

2024 年 10 月 22 日

討論文件

立法會發展事務委員會

新田科技城撥款申請

目的

本文件旨在向委員簡介以下向立法會財務委員會（下稱「財委會」）提交與發展新田科技城相關的撥款申請：

新田科技城第一期第一階段工程—工地平整和基礎設施

- (a) 把 **7852CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **7899CL** 號工程計劃，題為「新田科技城第一期第一階段工程—工地平整和基礎設施」，以進行新田科技城第一期第一階段發展工地平整和基礎設施工程。按付款當日價格計算，初步估計所需費用約為 **300 億（附件 1）**；以及

建立三寶樹濕地保育公園 – 第一期詳細設計

- (b) 把 **5484RO** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **5485RO** 號工程計劃，題為「建立三寶樹濕地保育公園 – 第一期詳細設計」，以委聘顧問進行三寶樹濕地保育公園第一期（下稱「公園第一期」）的詳細設計。按付款當日價格計算，估計所需費用為 **8,490 萬元（附件 2）**。

概覽

2. 在國家「十四五」規劃的支持下，香港正全力建設國際創新及科技（下稱「創科」）中心。本港研發實力強大，是世界上唯一擁有 5 所世界百強大學的城市，還擁有 2 所世界前 40 名的醫學院。截至 2023 年，香港的初創企業數量已達約 4 300 家，相較 2019 年增長三分之一。現時本港的創科發展中心包括香港科學園和數碼港。然而，土地不足制約了創科發展。位於河套區 87 公頃的港深創新及科技園（下稱「港深創科園」）是近年唯一主要的新創科用地供應。2022 年 12 月公布的《香港創新科技發展藍圖》特別提到要加快發展新田科技城，盡快推出創科用地，以支

持香港科技產業的發展。在去年為期兩個月的公眾參與活動中，市民普遍支持新田科技城的發展。

提量提速為創科發展擴容

3. 為積極回應國家「十四五」規劃賦予香港發展成為國際創科中心的任務，以及讓香港與深圳科創園區加強協作，新田科技城將在兩個科技發達城市邊界上的策略性位置提供大量創科用地，創造協同效應。新田科技城以河套區佔地 87 公頃的港深創科園為核心，在周邊提供另外 210 公頃用地作為創科發展腹地。合共約 300 公頃的創科用地，可容納不少於 700 萬平方米的總樓面面積，相當於 17 個香港科學園。港深創科園第一批次首三座大樓將於本年年底開始陸續建成，其餘五座大樓預計在未來五年內陸續落成。創新科技及工業局正就新田科技城另外 210 公頃創科用地的產業發展規劃進行顧問研究，並會在 2025 年公布結果。新田科技城能容納大量不同規模和科技專長的創科企業，發揮創科設施的羣聚效應，加深香港與深圳和國際社會之間的創科合作，打造香港「南金融、北創科」的新發展布局。

4. 鑒於創科發展日新月異，我們需要以最大的規劃靈活性來應對未來變化。因此，我們為新田科技城設計了不同大小的創科用地板塊，包括一些較大型的板塊以容納不同規模的創科設施（例如領先的科技巨頭和初創企業）、不同創科領域（例如生命健康科技、人工智能和數據科學、先進製造、新能源技術等），以及不同創科階段（例如研發、原型、試產、批量生產等）。我們亦在法定分區規劃大綱圖內為創科用地提出了更多准許用途，包括研發、產品開發、批量生產、人才公寓和其他配套設施，以助培育更完整的創科生態系統。如獲財委會批准撥款，工程會在今年年底展開，首批創科用地可於 2026 年年底完成平整。

新田市中心

5. 新田科技城不但是創科人才上班打拼的地方，亦同時規劃成一個自給自足、社區設施齊全的社區。新田公路以南的新田市中心，圍繞擬議北環線主線新田站而建，將由 2031 年起提供約 50 000 個公私營房屋單位。市中心配套設施完善，包括標誌性的文化及康樂樞紐，全面的政府、機構設施和休憩用地網絡，為創科人才提供日常生活支援，並改善職住平衡。

發展保育並重

6. 政府一直秉持「發展與保育並存」的理念，規劃新田科技城的發展。考慮到附近地區的生態重要性，我們在規劃階段採取了趨避為本的原則，盡可能利用已發展地方包括棕地和邊境管制站等，將填塘需要減至最低。可是，由於地理限制，包括東面及南面被山嶺包圍，無可避免要利用一些魚塘或濕地（其中一半已荒廢或不活躍），以提供必要的土地推展創科發展集群。

7. 在保育方面，項目除了會完整保留米埔內后海灣拉姆薩爾濕地，亦會在落馬洲管制站以北保留一條約 300 米闊的雀鳥東西飛行走廊，並將現時全港第三大的米埔隴村鷺鳥林以及鄰近棕地轉化為綠色休憩用地。我們亦會活化新田東主排水道和新田西主排水道，透過融入多元化生境，增強生物多樣性。

8. 此外，政府建議設立三寶樹濕地保育公園，透過積極保育不單達致新田科技城工程項目下相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少，更可提升現有濕地生態價值。我們亦已成立環境監察小組，成員包括相關政府部門、學者及綠色團體，就擬備各項生態緩解和優化措施的實施計劃提供意見，並進行成效監察。一如早前承諾，我們不會在 2026/2027 年三寶樹濕地保育公園工程開展前進行填塘工程，並會把濕地保育公園範圍的土地全歸政府所有，以便政府主導該公園的運作。由於餘下期數大部份位於私人土地，為協助政府控制建設濕地保育公園的收地補償開支，政府在引用有關法定權力前，會探討是否有可行的方案，鼓勵私人土地擁有人自願向政府交還土地。舉例而言，同一名土地擁有人如就其他地方提出換地／修訂契約，政府可從所涉土地補價中扣除該名土地擁有人所交還土地的地價。

運輸基建

9. 新田科技城的公共交通設施將由 3 條主要鐵路線為骨幹（即擬議北環線主線、北環線支線和現有的落馬洲支線）。至於道路運輸方面，新田科技城與周邊地區將會由 4 條主要的外部公路連接（即新田公路、粉嶺公路、新深路 and 擬議北都公路）。北環線主線 2034 年竣工，北都公路（新田段）預計 2036 年開通。

10. 新田科技城（不包括河套區）合共佔地約 540 公頃，全面發展後將提供約 160 000 個就業機會和約 50 000 個住宅單位，以及完善的交通配套和社區設施，成為一個集產業發展、生態保育和宜居環境於一身的現代化新發展區。

新田科技城第一期第一階段工程－工地平整和基礎設施 (7899CL 號工程計劃)

11. 除建造中的港深創科園外，新田科技城將分兩期發展，其中第一期再細分為兩個階段。第一期第一階段發展佔地約 158 公頃，主要涵蓋新深路東面、靠近粉嶺公路一帶的創科用地，以及未來因新皇崗口岸啟用而釋出的落馬洲邊境管制站用地、首批住宅和配套用地，以及一些關鍵道路和基礎設施。第一期第一階段工程不包括填塘。

12. 如獲財委會批准撥款，土木工程拓展署（下稱「土拓署」）會於 2024 年年底陸續展開工程，目標是讓首批創科用地於 2026 年年底完成平整，和讓首批居民於 2031 年入伙¹。上述工程計劃的詳情載於**附件 1**。

13. 新田科技城第一期第一階段發展的主要數字表列如下：

	第一期第一階段發展
發展面積	約 158 公頃
創科用地面積	約 43 公頃
可提供的創科樓面面積	約 1 560 000 平方米
物流用地面積	約 8.5 公頃
可提供的物流樓面面積	約 384 000 平方米
其他商業樓面面積	約 15 350 平方米
新增人口	18 000 – 20 000 人
可提供的房屋單位 (全部為公營房屋)	5 500 – 6 000 個
須收回的私人土地 ^{2*}	約 54 公頃
須發展的政府土地 ^{2*}	約 142 公頃
須遷出的住戶數目*	約 216 個
須遷出的業務經營者數目*	約 236 個
受影響的漁塘	0 公頃
受影響的常耕農地*	約 3 公頃
受影響的禽畜農場數目	0 個

¹ 首批入伙單位為專用安置屋邨，位於擬議北環線主線的新田站附近，以安置受政府發展項目影響的合資格居民。

² 須收回／發展的私人及政府土地面積合共約 196 公頃，與發展面積 158 公頃不同，是因為前者包括一些位於發展區外的土地（例如建造配水庫所需的土地）、配合工程所需的土地（如工地）和現有道路等。

工地平整和基礎設施工程 的時間表	2024 年至 2031 年
---------------------	----------------

*備註：數字是根據清拆前登記得出。須遷出的住戶數目、業務經營者數目和受影響的常耕農地面積須經進一步核實。

14. 政府正積極籌劃在灣仔北海濱用地興建展館，介紹北部都會區及交椅洲人工島等大型建設計劃³。我們正進行技術研究，審視發展規模和整體布局等。上述撥款申請亦包括展館的設計和建造工程。我們將在 2025 年展開工程，預計展館最快可於 2027 年啟用。展館將長期設置，並會適時更新展覽內容。

建立三寶樹濕地保育公園－第一期詳細設計（5485RO 號工程計劃）

15. 由政府委託顧問進行的《建立濕地保育公園系統之策略可行性研究》建議擬議三寶樹濕地保育公園的範圍約 338 公頃，亦建議將位於落馬洲政府土地、由漁農自然護理署管理的現有濕地補償區(共約 10 公頃)納入公園範圍一併管理⁴。因此，公園總面積將進一步增至約 348 公頃。公園將分期建設，第一期佔地約 150 公頃，全屬政府土地，建設工程最快於 2026/2027 年度開展，並爭取在 2031 年完成第一期工程。餘下的大部分為私人土地，將納入餘下期數工程。整個公園預計於 2039 年或之前全面落成，以配合新田科技城全面運作的預計時間。

16. 我們正就建立公園進行勘查研究，涵蓋一系列的技術評估，包括交通及運輸、生態及水產養殖、排污、排水、供水、景觀和視覺、地質及土地除污等範疇。為配合公園的建設進程，我們計劃在大致完成相關的勘查研究後，於 2025 年下半年聘請顧問展開公園第一期工程的詳細設計，並會在 24 個月內分階段完成設計工作。有關工程計劃的詳情載於**附件 2**。

對財政的影響

17. 按付款當日價格計算，我們初步估計擬議工程／詳細設計的總費用如下：

³ 在北部都會區的新發展區亦設有社區聯絡中心，展示新發展區的建設。

⁴ 建議納入公園範圍一併管理的現有濕地補償區現時已經完成設計及建造工程並交由漁農自然護理署管理，因此不需要額外撥款進行設計及建造工程。

百萬元
(以付款當日
價格計算)

(a) 7899CL 號工程計劃 – 新田科技城第一期第一階段工程 – 工地平整及基礎設施	約 30,000
(b) 5485RO 號工程計劃 – 建立三寶樹濕地保育公園 – 第一期詳細設計	84.90

總額	約 30,000
----	----------

下一步

18. 我們計劃就上文第 1 段所述與新田科技城相關的撥款申請諮詢工務小組委員會，並尋求財委會批准撥款。

發展局
環境及生態局
土木工程拓展署
漁農自然護理署

2024 年 10 月

總目707—新市鎮及市區發展

土木工程—土地發展

工務計劃項目第7852CL號—新田科技城發展

工程計劃的範圍和性質

我們建議把**7852CL**號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為**7899CL**號工程計劃，題為「新田科技城第一期第一階段工程—工地平整和基礎設施」。工程範圍包括：

- (a) 為約158公頃的土地進行工地構築物移除及平整工程（包括土力工程及土地除污工程），以供應土地發展創新及科技(下稱「創科」、物流、房屋、政府、機構或社區設施、休憩用地等用途；
- (b) 擴建部分新田公路、興建區域幹道和區內道路(合共長約8公里)、單車徑(長約8.5公里)和行人路，以及進行相關的路口／道路改善工程；
- (c) 進行其他基礎設施工程，包括設置排水系統、排污系統(包括2個污水泵房)、供水系統(包括1個食水配水庫及1個再造水配水庫，容量分別約為132 000立方米及72 000立方米)；建造長約2 400米的活化排水道，並為休憩用地及美化市容地帶進行綠化和園境美化工程，以及進行其他相關工程；
- (d) 就上文(a)項至(c)項所述的工程實施環境影響緩解措施和環境監察及審核計劃，以及進行工程監督；
- (e) 為「北部都會區發展策略」公布後擴展的發展範圍進行詳細設計¹；以及

¹ 立法會在2021年年中批准的詳細設計撥款申請涉及的發展範圍約為273公頃。期後隨著「北部都會區發展策略」公布，新田科技城的發展範圍擴展至約

- (f) 為北部都會區等大型建設計劃在灣仔北海旁用地設置展館。
2. 上述工程不包括填塘工程。新田科技城各期發展示意圖載於附錄 1。第一期第一階段發展和擬議展館的平面圖載於附錄 2 和 3。

背景

3. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們擬在 2024 年年底陸續開展第一期第一階段發展的工程，有關工程大致在 2031 年竣工。第一期第二階段的詳細設計工作現正進行。為了在 2039 年前完成餘下的工地平整和基礎設施工程，第二期發展的詳細設計亦會在 2024 年年底展開。
4. 為配合施工時間表，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已在 2024 年 9 月分別就第一期第一階段發展的首批建造工程合約和第二期發展的詳細設計工作展開同步招標。有關的工程及顧問合約均會在財委會批准撥款後才批出。
5. 我們會把 **7852CL** 號工程計劃的餘下部分保留為丙級，用以進行第一期第二階段及第二期發展的建造工程。我們會在大致完成詳細設計後，就 **7852CL** 號工程計劃的餘下部分申請撥款。

理由

6. 佔地約 540 公頃的新田科技城(不包括河套區)分兩期推行，即第一期和第二期，其中第一期再細分為兩個階段。在新田科技城第一期第一階段發展中，我們將平整 158 公頃土地，佔新田科技城總發展面積 29%。此階段工程會優先產出創科用地，讓相關政策局盡早招商引資，亦會先行提供專用安置屋邨等房屋用地和物流設施用地。部分平整土地會用以建造道路及其他基礎設施包括排水系統，以改善交通連接和減低水浸風險，惠及現有和未來居民。詳情見下文。

540 公頃(不包括河套區)。²在北部都會區的新發展區亦設有社區聯絡中心，展示新發展區的建設。

提供土地作創科園區

7. 新田科技城創科園區大部分位於新田公路／粉嶺公路以北。第一期第一階段發展會平整約 43 公頃創科土地，佔新創科用地總發展面積 20%，主要涵蓋新深路東面、靠近粉嶺公路一帶的創科用地，以及未來因新皇崗口岸啟用而釋出的落馬洲邊境管制站用地。我們計劃在 2024 年年底展開工程，目標是在 2026 年年底提供首批經平整的土地作創科用途。

提供土地作房屋用途

8. 在第一期第一階段發展中，我們會在新田站附近平整土地，用以興建公營房屋及專用安置屋邨，後者用以安置受政府發展影響而合資格上樓的居民。這些土地將合共提供約 5 500 至 6 000 個單位，相等於新田科技城總建屋量約 11%。預計首批居民將在 2031 年開始遷入。

提供土地作物流及其他經濟活動

9. 兩幅面積合共約 8.5 公頃的土地已預留作物流、貯物和工場用途，可以發展多層現代產業大廈，以推動產業發展。我們會考慮是否適合利用部分樓面容納受發展影響的業務經營者。

10. 為配合日後新田科技城及附近居民所需，發展內的部分房屋用地已規劃食肆、零售及服務業等附屬商業設施。第一期第一階段房屋用地的商業樓面面積預計約為 15 350 平方米。

提供土地作政府、機構或社區設施及休憩用地

11. 此階段發展亦會提供土地以興建各式各樣的政府、機構或社區設施，為在創科園區工作和居住的人才提供日常生活支援。政府、機構或社區設施的選址已顧及不同人口聚落的地點(包括村落)。為建設綠色宜居的社區，我們將在第一期第一階段發展中建設以人為本的行人和單車網絡。新田科技城規劃了不同大小的休憩用地和美化市容地帶，以增加社區的活力，使戶外環境更加宜人。此外，我們會保育全港第三大的米埔隴村鷺鳥林，並改造鄰近棕地，綜合發展成綠色休憩用地。

提供土地作基礎設施

12. 第一期第一階段發展亦涉及平整土地供日後興建基礎設施之用，以支援新田科技城，當中包括淨水設施、再造水處理廠及電力支站等。另外會提供排水系統(包括排水管及箱形暗渠)、排污系統(包括污水泵房、無壓污水管及加壓污水管)及供水系統(包括食水配水庫、再造水配水庫，以及食水喉管及沖廁水喉管)。

13. 此階段發展亦會提供土地興建區域幹道及區內道路，包括擴闊一段新田公路。當中工地平整會為北環線及相關的工程提供土地，北環線主線 2034 年竣工。

14. 除了配合新田科技城發展，提供基礎設施亦有助改善周邊地區的交通現況和社區環境。舉例說，擬建的道路網絡將連接現有村落，方便村民出入。此外，擬建的排水系統可加強發展範圍內及附近的現有村落(例如石湖圍村)的抗洪能力。政府於各個發展階段亦會持續與當地村民保持密切溝通，提供工程最新資訊，收集意見。

15. 新田科技城已加入「藍綠建設」的設計元素。我們會活化區內現有排水渠系統，包括新田東主排水道和西主排水道，並會加入配備蓄洪設施的休憩用地和綠化景觀，以加強防洪及提高抵禦氣候變化的能力。我們已根據《雨水排放系統手冊》的規定，在發展中採用最新的防洪標準，並在進行分析時對雨量、地面狀況及集水區特徵和面積進行審慎研究。此外，我們會因應極端天氣及氣候變化，為新田科技城訂定合適的土地平整水平，以應對極端天氣下的暴雨及河道水位上升。

16. 待土地平整工程完成後，土地將交付予相關各方作創科、房屋及其他發展用途，而基礎設施則會交由政府相關部門進行管理及維修保養。

大型建設計劃展館

17. 《2023 施政報告》建議籌建展館，向市民介紹包括北部都會區及交椅洲人工島等大型建設計劃。為此，政府正積極籌劃在灣仔北海濱用地興建展館²。有關用地位於分域碼頭街，演藝學

² 在北部都會區的新發展區亦設有社區聯絡中心，展示新發展區的建設。

院對面，地盤面積約 5 000 平方米。選址獲北部都會區轄下推廣及公眾參與小組委員會的支持，認為用地處市中心，能利便本地、內地和海外訪客。

18. 我們正進行技術研究，審視發展規模和整體布局等，初步建議展館樓高約 3 至 4 層，總樓面面積約 8 000 至 10 000 平方米。展館會採用現代簡約風格和可持續發展設計理念，設有多個展區，以創新互動多元形式讓訪客體驗香港在兩個策略發展項目下的內通外連和潛力無限。我們將在 2025 年展開工程，預計展館最快可於 2027 年啟用。展館將長期設置，並會適時更新展覽內容。

對財政的影響

19. 按付款當日價格計算，我們初步估計第一期第一階段發展擬議工程的費用總額約為 **300 億元**。主要工程項目的開支所佔百分比載於下表：

(a)	工地構築物移除及平整	約 25%
(b)	道路工程	約 20%
(c)	其他基礎設施工程	約 35%
(d)	其他開支（例如大型建設計劃展館、緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃、顧問費、駐工地人員的薪酬及應急費用）	約 20%

20. 大型建設計劃展館的建造費約 6 至 7 億元，主要包括展館的設計、建造及系統裝置等費用。

受影響的住戶和業務經營者

21. 進行第一期第一階段發展涉及約 142 公頃政府土地及需收回約 54 公頃私人土地。根據清拆前登記（又稱「凍結登記」）所得的資料，受影響住戶共有 216 戶，而受影響業務經營者則有 236 個。按照現時第一期第一階段發展的施工時間表，預計受影響住戶及業務經營者須在 2025 年第三季至 2027 年第二季分批遷出。地政總署已於 2024 年 3 月去信所有受第一期第一階段發展

影響的住戶和業務經營者，通知他們預計的遷出限期及補償和安置安排，以便及早準備。地政總署及其委聘的補償安置服務隊會與受影響住戶和業務經營者保持溝通，適時提供最新的資訊。該署會在受影響住戶和業務經營者遷出限期前約 3 個月，在相關範圍張貼通知。

22. 政府現正全力處理相關土地業權人、住戶及業務經營者的補償和安置事宜，盡量在工程開始前，為所有合資格人士提供安置安排或發放補償³。

23. 受影響業務經營者約有 236 個，包括經營倉庫、環保回收、汽車維修、工場等。若發展項目的時間表容許，我們會業務分批遷離，以便他們經營至有關用地的工程展開為止。與此同時，政府會繼續向有意重置業務的經營者提供以下協助，包括：

- (a) 地政總署會盡早主動接觸受影響經營者，並提供適切協助；
- (b) 盡早向受影響經營者提供金錢補償，以便他們籌劃搬遷安排。2022 年 5 月，地政總署優化了發放「露天／戶外業務經營者的特惠津貼」的安排，包括放寬營運年期的資格準則(由凍結登記日期前營運最少 7 年下調至最少 2 年)，以及取消可獲計算津貼額的 5 000 平方米露天場地面積上限。受影響經營者可在地政總署張貼收地公告後，申請提早發放特惠津貼，無需等待遷出日期才領取津貼；
- (c) 城市規劃委員會在 2023 年 4 月公布修訂有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引，主要目的之一，是將第 2 類地區涵蓋的土地擴大至約 600 公頃(其中有 135 公頃新增土地在政府檢視用地時未被佔用)。在該類土地範圍內作露天貯物／港口後勤用途，可考慮獲批規劃許可⁴；
- (d) 物色更多合適的政府土地，透過局限性招標，專供受影響的棕地作業以短期租約方式承租。直至 2024 年 9 月，此安排下已有 20 幅土地租出；

³ 住戶的安置安排及特惠補償已在 2018 年年中大幅優化，包括引入新的免經濟狀況審查安置選項及放寬特惠津貼申領資格，並增加津貼額。土地業權人和業務經營者的特惠補償安排亦已在 2022 年優化。

⁴ 該規劃指引把鄉郊範圍分為 4 類地區(第 1 類至第 4 類)，並詳列評審露天貯物／港口後勤用途的規劃申請準則。在第 2 類地區涵蓋的土地範圍內作露天貯物／港口後勤用途，可考慮獲批規劃許可。

- (e) 由發展局轄下跨專業專隊統籌不同部門的工作，協助需重置業務的經營者提交規劃申請，以及取得其他部門的相關批核；以及
 - (f) 發展多層現代產業大樓，透過特定的賣地條款要求多層大樓的發展商／業主把若干樓面面積移交政府，由政府首 5 年至 10 年以優惠租金租予受政府項目影響的經營者，讓重置的棕地作業適應多層大樓的運作模式，並進行產業升級轉型。首幅鄰近元朗創新園的用地已於 2024 年 3 月開始招標，第二幅位於洪水橋／厦村新發展區的用地於 2024 年 10 月 18 日開始招標，兩幅用地的截標日期均為 2025 年 3 月 21 日。
24. 根據現行機制，受工務工程影響而須遷出的農戶，經評估及確認資格後，可獲發相關的特惠津貼，包括農作物的特惠津貼（即俗稱青苗補償）、從事耕種人士的騷擾津貼（即俗稱開耕費）、符合規定的私人土地農場構築物補償津貼，和農場雜項永久改善設施補償津貼等。

公眾諮詢

25. 我們分別在 2021 年及 2023 年向立法會提交新田科技城的初步發展大綱圖及建議發展大綱圖。其後，我們在 2023 年 6 月至 8 月完成為期兩個月的公眾參與活動，當中包括巡迴展覽和向相關持份者舉行簡報會。市民大眾普遍支持新田科技城的發展，亦有部分人士就城鄉共融和生態保育等事項表達關注。
26. 我們在 2024 年 2 月就第一期第一階段的擬議工程諮詢元朗區議會和新田鄉鄉事委員會，並得到普遍支持。
27. 2024 年 3 月，新田科技城分區計劃大綱草圖展示予公眾查閱，收到的申述及意見約有 1 450 份。2024 年 7 月，城市規劃委員會審議有關申述和意見後，決定不修訂有關分區計劃大綱草圖，但同意修訂新田科技城大綱圖的說明書，加入制定「規劃及設計大綱」的要求，為創科用地提供更詳細的發展指引。行政長官會同行政會議在 2024 年 9 月已核准有關的分區計劃大綱草圖。
28. 我們分別於 2024 年 3 月 8 日及 2024 年 3 月 15 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)及《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)引用第 370 章的規定，就第一期發展的擬議道路工程和排污設備工程刊憲。在法定反對期內，我們收

到 32 份關乎擬議道路工程的反對書和 8 份關乎擬議排污設備工程的反對書。反對書主要關乎新田科技城的整體規劃、擬議工程的設計，以及施工和營運時的潛在影響。在調解反對意見後，一份關乎擬議道路工程的反對書無條件撤回，其餘的反對意見則未能調解。相關的行政會議文件擬稿將提交行政長官會同行政會議考慮。

對環境的影響

29. 新田科技城發展屬於《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。新田科技城發展的部分擬議工程屬於《環評條例》附表 2 的指定工程項目，須就其建造及營辦申領環境許可證。

30. 新田科技城環境影響評估(下稱「環評」)報告已在 2024 年 5 月根據《環評條例》有條件批准⁵。環評報告的結論是，新田科技城對環境所產生的影響可控制至符合《環評條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所定的準則。我們會遵守環評報告批准條件及環境許可證所訂明的相關條件，並實施獲批的環評報告所建議的緩解措施。舉例說，我們會建立三寶樹濕地保育公園，以達致相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少；實施多項直接的源頭噪音緩解措施，例如採用低噪音路面和隔音屏障以舒緩潛在的交通噪音影響；建立野生動物走廊以保持具保育價值物種的非飛行哺乳物種的移動走廊；設置休憩用地並設立優化措施以保存米埔隴村鷺鳥林；以及實行優化措施以活化新田東主排水道和新田西主排水道。此外，在 2026/2027 年度三寶樹濕地保育公園生態友善魚塘建造工程展開之前，不會展開填塘工程。我們已在第一期第一階段工程的整體預算費內預留費用，用以實施環境影響緩解措施，並進行環境監察及審核計劃。

31. 為控制擬議工程在施工期間造成的短期環境影響，我們會在工程合約訂定條文，要求承建商實施建議的緩解措施和進行環境監察及審核計劃，控制建造工程對環境造成的影響，以符合既定的標準和準則。這些措施主要包括使用靜音機動設備和豎設活動隔音屏障或隔音罩，以減低建築噪音的影響；在工地定時灑水及設置車輪清洗設施，以減少塵土飛揚的情況；以及在排放工地流出的廢水前，使用臨時排水渠收集和處理工地徑流。我們亦

⁵ 一名香港市民於 2024 年 8 月 1 日入稟高等法院提請司法覆核，要求推翻環保署署長批准新田／落馬洲發展樞紐環評報告的決定。高等法院於同月 12 日書面批出該司法覆核許可。案件聆訊排期在 2025 年 6 月進行。

會在米埔實施濕地優化措施及修復荒棄魚塘和在適當的魚塘放養魚類，以提升后海灣一帶濕地生境的生態價值。

32. 在規劃和設計階段，我們已考慮第一期第一階段發展的擬議工程及其施工程序，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡量在工地或其他合適的建築工地重用惰性建築廢物（例如挖掘所得的泥土），以盡量減少須於公眾填料接收設施⁶處置惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用非木材物料搭建模板。

33. 在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，以供批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把該等廢物再用和循環使用。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管把惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運往公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

34. 我們估計第一期第一階段發展會產生約 9 700 000 公噸惰性建築廢物，但會完全在工地及餘下期數發展時再用，因而沒有剩餘惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施。另外，第一期第一階段發展會產生約 168 600 公噸⁷非惰性建築廢物，我們會把這些廢物運送到堆填區處置。就第一期第一階段工程而言，估計堆填區處置的費用總額約為 3 372 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明，在堆填區的每公噸廢物收費則為 200 元計算)。

對交通的影響

35. 根據已進行的交通及運輸影響評估及最新近的交通檢討，預計第一期第一階段的擬議工程對交通及運輸造成的影響屬可接受水平。

36. 為進行第一期第一階段發展的擬議工程，我們會在施工期間實施臨時交通安排。我們亦會成立交通管理聯絡小組，成員包括土拓署、運輸署、香港警務處代表及其他持份者的代表，討

⁶ 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

⁷ 數字僅屬約數及有待收回／清理土地時確定。

論、審議及檢討承建商建議的臨時交通安排，以盡量減低擬議工程對交通造成的影響。此外，我們會設立電話熱線，解答市民查詢或處理投訴。

對文物的影響

37. 我們已完成屬新田科技城環評項下的文物影響評估。據評估所得，第一期第一階段發展不會影響文物古蹟，包括法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築／構築物、新增擬議評級項目名單中的所有地點／建築／構築物，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

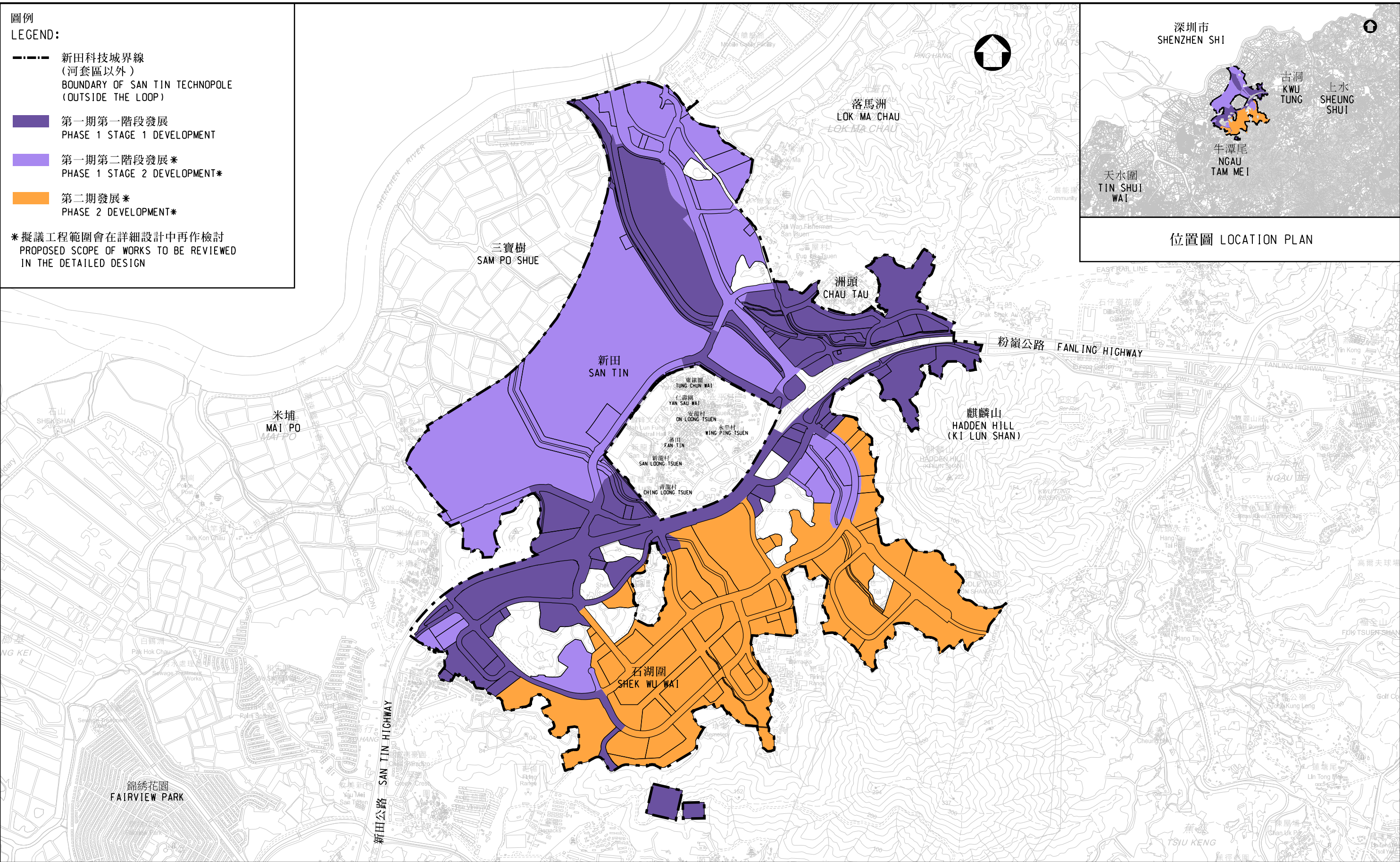
38. 然而，第一期第一階段工程或會影響環評認定位於米埔具考古研究價值的地點，以及位於米埔、米埔隴(南)和石湖圍的考古敏感區。我們將會按照環評報告的建議，在收地後和施工前於米埔具考古研究價值地點及米埔考古敏感區進行考古調查，並在已進行考古調查的米埔隴(南)和石湖圍考古敏感區進行考古監察和記錄，確保潛在的考古遺蹟得到保護和保存。

39. 此外，我們亦會按照環評報告的建議，在施工前為工地附近的文物建築適當地進行對經土地傳播的振動、傾斜和土地沉降的監察，以及進行基線情況調查和基線振動影響評估，以保護環評報告所評估的文物建築。

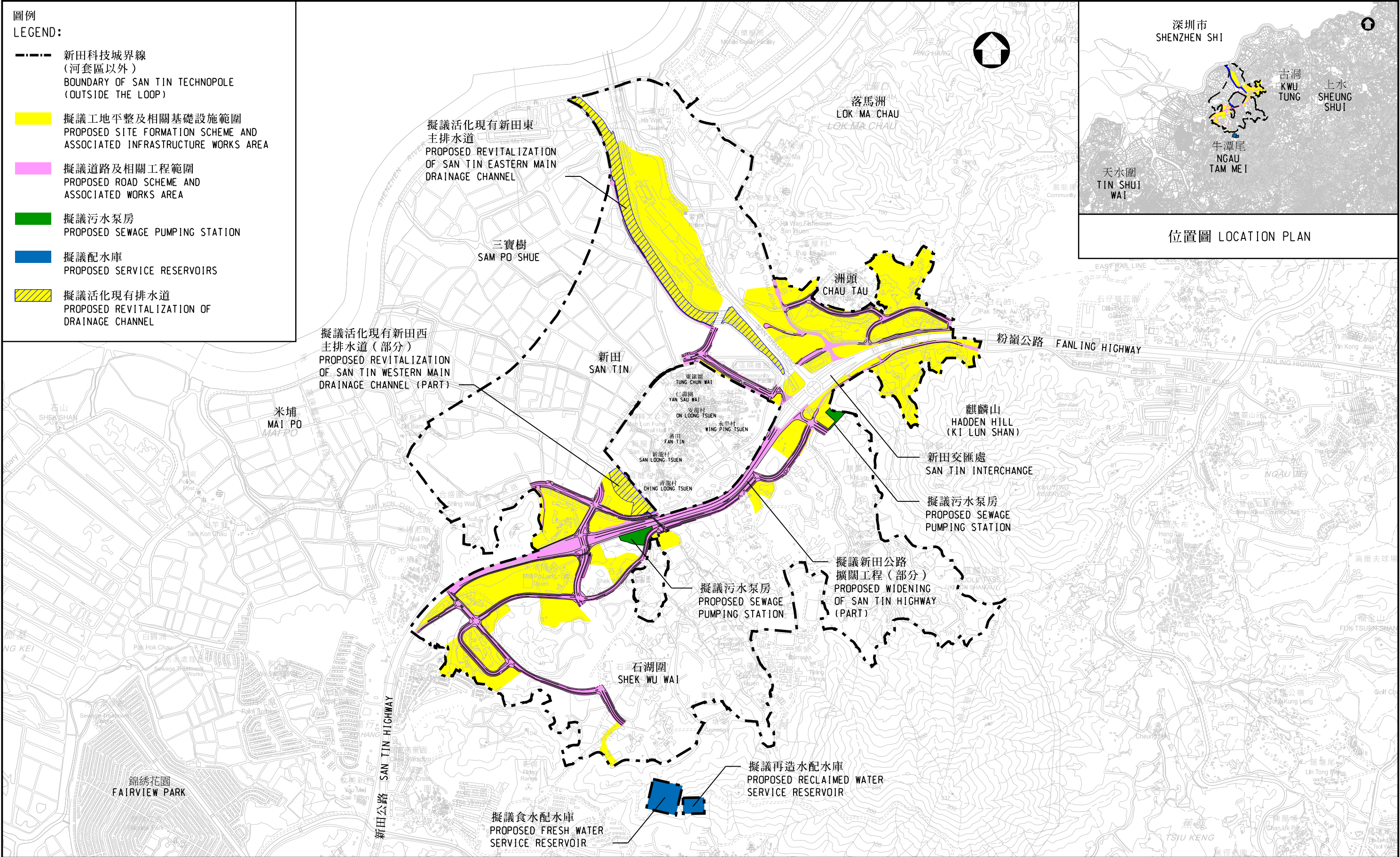
背景資料

40. 2021 年 7 月，財委會批准把 **7852CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **7864CL** 號工程計劃，稱為「新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐」；按付款當日價格計算，工程計劃的核准預算費為 **7 億 9,380 萬元**，用以為發展新田／落馬洲發展樞紐而進行勘察研究和詳細設計，以及工地勘測工程。我們已大致完成第一期第一階段發展擬議工程的詳細設計工作。

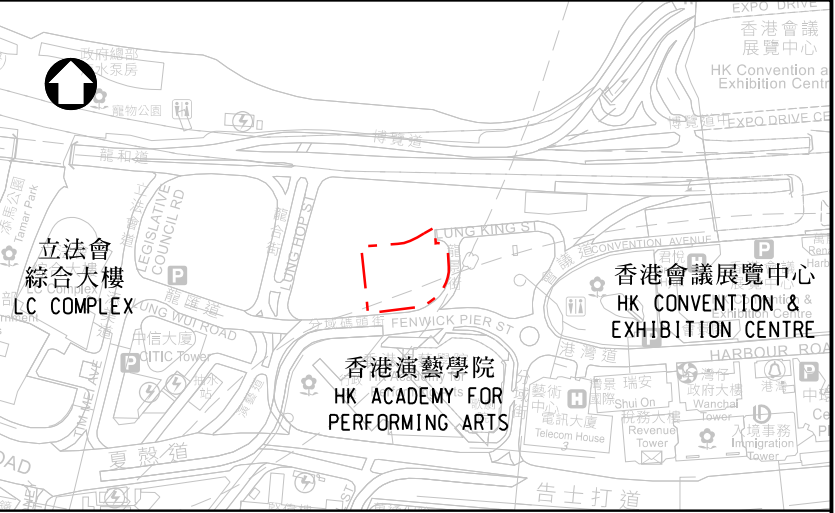
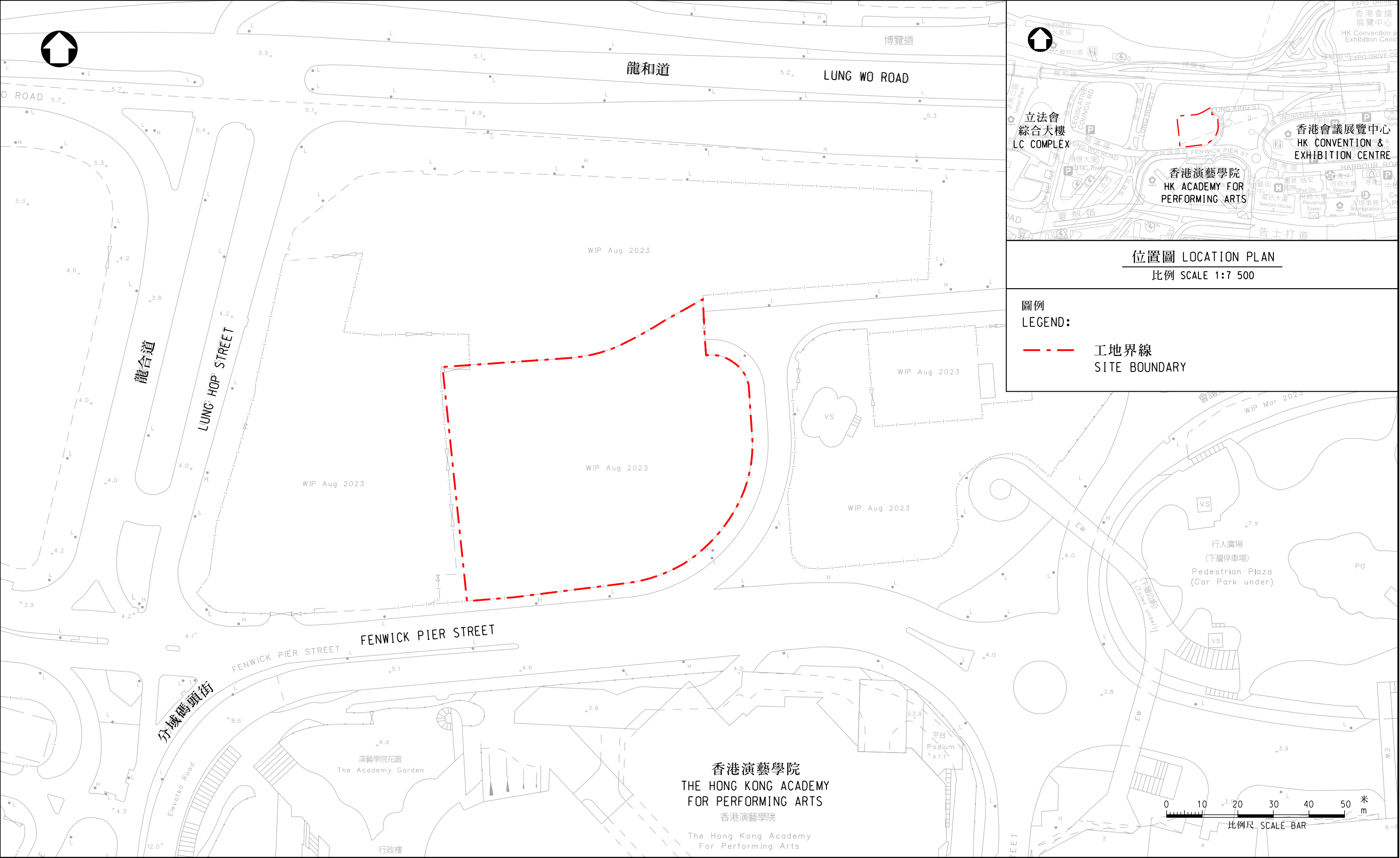
發展局
土木工程拓展署
2024 年 10 月



新田科技城各期發展示意圖
SAN TIN TECHNOPOLE DEVELOPMENT PHASING PLAN



工務計劃項目第899CL號
新田科技城發展第一期第一階段工程 - 工地平整和基礎設施 -
平面圖
PWP ITEM NO. 899CL
DEVELOPMENT OF SAN TIN TECHNOPOLE PHASE 1 STAGE 1 WORKS - SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE -
LAYOUT PLAN



位置圖 LOCATION PLAN
比例 SCALE 1:7 500

圖例
LEGEND:
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY

展館平面圖
GALLERY LAYOUT PLAN

總目 705 – 土木工程

康樂、文化及市政設施 – 休憩用地

工程計劃項目第 5484RO 號 – 建立三寶樹濕地保育公園

工程計劃的範圍和性質

我們建議將 **5484RO** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **5485RO** 號工程計劃，題為「建立三寶樹濕地保育公園 – 第一期詳細設計」，範圍包括：

- (a) 就擬議公園第一期約 150 公頃範圍內¹的設施及工程進行詳細設計，該些設施及工程主要包括：-
 - (i) 生態及漁業優化措施²；
 - (ii) 生態教育、康樂及旅遊設施³；
 - (iii) 公園辦事處⁴；
 - (iv) 漁業研究中心⁴；
 - (v) 其他附屬工程（包括道路工程、排水、排污、水務、公用設施、園境美化工程、機電及相關工程）；
- (b) 進行相關的工地勘測工程及監督工作；以及
- (c) 就未來擬議公園第一期的建造工程擬備招標文件和評審標書。

2. 擬議公園第一期的平面圖載於附錄。

¹ 三寶樹濕地保育公園第一期的發展將在公園北部屬政府土地的魚塘和濕地進行，北部的魚塘和濕地總面積約 150 公頃，當中公園第一期的面積，將在正進行的勘查研究中核實。

² 公園第一期的生態優化措施，包括改造魚塘生境以加強生境連繫（例如將小而分散的魚塘合併為更大的水體、建立生態浮島等）、設置生態友善魚塘、管理魚塘水位以增加水鳥覓食機會、設置圍欄／限制區域、遙距監控系統等。而漁業優化措施則包括引入現代化和高產量的水產養殖設施和技術，以高密度方法養殖塘魚。

³ 公園第一期的生態教育、康樂及旅遊設施包括步道、觀鳥設施及資訊牌等。

⁴ 公園辦事處和漁業研究中心位於新田科技城範圍內；漁業研究中心可推動養殖科研及水產養殖現代化，長遠提升本地漁產品的產量、質素和產值。

3. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在大致完成現正進行的勘查研究後，於2025年下半年聘請顧問展開擬議公園第一期的設計，並會在24個月內分階段完成設計工作。配合新田科技城的建設進程，公園第一期首階段的詳細設計工作將在2026/2027年度內完成，我們計劃隨即展開公園的建造工程。

4. 我們會適時就**5484RO**號工程計劃的餘下部分申請撥款，以配合公園餘下期數的詳細設計及建造工程。

理由

5. 《2023年施政報告》提出，政府將建立三寶樹濕地保育公園，以提升北部都會區的生態質素和生物多樣性，讓市民享有優質戶外生態教育及康樂設施，並在園內引入現代化、可持續發展的水產養殖業。政府早前委託顧問進行的《建立濕地保育公園系統之策略可行性研究》(下稱《可行性研究》)，亦建議分期建設濕地保育公園系統⁵，首先設立三寶樹濕地保育公園，並以「生物多樣性與水產養殖和諧共存」為該公園的主題。

6. 《可行性研究》指出，三寶樹濕地保育公園的擬議範圍位處主要候鳥飛行廊道的核心位置，毗鄰米埔自然護理區及其他濕地，而且擁有大片魚塘。首先設立此公園，以「生物多樣性與水產養殖和諧共存」為公園的主題，並優化及積極管理園內的魚塘和濕地，可提升后海灣一帶濕地系統的生態功能、及早保護雀鳥飛行走廊及棲息地，並提升生物多樣性。園內將設置各類戶外生態教育及康樂設施，例如訪客中心、戶外教室、觀鳥屋和生態旅舍等，致力突顯香港自然生態秀麗的風采，不但可提升大眾對生態保育的關注及自覺性，亦為市民及遊客提供更豐富的生態遊體驗，增加香港郊外的魅力。此外，公園亦會推行高密度、高科技和高產量的養殖操作，引入現代化水產養殖設施和技術，提升養殖產量、效能和品質，增加經濟效益，並為業界創造就業機會。

⁵ 濕地保育公園系統將由現有保育區(即米埔自然護理區、香港濕地公園及塱原自然生態公園)及擬議建立的公園組成，當中包括三寶樹濕地保育公園、香港濕地公園擴展部分、南生圍濕地保育公園和蠔殼圍濕地保育公園(包括沙嶺/南坑部分)。

7. 《可行性研究》建議三寶樹濕地保育公園的範圍約338公頃。當中，328公頃將用作生態及漁業優化措施，並加以積極管理，以補償因新田科技城發展而造成的生態及漁業資源影響；約10公頃建議用作建設上述的生態教育及康樂設施等。此外，《可行性研究》建議將位於落馬洲政府土地、由漁農自然護理署（漁護署）管理的現有濕地補償區（共約10公頃⁶）納入公園範圍一併管理；因此，公園總面積將可進一步增至約348公頃。

8. 根據新田科技城的環境影響評估報告（環評報告），三寶樹濕地保育公園是緩解發展所導致的生態及漁業資源影響的措施，以達致相關濕地的生態功能及承載力沒有淨減少的目標。環評報告的批准條件要求政府部門成立工作小組以協調新田科技城與公園的推展進度，以及不在公園生態友善魚塘建造工程展開前，開始新田科技城的填塘工程。公園將分期建設，公園第一期的建設工程最快於2026/2027年度開展，並爭取在2031年完成。整個三寶樹濕地保育公園預計於2039年或之前全面落成，以配合新田科技城全面運作的預計時間。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們初步估計擬議的詳細設計（包括工地勘測工程費用）約為8,490萬元。

公眾諮詢

10. 政府在研究建立濕地保育公園系統的過程中，已適時進行諮詢工作。政府於2023年1月至2月期間與環保團體、生態旅遊業界、本地農業和漁業組織、當地社區和發展商等主要持份者進行簡介會及會議，收集他們對建立濕地保育公園系統的初步意見。政府進一步於2023年11月21日至2024年1月20日期間，就《可行性研究》所提出的初步建議，收集公眾及上述持份者的意見。初步建議包括分期建設濕地保育公園系統；首先設立三寶樹濕地保育公園；三寶樹濕地保育公

⁶ 建議納入公園範圍一併管理的現有濕地補償區現時已經完成設計及建造工程並交由漁護署管理，因此不需要額外撥款進行設計及建造工程。

園的擬議面積、概念位置圖、定位、功能和設施；以及其他濕地保育公園的定位與功能和管理模式等。

11. 政府亦於2024年1月29日及3月26日就《可行性研究》提出的初步建議，包括上述有關三寶樹濕地保育公園的詳情、該公園第一期的發展時間表及推進設立該公園的工作⁷，分別向立法會內務委員會北部都會區發展事宜小組委員會（小組委員會）和元朗區議會匯報及收集意見。小組委員會支持可行性研究的初步結果及建議，當中有議員關注各個擬議濕地保育公園的定位及遊客接待量。至於元朗區議會，則備悉政府就推進建立三寶樹濕地保育公園的工作，並希望政府與各持份者就有關工作保持聯繫；亦有區議員就公園管理模式、收回土地的安排及推行時間表等事宜提出意見。待準備就緒，我們會進一步諮詢相關持份者，以及向他們提供更詳細的資料。

對環境的影響

12. 擬議公園第一期的詳細設計（包括相關的工地勘測工程及監督工作）不屬於《環境影響評估條例》（《環評條例》）（第499章）的指定工程項目，不會對環境造成任何長遠的不良影響。我們會在進行有關勘測工程期間，實施適當的緩解措施，以控制工程對環境所造成的短期影響。此外，我們將透過正進行的勘查研究確認擬議公園第一期的工程是否屬於《環評條例》的指定工程項目，如果相關工程屬於《環評條例》的指定工程項目，我們會根據《環評條例》的法定程序以獲得其建造和運營的環境許可證，並會提出相應的緩解措施，以確保工程符合法定要求。

對文物的影響

13. 擬議公園第一期的詳細設計工作（包括工地勘測工程）不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點/建築/構築物、具考古研究價值的地點、須進行評級的新項目中的所有地點/建築/構築物，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

⁷ 包括下一階段的詳細勘查、設計及建造研究工作。

土地徵用

14. 擬議公園第一期的詳細設計（包括工地勘測工程）本身無須徵用私人土地。

對交通的影響

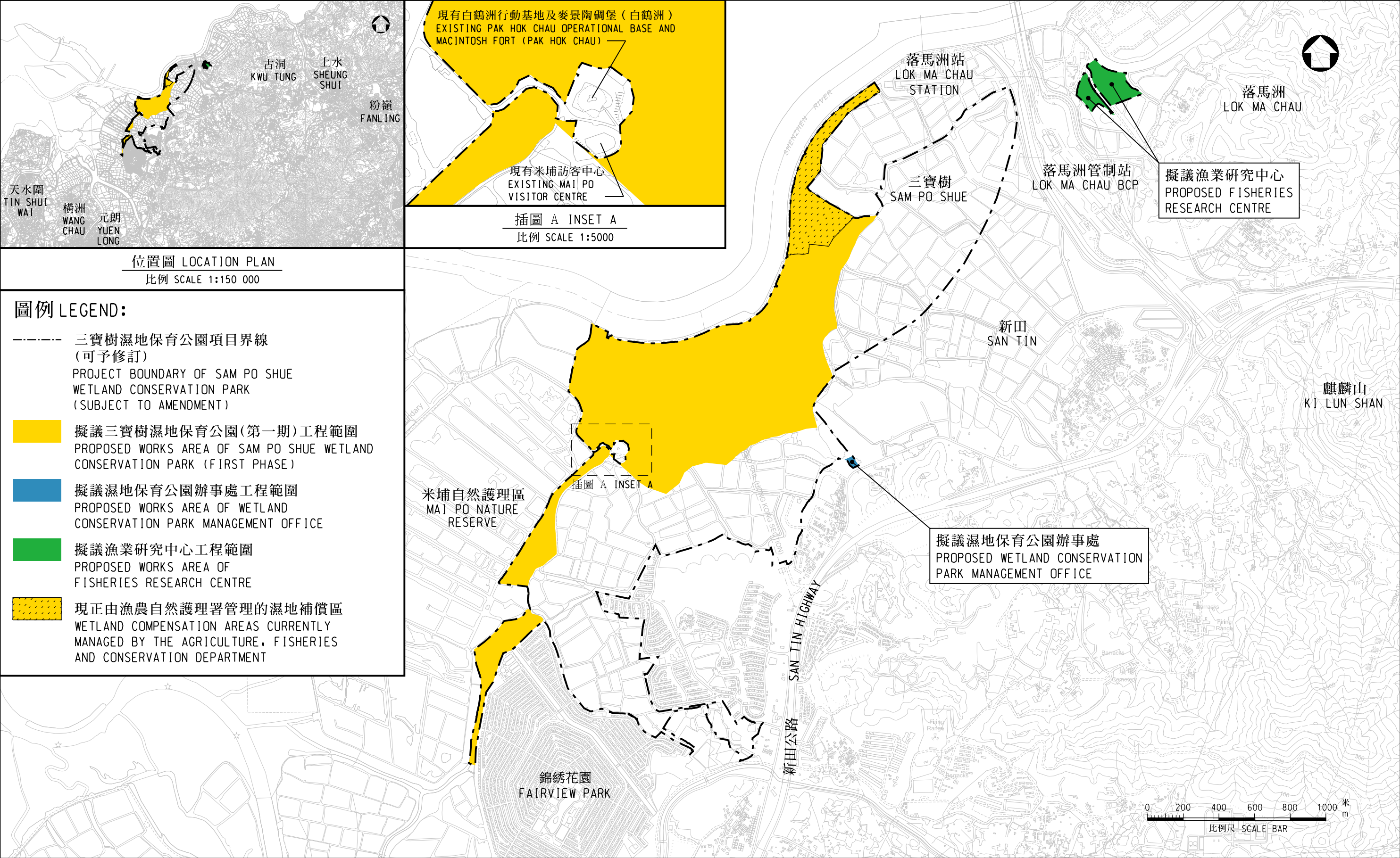
15. 擬議公園第一期的詳細設計（包括工地勘測工程）不會對該區的交通造成影響。

背景資料

16. 政府在2022年8月就在北部都會區建立濕地保育公園系統展開《可行性研究》，該研究已完成，政府會於短期內向公眾公布有關報告。

17. 我們已委聘顧問，就建立三寶樹濕地保育公園進行勘查研究，有關費用在分目5101CX「為工務計劃丁級工程項目進行土木工程、研究及勘測工作」項目下撥款支付。按付款當日價格計算，總費用約為4,747萬元。該勘查研究正在進行中，涵蓋一系列的技術評估，包括交通及運輸、生態及水產養殖、排污、排水、供水、景觀和視覺、地質及土地除污等範疇。研究結果會在擬議公園第一期的詳細設計中一併考慮。

環境及生態局
土木工程拓展署
漁農自然護理署
2024年10月



建立三寶樹濕地保育公園（第一期）平面圖
ESTABLISHMENT OF SAM PO SHUE WETLAND CONSERVATION PARK (FIRST PHASE) LAYOUT PLAN