

立法會參考資料摘要

城市規劃條例
(第 131 章)

落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S/LMCL/2

引言

在二零一八年一月三十日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**，根據《城市規劃條例》(條例)第9(1)(a)條，核准《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號S/LMCL/1A》。該大綱圖現重新編號為S/LMCL/2。

分區計劃大綱草圖

2. 二零一七年六月九日，城市規劃委員會(城規會)根據條例第5條展示《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號S/LMCL/1》(草圖)，以供公眾查閱。

申述和意見

3. 城規會展示草圖期間收到八份申述書，其中一份(R1)支持發展落馬洲河套地區，並就港深創新及科技園(創新及科技園)和新田區的發展潛力及交通情況提出意見；四份(R3、R6至R8)反對該草圖，以及在「其他指定用途」註明「生態區」旁的地方劃設「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶、「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶和「休憩用地」地帶，並主要就生態及發展密度和壓力方面提出意見和關注；其餘三份(R2、R4及R5)則就該草圖提出意見和關注。申述人包括新田鄉鄉事委員會(R1)、香港觀鳥會(R2)、長春社(R3)、世界自然基金會香港分會(R4)、創建香港(R5)、嘉道理農場暨植物園公司(R6)及個別人士(R7和R8)。

4. 二零一七年八月二十五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布申述書內容的首三個星期內，城規會收到三份就申述提出的有效意見(意見)。

5. 申述和意見所提出的主要理據及建議(如有者)，以及城規會所作回應及決定的要點載於下文。

表示支持的申述(R1)

6. 表示支持草圖申述的主要理由撮述如下－

- － 發展落馬洲河套地區會對新田、新界北和新界東北的發展有裨益。創新及科技園可為對科研有興趣的學生和青年提供教育和就業機會。發展落馬洲河套地區能為新田的毗鄰地區帶來協同效應，應充分發揮這些地區的發展潛力。急須開闢全面的交通網絡，以支援落馬洲河套地區的發展，並解決新田區現時交通擠塞的問題。

表示反對的申述(R2 至 R8)

7. 表示反對草圖的主要理據撮述如下－

落馬洲河套地區和后海灣地區具重要生態價值

- (a) 落馬洲地區具環境和生態價值，其周邊地區有重要的生態資源，包括魚塘和蘆葦叢。落馬洲河套地區是后海灣濕地系統的固有部分。不論是在本地還是國際層面，后海灣濕地系統都公認具有重要的生態價值。發展落馬洲河套地區會威脅后海灣濕地生態系統，造成不能挽救的影響；

生態走廊和雀鳥飛行路線

- (b) 落馬洲河套地區核心區的上空是雀鳥飛行路線。發展落馬洲河套地區會令后海灣濕地系統變得零碎。擬議生態區並不足夠，雀鳥的飛行路線和魚塘與濕地之間的生態連繫會受到不良影響；

- (c) 落馬洲河套地區及其周邊濕地也是全球近危的歐亞水獺的重要生境。在香港，歐亞水獺列為「瀕臨絕種」動物，其生境局限在新界西北的濕地；

毗連生態區的緩衝區

- (d) 「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶、「休憩用地」

地帶及「政府、機構或社區」地帶沒有顯示會有緩衝區。這樣會對候鳥飛行路線造成不良影響；

- (e) 環境影響評估(環評)報告沒有考慮到可能會因違例發展而失去落馬洲河套地區毗鄰的魚塘，必須擴闊緩衝區，以確保雀鳥有更廣大範圍的不受干擾飛行路線；
- (f) 環評報告低估了在緩衝區內進行建築發展所造成的影響。緩衝區主要是為補償失去的生境而闢設的。在緩衝區內進行建築發展，不但會帶來污染，還會對棲息於緩衝區內的雀鳥和其他野生生物造成干擾；
- (g) 該緩衝區坐落在規劃意向及用途表內均列明容許進行發展的「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶內，並不恰當；

保留現有的蘆葦叢

- (h) 不應如草圖的《說明書》所言，把保留現有的蘆葦叢視為「加強河套地區的整體生態／景觀價值」的措施；

環評規定及環境許可證

- (i) 《說明書》沒有提及把發展密度限為 0.1 倍地積比率及在緩衝區內只容許進行靜態康樂活動的環評規定。「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶的規劃意向沒有反映緩衝區的特定功能；
- (j) 該草圖不能確保設立緩衝區，而現時的「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶不能藉劃設真正的緩衝範圍來保護生態區；

落馬洲河套地區發展的土地用途及發展密度

- (k) 與建議／計劃在周邊地區進行的發展項目相比，擬議的落馬洲河套地區發展項目的 1.37 倍地積比率及建築物高度(最高達主水平基準上 54 米，12 層)實在過高。交通和相關的人類活動會對周邊的自然生境和野生動物造成不良影響。落馬洲河套地區發展項目與周邊的鄉郊格局並不協調，並會為后海灣地區日後中至高層的發展項目立下不良先例；

- (l) 在落馬洲河套地區進行發展會增加區內的水浸風險；

交通連繫

- (m) 沒有需要為發展落馬洲河套地區而興建兩條連接路。由於東面連接路已從環評報告研究範圍中剔出，因此該草圖的《註釋》不應提及該連接路；
- (n) 興建東面連接路會導致永久失去濕地，對魚塘和濕地造成干擾，並會增加濕地保育區和濕地緩衝區的發展壓力；

周邊地區的發展壓力

- (o) 有人在落馬洲河套地區周邊的魚塘非法進行填土工程和破壞活動，這些魚塘正面對即時的發展壓力。政府應加強執管行動；以及
- (p) 落馬洲河套地區發展計劃已令土地擁有人產生對發展的期望，導致濕地保育區出現非法堆填活動。規劃署的執管行動未能有效地防止違例發展。二零一五年，有人舉報一宗違例發展個案，有關土地至今仍未恢復原狀。

申述人的建議

8. 申述人提出的主要建議撮述如下－

毗連生態區的緩衝區

- (a) 毗連生態區劃作自然保育／生態保護用途的緩衝區長度應與生態區一致。當局不應容許在緩衝區進行發展；
- (b) 應把「內闊 25 米緩衝區」(遠離「其他指定用途」註明「生態區」地帶)劃為「其他指定用途(只限作為生態緩衝並容許低層及低密度發展)」地帶；
- (c) 應把「外闊 25 米緩衝區」(緊鄰「其他指定用途」註明「生態區」地帶)劃為「自然保育區」或「其他指定用途(只限作為生態緩衝)」地帶；

- (d) 在「休憩用地」地帶劃設闊 25 米的法定「禁止進入」範圍；
- (e) 《說明書》所述的生態區應包括「其他指定用途」註明「生態區」地帶及緊鄰生態區的闊 50 米緩衝區；
- (f) 應檢視建議的土地用途地帶內經常准許的用途，避免有關用途對「其他指定用途」註明「生態區」地帶造成干擾／影響；

保留現有的蘆葦叢

- (g) 「休憩用地」地帶內保留下來的現有蘆葦叢所在地應劃為保育地帶，以反映其保育價值，並防止該區發展為遍植花木的休憩用地；以及

落馬洲河套地區發展的土地用途及發展密度

- (h) 應降低發展項目的建築物高度。沿深圳河的理想建築物高度應採用梯級式設計，由低層、低至中層，遞增至中層高度(由主水平基準上 14 米至 54 米不等)。這些高層建築物應向南面遷移。

意見

9. 在收到的三份意見書中，由環保觸覺提交的C1支持環保團體(R2至R6)提交的申述，由個別人士提交的C2及C3支持R2至R8。意見的主要理由撮述如下—

生態走廊 (C1 及 C3)

- (a) 落馬洲河套地區是重要的生態走廊，連接米埔及蠔殼圍的魚塘和農地。落馬洲河套地區的發展會對該走廊造成不良影響，並削弱其生態功能；

保留現有蘆葦叢(C1)

- (b) 應把發展局限在現有蘆葦區北面和南面範圍，以保護現有蘆葦叢；

落馬洲河套地區發展的土地用途和發展密度(C1 及 C3)

- (c) 落馬洲河套地區發展規劃及工程研究的第二階段公眾參與建議在落馬洲河套地區發展高等教育。然而，政府其後在沒有充分理據和諮詢的情況下，把落馬洲河套地區的擬議土地用途改為以科技研發為主。把落馬洲河套地區發展成創新及科技園，與先前的規劃工作不符，亦沒有尊重公眾意見。這項建議既不公平，亦欠理據；

交通連繫(C1)

- (d) 質疑是否有需要興建東面連接路；

創新及科技園的推行和營運(C1 至 C3)

- (e) 香港特別行政區政府(香港特區政府)及深圳市人民政府已簽訂合作備忘錄，同意共同把落馬洲河套地區發展成創新及科技園。在這情況下，城規會是否可以更改該創新及科技園發展項目的圖則，令人存疑；
- (f) 雖然香港特區政府負責興建基礎設施及發展落馬洲河套地區，但這項發展最終只會惠及內地人；此舉對香港人並不公平。鄉郊人士會從落馬洲河套地區發展中得益，他們不會質疑有關發展計劃；
- (g) 是否必須發展落馬洲河套地區實在存疑。由於現有工業邨和現有科技研發設施尚未完全發展，故無須發展落馬洲河套地區以發展科技研發設施；以及
- (h) 落馬洲河套地區四周是環境易受破壞的地區。有需要制訂妥善的設計及補救措施，以減輕有關發展所造成的不良影響。政府應就該項發展建議進行公眾諮詢。

城規會的決定

10. 二零一七年十一月十七日，城規會考慮有關申述及意見後，備悉R1表示支持的意見，並決定不接納R2至R8的意見，認為不應順應這些申述修訂草圖，理由如下一

整體(R2 至 R6)

(a) 在擬備該分區計劃大綱圖時，城規會已考慮所有相關的規劃因素，包括保育事宜。該分區計劃大綱圖旨在利便在落馬洲河套地區發展創新及科技園，以配合香港的經濟發展需要。根據獲批准的環評報告，發展落馬洲河套地區在環境方面可以接受；

生態走廊和雀鳥飛行路線(R2 至 R4)

(b) 獲批准的環評報告已研究及評估發展落馬洲河套地區可能對生態連繫和雀鳥飛行路線造成的影響。根據獲批准的環評報告，隨着採用低層至中層建築物高度輪廓以充分顧及該區的生態和環境因素、闢設面積約 12.8 公頃的補償生態區、劃設闊 50 米的緩衝區，以及採取其他適當的緩解措施，落馬洲河套地區發展不會對生態造成嚴重不良影響；

毗連生態區的緩衝區(R2 至 R8)

(c) 根據獲批准的環評報告，生態區(而非緩衝區)用作補償失去的蘆葦沼澤和淡水沼澤。須闢設緊鄰生態區的緩衝區，以緩解發展項目在視覺和噪音干擾方面所造成的影響。獲批准的環評報告已評估和建議合適的緩衝區的長度和闊度，以緩解對生態區可能造成的影響；

(d) 緩衝區本身不具高度生態價值，只限作低密度和低層發展，以及進行靜態的康樂活動，並會栽種適當植物作為屏障。把緩衝區劃為保育地帶的建議並不恰當。《環境影響評估條例》及就該區發出的環境許可證對環境方面的規定(包括緩衝區的發展限制)將施行法定管制；

保留現有蘆葦叢(R2)

- (e) 根據獲批准的環評報告，生態區足以補償失去的蘆葦叢。美化市容地帶內的現有蘆葦叢將會保留，並與休憩用地的設計融合。沒有規劃理據支持把現有蘆葦叢所在地改劃為保育地帶；

東面連接路(R2)

- (f) 《說明書》載有擬建的東面連接路的資料，以增進市民對落馬洲河套地帶發展的了解。政府當局會檢討交通情況，並另行進行環評研究，以決定是否需要和是否興建擬議的東面連接路；以及

周邊地區的發展壓力(R2 及 R5)

- (g) 落馬洲河套地區周邊的魚塘分別坐落在新田分區計劃大綱圖上的「自然保育區」地帶和馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖上的「自然保育區(1)」地帶。這些地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。任何人沒有城規會的規劃許可，不得進行填土／填塘工程。

建議的影響

11. 核准《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號S/LMCL/1A》本身對公務員及性別議題沒有影響，對經濟、環境、可持續發展、財政及家庭則有影響 –

- (a) 關於經濟方面的影響，擬議落馬洲河套地區發展項目將提供約 120 萬平方米總樓面面積，用作發展創新科技園、文化與創意產業、高等教育和其他輔助設施，並可提供約 29 000 個就業機會(實際情況須視乎詳細設計而定)。這有助促進香港的創新科技發展，以及進一步加強與內地合作和融合。預料擬議發展會令建設費用微升，教育方面的投資會使經濟和社會回報略為增加。擬議發展會對固定資本有正面影響；
- (b) 關於環境方面的影響，擬議發展將可改善受管理的陸地生境和河水的水質。雖然預料擬議發展對能源消耗、重要的景觀、空氣質素、噪音，以及產生建築廢物和都市固體廢物方面會有不

良影響，但可通過實施緩解措施，盡量減少／處理這些不良影響。由於日後的發展必須符合相關的環保法例，預料擬議發展不會對環境造成無法克服的影響；

- (c) 可持續發展評估結果顯示，落馬洲河套地區發展項目和落馬洲河套地區分區計劃大綱圖帶來多項主要效益，包括在經濟、消閒及文化活動，以及基礎設施方面帶來改善。具體效益計有正面的經濟回報、資本投資增加、改善城市生活空間，以及促進學術交流。此外，相關的運輸基礎設施將可改善落馬洲河套地區和其周邊地區與香港其他地區的連繫。另一方面，負面影響主要是對環境和天然資源造成破壞。主要的影響是令到廢物、標準空氣污染物、噪音和能源消耗量增加，以及重要的景觀消失。如這些負面影響可以盡量避免，而正面影響可以盡量提升，則可達致可持續發展目標；
- (d) 擬議發展將對家庭有正面影響。這些發展能增加就業機會，從而向一些家庭提供經濟上的支持，讓他們可履行對受供養者、年事已高的家庭成員及／或家人的財政責任。在新界北部提供其他就業選擇，讓在新界居住的人士可減少上下班所需的交通時間，有更多時間與家人相處，令家庭生活更和諧。建議在落馬洲河套地區中心闢設的活動走廊可提供以人為本的環境、連續不斷的空間，有助促進社會和諧。濱河休憩區亦為落馬洲河套地區的使用者締造社交和消閒的空間；以及
- (e) 關於財政方面的影響，商業發展用地將為政府帶來土地收益。為擬議發展項目進行地盤平整和基礎設施工程，預計所需的建設費用為 71 億元(按二零一七年九月價格計算)。所需的資源會按既定資源分配機制由基本工程儲備基金撥款支付，並須獲立法會財務委員會批准撥款。擬議發展項目涉及的每年經常費用估計為 7,230 萬元。為擬議發展項目興建建築物和相關設施所需的建設費用及經常費用會由日後的發展商承擔。

公眾諮詢

12. 規劃署分別於二零一七年五月二十六日、六月二十七日、七月十三日及七月二十七日就落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖諮詢新田鄉鄉事委員會、元朗區議會、上水區鄉事委員會和北區區議會。收到的主要意見包括應釋放元朗區和北區的周邊地區的發展潛力；政府應留意落馬洲河套地區與周

邊地區的交通連繫，並解決周邊地區現時的交通擠塞問題；以及相關政府部門在展開發展工程前應與村民溝通，以確保工程不會影響村民的日常生活。

宣傳安排

13. 《落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號S/LMCL/2》將會按照條例第9(5)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

背景

擬備分區計劃大綱圖

14. 二零一三年十一月五日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第3(1)(a)條指示城規會為落馬洲河套地區擬備一份分區計劃大綱草圖。二零一七年六月九日，城規會根據條例第5條展示《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號S/LMCL/1》，以供公眾查閱。

規劃區

15. 該區總面積約為104公頃，由落馬洲河套地區約87.7公頃的土地及舊深圳河河曲段約16.3公頃的範圍組成。該區位於深圳的高度都市化商業／住宅發展與香港的鄉郊腹地之間的過渡地帶。該區的西北面以深圳河河堤為界；東北面接蠔殼圍魚塘；南臨落馬洲及大羅口；西南面以落馬洲管制站及落馬洲支線管制站為界；西南面較遠處則是米埔自然保護區。北面較遠處，越過深圳河，則是深圳福田商業區及皇崗口岸。古洞北新發展區在落馬洲河套地區東南方約920米處。該地區目前並無人口，亦未有已落成的發展項目。

16. 《落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號S/LMCL/2》載於附件A供議員參閱。附件A附錄I載有一份《註釋》，列出經常准許及向城規會申請可能獲准許的用途。附件A附錄II載有分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

A
A-I
A-II

查詢

17. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會龍小玉女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零一八年二月

《落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S/LMCL/2》

附件 A 《落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S/LMCL/2》

附錄 I : 《落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S/LMCL/2》的《註釋》

附錄 II : 《落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S/LMCL/2》的《說明書》

圖例
NOTATION

地帶	
COMMERCIAL	C
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/C
OPEN SPACE	O
OTHER SPECIFIED USES	OU
CONSERVATION AREA	CA
COMMUNICATIONS	
MAJOR ROAD AND JUNCTION	—+—
MISCELLANEOUS	
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	—+—

商業
政府、機構或社區
休憩用地
其他指定用途
自然保育區

交通

主要道路及路口

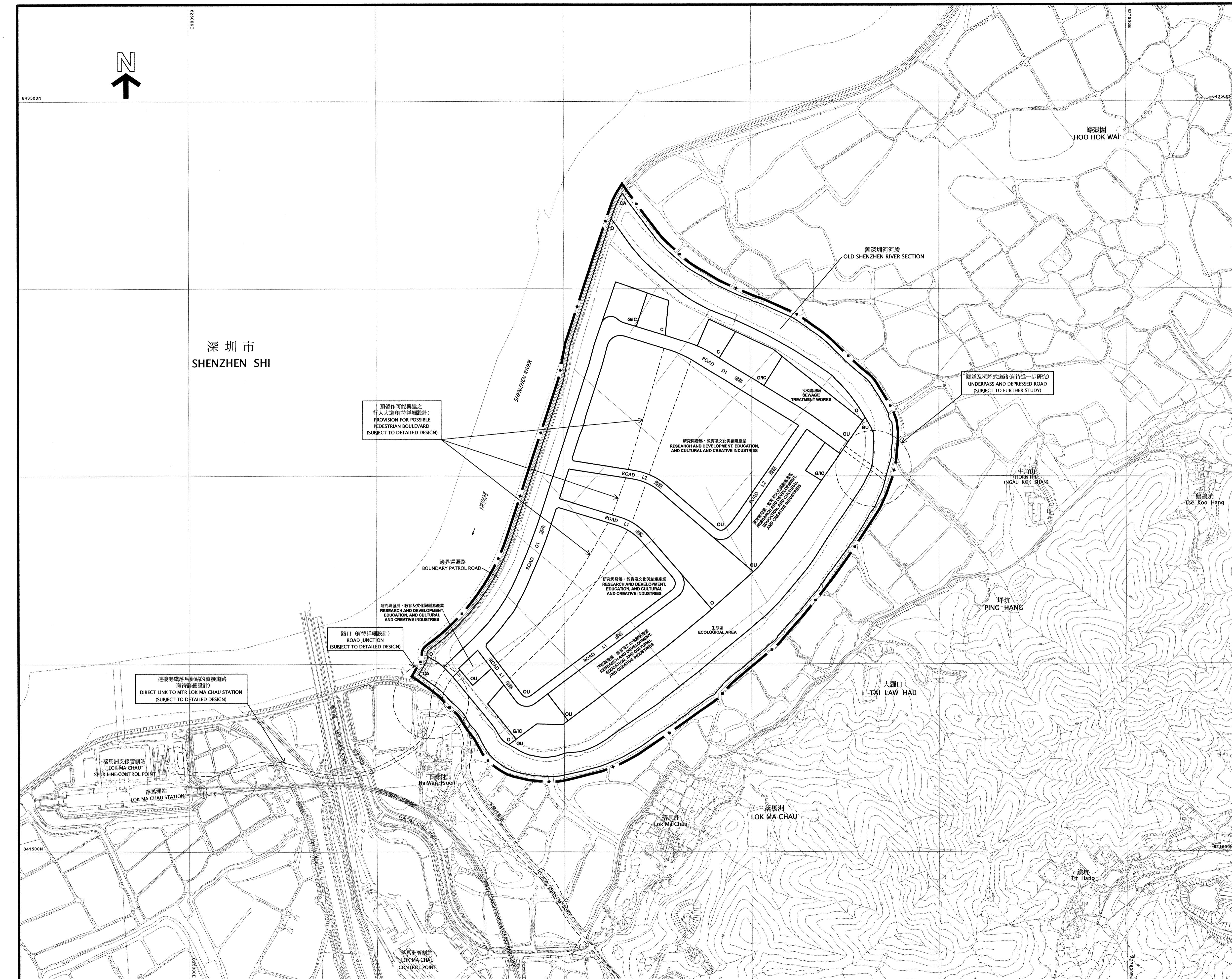
其他

規劃範圍界線

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途 用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMMERCIAL	1.23	1.18	商業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	3.95	3.79	政府、機構或社區
OPEN SPACE	18.18	17.46	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	53.49	51.37	其他指定用途
CONSERVATION AREA	16.34	15.69	自然保育區
MAJOR ROAD ETC.	10.93	10.51	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	104.12	100.00	規劃範圍/總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN



落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S/L M C L / 2

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
- (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指-
- (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路／電車路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「自然保育區」或「其他指定用途」註明「生態區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、車輛總站或車站、巴士／輕便鐵路／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、輕便鐵路路軌、鐵路車站入口、鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「自然保育區」或「其他指定用途」註明「生態區」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；以及

(ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

路旁車位、鐵路路軌和電車路軌。

(10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

(11) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S / L M C L / 2

土地用途表

頁次

商 業	1
政府 、 機 構 或 社 區	2
休 憇 用 地	4
其 他 指 定 用 途	5
自 然 保 育 區	9

商業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	加油站
政府用途(未另有列明者)	鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
酒店	住宿機構
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為商業／購物中心，以配合落馬洲河套地區的需要，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	直升機加油站
圖書館	度假營
街市	酒店
康體文娛場所	屋宇
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
宗教機構	鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
學校	住宿機構
配水庫	污水處理／隔篩廠
社會福利設施	商店及服務行業
訓練中心	動物園
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合落馬洲河套地區及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	碼頭
野餐地點	娛樂場所
運動場	康體文娛場所
散步長廊／廣場	私人會所
公廁設施	公共車輛總站或車站
公眾停車場(貨櫃車除外) (只限單車及地庫停車場)	公用事業設施裝置
休憩處	公眾停車場(貨櫃車除外) (未另有列明者)
	鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合落馬洲河套地區和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「研究與發展、教育及文化與創意產業」

救護站	危險品倉庫
播音室、電視製作室 及／或電影製作室	分層住宅(未另有列明者) 氣體廠
貨物裝卸及貨運設施	直升機升降坪
創意產業	醫院
食肆	工業用途(未另有列明者)
教育機構	鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
展覽或會議廳	服務行業(未另有列明者)
分層住宅(只限員工宿舍)	批發行業
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
酒店	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
物料回收設施	
辦公室	
加油站	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場	
雷達、電訊微波轉發站、電視 及／或廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
垃圾處理裝置	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
住宿機構	
學校	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「研究與發展、教育及文化與創意產業」(續)

商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心
私人發展計劃的公用設施裝置
貨倉(危險品倉庫除外)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作研究與發展、高等教育及文化與創意產業用途，以推動將落馬洲河套地區發展為重點科研基地，以及高等教育、文化與創意產業和其他配套設施。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「生態區」

自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
濕地生境	政府垃圾收集站
野生動物保護區	政府用途(未另有列明者) 自然教育徑 公廁設施 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地供闢設蘆葦區，以補償因發展落馬洲河套地區而失去的生境，並為雀鳥及其他野生生物提供活動走廊，連接落馬洲河套地區東面和西面具重要生態價值的地方。

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「污水處理廠」

圖上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置
---------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作污水處理廠的發展，為落馬洲河套地區發展提供服務。

自然保育區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(只限魚塘養殖)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府用途(未另有列明者)
自然教育徑	碼頭
濕地生境	公廁設施
野生動物保護區	公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保護和保存舊深圳河河曲現有天然景觀、生態特色及其附帶的沿岸植物(該處是雀鳥飛行路線走廊的重要元素，亦為歐亞水獺所使用)，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存濕地生態系統完整或舊深圳河河曲現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

在《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S/L M C L / 2

說明書

落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S / L M C L / 2

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	1
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 策略性規劃環境	2
7. 人口	4
8. 發展機會及限制	4
9. 規劃主題、城市設計與景觀規劃大綱	6
10. 土地用途地帶	
10.1 商業	10
10.2 政府、機構或社區	11
10.3 休憩用地	11
10.4 其他指定用途	12
10.5 自然保育區	14
11. 交通	15
12. 公用設施	16
13. 文化遺產	17
14. 規劃的實施	17

落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S/LMCL/2

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S/LMCL/2》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 二零一三年十一月五日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條指示城規會為落馬洲河套地區擬備一份分區計劃大綱草圖。
- 2.2 二零一七年六月九日，城規會根據條例第 5 條展示《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共接獲八份申述書。二零一七年八月二十五日，城規會公布該等申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，其間收到三份意見書。城規會在二零一七年十一月十七日考慮該等申述和意見後，決定不建議對分區計劃大綱草圖作出任何修訂以順應申述。
- 2.3 二零一八年一月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/LMCL/2。二零一八年二月九日，《落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖 S/LMCL/2》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示落馬洲河套地區概括的土地用途地帶和主要的運輸網，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此有些發展地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約並無賦予發展權的細小狹長土地，例如限作花園、斜坡維修及通道用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在這些地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的建築用地內，以保存落馬洲河套地區的特色及景觀，並避免該區道路網不勝負荷。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，令規劃土地用途及管制發展更具彈性，以配合不斷轉變的需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區(下稱「該區」)的面積約為 104 公頃，由落馬洲河套地區約 87.7 公頃的土地及舊深圳河河曲段約 16.3 公頃的範圍組成。落馬洲河套地區原位於深圳市行政區域內。根據一九九七年七月一日頒布實施的《中華人民共和國國務院令第 221 號》，深圳河治理後，以新河中心線作為區域界線，原位於深圳市行政區域內的落馬洲河套地區，自此納入香港特別行政區的行政區域範圍。
- 5.2 該區位於深圳的高度都市化商業／住宅發展與香港的鄉郊腹地之間的過渡地帶。該區的西北面以深圳河河堤為界；東北面接蠔殼圍魚塘；南臨落馬洲及大羅口；西南面以落馬洲管制站及落馬洲支線管制站為界；西南面較遠處則是米埔自然保護區。北面較遠處，越過深圳河，則是深圳福田商業區及皇崗口岸。古洞北新發展區在落馬洲河套地區東南方約 920 米處。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。為規劃及參考起見，該區如圖則所示劃分為若干個較小的規劃區(圖解 1)。

6. 策略性規劃環境

落馬洲河套地區－規劃及工程研究

- 6.1 《二零零七至零八年施政報告》提出，落馬洲河套地區的發展是

促進香港經濟增長的十大基礎設施項目之一。二零零八年三月，深港合作會議轄下的港深邊界區發展聯合專責小組，同意以「共同研究、共同開發、共享成果」的原則，共同開展落馬洲河套地區發展的綜合研究。在二零零八年六月至七月，兩地政府就落馬洲河套地區日後可能的土地用途進行公眾參與活動。結果顯示，高等教育、高新科技研發和文化與創意產業用途在兩地均獲得較多市民的支持。

- 6.2 二零零九年六月，土木工程拓展署和規劃署共同委託顧問進行《落馬洲河套地區發展規劃及工程研究》(下稱「河套地區規劃及工程研究」)。二零一零年十一月至二零一一年一月，當局就河套地區規劃及工程研究舉行了第一階段公眾參與活動。公眾人士普遍接納擬議土地用途，並同意應善用落馬洲河套地區的優越位置以促進港深兩地的合作，以及在可持續發展的原則下，在保育和發展之間取得平衡。其後，河套地區規劃及工程研究第二階段公眾參與活動在二零一二年五月至七月舉行，收集公眾對落馬洲河套地區建議發展大綱草圖的意見。公眾人士對建議發展大綱草圖的擬議土地用途大致不持異議。
- 6.3 在兩階段的公眾參與後，當局進行了規劃研究和詳細技術評估，以及就落馬洲河套地區的建議發展大綱草圖作出定案。二零一三年七月，當局通過《資料摘要》向港深兩地的公眾公布河套地區規劃及工程研究的建議發展大綱圖和發展建議。整項河套地區規劃及工程研究在二零一四年年底完成。二零一三年十月，落馬洲河套地區發展的環境影響評估報告根據《環境影響評估條例》在有附帶條件的情況下獲得批准，而環境許可證亦於二零一三年十一月發出。

政策方向：港深創新及科技園

- 6.4 二零一七年一月三日，香港和深圳兩地政府簽署了《關於港深推進落馬洲河套地區共同發展的合作備忘錄》(下稱「二零一七年合作備忘錄」)，同意合作發展落馬洲河套地區為「港深創新及科技園」(下稱「創新及科技園」)，建立重點科研基地，以及相關高等教育、文化與創意產業和其他輔助設施。根據二零一七年合作備忘錄，香港特區政府將負責落馬洲河套地區及其周邊地區所需的基礎設施的建設，並會將落馬洲河套地區的已平整土地批租予香港科技園公司(下稱「科技園公司」)，以發展創新及科技園。科技園公司將成立一家全資擁有的附屬公司(項目倡議者)，專責興建、營運、維護和管理創新及科技園的上蓋建設。
- 6.5 創新及科技園內將建立重點高端科研合作基地。藉聯繫國內外頂尖企業、研發機構和高等院校，從而建立科研合作基地，與世界各地優質的研究人才交流和合作。根據香港現有的研究實力和發展需要，可考慮的具發展潛力範疇包括機械人技術、生物醫藥、

智慧城市及金融科技。然而，由於科技發展日新月異，這些發展範疇須按當時最新的經濟發展形勢和需要作進一步的檢討。

- 6.6 二零一七年合作備忘錄亦列明，創新及科技園內將建立「綜合性高端培訓平台」，向全球頂尖高等院校(包括香港、內地及海外高等院校)徵求辦學建議，在創新及科技園內開辦分校或新的院校，集中提供與高新科技有關的研究院及專業培訓課程，以培訓人才，與創新及科技園內的設施產生協同及聚集效應。創新及科技園內亦將設有文化與創意產業相關的輔助設施，以配合創新及科技園的科研項目和活動。
- 6.7 創新及科技園將提供 120 萬平方米的最大總樓面面積，供高新科技研發、高等教育及文化與創意產業用途適當地靈活分配使用，也會預留土地興建商業和政府、機構及社區設施，以配合落馬洲河套地區的發展。科技園公司會進行顧問研究，以探討創新及科技園的定位、營運模式及上蓋規劃等事宜。

7. 人口

該地區目前並無人口，亦未有已落成的發展項目。估計落馬洲河套地區的規劃工作／學生人口將會介乎 50 000 人至 53 000 人之間。

8. 機遇及限制

8.1 機遇

位置優勢

8.1.1 落馬洲河套地區位於香港／深圳邊界區，毗鄰香港的落馬洲邊境管制站及落馬洲支線邊境管制站，以及深圳的皇崗口岸及福田商業區。地理上，落馬洲河套地區處於策略性位置，有利港深互補合作。在落馬洲河套地區發展創新及科技園，可以便利創科企業利用深圳的強大生產設施進行大量生產，拓展龐大的國內市場，通過擴大製造規模從而提升經濟效益。

8.1.2 落馬洲河套地區的位置亦接近香港古洞北新發展區及新界北部具發展潛力的地區，亦毗鄰深圳商業區。落馬洲河套地區的發展可發揮重要的協同作用，為這些鄰近地區以至全港注入動力，而這些地區亦可提供配套設施及服務、人才、顧客及市場。有關發展還可在香港東北部為高科技及知識型產業創建一個科技生態系統。

可持續發展、智慧型和環保的社區

8.1.3 落馬洲河套地區的土地面積(約 87.7 公頃)約為目前位於白石角的香港科學園的四倍，將會是香港最大的創科平台，匯聚世界頂尖的創科人才。此外，落馬洲河套地區屬新發展用地，在規劃和設計時具有靈活性，有機會可以採納多項智慧型及環保的措施，例如規劃良好的資訊及通訊科技基礎設施網絡，智慧型、環保及具抗禦力的基礎設施，包括嶄新而高效能的能源及水務裝置、污水循環再用系統、區域供冷系統、綠色運輸及綠色建築等，從而締造一個智慧型及環保的社區。

交通與運輸

8.1.4 由於落馬洲河套地區緊鄰新田公路、粉嶺公路、新田交匯處和香港鐵路(下稱「港鐵」)東鐵線的落馬洲站，有機會可在整個地區提供完善的綜合交通系統，包括闢設一條連接落馬洲河套地區與古洞北新發展區的直接道路(有待進一步研究)，以加強對外連繫及流動性，並推動可持續發展的交通服務。

社會經濟

8.1.5 落馬洲河套地區發展可滿足不同的社會經濟需要，營造宜人環境以促進研究、教育和創意活動的互動交流；提供可持續發展、高質素的商業和研究環境；提供就業和商業的機會；提供綜合基礎設施系統，以及改善該地區的整體特色。周邊地區的文化遺產資源亦有潛力發展文物旅遊，並有助文物的推廣。

自然與景觀

8.1.6 落馬洲河套地區幅員廣闊、地勢平坦，加上被深圳河的新、舊河道所包圍，地理環境特殊。在蠔殼圍和新田等周邊地區現有魚塘和濕地，東面大石磨有長滿植物的山脊、南面則有落馬洲作為背景。透過完善設計的景觀架構、妥善的布局設計、新規劃的眺望點或觀景廊、美化環境及建築設計，該地區的景觀特色將得以優化。

8.2. 限制

環境與生態

8.2.1 周邊地區(香港境內)目前的土地用途在環境和生態方面較為敏感，並富鄉郊特色。區內有一些生態資源，包括

蘆葦叢、魚塘、濕地、雀鳥飛行路線和河道。發展時應妥為考慮這些環境及生態敏感的資源，以避免／盡量減少可能產生的負面影響。

8.2.2 在發展落馬洲河套地區時，應適當處理環境議題，包括生態、噪音、空氣質素(包括深圳河發出的氣味)、景觀及視覺質素、水質、排污、廢物管理及修復受污染的土壤。當局就發展落馬洲河套地區所進行的環境影響評估研究已完成，該評估是河套地區發展規劃及工程研究的一部分，以確認解決和緩解環境問題的必要措施。有關環境影響評估報告已根據《環境影響評估條例》於二零一三年十月二十五日在有附帶條件的情況下獲得批准。

基礎設施及工程限制

8.2.3 該地區現時尚未有任何基礎設施，會按需要闢設交通網絡，連接該地區與落馬洲支線邊境管制站、吉洞北新發展區，以及香港及深圳的其他地區。另須提供排污設施，以配合日後的發展。由於該地區位於后海灣集水區內，為達致后海灣的污染量不會出現淨增加的目標，須採取措施以抵消擬議發展所產生的污染量。

8.2.4 發展落馬洲河套地區另一項需要處理的是因土地用途改變會令水流增加而導致深圳河水位可能上升的問題。此外，亦須大力提升現有供水和電力系統，以應付落馬洲河套地區的發展。

8.2.5 根據河套地區發展規劃及工程研究的結果，該地區內有不同的岩性，這或會對地基的設計及施工費用構成限制。該地區內的樓宇建築須設有深層地基。根據現有的土地勘測數據，該地區的地下主要由變質沉積岩(包括本地大理岩)及火山岩所構成。在可能含溶洞大理石的地區進行新發展，或須就工程進行大型岩土工程勘探、岩土工程設計及監督。

9. 規劃主題、城市設計與景觀規劃大綱

規劃主題

9.1 根據河套地區規劃及工程研究的建議和二零一七年合作備忘錄的政策方向，落馬洲河套地區會發展為混合科技研發、高等教育和文化創意產業用途的創新及科技園。除了該三個主要的土地用途外，亦會提供配套的商業和政府、機構及社區設施，以配合有關發展。落馬洲河套地區的主要土地用途大綱(圖解 2)如下：

- (a) 創新／教育／文化與創意區－這區由該地區的核心發展部分組成。鑑於科技發展日新月異，以及有關用途的互補性，此區採用靈活的混合發展，當中包括研發中心、教育與研究設施、文化與創意產業設施、辦公室、演講及展覽設施等。此外，落馬洲河套地區會提供配套商業設施，例如零售商店、一般辦公室、酒店及住宿機構等。此區會提供足夠的鄰舍休憩用地，以營造怡人環境、促進使用者之間的交流，以及加強落馬洲河套地區的視覺開揚度。
- (b) 交流區－交流區會以美化地帶／活動走廊的形式，從西北至東南方向橫越該地區的中部，旨在提供一個以人為本的環境，以加強創新及科技園內的人際互動及經濟活力。通過各種活動的安排，可提供一個知識交流和進行文化／康樂活動的平台。
- (c) 生態區－位於該地區東南部的生態區將是落馬洲河套地區的地標。除了補償受發展影響的蘆葦叢及保存該區的生物多樣性，此區亦為落馬洲河套地區的發展過渡至其南面的鄉郊環境提供緩衝。
- (d) 濱河休憩區－全長兩公里的濱河休憩區景觀開闊，盡覽深圳河對岸的景致，為使用者提供靜態康樂機會，並為教育、高新科技研發和文化與創意產業用途提供一個優美的臨水風景區。此區亦與深圳河對岸將來的濱河區相配合。

城市設計與景觀規劃大綱

9.2 當局已制訂一個整體的城市設計及景觀規劃大綱(圖解 3)，盡量發揮該地區、毗鄰深圳發展及香港境內的周邊自然和景觀特色所賦予的機會，從而塑造一個蓬勃及和諧的經濟和就業樞紐。該圖採納了以下的城市設計及景觀原則：

由市區過渡至鄉郊

9.2.1 落馬洲河套地區的南方是香港的鄉郊腹地，主要是鄉郊未開發土地、魚塘及多山地區，其北方越過深圳河則是高度都市化的環境，而落馬洲河套地區正位處兩者之間。作為深圳和香港的過渡地帶，落馬洲河套地區的低層至中層發展會與北面高度都市化的深圳和南面一片鄉郊景致的香港北陲和諧融合。深圳的「都市化指狀布局」和香港的「鄉郊式指狀布局」合而為一，為兩個城市提供合作場所。

具層次感的建築物高度輪廓

9.2.2 在制訂落馬洲河套地區發展的建築物高度輪廓時，應考慮建築物高度變化的需要，從而顧及有關發展的生態及環境考慮因素。落馬洲河套地區內的整體發展，會是低、中層建築。為免視覺上過於單調，以及盡量減低對雀鳥飛行路線可能產生的影響，將會採用漸進式的建築物高度輪廓(圖解 4)，令發展區內及與周邊山嶺在景觀及視覺上得以連繫。根據獲核准的環境影響評估，深圳河臨水地區的建築物高度會較低，即主水平基準上 18 米至主水平基準上 36 米，以顧及深圳河沿岸的自然景致。在較中間的部分，即行人大道一帶的地方，建築物高度會上升至主水平基準上 38 米至主水平基準上 54 米，以達致錯落有序的建築物高度輪廓。最後，建築物高度會往南面的生態區／舊深圳河河曲再次遞減，該處的建築物高度介乎主水平基準上 36 米至主水平基準上 14 米，以逐漸過渡至香港的鄉郊環境。在毗連生態區北面界線的地方將闢設闊 50 米的緩衝地帶，作為環保發展地帶，只作低層及低密度發展之用。此地帶會作為北面的已建設地區及南面的自然環境的漸進式過渡地帶。

「地方營造」設計促進交流

9.2.3 在落馬洲河套地區的中心，會闢設從東北至西南延伸橫越該區的一條行人大道，作為落馬洲河套地區的主軸，是該地區的主要活動走廊，以營造多元化及具活力的公眾空間，並連接至通往重要的活動樞紐和主要的公眾場所的其他行人通道。此外，在橫跨該地區的行人大道的兩端會闢設兩個門廊。該兩個門廊會建有重要的中層地標建築物，並設有交通總站。行人大道的詳細設計及路線有待進一步研究。然而，有關設計應有助人羣聚集、加強用地的景觀特色及綠化覆蓋，以及促進知識和文化的交流。除了行人大道外，亦會以鄰舍休憩用地形式設置由西北至東南方向延伸的活動走廊，以營造一個可促進使用者互動交流的怡人環境，並提升落馬洲河套地區的視覺開揚度。此外，建築羣之間會設有足夠的鄰舍休憩用地和消閒空間，以營造舒適的環境，促使落馬洲河套地區的不同使用者進行互動交流。

闢設消閒空間

9.2.4 位於深圳河及舊深圳河河曲河岸的濱河休憩區，全長兩公里，為當地社區及市民大眾提供一個地區休憩用地。落馬洲河套地區中央部分的已規劃休憩用地，會為發展羣提供綠色緩衝帶，提供自然綠化和康樂空間。通過採

用保護生態的綜合設計，規劃區第 8 區的現有蘆葦叢會予以保存，並提供開揚園景區供公眾享用。此外，會建立一個可讓人寫意蹣跚的多功能休憩用地系統(包括由南至北的大型休憩用地及鄰舍休憩用地)，以提供一個社區共用的公眾空間，藉以配合多元化的活動／功能，並為使用者提供不同的綠化／休憩用地以供其享用。此外，會在合適的地點大量闢設園林景區及大量種植，以在落馬洲河套地區營造一個既舒適又方便行人的環境。

與自然融合以創造和諧環境

- 9.2.5 通過把落馬洲河套地區與周邊環境融合、保育自然生態、維持生物多樣性、採納環境保護措施，以及推廣使用環保設施，可實現綠色經濟的發展。此外，沿落馬洲河套地區的北面、南面及西面邊緣將闢設水岸園景區，作為落馬洲河套地區的已發展區及其周邊地區的自然緩衝。
- 9.2.6 河套地區用地的天然地形和其自然特色會受到尊重，並會納入落馬洲河套地區的設計內。保留舊深圳河河曲及闢設生態區，旨在保育自然美景，並把其轉化成富吸引力的天然地區。為了盡量減低對自然生境的干擾，沿落馬洲河套地區東南界線闢設的生態區有助維持與周邊濕地的連繫。在該區中部的規劃區第 8 區及規劃區第 11 區的生態區內約三公頃的現有蘆葦叢會獲原址保留。這些保留的蘆葦叢會在水文上與生態區相連，有助加強落馬洲河套地區的整體生態／景觀價值。

開揚景觀、高可達性的城市結構

- 9.2.7 考慮到落馬洲河套地區周邊地區多山、有魚塘及鄉村環境的自然景致及景觀資源，會採用低矮建築物高度輪廓，建築物高度向深圳河及生態區／舊深圳河河曲遞減，確保視野更廣闊，並使建築物與周邊景致自然融合。該地區的城市設計及建築布局可進一步配合周邊的鄉郊環境，即通過闢設道路、大型的土地、劃定的休憩用地及濱河休憩區以提供視覺走廊及通風／活動走廊，開闢廣闊景觀和舒適宜人的環境。位於落馬洲河套地區中部、由南至北的大型休憩用地，可作為主要的觀景廊，為深圳的已發展區及香港的鄉郊環境創造視覺上的連繫。行人大道將會橫跨多個發展地段，透過連繫不同的用途和活動，營造一個活動走廊，藉以連結落馬洲河套地區的其他行人通道。貫通發展區內的行人大道可為落馬洲河套地區的中部發展帶來通透的視野。

9.2.8 為避免雀鳥可能撞向建築物，任何建築物均不得使用反光外牆，而應使用合適的玻璃及進行合適的外牆處理。此外，應盡量避免在建築物或其他構築物近頂部位置設置夜間照明，以及盡量避免光溢射至毗鄰河曲及濕地。

加強空氣流通

9.2.9 當局已進行詳細的空氣流通評估，作為河套地區規劃及工程研究的一部分，以評估現有風環境，以及有關發展的擬議建築物設計對行人風環境可能產生的影響。根據空氣流通評估，全年及夏季的盛行風分別主要是吹東北偏東及西南方向。為加強風滲透，河套地區規劃及工程研究的建議發展大綱圖已納入一條主要的通風廊，作為橫越該區東北／西南的行人大道。其他有效的加強通風措施包括：建議在臨街商店範圍內採納透風的平台設計（建築物高度限為主水平基準上 15 米）、具層次感的建築物高度輪廓，以及指定地盤及平台覆蓋率。其他的區內通風廊／風道亦可以鄰舍休憩用地、道路、綠化行人道、行人街道、林道及道路連接的形式納入。為進一步改善行人路的風滲透，該地區不宜興建體積龐大的平台。倘日後的設計無法符合所建議的加強通風設計規定，則科技園公司／其附屬公司應進行進一步的空氣流通評估研究，以確保有關設計就其空氣流通環境而言屬可以接受。此外，亦建議日後的發展應遵從認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考第 APP-152 號《可持續建築設計指引》的規定，以及探索有否機會增設《香港規劃標準與準則》第 11 章「城市設計指引」所列的緩解措施。

10. 土地用途地帶

10.1 商業：總面積：1.23 公頃

10.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為商業／購物中心，以配合落馬洲河套地區的需要，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。

10.1.2 規劃區第 3 及 4 區的兩塊用地劃為「商業」地帶，提供 48 000 平方米的最大總樓面面積用作商業設施。這些用地位於行人大道的北端，可作為落馬洲河套地區發展的其中一個門廊。除商業設施外，亦會在此闢設一個公共交通總站和地下泊車設施，為落馬洲河套地區日後的使用者提供服務。

10.1.3 考慮到這兩塊「商業」用地鄰近蠔殼圍的魚塘和雀鳥飛行路線，用地上的發展項目的最高建築物高度不應超逾主水平基準上 42 米。雖然當局有意把這兩塊「商業」用地的建築物設計為具地標建築特色和可持續發展的建築物，但建築物的外牆必須柔和及／或有紋理，應避免採用大量光面的外牆設計、反光玻璃、色彩處理和帶來干擾的燈光設計，從而盡量減少對附近野生生物可能造成的負面影響。

10.2 政府、機構或社區：總面積 3.95 公頃

10.2.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合落馬洲河套地區及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

10.2.2 落馬洲河套地區東北部和西南部接近舊深圳河河曲的規劃區第 6 及 13 區的兩塊用地，已預留作發展兩所變電站，以配合落馬洲河套地區的需要；以及發展一個區域供冷系統，以提供節能的冷凍水作表面和過程冷卻之用。兩所變電站和區域供冷系統的建築物高度，分別不應超逾主水平基準上 25 米和主水平基準上 14 米。區域供冷系統的發展有待進一步研究。

10.2.3 規劃區第 3 及 4 區的兩塊用地已預留作發展可能闢設的過境設施、警察設施、分區消防局暨救護站和區域供冷系統。可能闢設的過境設施及警察設施、區域供冷系統和消防局暨救護站的建築物高度，分別不應超逾主水平基準上 18 米、主水平基準上 15 米和主水平基準上 36 米。可能闢設的過境設施和區域供冷系統的發展項目有待進一步研究。

10.3 休憩用地：總面積：18.18 公頃

10.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合落馬洲河套地區和其他市民的需要。

10.3.2 規劃區第 2 及 12 區的兩塊用地，規劃以濱河休憩區的形式闢作地區休憩用地，而規劃區第 12 區內用地的一部分和另一塊位於規劃區第 3 區的用地，會接駁至由東北至西南走向橫跨該地區的行人大道。全長兩公里的濱河休憩區沿深圳河及舊深圳河河曲部分的河堤而建，會為發展項目提供河畔社交及休閒環境。在制定地區休憩用

地的詳細設計時，須再考慮如何善用天然資源以締造舒適吸引的環境。

10.3.3 位於該地區中部的規劃區第 7 區的「休憩用地」，主要擬用作闢設可作康樂用途的戶外公共空間、露天廣場及／或戶外活動空間。該用地的設計應有助與其東南面屬生態系統一部分的地方(即擬議保留的蘆葦叢和生態區)融合。至於將會提供何種場所／設施，會在詳細設計階段再作研究。

10.3.4 規劃區第 8 區的用地毗鄰東南面的生態區，主要擬用作原址保存面積約三公頃的現有蘆葦叢。在該用地獲保留的蘆葦叢應融入西北面規劃區第 7 區休憩用地和東南面緊鄰生態區的設計內，務求保育現有的生態及景觀資源，同時提供靜態康樂及美化市容空間供落馬洲河套地區的使用者使用。在適當地點種植本地植物和闢設非干擾性的木板路，可以把該區塑造成舒適宜人的美化市容空間，並把蘆葦叢和該區的使用者連繫起來。

10.4 「其他指定用途」：總面積：53.49 公頃

10.4.1 此地帶的規劃意向，是作特定發展及／或用途。有關用途於地帶的附註中註明。

研究與發展、教育及文化與創意產業

10.4.2 「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶的規劃意向，主要是作研究與發展、高等教育、文化與創意產業用途，以推動落馬洲河套地區發展為重點科研基地，以及高等教育、文化創意產業用途；以期把落馬洲河套地區發展為創新及科技園。在該地帶的範圍內，亦會提供配套／輔助設施，例如零售、一般辦公室和住宿機構等。

10.4.3 規劃區第 5、6、9、10 及 12 區的五塊用地的土地面積合共約為 38.6 公頃，位於該地區的中央部分，指定劃作此用途地帶。考慮到科技發展日新月異，以及該三項主要用途的互補性，容許有關用地作靈活混合發展，但最大總樓面面積限為 1 143 000 平方米。此外，在規劃區第 12 區的用地和規劃區第 9 區西南端的另一塊用地，亦會闢設一個公共交通總站和地下泊車設施。

10.4.4 在規劃區第 5 及 9 區的兩塊「其他指定用途」用地的中央部分，會闢設一條由東北向西南延伸的行人大道，作為該地區的主軸。在行人大道內會設置小食亭、長椅、

憩坐處和園景美化區，供公眾使用。行人大道會用作主要活動走廊，以便在該地帶塑造一個多樣化、充滿活力的公共空間。為鼓勵在行人大道沿路設置以零售為主的街鋪，以及將行人大道作為貫穿該地區的通風廊，建議在毗鄰行人大道的發展用地以商業臨街店鋪形式進行低層發展，其最高建築物高度不應超逾主水平基準上 15 米。此商業臨街店鋪設計可使行人往來時更感樂趣，亦可使街道的空氣更加流通。行人大道的詳細設計和路線有待進一步研究。不過，有關設計應鼓勵人流聚集、加強景觀特色和增加用地的綠化覆蓋範圍，以及促進落馬洲河套地區使用者之間的知識及文化交流。

- 10.4.5 規劃區第 12 區的一塊用地位於該地區西南端的 L1 路和 D1 路的交界處。當局計劃善用該用地作為西面連接路入口門廊的有利位置，將該用地發展為地標。該用地的建議建築物高度相對較高(不超過主水平基準上 54 米)，以期在此門廊位置營造突出的地標效果。
- 10.4.6 為進一步保護生態區和雀鳥飛行路線，如環境許可證和環評報告所訂明，當局會在生態區旁劃設闊 50 米的低密度兼低層建築物緩衝區，並會栽種適當植物作為屏障。在規劃區第 6 及 10 區南面邊緣闊 50 米的緩衝區內，全部建築物須按環評報告所訂明，設於遠離生態區闊 25 米的範圍內，其發展項目的最高建築物高度不應超過主水平基準上 14 米。在緊鄰生態區邊界闊 25 米的範圍內，不得進行任何發展(圖解 4)。
- 10.4.7 根據獲核准的環境影響評估，在該地帶內的發展項目，一般應作低層至中層發展，並採用高度介乎主水平基準上 14 米至主水平基準上 54 米的梯級式高度。正如上文第 10.4.6 段所述，在鄰近生態區的範圍內，發展項目的最高建築物高度不應超過主水平基準上 14 米；接着是中間高度地帶，即主水平基準上 26 米和主水平基準上 38 米；最後是核心區，此區的建築物高度會攀升至不超過主水平基準上 46 米。此外，其西隅的一塊用地會作為另一門廊發展項目，其建築物高度不得超過主水平基準上 54 米。
- 10.4.8 在「其他指定用途」地帶的個別發展用地範圍內，將會以鄰舍休憩用地形式設置由西北至東南方向延伸的活動走廊，以營造一個可促進使用者互動交流的怡人環境，並提升落馬洲河套地區發展的視覺開揚度。鄰舍休憩用地的詳細設計(包括位置和形式)有待科技園公司或其附屬公司在施工階段再作研究。

10.4.9 有關發展的布局須作全面規劃和設計。項目倡議人須向政府提交一份總綱圖，確保在進行任何發展前，就發展此「其他指定用途」地帶內的土地作出融合和協調的布局。該地區須顧及多項技術因素，例如交通、排污、排水、環境、生態、城市設計及通風等。項目倡議人須確定此地帶內的擬議發展及其他附近發展在不同技術範疇構成的影響，並落實適當的緩解措施。至於政府規定的其他技術要求(包括空氣流通評估)，項目倡議人須在詳細設計階段履行。

生態區

10.4.10 位於落馬洲河套地區東南面、沿舊深圳河河曲的規劃區第 11 區的一塊狹長用地，約為 12.8 公頃，劃為「其他指定用途」註明「生態區」地帶；其規劃意向是提供／保留土地以闢設蘆葦區，補償因發展落馬洲河套地區而失去的生境，並為雀鳥及其他野生生物提供活動走廊，連接落馬洲河套地區東面和西面具重要生態價值的地區。在雨季期間，生態區亦會用作蓄洪池。

污水處理廠

10.4.11 規劃區第 4 區的一塊用地約為 2.1 公頃，指定為「其他指定用途」註明「污水處理廠」，以闢設污水處理廠，為落馬洲河套地區發展提供服務。該用地的發展的最高建築物高度不應超過主水平基準上 15 米。污水處理廠的發展須視乎其詳細設計而定。

10.5 自然保育區：總面積 16.34 公頃

10.5.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存舊深圳河河曲現有的天然景觀及生態特色，以及其附帶的沿岸植物(該處是雀鳥飛行路線走廊的重要元素，亦為歐亞水獺所使用)，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。一般而言，有需要進行以助保存濕地生態系統完整或舊深圳河河曲現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

10.5.2 落馬洲河套地區東南面的舊深圳河河曲指定為「自然保育區」。使用該區的歐亞水獺是本港稀有哺乳動物，受全球保育關注；該區也是雀鳥現行的飛行路線，連接落馬洲河套地區東面和西面具重要生態價值的地區。

10.5.3 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的

排水情況及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

11. 交通

為支援落馬洲河套地區的發展，須就現有道路網進行多項改善工程或鋪築新道路。已規劃發展對交通造成的影響已予以評估。在落實擬議改善工程後，預計不會產生負面的交通影響。

11.1 道路網

- 11.1.1 落馬洲河套地區會經由兩條主要道路(即西面連接路及東面連接路)連接香港各區及周邊地區。待擴闊／改善現有落馬洲路及下灣村東路後，西面連接路會把落馬洲河套地區的西部連接至新田公路。隨着下灣村東路及落馬洲路的擬議改善方案落實後，預計西面連接路可應付落馬洲河套地區第一期發展所產生的額外交通。
- 11.1.2 然而，當落馬洲河套地區的發展全面落實後，依照西面連接路的已規劃容量，預計無法單靠該連接路吸納新增的交通。就此，建議增闢東面連接路，以連接古洞北新發展區的擬議道路網。擬議東面連接路在環境上是否可以接受，仍有待確立。因此，在落馬洲河套地區第一期發展投入運作後，當局會檢討交通情況，然後根據《環境影響評估條例》另行進行環境影響評估研究。
- 11.1.3 為確保對外連接足以應付有關發展所產生的交通需求，建議闢設一條專門連接落馬洲河套地區及港鐵落馬洲站的直接道路。該條直接道路會以高架形式跨越現有落馬洲支線高架橋旁邊的新深路，但有待詳細設計。此外，待現有政策／保安限制日後作出修改後，應探討闢設一條行人路讓行人往返落馬洲河套地區和港鐵落馬洲站之間，以減少道路交通及相關的環境影響。
- 11.1.4 地區幹路(即 D1 道路、L1 道路及 L2 道路)採用雙線不分隔車路的設計。D1 道路是連接西面連接路及東面連接路的區內主要車路。L1 道路和 L2 道路會從 D1 道路分岔出來，以接達擬議新發展。

11.2 公共運輸連接

- 11.2.1 規劃區第 3、第 9 和第 12 區預留了兩個交通總站暨地庫停車場連「泊車轉乘」設施。有關用地位於落馬洲河套地區兩旁，靠近對外連接道路。在該處闢設「泊車轉乘」設施，有助減少落馬洲河套地區的區內車輛交通。

為實現綠色社區，該地區的公共運輸循環線或會引入路面環保運輸模式，但有待進一步研究。

- 11.2.2 在鐵路運輸方面，落馬洲河套地區的使用者可選擇使用港鐵落馬洲站，通過現有港鐵東鐵線接駁至香港其他鐵路網。落馬洲河套地區西南部至港鐵落馬洲站之間將闢設一條直接的路線，但有待詳細設計。另外，古洞北新發展區的擬議港鐵古洞站會是前往落馬洲河套地區的另一主要運輸樞紐，但其發展有待進一步技術評估／研究。
- 11.2.3 在落馬洲河套地區發展的落實階段，須更新交通和運輸影響。落馬洲河套地區發展日後的營運者須就合適的公共運輸服務和運作安排，與運輸署進行商議。

11.3 行人和單車通道

為在落馬洲河套地區提倡步行和以單車代步，當局計劃在規劃區第2和12區深圳河和舊深圳河河曲沿岸，以及在位於落馬洲河套地區中部規劃區第7區的休憩用地，闢設主要的行人和單車徑。橫越該區東北至西南走向的行人大道會作為行人的主要活動走廊。在詳細設計階段，應規劃一個廣闊的行人路和單車徑網絡，以連接主要的活動樞紐，包括交通總站、濱河休憩區、休憩用地和發展用地等。在主要的地點和活動樞紐附近，亦會闢設方便的單車停泊設施。此外，在通往該地區的擬議西面連接路和東面連接路(有待進一步研究)沿路，會闢設行人路和單車徑。

12. 公用設施

12.1 供水

當局會闢設新的食水和沖廁水供水系統。食水會由擬議古洞北食水配水庫供應，以應付落馬洲河套地區發展所帶來的食水需求。倘經處理的污水會用作應付非食水方面的需求，則須興建一個沖廁水配水庫。當局已在區外物色了一塊用地作興建沖廁水配水庫，但仍有待進一步勘測。

12.2 雨水排放

當局會在該地區提供雨水排放網絡，以收集雨水徑流。所收集的雨水會直接排放到深圳河已治理的河道，或分流至生態區，然後才排放到深圳河已治理的河道。建議在適當位置闢設渠務專用範圍，以便當局闢建雨水排放網絡。

12.3 污水收集系統和污水處理

當局會在該地區興建污水處理廠和相關污水收集網絡，以收集和處理污水，然後才排放。此外，亦會在區外採取措施，以抵銷污水處理廠污水的剩餘污染量。

12.4 電力

電力會由電力公司供應。該地區會興建兩個變電站。新的電纜可沿擬議西面連接路和世歌路／惇裕路鋪設，並接駁至該地區的變電站。至於配電方面，會鋪設電纜連接變電站至有關發展。

12.5 氣體

煤氣公司會經由西面連接路沿途的新氣體主喉管供應煤氣。該地區氣體主喉管會沿區內道路鋪設，亦會在合適位置設置氣體調壓設備箱。

12.6 電訊

電訊會由電訊公司提供。新的通訊線路會沿擬議西面連接路鋪設。在該地區，通訊線路會沿內部道路鋪設。至於無線／流動通訊，會在合適位置設置電訊無線電基地台。

13. 文化遺產

該地區並無法定古蹟、已獲評級的建築物或已記錄的具考古研究價值的地點。

14. 規劃的實施

14.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

14.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。為了在落馬洲河套地區落實發展創新及科技園，科技園公司／其附屬公司會負責發展和管理創新及科技園。科技園公司／其附屬公司會進行進一步研究，以擬備落馬洲河套地區發展的總綱圖，連同發展分期工程／施工計

劃、詳細的土地用途及設計，包括經核准的環評報告所建議的環保及生態措施和建築設計建議；並確認在技術上是否可行。該地區所需的發展和發展的技術要求，可通過契約(例如要求提交總綱圖、詳細技術評估及建築物後移等的要求(視何者適用而定))及根據《建築物條例》提交的建築圖則作出規管。當局會與有關的政府部門協商，擬備一份更詳細的發展大綱圖。這份發展大綱圖並非法定圖則，在規劃公共工程及用地規劃時，會作為依據。發展大綱圖有各項資料，包括個別用地的詳細土地用途、發展參數及界線、綠化覆蓋率、水務及渠務專用範圍、地盤平整水平、建築物高度管制、道路的走線及尺寸、行人設施的位置、公用設施及其他建築及工程要求。

14.3 土木工程拓展署負責落馬洲河套地區及其周邊地區的地盤平整工程、土地除污工程、環境緩解工程和基礎設施的詳細設計及施工。河套地區規劃及工程研究制定了工程的實施方案，各發展項目的工程會分期及分項進行。現時各項工程分期及分項的安排載於圖解 5，但相關的安排需待土木工程拓展署作進一步檢討。「其他指定用途(生態區)」用地的發展屬前期工程計劃的範疇之內。其後，部分研究與發展及教育設施、配套設施(包括辦公室、零售、酒店、交通總站)以及部分休憩用地，均被劃作落馬洲河套地區第一期發展內的第一批設施。基礎設施(包括幹路、排水設施及安裝公用設施)的施工時間會在詳細設計階段制定，以配合落馬洲河套地區發展的需求。

14.4 地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時機徵詢北區區議會和元朗區議會的意見。

14.5 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖一經制定，將存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處和規劃署專業事務部索取。申請書須夾附城規會認為適當的資料，供該會考慮。

各圖索引(所有圖只作說明用途)

圖解 1 – 落馬洲河套地區規劃區

圖解 2 – 土地用途大綱

圖解 3 – 整體城市設計及景觀規劃大綱

圖解 4 – 建築物高度概況

圖解 5 – 落馬洲河套地區發展分期發展圖

城市規劃委員會

二零一八年二月

深圳市 SHENZHEN SHI

預留作可能興建之
行人人道(有待詳細設計)
**PROVISION FOR POSSIBLE
PEDESTRIAN BOULEVARD
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)**

連接港鐵落馬洲站的直接道路
(有待詳細設計)
DIRECT LINK TO MTR LOK MA CHAU STATION
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年6月1日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.6.2017

落馬洲河套地區發展 DEVELOPMENT OF LOK MA CHAU LOOP

落馬洲河套地區規劃區 LOK MA CHAU LOOP PLANNING AREAS

SCALE 1 : 8 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1 000 米 METRES

A scale bar for a 1:8000 scale map. It features a horizontal line with major tick marks and labels at 100, 0, 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, and 1 000. The word 'METRES' is repeated at both ends of the scale bar. Above the scale bar, the text 'SCALE 1 : 8 000 比例尺' is centered.

規劃署 PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/NE/17/9B

圖解 FIGURE

1



圖例 LEGEND

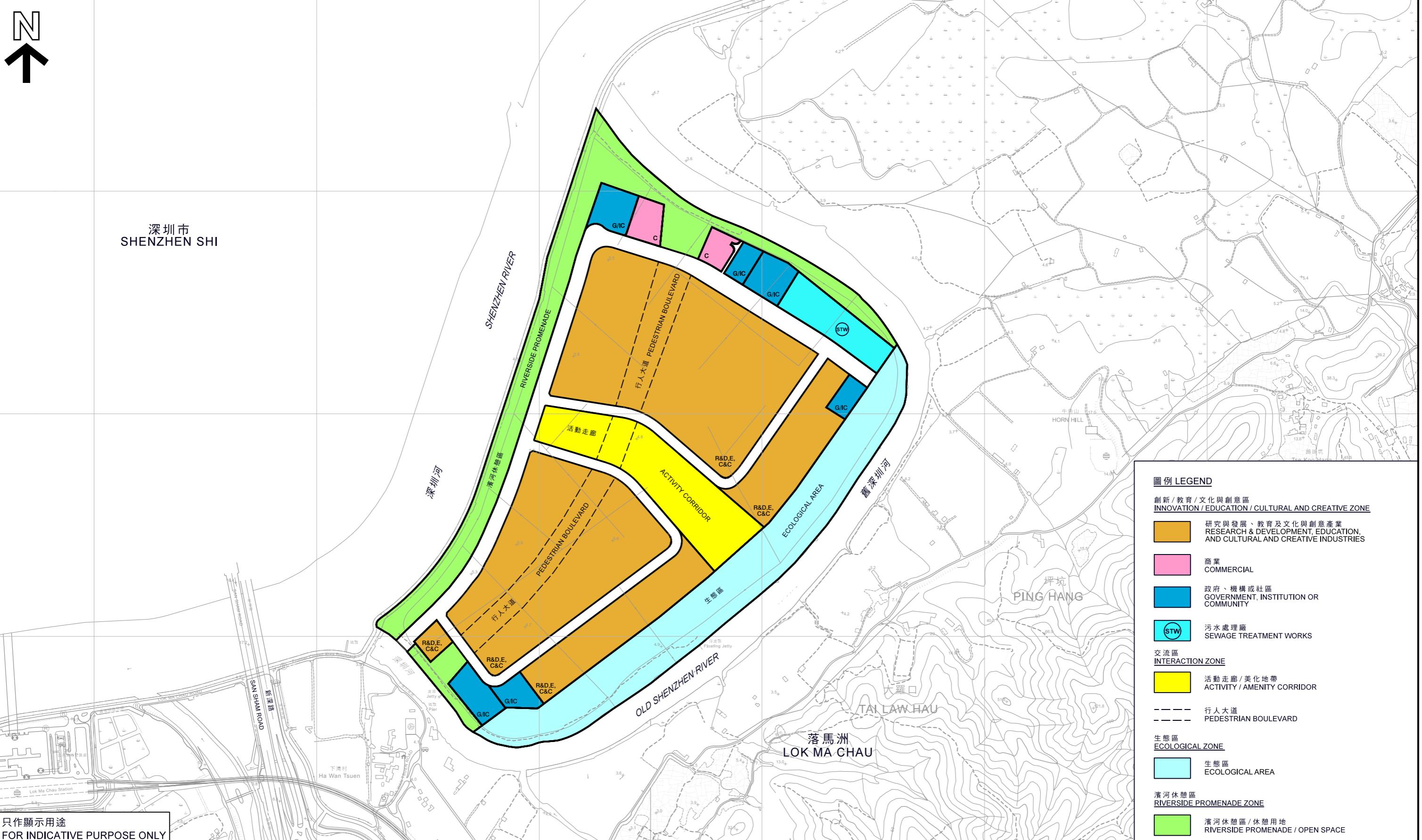
地帶 ZONES

規劃範圍界線 PLANNING SCHEME BOUNDARY

1 規劃區編號

PLANNING AREA NUMBER

21



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

落馬洲河套地區發展 DEVELOPMENT OF LOK MA CHAU LOOP

土地用途大綱 LAND USE FRAMEWORK

SCALE 1 : 8 000 比例尺

本摘要圖於2017年5月25日擬備，
所根據的資料為地形圖組別HP5C圖則
編號2-NE-C, 2-NE-D, 2-SE-A及2-SE-B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.5.2017
BASED ON TOPOGRAPHIC MAP SERIES HP5C
SHEETS No. 2-NE-C, 2-NE-D, 2-SE-A AND 2-SE-B

SCALE 1: 3,000,000 比例尺

METERS 100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 METRES

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/17/9B

圖解 FIGURE

2

N
↑



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

落馬洲河套地區發展 DEVELOPMENT OF LOK MA CHAU LOOP

整體城市設計及景觀規劃大綱 OVERALL URBAN DESIGN AND LANDSCAPE FRAMEWORK

本摘要圖於2017年5月31日擬備，
所根據的資料為地形圖組別HP5C圖則
編號2-NE-C, 2-NE-D, 2-SE-A及2-SE-B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 31.5.2017
BASED ON TOPOGRAPHIC MAP SERIES HP5C
SHEETS No. 2-NE-C, 2-NE-D, 2-SE-A AND 2-SE-B

SCALE 1 : 8 000 比例尺
METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1 000 METRES

圖例 LEGEND

- 河套地區範圍 LOK MA CHAU LOOP BOUNDARY
- 發展用地 - 研究與發展、教育與文化與創意產業 DEVELOPMENT SITE - RESEARCH AND DEVELOPMENT, EDUCATION, AND CULTURAL AND CREATIVE INDUSTRIES
- 發展用地 - 商業 DEVELOPMENT SITE - COMMERCIAL
- 發展用地 - 基建及支援設施 DEVELOPMENT SITE - INFRASTRUCTURAL AND SUPPORTING FACILITIES
- 門廊 GATEWAY
- 蘆葦保育區 RETENTION OF REED BED
- 主要道路 MAIN ROAD
- 地區道路 LOCAL ROAD
- 行人大道 PEDESTRIAN BOULEVARD
- 主要通風廊道 MAJOR BREEZEWAY
- 地區通風廊道 LOCAL BREEZEWAY / AIR PATH
- 臨街商業廊帶 COMMERCIAL SHOP FRONTAGE
- 主要聚集點 PRIMARY FOCAL POINT
- 視覺走廊 VIEW CORRIDOR
- 交通樞紐 TRANSPORT HUB
- 生態區 ECOLOGICAL AREA
- 美化地帶/活動走廊 AMENITY / ACTIVITY CORRIDOR
- 水岸景觀緩衝區 WATERFRONT LANDSCAPE GREEN BUFFER
- 與周邊地區的連接 LINKAGE WITH SURROUNDING AREA
- 與周邊地區的連接 (有待進一步研究) LINKAGE WITH SURROUNDING AREA (SUBJECT TO FURTHER STUDY)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/17/9B

圖解 FIGURE
3



圖例 LEGEND

- 河套地區範圍
LOK MA CHAU LOOP BOUNDARY
- 地標
LANDMARK
- 中層建築(在主水平基準以上38-54米)
MEDIUM RISE BUILDING (38-54mPD)
- 低至中層建築(在主水平基準以上18-36米)
LOW-TO-MEDIUM RISE BUILDING (18-36mPD)
- 低層建築(在主水平基準以上14-15米)
LOW RISE BUILDING (14-15mPD)
- 生態區
ECOLOGICAL AREA
- 美化地帶/活動走廊
AMENITY / ACTIVITY CORRIDOR
- 水岸景觀緩衝區
WATERFRONT LANDSCAPE GREEN BUFFER
- 道路
ROAD
- 50米寬生態區邊界緩衝區
50m-WIDE BUFFER ZONE FROM ECOLOGICAL AREA
- 內25米緩衝區
INTERNAL 25m BUFFER ZONE
- 外25米緩衝區
EXTERNAL 25m BUFFER ZONE

只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

本圖於2017年5月12日擬備
PLAN PREPARED ON 12.5.2017

落馬洲河套地區發展 DEVELOPMENT OF LOK MA CHAU LOOP

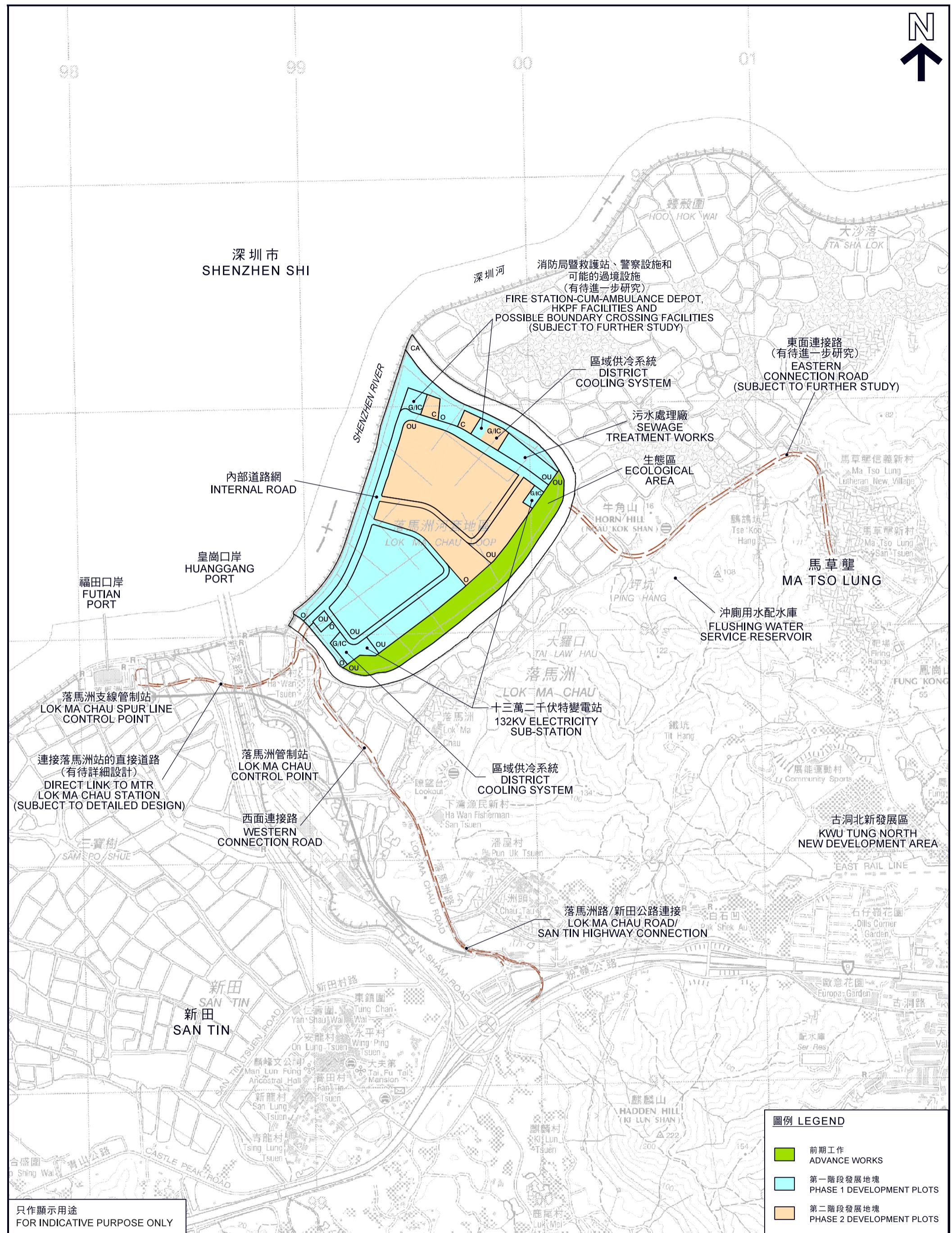
建築物高度概況 BUILDING HEIGHT PROFILE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/17/9B

圖解 FIGURE
4



本摘要圖於2017年5月31日擬備，
所根據的資料為地形圖組別
HM20C圖則編號2
EXTRACT PLAN PREPARED ON 31.5.2017
BASED ON TOPOGRAPHIC MAP SERIES
HM20C SHEET No. 2

落馬洲河套地區發展分期發展圖 PHASING PLAN FOR LOK MA CHAU LOOP DEVELOPMENT

SCALE 1 : 15 000 比例尺
400 600 800 1 000 1 200 1 400 METRES

規劃署 PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/17/9E

圖解 FIGURE