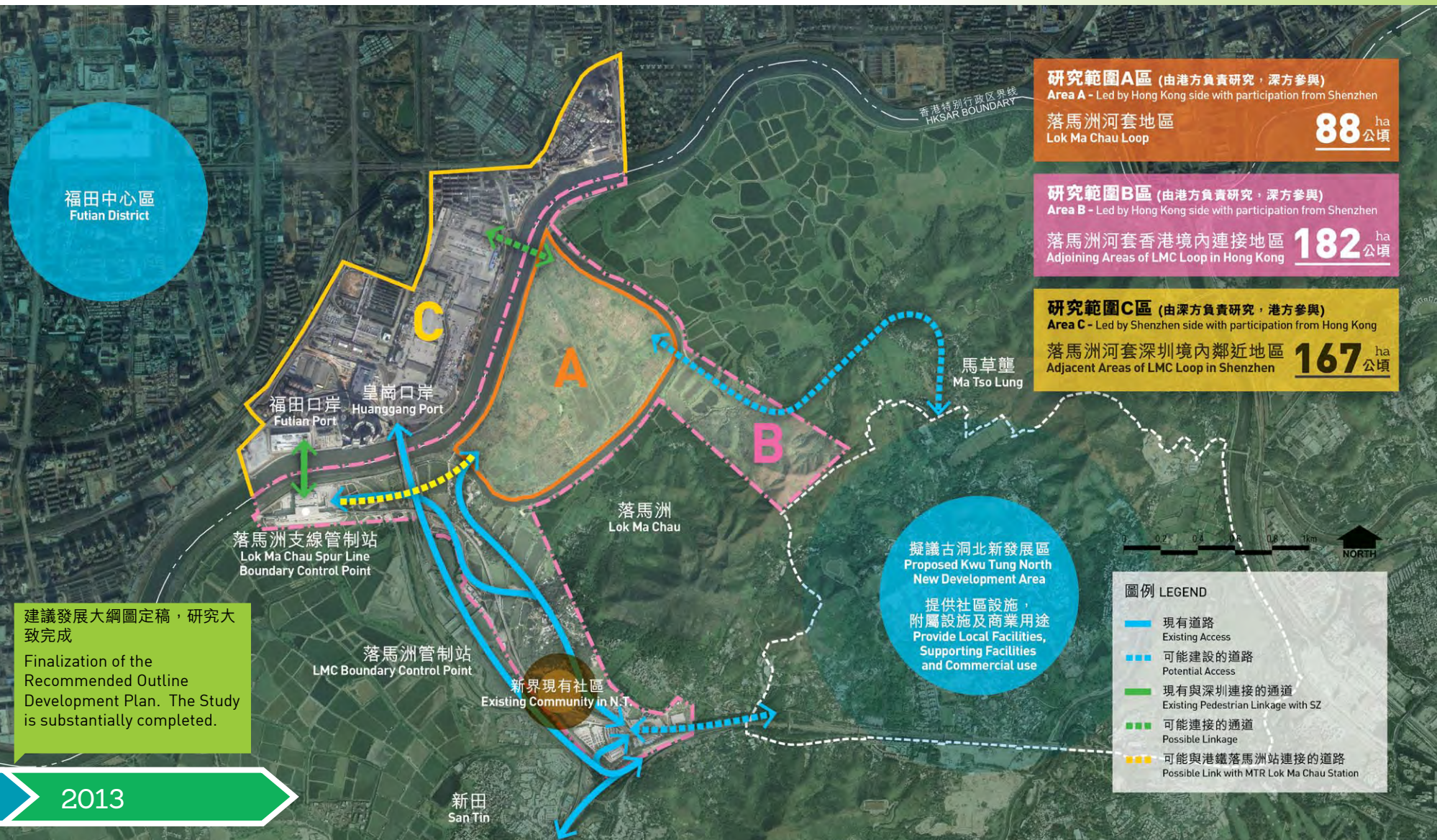
2011

2012



經過了兩階段的公眾參與、規劃研究及詳細的技術評估，研究已大致完成，河套地區的「建議發展大綱圖」已經定稿。這份資料摘要主要向公眾概述公眾參與的成果及研究的最後建議。

After two rounds of public engagement, planning analysis and detailed technical assessments, the Study has substantially been completed with the Recommended Outline Development Plan (RODDP) confirmed. This Information Digest is mainly to inform the public the outcome of the public engagement and the final recommendations of the Study.





## 公眾參與 Public Engagement

早在2008年研究開展之前，港深兩地政府已就河套地區的未來土地用途同步進行了公眾諮詢，根據收集到的意見，兩地政府認為河套地區發展可以高等教育為主，輔以高新科技研發及文化創意產業用途。

本研究的公眾參與共分為兩個階段，旨在邀請公眾一同參與河套地區的規劃，透過意見交流，建立共識，制定河套地區的未來發展方向。

第一階段的公眾參與於2010年11月至2011年1月在港深兩地同步進行，主要收集公眾對河套地區的「初步發展大綱圖」及周邊土地的初步發展建議的意見。期間，香港方面舉行了一場公眾論壇，4場巡迴展覽及為不同的委員會包括立法會發展事務委員會、城市規劃委員會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會、相關的區議會及鄉事委員會、機構及專業團體等舉行了共21場諮詢會/簡報會，共接獲114份書面意見。深圳方面進行的公眾參與活動包括一場公眾論壇、4場巡迴展覽、與不同的持分者如深圳市城市規劃委員會、教育業界、政府職能部門及行業協會舉行諮詢會及簡報會及問卷調查。

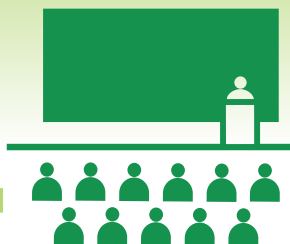
第二階段的公眾參與於2012年5月至7月在港深兩地同步展開，旨在收集公眾對河套地區的「建議發展大綱圖」的意見，以協助推進落實河套地區的發展。期間，香港方面共舉行/出席了9場諮詢會/簡報會及舉辦了2場巡迴展覽，而港深兩地政府總共接獲36份書面意見。\*

As early as 2008 prior to commencement of the Study, the two governments had concurrently undertaken public consultation on possible future land uses for the LMC Loop. Upon consideration of the views collected, the two governments considered that the LMC Loop could be developed with higher education as the leading land use, complemented by high-tech research and development (R&D) and cultural and creative (C&C) industries.

A two-stage public engagement has been carried out in the Study to engage the community in the planning of the LMC Loop with a view to formulating the future direction of the LMC Loop through exchange of views and building of consensus.

The Stage 1 Public Engagement (PE) was carried out concurrently in HK and SZ from November 2010 to January 2011 mainly to seek public views on the Preliminary Outline Development Plan (PODP) for the LMC Loop and the preliminary proposals for its adjoining areas. The HK side organized a public forum, 4 roving exhibitions and a total of 21 consultation meetings/briefing sessions for various boards/committees, including Legislative Council Panel on Development, Town Planning Board, Planning Sub-committee of the Land and Development Advisory Committee, relevant district councils and rural committees, organizations and professional bodies, etc, and a total of 114 written comments were received. On the SZ side, public engagement activities included a public forum, 4 roving exhibitions, consultation meetings/briefing sessions with various stakeholders such as Town Planning Board of SZ Municipality, education institutions, government departments, trade associations, etc, and questionnaire surveys.

The Stage 2 PE was undertaken in HK and SZ concurrently from May to July 2012 to solicit public views on the RODP for the development of LMC Loop. A total of 9 consultation meetings/briefing sessions and 2 roving exhibitions were held in the HK side, and a total of 36 written comments were received by the HK and SZ sides.\*



第一階段  
STAGE 1

11/2010-0

公眾參與  
Public Engagement

香港  
HONG KONG

21場 諮詢會/簡報會  
Consultation Meetings/  
Briefing Sessions

1場 公眾論壇  
Public Forum

4場 巡迴展覽  
Roving Exhibitions

114  
書面意見  
Written Comments

初步發展大綱圖  
Preliminary Outline  
Development Plan



1/2011

第二階段  
STAGE 2 05/2012-07/2012

公眾參與  
Public Engagement

1035  
問卷調查  
Questionnaires

82  
書面意見  
Written Comments

2場

1場

4場

香港  
HONG KONG

2  
書面意見  
Written Comments

諮詢會/簡報會  
Consultation Meetings/  
Briefing Sessions  
9場  
巡迴展覽  
Roving Exhibitions  
2場

34  
書面意見  
Written Comments

深圳  
SHENZHEN

深圳  
SHENZHEN

建議發展大綱圖  
Recommended Outline Development Plan

\*深方同期接獲3份書面意見，但其中一份亦已同時向港方提交，並計算在港方所收集的34份意見之內。  
3 written comments were received by SZ, but one of them was also submitted to HK side simultaneously and has already been counted in the 34 written comments received by HK side.





## 公眾參與的主要意見與回應

### Major Comments Received in Public Engagement and Responses

在第一及第二階段公眾參與收集的主要意見與回應歸納如下。詳細意見及回應，請參閱相關的公眾參與報告。

Major comments collected in Stage 1 and Stage 2 PEs and the responses are summarized below. For details of comments and responses, please refer to the respective PE reports.



# 01

## 發展定位、土地利用及規劃佈局

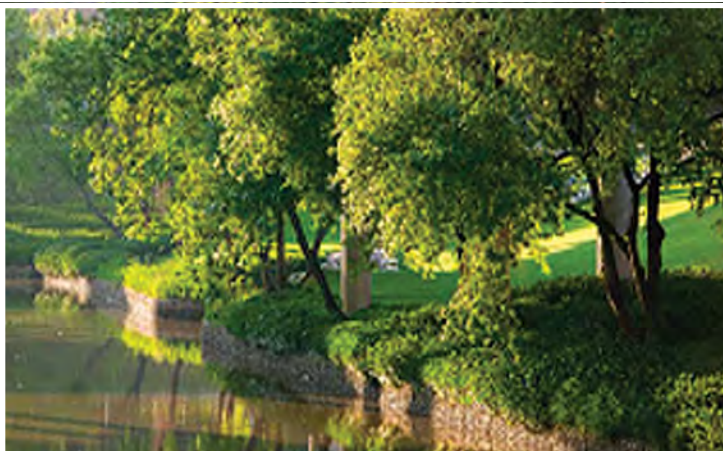
### Development Positioning, Land Use and Planning Layout

公眾普遍同意發展高等教育、高新科技研發及文化創意產業用途。有公眾關注河套地區發展如何發揮香港與深圳的協同效應、土地利用的彈性、規劃佈局的細節安排及環保設施等。我們會充份利用河套地區的土地資源，應付兩地日後的發展需要。「建議發展大綱圖」提供了一個彈性的規劃框架，在以高等教育為主要用途下，容許其他主要用途互動交流，達致協同效應。因應公眾意見，高新科技研發及文化創意產業用途將可靈活互換。土地用途的細節安排及各種環保措施的可行性可在詳細設計階段深入探討。

**The public generally agree on the three proposed land uses of higher education, high-tech R&D and C&C industries. Some members of the public raise concerns on how the development of the LMC Loop can achieve a synergy effect for HK and SZ, land use flexibility, details of the planning layout and the green measures.** We will optimize the land use resources of the LMC Loop to meet future development needs of the two cities. Under the overarching theme for higher education as the leading land use, the RODP has provided a flexible planning framework which would allow for interactive exchange among the major land uses to achieve synergy effect. In response to the public comments, the RODP has allowed interchangeability of the high-tech R&D and C&C uses. The detailed land use arrangement and provision of various green measures could be further studied in the detailed design stage.







## 02

### 環境、生態、發展密度及建築物高度

#### Environmental and Ecological Concerns, Development Intensity and Building Height

環境關注團體對環境及生態（包括雀鳥飛行路線）的影響表示擔憂，建議降低發展密度及建築物高度。根據《環境影響評估條例》擬備的環境影響評估（包括生態影響評估），發展建議不會對河套地區及其周邊地方產生不能接受的環境影響。建議發展規模已平衡了環境生態、土地資源運用、周邊環境、河套地區發展的願景及港深兩地的城市面貌等不同因素。擬議的生態區及緩衝地帶已有足夠面積，以保留現有雀鳥飛行路線和陸地動物走廊。東面連接路的走線已因應公眾意見優化，並作隧道及沉降式道路設計，減低對舊深圳河河曲及魚塘的影響。建築物高度亦已因應公眾意見降低。

**The environmental groups raise concern on the environmental and ecological (including the birds' flight path) impacts, and suggest the development intensity and building height be further reduced.** The Environmental Impact Assessment (EIA) (including the Ecological Impact Assessment) prepared under the EIA Ordinance indicates that the LMC Loop development will not result in unacceptable environmental impacts on the LMC Loop and its surrounding areas. The proposed development intensity has struck a reasonable balance amongst various pertaining factors, including environmental/ecological aspects, utilization of land resources, surrounding environment, the vision of the LMC Loop development, townscape of the two cities, etc. Sufficient land has been set aside for an "Ecological Area" and adjoining buffer zone to preserve the birds' flight path and terrestrial animal passages. Taking account of public comments, the alignment of the Eastern Connection Road (ECR) has been refined and the road has adopted an underpass-cum-depressed design to minimize impacts on the old SZ River meander and fish ponds. The building height has also been reduced in response to public comments.



# 03 對周邊地區的影響

## Impacts on the Surrounding Areas



地區人士支持河套發展，但擔心周邊發展機會被凍結及關注道路容量、防洪措施、賠償及對居民的影響等。同意可加強周邊地區特別是落馬洲路一帶的發展以配合河套地區發展，但須詳細考慮生態及基礎設施容量的限制。香港方面將會在研究新界北部地區進一步發展時，探討河套周邊地區的發展潛力。在河套地區發展過程中會盡量避免影響私人土地及現有民居，並尊重居民及土地業權人的權益。技術評估顯示河套地區發展並不會加劇水浸風險，而建議的交通運輸配套亦足以應付未來河套地區發展的交通需求。

**While supportive of the LMC Loop development, the locals worry about freezing of development potential of the surrounding areas and raise concern on road capacity, flood protection measures, compensation and disturbance to local residents.** While it is agreed that the surrounding areas, in particular, areas along Lok Ma Chau Road, can be considered for more intensive development, the ecological and infrastructure capacity constraints should be duly considered. The development potential of the surrounding areas of the LMC Loop would be further examined under the study on developing the New Territories North to be undertaken by the HK side. During development of the LMC Loop, endeavours will be made to avoid encroachment upon private land and existing settlements, and rights of locals and private land owners will be duly respected. The technical assessments indicate that the LMC Loop development will not aggravate the flood risk, whereas the proposed transport and traffic measures will be able to cope with the future traffic demand of the LMC Loop development.







## 04 對外及對內的交通運輸安排

External Connectivity and Internal Transport



公眾普遍支持對外連接及內部交通運輸安排，建議連接港鐵落馬洲站的運輸模式以軌道交通為基礎及將運輸交匯處設於河套地區外。研究已建議一系列運輸網絡連接河套地區及香港和深圳的鄰近地區，包括兩條分別連接新田公路及擬議古洞北新發展區的道路；一條連接港鐵落馬洲站的直接道路；及一條可能與深圳連接的通道及相關過境設施(有待進一步研究)。但考慮到收地的需要及對環境的影響，運輸交匯處應設於河套地區內。

**The public generally support the external and internal transport arrangements of the LMC Loop development. Some suggest adopting rail-based transport mode as a direct link between the LMC Loop and the MTR LMC Station, while others suggest relocating the transport interchange (TI) outside the LMC Loop.** A comprehensive transport network is proposed to link the LMC Loop with the other areas in HK and SZ, including the two connection roads connecting respectively to San Tin Highway and the proposed Kwu Tung North New Development Area (KTN NDA); a direct link to the MTR LMC Station and a possible link with SZ with associated boundary crossing facilities (subject to further study). Having regard to the need for land resumption and impacts on the environment, it is still considered appropriate to locate the TI within the LMC Loop.



## 05 發展細節及執行模式

Details of Development and Implementation Mechanism



不同持分者關注河套地區的發展模式、業權和落實發展的安排等，並認為港深兩地政府應加快落實發展，抓緊與珠三角地區的策略發展機遇。港深兩地政府會繼續透過「落馬洲河套地區開發模式工作小組」及「落馬洲河套地區高等教育發展工作小組」積極進行磋商，盡早落實發展模式。

**Different stakeholders have raised concerns on the mode of development, land ownership and implementation arrangement, etc, and consider that both governments should expedite the implementation of the LMC Loop development so as to capture the opportunities of strategic development in the Pearl River Delta Region.** Both HK and SZ governments will continue active discussions through the Working Group on Mode of Development of LMC Loop and Working Group on Higher Education Development in LMC Loop to establish in earnest the details of the mode of development for the LMC Loop.

## 河套地區城市規劃的目標

### Planning Objectives of the LMC Loop

河套地區發展以高等教育為主，輔以高新科技研發和文化創意產業用途。

*The LMC Loop is to be developed with higher education as the leading land use, complemented by high-tech R&D and C&C industries.*

河套地區發展整體目的是在港深兩地互惠互利的基礎上，締造河套成為一個可持續發展、環保、節能及以人為本的地區。

The overarching objective for development of the LMC Loop is to develop a sustainable, environmentally friendly, energy-saving and people-oriented community on the basis of mutual benefit to both HK and SZ.

## 規劃及設計綱領

### Planning and Design Principles

#### 指導原則

#### Guiding Principles





## 功能分區 Functional Zones

河套地區是以高等教育為主，輔以高新科技研發及文化創意產業的知識科技交流區，佈局上可分為五個功能分區。

The LMC Loop, which is to be developed with higher education as the leading land use and complemented by high-tech R&D and C&C industries, can be divided into 5 functional zones.



- 教育區  
Education Zone
- 創新區  
Innovation Zone
- 交流區  
Interaction Zone
- 生態區  
Ecological Zone
- 濱河休憩區  
Riverside Promenade Zone
- 通風走廊  
Wind Corridor
- 視覺走廊  
Visual Corridor
- 與周邊地區的連接  
Linkage with Surrounding Area

## 教育區 EDUCATION ZONE

在河套地區中部的教育區將提供教育與研究設施、圖書館、辦公室和其他高等教育的附屬設施。

The Education Zone located in the middle part of the LMC Loop provides teaching and research facilities, library, offices and other ancillary facilities for higher education.



## 創新區 INNOVATION ZONE

在東部及西部臨水的創新區是高新科技研發和文化創意產業的樞紐，可提供辦公室、研究、演講及展覽設施等。

The Innovation Zone located along the waterfront in the eastern and western parts of the LMC Loop is a hub for high-tech R&D and C&C industries providing offices, research, lecture and exhibition facilities, etc.



## 交流區 INTERACTION ZONE

位處核心的交流區將為一開放公共空間，促進知識及科技交流區用戶的互動。通過各種活動的安排，可提供一個思想交流和文化活動的平台。

The Interaction Zone located in the central core will be an open air public space to facilitate interactions among users of the KTEZ. It provides a platform for exchange of ideas and cultural activities through organization of various activities.



## 生態區 ECOLOGICAL ZONE

南部的生態區將是河套地區的重要特色，除了保存地區生物的多樣性，亦提供河套地區與附近鄉郊的緩衝過渡。

The Ecological Zone in the south is a landmark of the LMC Loop. In addition to preserving the biodiversity of the area, it also provides a buffer contributing to a transition between the surrounding rural landscape and the LMC Loop.



## 濱河休憩區 RIVERSIDE PROMENADE ZONE

全長約2公里的濱河休憩區將為教育、高新科技研發及文化創意產業提供一個優美的臨水環境，並體現將來與深圳河對岸濱河區互相呼應的理念。

The 2km long Riverside Promenade Zone will provide a pleasant waterfront environment for the education, high-tech R&D and C&C uses. It also echoes with the future riverside area across the SZ River.



# 建議發展大綱圖

## Recommended Outline Development Plan

### 發展參數

#### DEVELOPMENT PARAMETERS

最高總樓面面積

Maximum Gross Floor Area

1,200,000 平方米  
m<sup>2</sup>

主要包括

Including mainly

教育  
Education 720,000 平方米  
m<sup>2</sup>  
(包括宿舍 Including hostels)

高新科技研發/文化創意產業  
High-Tech R&D / C&C Industries 411,000 平方米  
m<sup>2</sup>

商業  
Commercial 60,000 平方米  
m<sup>2</sup>

總地積比率

Gross Plot Ratio

1.37

建築物高度(最高)

BUILDING HEIGHT (MAX.)

教育用途

Education Use

10 層  
storeys

高新科技研發/文化創意產業

High-Tech R&D / C&C Industries

12 層  
storeys

商業用途

Commercial Use

9 層  
storeys

最高學生人數

Maximum Number of  
Students

24,000

就業機會(約)

Employment Opportunities  
(approx.)

29,000

河套地區發展的總土地面積為87.7公頃，參考港深兩地鄰近地區的發展密度及周邊地區特色，「建議發展大綱圖」的建議最高總樓面面積為1,200,000平方米，其中720,000平方米作高等教育用途及411,000平方米作高新科技研發和文化創意產業用途，總地積比率約為1.37倍，建築物高度由兩層至最高12層。在「建議發展大綱圖」上，以上三大主要用途的用地約佔31公頃(約36%總土地面積)，休憩用地、美化地帶/活動走廊及生態區的用地約佔39公頃(約45%總土地面積)，其餘用地為商業、政府設施、交通設施及道路等。

The LMC Loop has a total land area of 87.7 hectares. Taking account of the development intensities and character of neighbouring areas in HK and SZ, the maximum total gross floor area (GFA) as recommended in the RODP is 1,200,000m<sup>2</sup>, including 720,000m<sup>2</sup> GFA for higher education use and 411,000m<sup>2</sup> GFA for high-tech R&D and C&C use. The gross plot ratio is about 1.37 and building heights range from 2 storeys to a maximum of 12 storeys. On the RODP, the three major land uses occupy approximately 31 hectares (approximately 36% of total land area). Open spaces, amenity areas/activity corridors and Ecological Area occupy approximately 39 hectares (approximately 45% of total land area), whereas the rest of land is occupied by uses such as commercial, government and transport facilities, roads, etc.



0 100 200 300 400米

港鐵落馬洲站  
MTR Lok Ma Chau  
Station

連接港鐵落馬洲站的直接道路  
(建議路面環保公共交通工具)  
(只作指示用途及有待進一步研究)

Direct Link to MTR Lok Ma Chau Station  
(Recommended road-based environmentally  
friendly public transport)  
(Indicative only and subject to further study)



可能與深圳連接的通道及相關過境設施  
(有待進一步研究)  
Possible Link with SZ and Associated  
Boundary Crossing Facilities  
(Subject to Further Study)

邊界巡邏路  
Boundary Patrol Road

隧道  
(有待進一步研究)  
Underpass  
(Subject to Further Study)

沉降式道路  
(有待進一步研究)  
Depressed Road  
(Subject to Further Study)

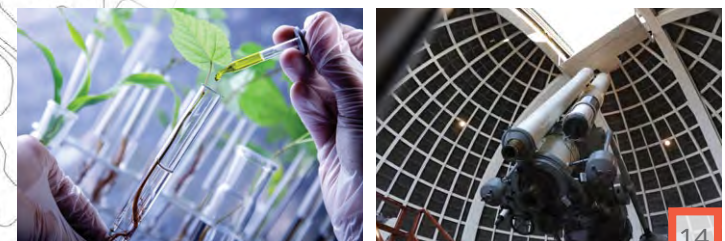
東面連接路  
(往古洞北新發展區道路走線)  
Eastern Connection Road  
(Road Alignment to  
Kwu Tung North  
New Development Area)

西面連接路  
(往新田交匯處道路走線)  
Western Connection Road  
(Road Alignment to San Tin Interchange)

落馬洲  
LOK MA CHAU

建議發展大綱圖  
Recommended Outline Development Plan

土地用途 Land Uses	公頃 Hectares	%
E 教育 Education	22.8	26
C 商業 Commercial	0.5	0.6
CTI 商業及運輸交匯處 Commercial cum Transport Interchange	0.7	0.8
G 政府 (連可能相關過境設施) Government (with Possible Associated Boundary Crossing Facilities)	0.8	0.9
STW 政府 (污水處理廠) Government (Sewage Treatment Works)	2.1	2.4
FG 政府 (消防局暨救護站) Government (Fire Station-cum-Ambulance Depot)	0.4	0.5
O 休憩用地 Open Space	10.6	12.1
A 美化地帶/活動走廊 Amenity/ Activity Corridor	15.9	18.1
EA 其他指定用途 (生態區) Other Specified Uses (Ecological Area)	12.8	14.6
R&D C&C 其他指定用途 (高新科技研發/文化創意產業) Other Specified Uses (High-tech Research & Development / Cultural & Creative Industries)	8.2	9.4
R&D C&C TI 其他指定用途 (高新科技研發/文化創意產業及運輸交匯處) Other Specified Uses (High-tech Research & Development / Cultural & Creative Industries cum Transport Interchange)	0.4	0.5
DCS 其他指定用途 (區域供冷系統) Other Specified Uses (District Cooling System)	1.6	1.8
ESS 其他指定用途 (變電站) Other Specified Uses (Electricity Sub-Station)	1.0	1.1
— 道路等 Roads, etc.	9.9	11.2
	87.7	100.0





## 城市設計 Urban Design

### 設計佈局 Layout Design

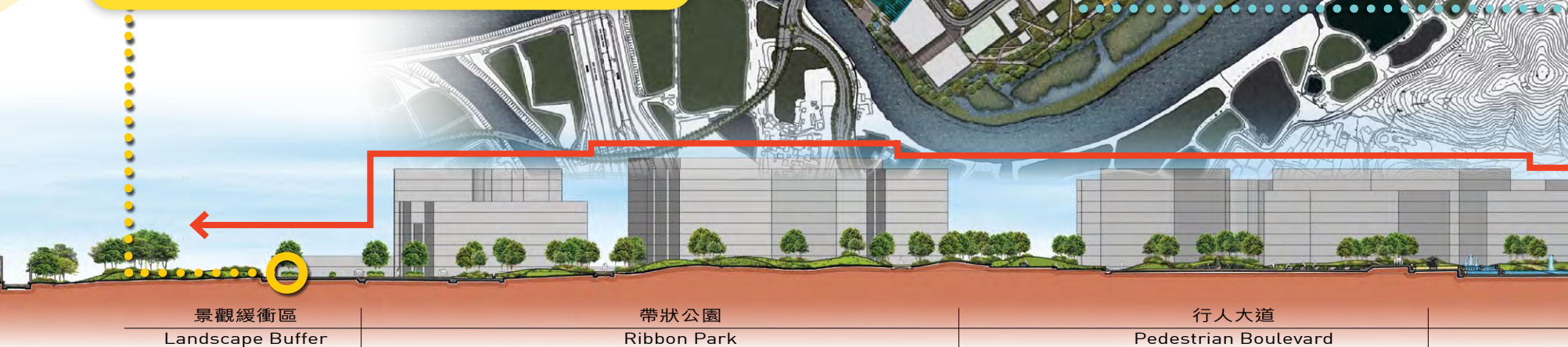
靈活的设计佈局將可容納一系列的建築物類型，以應付不同的功能及活動需要。加上不同類型的休憩用地及景觀設計元素，河套地區將會是一個充滿活力的教育、科技研發及文化創意產業地區。

The flexible layout design of the LMC Loop can support an array of building types to cater for different functions and activities. Together with different types of open space and landscape components, the LMC Loop will be a vibrant area for higher education, high-tech R&D and C&C uses.

### 建築物高度輪廓 Building Height Profile

建議採用低矮的建築物高度輪廓（由兩層至最高12層），建築物高度向深圳河及生態區/舊深圳河河曲遞減，確保視野更為廣闊，並使建築物與周邊景致融合一起。

A low-rise building height profile (from 2 storeys to maximum 12 storeys) with building heights descending towards the SZ River and the Ecological Area/Old SZ River Meander is proposed to allow better visual permeability and integration with the surrounding setting.



景觀緩衝區

Landscape Buffer

帶狀公園

Ribbon Park

行人大道

Pedestrian Boulevard



# 城市設計大綱 Urban Design Framework



落馬洲  
Lok Ma Chau



只作說明用途(有待詳細設計)  
For illustration only  
(Subject to detailed design)

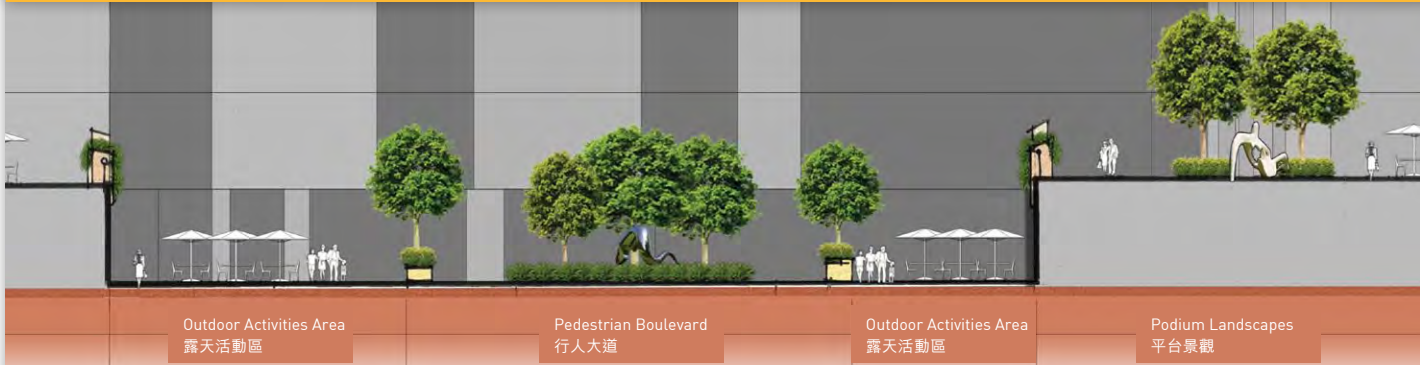
## 視覺走廊 Visual Corridor



南北走向的帶狀公園及景觀連接體將是區內的視覺走廊，提供河套地區與深圳濱河區及與香港鄉郊的視覺連繫。

The north-south running Ribbon Park and Green Connectors serve as visual corridors for the LMC Loop providing visual linkage with the riverfront areas of SZ and with the rural landscape on HK side.

## 通風走廊 / 活動走廊 Wind Corridor / Activity Corridor



河套地區中心向東西延伸的「行人大道」是區內的通風走廊。大道兩旁將設有街舖及零售設施，如咖啡室和書店，鼓勵人流聚集，這活動走廊將讓河套地區朝氣蓬勃及充滿活力。

The Pedestrian Boulevard extending to the east and west in the central part of the LMC Loop is the wind corridor. There will be active building frontages and retail facilities such as cafes and bookstores along the boulevard with a view to encouraging people to gather. This activity corridor will make the LMC Loop a bustling and vibrant place.



帶狀公園  
Ribbon Park

生態區(濕地)  
Ecological Area (Wetland)



## 休憩用地與園景設計

### Open Space and Landscape Design

河套地區將提供多用途的休憩用地，供用戶享用。區內三種不同的休憩空間及濱河休憩區將能容納多元化的活動和功能，為用戶提供不同的綠化空間體驗。

The LMC Loop will provide multi-functional open spaces for public enjoyment. **Three main types of open space and the Riverside Promenade** will cater for diverse activities/functions and provide its users with different green space experience.



#### 01 行人大道 Pedestrian Boulevard

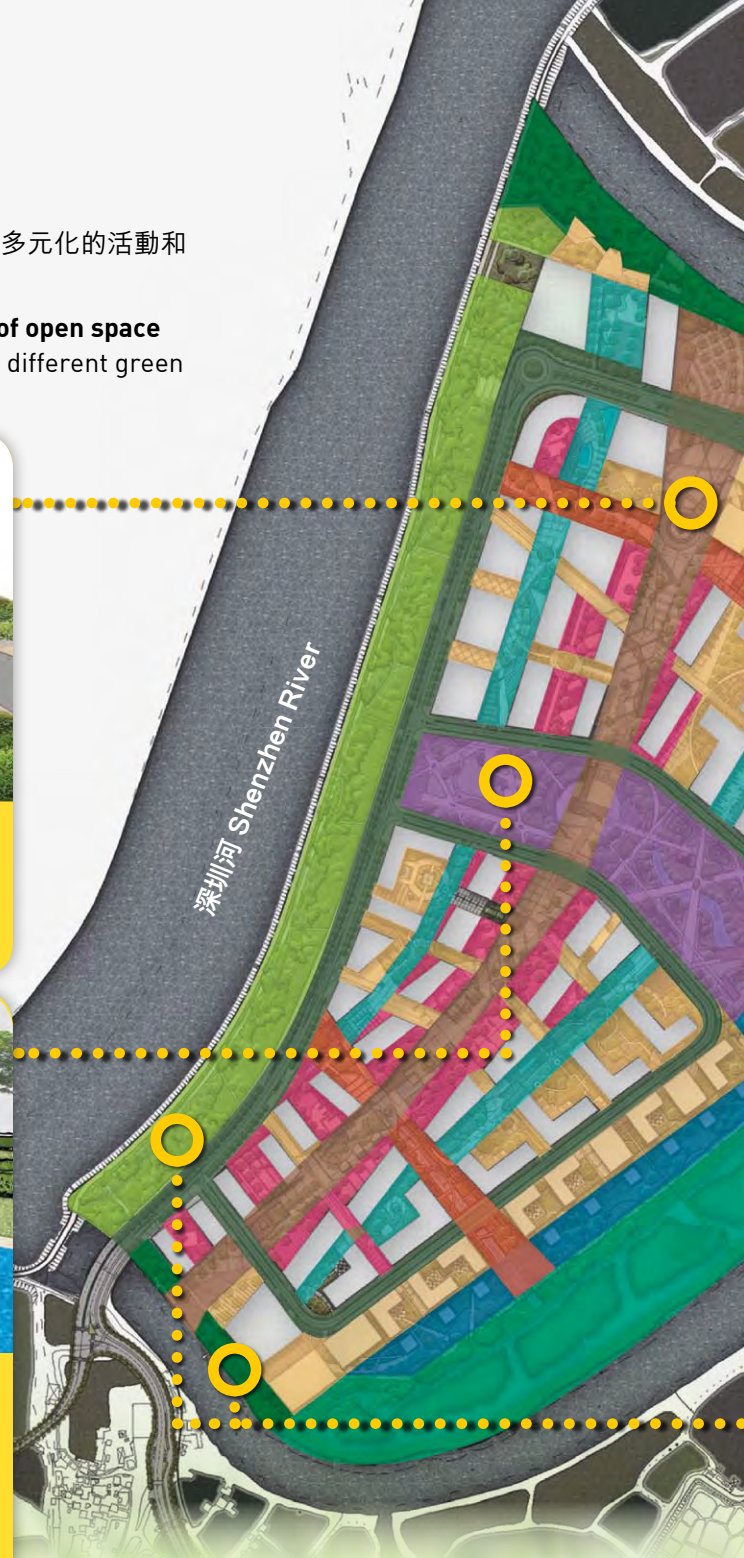
東西走向的「行人大道」是河套地區的主要活動走廊，設計以匯聚人流及提升行人主軸的綠化為主。  
The east-west running Pedestrian Boulevard serves as the prime activity corridor of the LMC Loop with a design intent to encourage people to congregate and to enhance greenery of the pedestrian spine.



#### 02 帶狀公園 Ribbon Park

南北走向的帶狀公園具有綠色緩衝帶的功能，為建築群提供自然綠化及靜態休憩空間，這些公園的設計以自然景觀和本地植物為本。

The north-south running Ribbon Park serves as a green buffer for the development clusters and provides natural greenery and a passive recreational space between buildings. This will be designed with natural landscape elements and local plant species.





# 景觀大綱 Landscape Framework



## 圖例 LEGEND

- 濱河休憩區 (林地步道)  
Riverside Promenade Zone (Woodland Promenade)
- 濱河休憩區 (河畔)  
Riverside Promenade Zone (Riverside)
- 道路景觀區  
Roadside Landscape
- 生態區  
Ecological Area
- 林地過渡帶區  
Woodland Transitional Zone
- 行人大道  
Pedestrian Boulevard
- 帶狀公園  
Ribbon Park
- 景觀連接體  
Green Connectors
- 步行通道  
Pedestrian Through Zones
- 庭院空間  
Courtyard Space
- 平台景觀  
Podium Landscapes
- 設施景觀  
Utility Landscapes

落馬洲  
Lok Ma Chau



只作說明用途(有待詳細設計)  
For illustration only  
(Subject to detailed design)



## 03 庭院空間 Courtyard Spaces

個別發展地塊內將設有庭院空間，營造戶外及半戶外的怡人綠化環境。  
Individual development plots will be provided with courtyard spaces to create an intimate outdoor and semi-outdoor green environment.



## 濱河休憩區 Riverside Promenade Zone

濱河休憩區將為河套提供臨水綠化空間，作休憩及靜態康樂用途。  
The Riverside Promenade Zone provides a green waterfront for leisure and passive recreational purposes.



# 河套地區城市規劃的特色

## Highlights of Planning of the LMC Loop

### 01 融入大自然的環境 An environment that harmonizes with nature

和諧舒適環境源自於融合周邊景觀、保育自然生態和維護生物多樣性。

A harmonious environment stems from integrating with surrounding landscape, conserving natural habitats and maintaining biodiversity.

#### 生態區 ECOLOGICAL AREA

在河套地區南/東南端預留約12.8公頃（約15%總土地面積）生態區，以補償因河套地區發展而受影響的現存蘆葦叢、維持區內生態走廊及幫助維持周邊濕地的連貫性。

To compensate for the existing reedbed to be affected by the LMC Loop development, to maintain an ecological corridor, as well as to help maintain connectivity of the surrounding wetlands, an Ecological Area of 12.8 hectares (approximately 15% of the total land area) is proposed along the southern/southeastern boundary of the LMC Loop.

#### 緩衝區 BUFFER ZONE

在河套地區內毗鄰「生態區」的位置設立一個闊50米及用作低層建築的緩衝區，以盡量避免干擾周遭的生態。緩衝區將會種植各式各樣的樹木及灌木，進一步緩和對生態敏感地帶潛在的影響。

Adjoining the Ecological Area is a 50m-wide buffer zone designated for low-rise buildings to avoid disturbance to the ecology of the adjacent areas. Planting of various species of trees and shrubs in the Buffer Zone can further mitigate potential impacts on ecologically sensitive areas.

#### 東面連接路的設計 DESIGN OF ECR

為盡量減低對生態及環境的影響，優化東面連接路的設計及走線。經過舊深圳河河曲及附近魚塘的路段將分別以隧道和沉降式道路形式興建，減低對魚塘、視覺及雀鳥飛行路線的潛在影響。部分路段亦會提供動物活動走廊，以減低對陸地動物的影響。

The design and alignment of ECR is optimized with a section of underpass-cum-depressed road under the old SZ river meander and fish ponds respectively in order to minimize impacts on fish ponds, potential visual impact and disturbance to birds' flight path. Animal passage will also be provided at some sections of ECR to minimize impact on terrestrial animals.



#### 不反光建築 NON-REFLECTIVE BUILDINGS

鼓勵在區內的樓宇外牆使用不反光物料及合適的玻璃裝置，以減低視覺影響及對雀鳥的潛在影響。

To minimize visual impacts and potential impacts on birds, the use of non-reflective façade material and appropriate glass installations will be encouraged for buildings within the LMC Loop.

#### 低建及綠化的環境 LOW-RISE AND GREEN ENVIRONMENT

低建及大量綠化令河套地區的發展能與周邊地區的自然及鄉郊環境融合，渾然一體。

Low-rise and extensive greening ensure the LMC Loop development integrating with the natural and rural setting of the surrounding areas.





## 02 促進產學研交流互動的宜人環境 An intimate environment conducive to interaction among Production, Education and Research

營造公共空間，  
促進產學研互動  
交流。

*Public space making  
can foster interactions  
of production,  
educational and  
research activities.*

- **知識及科技交流樞紐** A KNOWLEDGE AND TECHNOLOGY EXCHANGE ZONE  
河套地區內的高等教育用途將提供知識交流的平台，而高新科技研發及文化創意產業將擔當促進創新技術的角色。  
Higher education uses in the LMC Loop provide a platform for knowledge exchange, while high-tech R&D and C&C industries play the role of promoting technology innovations.

- **地方營造促進交流** PLACE MAKING FOR INTERACTION  
由河套地區中心延伸的「行人大道」是一個促進用戶知識和文化交流的平台及充滿活力的公共空間。建築物之間的庭院式休憩空間，營造怡人環境，促進周邊用戶進行互動交流。  
The Pedestrian Boulevard, extending across the centre of the LMC Loop, is a platform for interaction and exchange of knowledge and culture, as well as a vibrant public space. The courtyard spaces between building clusters can create an intimate environment to facilitate interflows and exchanges among different users.





# 03 低碳及環保的地區

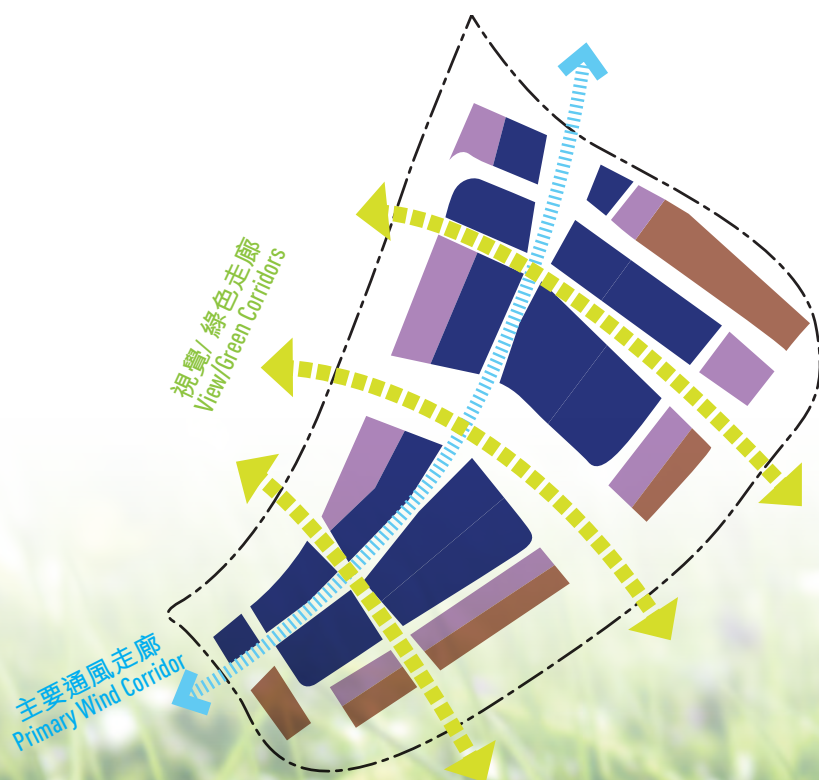
## Low-carbon and green community

### ● 碳吸存 CARBON ABSORPTION

種植一些具有較高吸碳排放能力的植物。  
Plants that have higher carbon absorbing capacity will be grown.

### ● 通風走廊 WIND CORRIDOR

預留足夠通風走廊，避免屏風效應，並為區內行人提供一個舒適的風環境。  
Sufficient areas are designated as wind corridors to provide a comfortable wind environment for pedestrians.



### 圖例 LEGEND

- 中層建築  
Medium Rise Building
- 低至中層建築  
Low-to-Medium Rise Building
- 低層建築  
Low Rise Building



減低 **19-33%**  
溫室氣體排放量  
Greenhouse gas emission  
can be reduced by  
**19-33%**







透過一系列綠色設施，減少耗用能源及天然資源。

*A package of green measures will reduce consumption of energy and natural resources.*

## 綠色運輸系統

### ENVIRONMENTALLY FRIENDLY TRANSPORT SYSTEM

河套地區內部交通運輸將會配合低碳目標，鼓勵區內使用環保車輛（例如環保巴士或電動交通工具）及單車作為綠色運輸工具。

Internal transportation within the LMC Loop aligns with the 'low-carbon' objective. The use of green transportation modes (e.g. green bus or electric vehicles) and cycling will be encouraged.

## 綠化及綠色建築

### GREENING AND GREEN BUILDINGS

屋頂及外牆綠化將有助樓宇隔熱，從而增加能源效益。發展地盤內提供約至少30%綠化面積將有助減低熱島效應，並為區內行人提供舒適的步行環境。綠色建築將有效達致節能減排。

Roof-top and vertical greening will help thermal insulation of buildings to enhance energy efficiency. Development plots within the LMC Loop will achieve a greening ratio of at least 30% to help reduce the heat island effect and to provide a comfortable pedestrian environment. Green building design will effectively achieve energy-saving and reduction of greenhouse gas emission.

## 經處理污水循環再用

### REUSE OF TREATED SEWAGE EFFLUENT

循環再用經處理的污水作非飲用用途(如作沖廁及灌溉用途)有助節約用水及減低污染排放。

Reuse of treated sewage effluent for non-potable purposes (e.g. flushing and irrigation) can help conserve water and reduce pollution discharge.





# 04 便捷交通及高可達性 Convenient Transport and High Accessibility



提供高可達性及便捷的交通連繫。  
Highly accessible and convenient transport connection will be provided.

研究範圍C區 (由深圳市政府負責，發展建議協同A區發展)  
Study Area C (Undertaken by Shenzhen Municipal Government in co-operation with the development proposals in Area A)

## 圖例 LEGEND

-  《邊境禁區土地規劃研究》所建議的發展走廊地帶  
Development corridor recommended in the Frontier Closed Area Study
-  現有道路  
Existing Access
-  可能建設的道路  
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
-  與港鐵落馬洲站連接的直接道路  
Direct Link with MTR Lok Ma Chau Station
-  落馬洲支線  
LMC Spurline
-  研究中的北環線  
Northern Link Under Study
-  現有/已規劃的鐵路站  
Existing/Planned Railway Station



**運輸大綱**  
Transport Framework





河套地區與周邊地區的連接建議包括:

Proposals connecting the LMC Loop and its surrounding areas include:

1

透過改善下灣村路及落馬洲路以接駁新田公路，提供西面連接路

Provision of Western Connection Road by improving existing Ha Wan Tsuen Road and Lok Ma Chau Road with connection to San Tin Highway

2

建造一條連接擬議古洞北新發展區(區內擬設鐵路站)的道路，提供東面連接路

Provision of ECR to the proposed KTN NDA within which a railway station is proposed

3

建造一條連接河套地區與港鐵落馬洲站的直接道路，以路面環保運輸模式運作(有待進一步研究)

Provision of a Direct Link to MTR LMC Station. Subject to further study, a road-based environmentally friendly public transport mode can be considered

4

提供穿梭巴士來往河套地區與新界西部、古洞北及新田交匯處

Provision of shuttle bus between the LMC Loop and New Territories West, KTN and San Tin Interchange

5

視乎將來鐵路北環線的詳細建議，或可經港鐵落馬洲站接駁至北環線沿線各站

Possible linkage with Northern Link (NOL) stations via MTR LMC Station subject to the detailed proposal of NOL in future

6

考慮設置可能與深圳連接的通道及相關過境設施(有待進一步研究)直接連接河套地區和深圳

Subject to further study, provision of a possible link with SZ and associated boundary crossing facilities for a direct connection between the LMC Loop and SZ





## 技術及環境影響評估

### Technical and Environmental Impact Assessments

本研究相關的技術評估報告已經完成，結果顯示河套地區的發展從運輸及交通、污水排放、供水及公用設施、地盤平整等技術層面上是可行的。此外，本研究亦完成按香港的《環境影響評估條例》進行的環境影響評估，深入考慮環境影響和適當的緩解措施。為保護生態系統，及確保土地利用與保護生物多樣化能夠並行不悖，河套地區已採用不同的措施，以盡量減低發展對周邊環境的影響。

Relevant technical assessments of the Study have been completed. The results demonstrate that the LMC Loop development is technically feasible in terms of transport and traffic, sewerage, water supply, utilities, site formation aspects, etc. In addition, the EIA completed under EIA Ordinance has examined in detail the possible environmental impacts and recommended appropriate mitigation measures. In endeavours to protect the ecological system and to reconcile land development and conservation of biodiversity, different measures will be adopted in the LMC Loop to minimize the impacts of the development on the surrounding environment.





港深兩地政府於2011年11月25日召開的深港合作會議上簽署了《推進落馬洲河套地區共同開發工作的合作協議書》，作為推進河套地區共同開發工作的基礎性文件。雙方同意在「一國兩制」大原則下，按「共同開發、共享成果」原則，合作推動河套地區發展並且同意把河套地區作為「港深特別合作區域」。港深兩地政府會繼續就河套地區的開發模式商討，以訂定具體的執行安排，推進河套地區的發展。

At the Hong Kong/Shenzhen Co-operation Meeting on 25 November 2011, the two governments signed a Co-operation Agreement as the framework to jointly take forward the development of the LMC Loop. Both sides agreed to jointly develop the LMC Loop under the principle of “One Country Two Systems” and adopt “co-development and mutual benefit” as the principle to co-develop the LMC Loop as a “Hong Kong/Shenzhen Special Co-operation Zone”. Both governments will continue to discuss the mode of development with a view to formulating detailed implementation arrangements to take forward the LMC Loop development.

本研究已大致完成，緊接工作包括為河套地區制訂法定分區計劃大綱圖、確立河套地區的發展模式、執行管理及運作安排。河套地區發展的詳細設計亦會在詳細設計階段繼續進行諮詢。「落馬洲河套地區開發模式工作小組」及「落馬洲河套地區高等教育發展工作小組」將會繼續討論河套地區的發展模式和高等教育發展的具體安排，以推進落實河套地區的發展。

The Study has substantially been completed. Work will immediately commence on the preparation of the statutory outline zoning plan and establishing details of the mode of development, implementation mechanism and operational arrangement for the LMC Loop development. Consultation on the detailed proposals for the LMC Loop will continue at the detailed design stage. The Working Group on Mode of Development of the LMC Loop and the Working Group on Higher Education Development in the LMC Loop will continue the discussion on details of the mode of development and higher education development with a view to facilitating the implementation of the LMC Loop development.



# 落馬洲河套地區

發展規劃及工程研究

PLANNING AND ENGINEERING STUDY ON DEVELOPMENT OF  
LOR MA CHAU LOOP

關於本研究更詳盡資料可瀏覽研究網頁：

More information of this Study is available at the Study websites:

香港 HONG KONG <http://www.lmcloop.gov.hk> 深圳 SHENZHEN [http://www.szpl.gov.cn/main/area\\_c/htdqzt.html](http://www.szpl.gov.cn/main/area_c/htdqzt.html)

