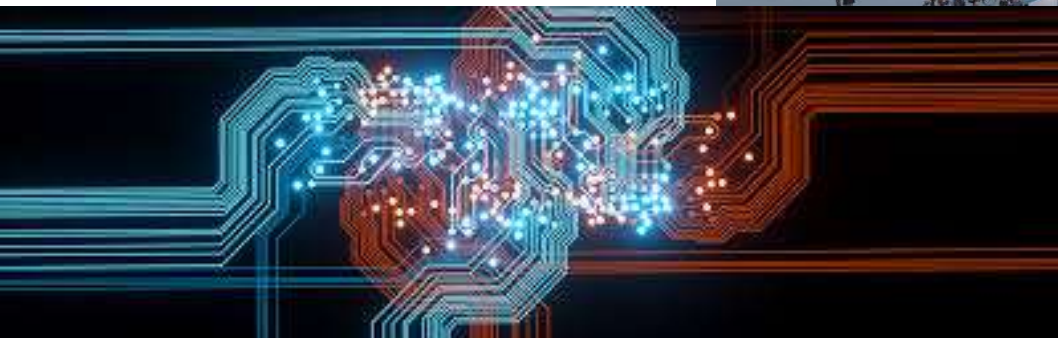




# 新田科技城

## 土地用途建議



發展局

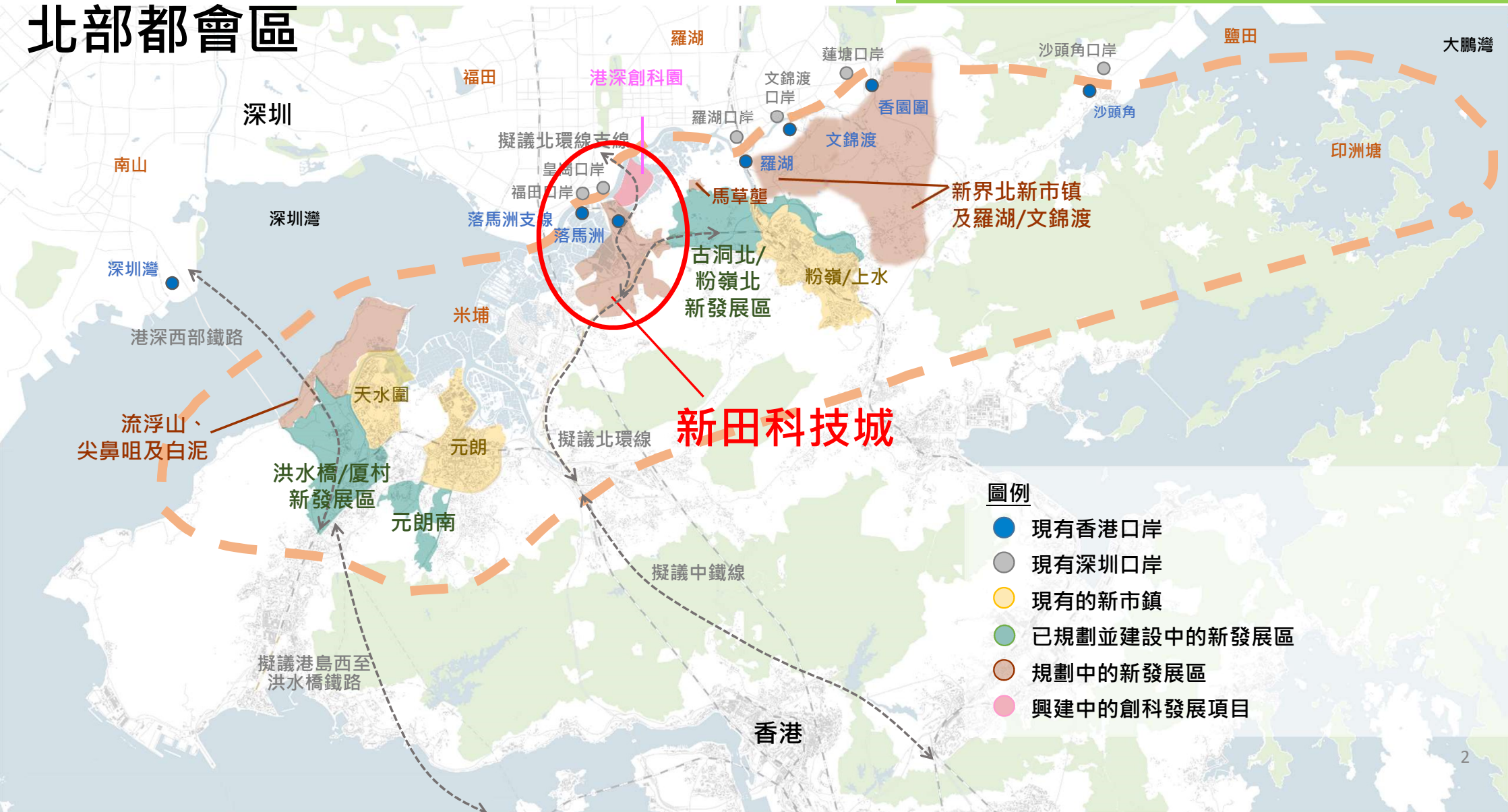


規劃署



土木工程拓展署

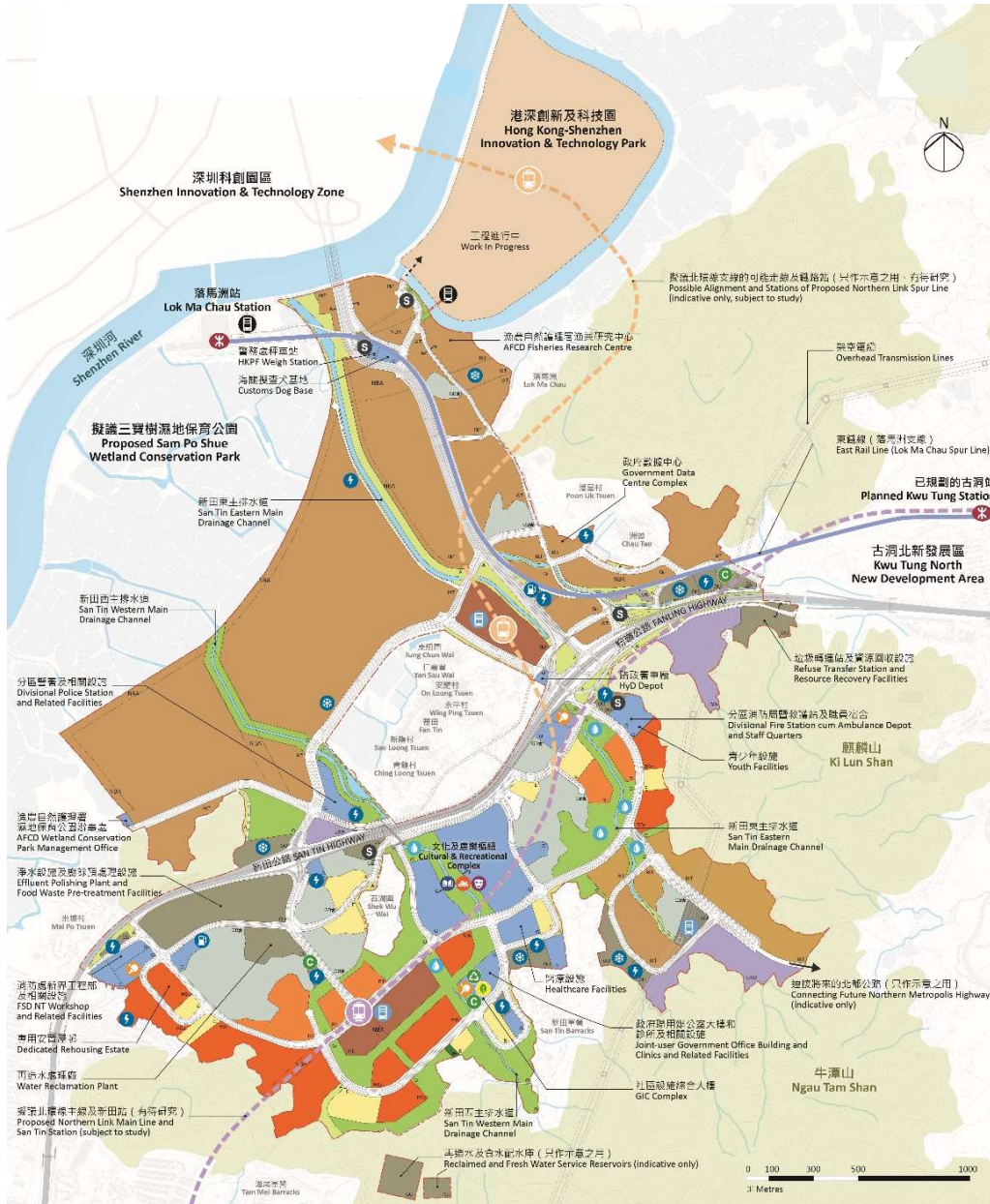
# 北部都會區



# 背景

- 2021年發表的《北部都會區發展策略》，提出新田科技城建議
- 新田科技城位於**北部都會區的核心地帶**，毗鄰深圳皇崗和福田的創新科技區，將成為創科發展集群的樞紐，與深圳產生協同效應；亦將助力香港實現「南金融、北創科」的新產業布局，打造優質、健康和綠色生活的新社區
- 規劃署與土木工程拓展署於2021年10月開展研究，就港深創新及科技園以外用地制定**建議發展大綱圖**，建議土地用途

# 建議發展大綱圖



- 表演場地及博物館  
Performance Venues and Museum
- 圖書館  
Library
- 室內運動中心  
Indoor Sports Centre
- 游泳館  
Swimming Pool Complex
- 街市  
Market
- 蓄洪設施  
Flood Attenuation Facilities
- 環保回收站  
EcoHub
- 垃圾收集站  
Refuse Collection Point
- 潔淨能源站  
Green Fuel Station
- 電力站  
Electricity Substation
- 區域供冷系統  
District Cooling System
- 雨水 / 污水泵房  
Stormwater / Sewage Pumping Station

## 圖示 LEGEND

- 項目範圍  
Project Boundary
- RSc 公營房屋 (住用地積比率: 6.5)  
Public Housing (Domestic Plot Ratio: 6.5)
- R1 私營房屋 (住用地積比率: 6)  
Private Housing (Domestic Plot Ratio: 6)
- MU 混合用途 (總地積比率: 7)  
Mixed Use (Total Plot Ratio: 7)
- I&T 創新科技  
Innovation and Technology
- LSW 物流、貯物和工場 (地積比率: 2 / 5)  
Logistics, Storage and Workshop (Plot Ratio: 2 / 5)
- G 政府、機構或社區  
Government, Institution or Community
- E 教育  
Education
- OU 其他指定用途  
Other Specified Uses
- VB 通風大樓  
Ventilation Building
- UF 都市農場  
Urban Farm
- O 休憩用地  
Open Space
- A 美化市容地帶  
Amenity
- V 鄉村式發展  
Village Type Development
- GB 綠化地帶 (\*包含認可殯葬區)  
Green Belt (\*with Permitted Burial Ground)
- 港深創新及科技園 (工程進行中)  
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)
- 道路  
Road
- NBA 非建築用地  
Non-building Area
- 擬議運輸交匯樞紐 / 公共運輸交匯處  
Proposed Transport Interchange Hub / Public Transport Interchange
- 現有 / 已規劃的公共運輸交匯處  
Existing / Planned Public Transport Interchange

# 發展重點

## 1

### 創新科技園區 (主要位於新田公路/粉嶺公路以北)



- 連同落馬洲河套地區港深創科園，新田科技城600多公頃總發展面積中，有一半(即300公頃)為創科用地，可容納7百萬平方米或以上的總樓面面積，相當於17個香港科學園，與對岸深圳300公頃的創新科技園區相若
- 突顯了特區政府大力推動創科的決心，以及北部都會區作為「國際創科新城」的主題

- 設計了不同面積的相連地塊，包括一些規模較大的，為批地予不同規模的科企提供彈性。政府亦準備在法定分區規劃下提供更靈活的土地用途
- 預期第一批土地可於2024年年底供應及於2026年完成土地平整工程

- 將有兩條有過境功能的鐵路覆蓋，一條是擬議中的北環線支線，通往新皇崗口岸，設有新的車站於洲頭附近和落馬洲河套，另一條是現有的落馬洲支線，設有落馬洲站

# 發展重點



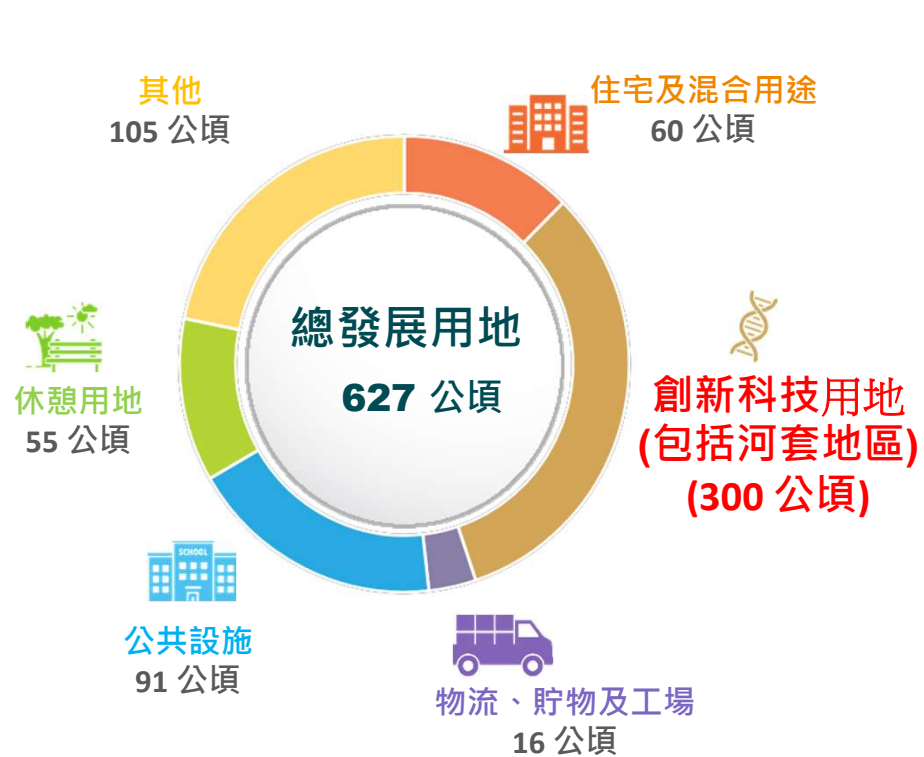
## 新田市中心 (位於新田公路/粉嶺公路以南)

- 將提供約 50 000 個公營和私營房屋單位(暫以7/3比作規劃，實際比例落實時再檢視)，大部分位於新田站的500米步程範圍內
- 自給自足的社區，擁有所需的公共和社區設施，包括標誌性的康樂及文化樞紐、政府、機構或社區設施，亦能支援創新科技園區所需

- 圍繞擬議中的北環線主線新田站而建
- 是北環線主線及支線的交匯點
- 也有4條主要公路連接(新田公路、粉嶺公路、新深路和擬議中的北都公路)



# 建議土地用途和主要發展參數



## 規劃重點(1)：不同面積的相連創科地塊

- 為創新科技園區設計了不同面積的相連地塊，包括一些規模較大的，為批地提供彈性，以滿足不同規模的科企(初創、龍頭科企)、不同科技範疇(生命健康、AI與數據科學、先進製造、新能源科技等)，以及不同創科階段的需要(科研、原型、中試、量產等)





## 規劃重點(2)：靈活土地用途

- 會配合創新科技及工業局的產業政策，在法定分區規劃下提供更靈活的土地用途，以容納員工宿舍（人才公寓）以及其他配套設施，並通過行政手段（例如透過批地文件等）施加必要的限制（例如允許多少人才公寓單位）



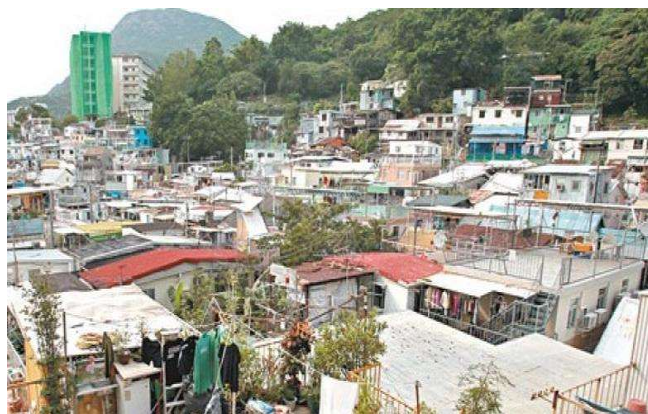
## 規劃重點(3)：靈活的批地模式及利用私人市場力量

- 在批出區內創科產業用地時，會配合相關產業政策和研究，考慮公開招標以外的撥地方式
- 會考慮各種形式的公私營協作，例如應用在古洞北/粉嶺北及洪水橋/廈村新發展區已採用的「加強版傳統新市鎮發展模式」，讓土地業權人以原址換地方式在新發展區內進行與政府規劃意向相符的發展，借助市場力量提速提量之餘，亦有助管理發展項目的資金流



## 其他事宜：支援受政府發展影響居民和作業

- 新田站附近已規劃**專用安置屋邨**，2031年率先入伙，以安置受政府發展計劃影響並合資格上樓的寮屋戶
- 也會在新田市中心周邊提供物流用地（約16公頃），可發展**多層現代產業大樓**，推動產業發展之餘，亦提供空間容納受發展影響的棕地作業者



## 其他事宜：積極保育以創造環境容量

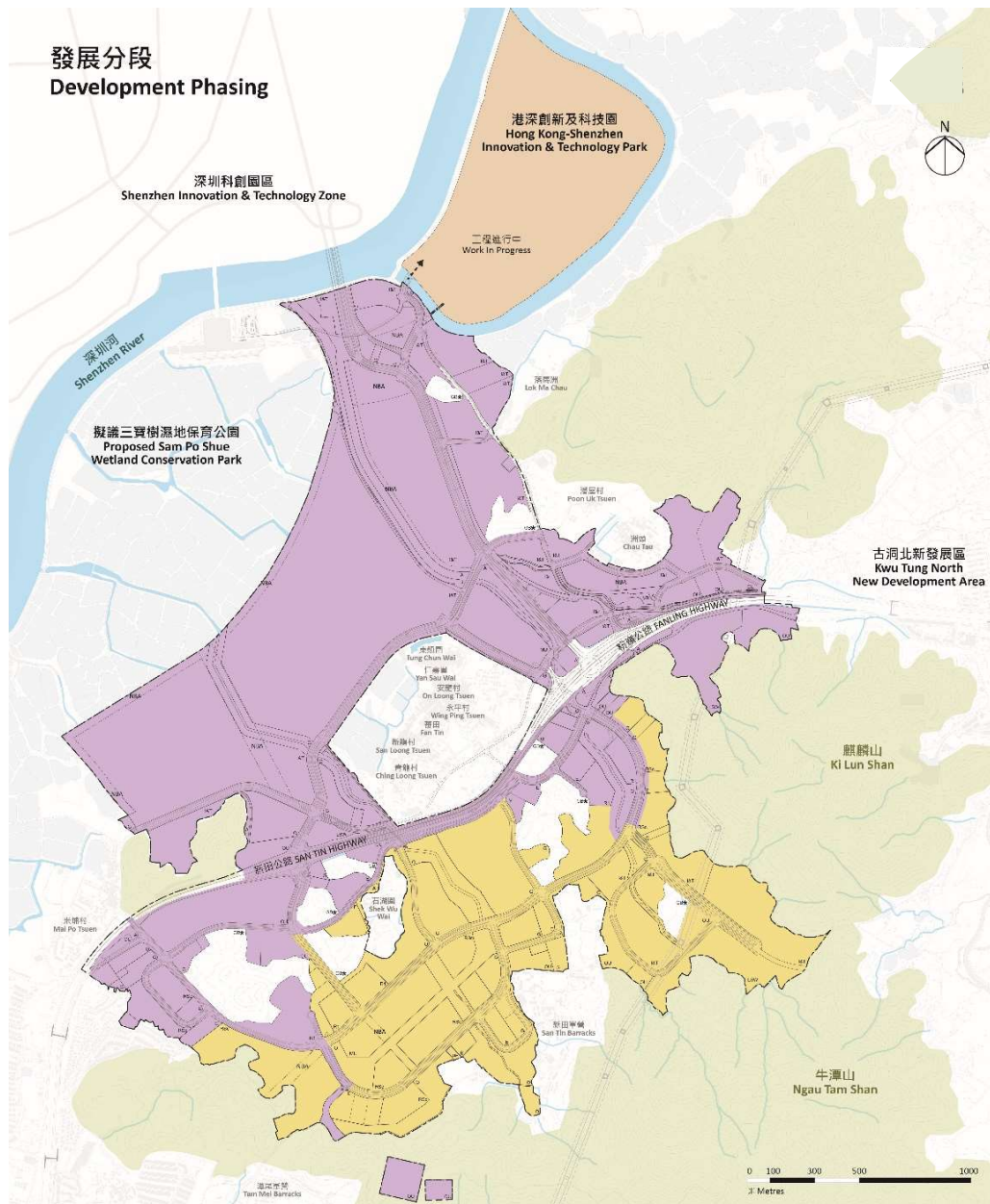
- 環境生態局／漁農自然護理署正就濕地保育公園系統（包括三寶樹濕地保育公園）進行策略可行性研究，並會適時諮詢公眾
- 三寶樹濕地保育公園會創造環境容量，補償因發展新田科技城而須填平魚塘的損失



## 下一步及實施計劃

- 就新田科技城的土地用途建議，將於**6月初**展開**兩個月的公眾參與活動**，並於**2024年第一季**展開**法定規劃程序**
- 由於新田科技城覆蓋面積廣，工程擬分兩期進行
- 新田科技城首批新創科土地的**平整工程**於**2024年年底動工**，而有關熟地最早可於**2026年**供應
- **首批居民**預計**2031年**遷入，大部分居民則於**2034年**北環線開通時遷進

# 初步分階段 發展計劃



## 圖示 LEGEND

-  項目範圍  
Project Boundary
-  港深創新及科技園 (工程進行中)  
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)
-  現有道路  
Existing Road
-  **第一階段發展**  
Phase 1 Development
  - 預計收回土地日期：從2024年底起  
Estimated Land Resumption Date : From End 2024 Onwards
  - 預計人口遷入日期：從2031年起  
Anticipated Population Intake Date: From 2031 Onwards
-  **第二階段發展**  
Phase 2 Development
  - 預計收回土地日期：從2026年起  
Estimated Land Resumption Date : From 2026 Onwards
  - 預計人口遷入日期：從2034年起  
Anticipated Population Intake Date: From 2034 Onwards

謝謝

