



新界北

香港 HONG KONG
2030+

跨越2030年的規劃遠景與策略

新界北發展 — 初步概念



1. 概要

02

2. 現況

04

3. 機遇及限制

07

4. 整體規劃方向

08

5. 整體規劃及設計大綱

16

6. 概括土地用途概念

20

7. 下一步

28

背景

- 1.1 根據最新的人口推算，香港人口將持續增長，由2014年的724萬增至2043年的822萬。香港要持續供應土地，發展經濟，才可以保持競爭力。此外，市民也越來越期望更好的生活環境。
- 1.2 政府正研究多項措施，維持穩定的土地供應，包括推行《2013年施政報告》所提出的措施，探討進一步發展新界的機遇，建設一個規模與粉嶺/ 上水新市鎮相若的現代化新市鎮。
- 1.3 土木工程拓展署及規劃署在2014年年初共同委託顧問公司進行《發展新界北部地區初步可行性研究》(本研究)，旨在為整個新界北部地區(新界北)制訂一個概括規劃框架，當中包括善用從禁區釋出的土地及區內其他未開發土地、保育珍貴的自然和文化遺產、把握規劃中的新運輸基礎設施可能帶來的機遇，並解決棕地擴散引致區內現時存在的各項環境問題，以及未能善用珍貴土地資源所引起的相關問題。
- 1.4 本研究採用綜合及全面的方式，為新界北訂定最合適的發展規模。為促進香港長遠的社會和經濟發展，本研究已探討在新界北建立新社區及創造蓬勃的就業和商業樞紐的潛力。

- 1.5 本研究屬初步可行性研究，檢視新界北大約 5 300 公頃土地(圖一)的基線情況，物色具發展潛力的地區，並制訂整體規劃方向和概括土地用途概念。本研究的結果載於下文各部分。
- 1.6 位於本研究範圍內的粉嶺高爾夫球場目前以私人遊樂場地契約形式批出，屬於民政事務局正在進行的私人遊樂場地契約政策檢討的範疇。

遠景

- 1.7 新界北和東大嶼都會是《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》研究(《香港2030+》)提出發展的兩個策略增長區，目的是要應付香港在2030年以後的長遠社會及經濟需要。
- 1.8 新界北的發展會以全面規劃的方式進行，並會以更有效的方式運用新界的荒廢農田和棕地。因此，這項發展計劃將成為重要的土地供應來源，以建設新社區及發展現代化產業和需要在邊境附近營運的行業，同時改善現有地區的居住環境。



圖一：新界北研究地區（只供參考）

2 現況

- 2.1 新界北有大片土地位於原禁區範圍內，大部分保留自然環境風貌和屬鄉郊土地(圖二)。相對而言，粉嶺/ 上水新市鎮則是發展成熟的地區，人口超過25萬，並將會進一步增加至約29萬。按照規劃，古洞北和粉嶺北兩個新發展區將可容納大約17萬額外人口，使粉嶺/ 上水/ 古洞新市鎮的總人口增至46萬。
- 2.2 新界北位處邊境，毗連深圳，設有四個邊境管制站，包括在西面主要以新田公路為連接道路的落馬洲及落馬洲支線邊境管制站，以及在東面主要以文錦渡路為連接道路的文錦渡及羅湖邊境管制站。
- 2.3 更遠的東面則有目前正在興建、將於2018年竣工的蓮塘/ 香園圍口岸。香園圍地區目前的主要連接道路是蓮麻坑路。至於坪輦、打鼓嶺及皇后山一帶，現時可經由沙頭角公路及坪輦路到達。

地勢及自然資源

- 2.4 新界北的天然地形以山丘和河谷為主。南面有林村郊野公園和八仙嶺郊野公園的自然景致，北面有蠔殼圍的濕地，而東面則是紅花嶺郊野區。該處的自然資源豐富，包括林地、河道、沼澤、池塘和農地。至於平坦土地上則散布著鄉郊民居。

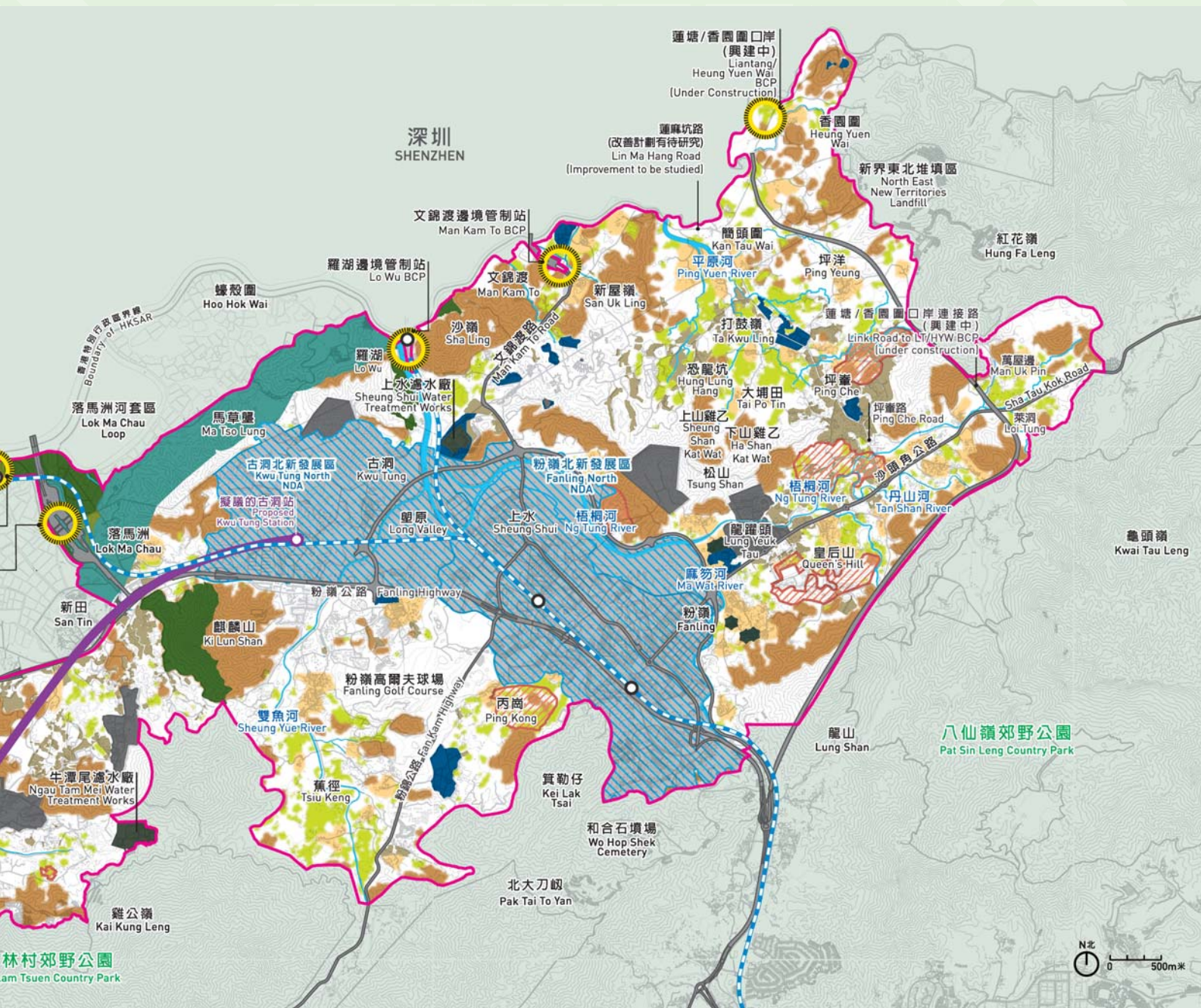
人口及就業情況

- 2.5 根據2011年人口普查，新界北(不包括粉嶺/ 上水/ 古洞新市鎮)的總人口約為45 000人，主要集中在鄉村及周邊地區。新界北現有的就業人口約為20 000人。由於該區屬鄉郊地區，目前區內提供的職位僅約4 200個。



圖二：現況 (只供參考)

2. 現況



2 現況

- 2.6 新界北主要為鄉郊土地，當中包括超過80條原居民/ 非原居民鄉村、低密度住宅屋苑和其他零散的鄉郊民居。
- 2.7 新界北昔日農田處處，農務興旺。自上世紀六十至七十年代起，農業活動急速式微。大量農地逐漸轉作露天貯物場、貨櫃場、露天停車場、倉庫/ 物流或其他鄉郊工業用途。大量棕地作業尤其集中在新田、落馬洲、恐龍坑及坪輦/ 打鼓嶺地區。新界北棕地不斷擴散，已在環境、交通、視覺、水浸及其他方面造成相當大的問題。儘管如此，目前仍有大約260公頃常耕農地及約20多個禽畜飼養場散布於新界北。



山地及綠地

© CEDD



農地

© CEDD



露天貯物場及鄉郊工場

© CEDD



鄉村

© CEDD

策略性位置

- 3.1 新界北位處策略性的邊境位置，從新界北前往深圳和粵東地區都很方便。現有的羅湖、文錦渡、落馬洲和落馬洲支線邊境管制站處理大量過境交通，預計流量會持續增長。興建中的蓮塘/香園圍口岸及其連接路將進一步加強香港與深圳東及粵東其他地區的連繫。

運輸及其他基礎設施

- 3.2 目前，新界北只有部分地區連接東鐵、新田公路和粉嶺公路。興建中的蓮塘/香園圍口岸連接路及擬議的北環線#等策略性運輸基礎設施，將會改善新界北對外的連繫。
- 3.3 新界北受到各項基礎設施現有承受力所限制，必須闢設額外的運輸、排污、供水和排水基礎設施，以應付新發展所需。

土地資源

- 3.4 自2008年保安局的公布，約2 400公頃的禁區土地已分階段釋放出來。雖然《邊境禁區的土地規劃研究》認為原禁區範圍內大部分的土地，例如后海灣、附近的濕地和紅花嶺的林地等都具有保育價值並建議加以保育，不過，主要過境交通走廊沿路的地區仍有發展機會，如落馬洲、文錦渡和未來的蓮塘/香園圍口岸等附近的地方。
- 3.5 區內常耕及優質農地應盡量保留。區內大片荒廢的農地及棕地可供應新的土地，而常耕及優質農地則可加以保育、復耕，或與新的發展全面融合。

地區限制

- 3.6 該區散布著原居民和非原居民鄉村、墓地、已規劃的大型靈灰安置所和火葬場(在沙嶺及鄰近米埔隴村)、軍用地、山丘、400千伏特架空高壓電纜、具有潛在危險的裝置(例如濾水廠)、新界東北堆填區及已規劃的擴建計劃、歷史建築、考古遺址、常耕農地及具備復耕潛力的農地等，對發展構成各方面的限制。

進一步詳情可參考《鐵路發展策略2014》(路政署網頁 - <http://www.hyd.gov.hk>)。此策略提出北環線將會是連接現有西鐵線錦上路站與落馬洲支線新設的古洞站之間的一條鐵路線。

A 促進城市、鄉郊、自然共融

- 4.1 新界區內傳統的城市發展導致城鄉二元分割，把城市與鄉郊的發展清晰分隔開來。由於新界北的常耕農地分散各處，與棕地混雜一起，因此，我們建議規劃新界北時，採用更和諧的方法，促進城、鄉及自然共融。新界北具備鄉郊和自然特色，包括地形地標、鄉村式發展、文化遺產和農業活動。在可行的情況下應盡量保留這些特色，使其與新規劃的住宅和就業樞紐和諧結合。主要的可行方向包括：

融入自然特色：綠色走廊及藍色走廊

- 4.2 新界北的自然特色有助界定發展的界限，並可加以優化，締造城、鄉及自然共融的環境。現有的自然地帶可結合新市區的綠地，形成綠色走廊，讓城市人能多親近大自然。此外，我們可以利用綠化和生態水力學措施活化新界北數條已渠道化的河道，包括梧桐河、麻笏河、丹山河、雙魚河和平原河，以促進生物多樣性，並關設河畔休憩空間及藍色和綠色走廊。



打鼓嶺現已渠道化的河道

© CEDD

融合「新」「舊」社區：保留既有的鄉郊民居

- 4.3 藉著規劃，「新」與「舊」的社區可以共存。我們應適當考量如何把既有的鄉村和鄉郊民居與新發展融合，並須考慮城市發展混合鄉郊民居的新模式，這個模式可能是我們未來新界北的特點。



既有鄉村內的已獲評級建築物

© PlanD

鼓勵社會融合：提供新綜合公共及社區設施

- 4.4 藉著提供綜合公共及社區設施，並利用新的資訊及其他科技，新的城市發展可改善現有的鄉郊環境，提高便利性、連繫性及生活質素。

保留農業

- 4.5 新界北仍有不少農耕活動。除盡可能保留常耕和優質農地外，我們亦可鼓勵區內居民和企業以及在市區工作或居住的市民參與休閒農耕。一如政府在新農業政策中提出，我們會進一步探討如何提升現時的農耕操作及技術，例如推廣有機農耕、水耕種植等。



© Arup

B 為市民和企業創造機會：新產業、新職位

- 4.6 要促進新界北的經濟發展，可善用區內經改善的基礎設施和跨境聯繫所帶來的優勢。新界北有大量棕地，特別是恐龍坑一帶。雖然露天貯物場和其他港口後勤用途有助支援經濟活動，但是這些活動分布零散，缺乏規劃，產生了負面影響。整合和優化這些活動，將有助改善景觀，減低水浸風險、環境污染及交通壓力。整合過程會騰出土地，以作新經濟活動用途。



© Arup

- 4.7 在新界北規劃新產業和新的就業機會，有助紓緩職位過度集中於市區的問題，惠及全港市民。此外，也可為地區創造新的就業機會、提升區內經濟活力、減少遠程通勤，並緩解由新界往市區日益嚴重的交通擠塞問題。



4.8 考慮到香港的經濟優勢、新界北的策略性邊境位置，以及區內有大量未開發或荒廢的土地資源，新界北可發展適合的產業，以促進香港的長遠經濟發展：

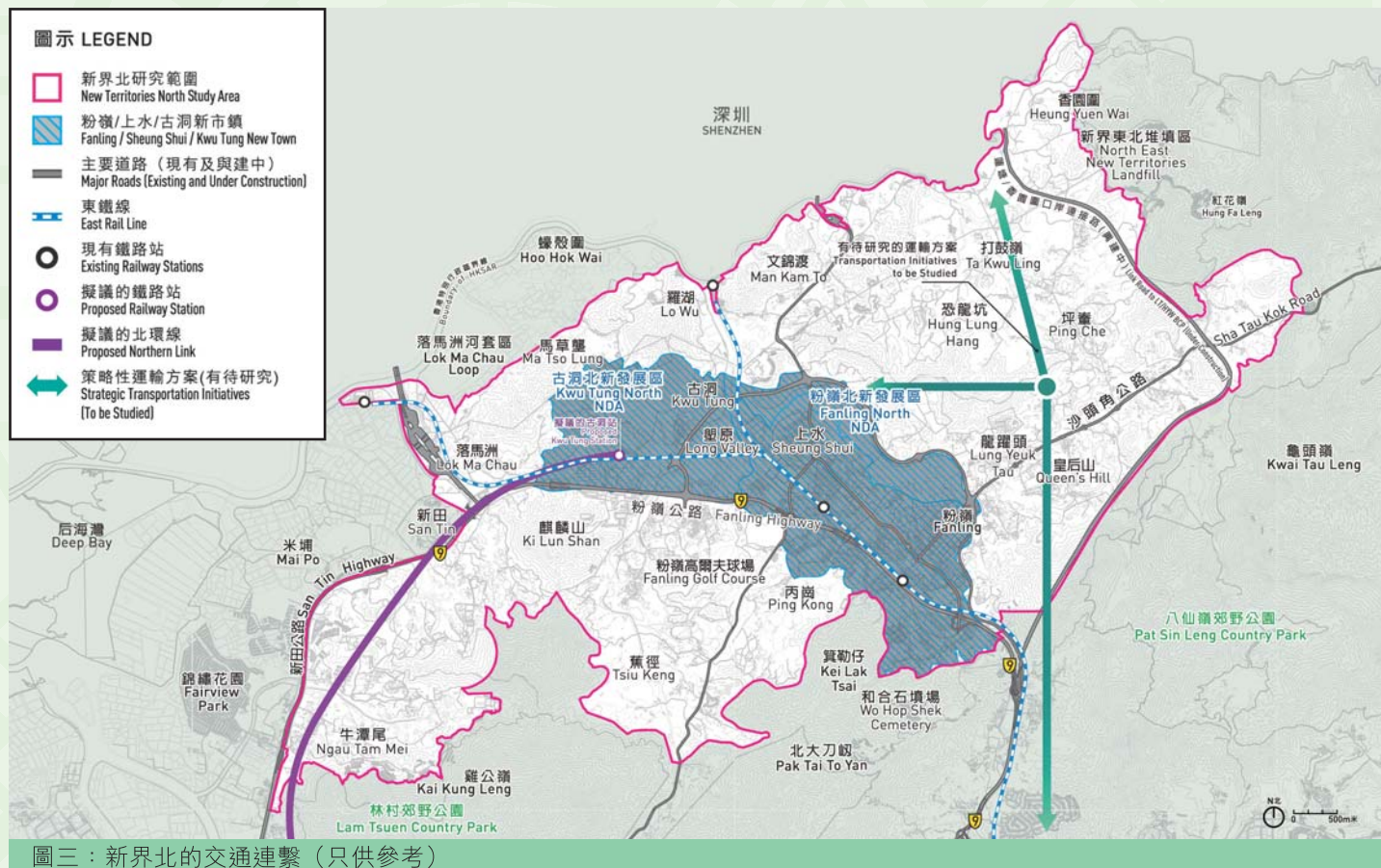
- 高增值物流中心：善用已改善的交通連繫及鄰近邊境管制站之便，新界北可發展專門物流設施，以配合日趨複雜的區域供應鏈和珠三角高增值生產的發展。與此同時，急速增長的跨境電子商務活動也需要高增值的物流服務來處理日益增加的貨運量。
- 創新與科技產業：位於《香港2030+》擬議的東部知識及科技走廊，新界北是設立新科學園/ 工業邨的理想地點，以支持研究發展及高科技產業的發展。邊界的位置有利香港與深圳在科技生態系統上的功能互補。
- 專業服務、工商業支援服務和檢測及認證產業：香港在市場推廣、產品開發和檢測及認證方面都有明顯優勢。由於鄰近內地和多個邊境管制站，對專業服務、工商業支援服務和檢測及認證服務供應商，新界北將會是一個不錯的選擇。

- 食品貿易及零售/ 特賣/ 批發：由於新界北盛產本地新鮮農產品、鄰近文錦渡邊境管制站食品管制中心及消費者對安全 and 健康食品的需求，新界北可發展為優質食品認證和分銷中心，並與食品有關的產業整合。除了設立傳統零售和特賣場外，新界北可發展一個以「香港種植或認證食品」為主題的食品市場，當中包括本地農產品及食物業，成為獨特的景點，支援相關產業的進一步發展，亦可作為分銷設施，支援農業及區內的城市農耕產業。
- 知識型環保產業：擬議在新界北設立的綜合智慧、環保及具抗禦力基礎設施系統，利便循環再用及再造。廚餘回收/ 堆肥會與農業界產生協同效應。
- 生態/ 文化/ 文物旅遊：新界北有很多具歷史意義的鄉村、邊境遺跡和具文化/ 歷史價值的建築。區內還有許多有機和傳統/ 休閒農場及富生物多樣性的鄉郊地方。這些資源可以透過文物徑及單車徑等接駁，從而推廣以生態/ 文化/ 教育為本的康樂活動和旅遊。

C 加強可達性及連接性

4.9 現時，新界北經由東鐵、新田公路和粉嶺公路連接至市區及新界各區。我們會探討建立全面的交通網絡，改善新界北對外及區內的交通連繫，方便市民往來。

4.10 我們會在新界北實踐以公共運輸導向為本的發展理念。客運系統會以鐵路為骨幹，而土地用途與鐵路發展則以綜合方式進行規劃。我們會研究發展可行的鐵路新路線，使新界北交通更暢達，從而釋放該區的發展潛力。擬議的發展項目會聚集在鐵路站附近，包括擬議的北環線或會興建的中途站，務求擴大公共運輸系統的覆蓋範圍，鼓勵市民更多使用公共交通服務(圖三)。我們也會探討是否可以推行策略性的運輸措施，以及加強新界北與市區的連繫。



圖三：新界北的交通連繫 (只供參考)

D 智慧、環保及具抗禦力城市

4.11 世界各地的城市化趨勢和氣候變化問題已普遍導致資源枯竭，我們不得不重新思考未來的發展模式，為新界北訂下更可持續發展的路向。我們要掌握全球趨勢，善用新技術，採納智慧、環保及具抗禦力城市的概念，以應付未來的挑戰。



電車路況信息顯示

© CEDD

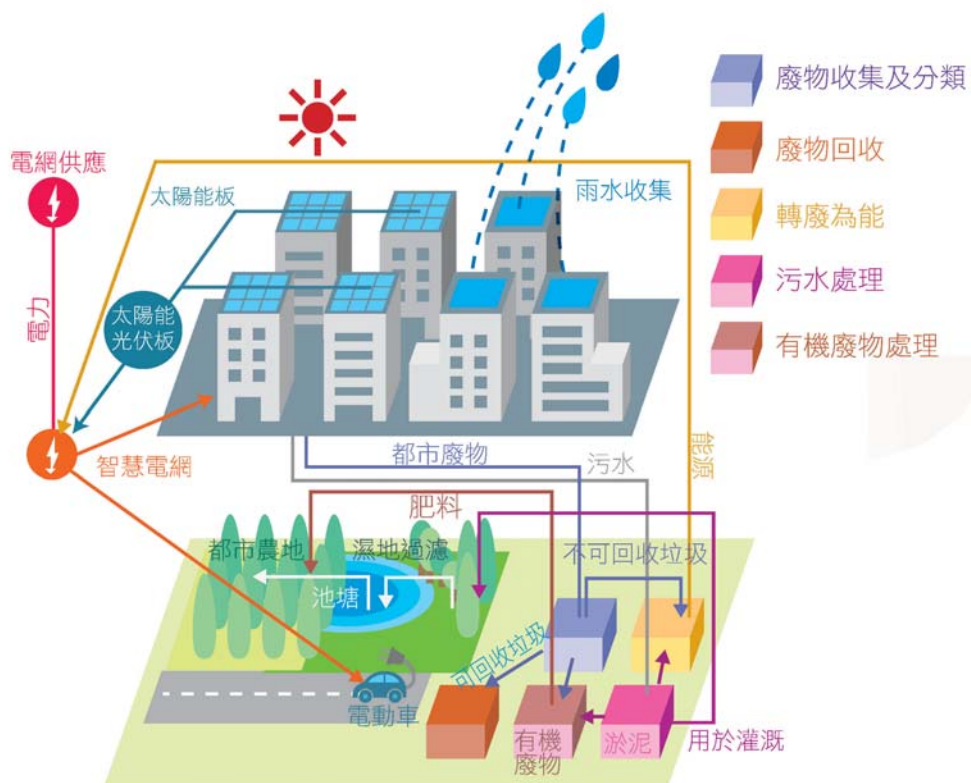
4.12 一個智慧、環保及具抗禦力城市結合了以下元素：

- 智慧：科技有助善用資源，促進增長和智慧型城市生活。利用資訊與通訊科技，一個智慧城市可收集、整合和使用資訊/ 數據來管理並優化城市運作，提升生活質素。
- 環保：環保城市在城市基礎設施方面(如能源、交通、食水和廢物)運用相關科技，以提高資源效率、降低耗用量、減少碳排放，並維持生物多樣性和提升城市的宜居程度。
- 抗禦力：面對自然及人為的不明朗因素(特別是氣候變化)，具抗禦力的城市會投放資源，加強各個相互連繫系統的抗禦力，讓城市即使在經濟、社會和自然環境方面受到衝擊，也可以迅速適應和復原。

綜合的智慧、環保及具抗禦力基礎設施系統

4.13 綜合的智慧、環保及具抗禦力基礎設施系統是一套透過策略性規劃的實體基礎設施網絡，例如垃圾收集及分類設施、污水處理廠、可持續的城市排水系統、智慧水資源管理等(圖四)。在這個系統中，公用事業和公共服務設施環環相扣，共生互惠，一項設施產生的廢物可被另一個設施作資源使用，讓社區走向更環保、低碳及資源循環的發展

道路。其中一個例子是將經處理的污水作沖廁及灌溉之用，而另一個例子則是轉廢為能。綜合的智慧、環保及具抗禦力基礎設施系統可透過資訊與通訊科技更好地管理資源(如智慧電網)，亦可增強設施抵抗自然或人為災害及災後修復的整體能力。我們會探討在新界北發展中融入綜合智慧、環保及具抗禦力基礎設施系統的可行性。



圖四：綜合的智慧、環保及具抗禦力基礎設施系統概念圖

善用土地資源

4.14 配合陡峭的山丘地形，香港一直廣泛使用岩洞和地下空間作港鐵站、鐵路隧道、公用設施、公路隧道、物業地庫、污水處理廠、海水配水庫和廢物轉運站等。部分厭惡性設施可能有礙觀瞻，又或許會產生氣味和噪音，將這些設施置於岩洞和地下空間，對社區和環境有益。此外，善用岩洞和地下空間可以創造額外的可用空間，設置合適的設施，從而騰出地面土地作其他具效益的用途。



地下車輛及單車停泊處的例子

© PlanD



岩洞發展例子：配水庫

© CEDD



岩洞發展例子：污水處理廠

© Arup



岩洞發展例子：運動場館

© Norconsult

綠色及適宜步行的環境

4.15 藍綠基礎設施：將排水基礎設施結合周邊環境以提高防洪抗禦力。闢建清潔美觀的溪澗、河流及湖泊，結合景觀供公眾享用，並創造或復修生態棲息地，支持生物多樣性，體現與自然共生的生活氛圍。



© Chris Costea

4.16 適宜步行的無車社區：除了推廣使用環保交通工具(例如單車)外，也提供安全、四通八達、暢通無阻及環境怡人的行人道網絡，並採用不同的城市設計元素來提升步行體驗，鼓勵市民多以步行為交通模式。



© PlanD/CEDD

資訊與通訊科技平台－促進智慧流動、智慧城市生活及智慧商貿

4.17 智慧流動－交通資訊平台：利用互聯網或智能手機應用程式作為一站式交通資訊平台，提供路線圖、最短路線建議、實時更新服務資料、最新的交通狀況、停車位的數量及出租單車的位置和數量等交通資料，鼓勵市民使用公共和低碳交通工具。在世界各地，使用這項技術以優化城市生活及營造創意商機的城市也越來越普遍。



© CEDD



© Arup

5 整體規劃及設計大綱

景觀及生態資源大綱

- 5.1 新界北自然資源豐富，在該區進行任何新發展，不但要顧及這些資源和自然特色，同時亦應利用景觀特色(如綠蔭和河畔休憩走廊)來進行優化，把這些資源和特色連繫起來。
- 5.2 制訂全面的景觀及生態資源大綱，確保可保育、整合和優化這些自然資源，並協助劃定可發展的地區(圖五)。
- 5.3 在這大綱中，現有的優質自然及景觀資源，例如風水林、山坡、常耕農地等，會連接成為綠色走廊。天然或活化的河道則形成藍色走廊。這些走廊把獨立的生境連結起來，為未來的發展提供藍綠資源的連接。
- 5.4 未來的發展項目，應聚集在遠離優質自然及景觀資源(包括通風廊和風道)的地方，並應考慮新界北的都市氣候特徵、南面的綠色山景和西北與北面的濕地地帶。未來的發展應採用多元的發展規模，以尊重地區特色。

圖示 LEGEND

-  新界北研究範圍
New Territories North Study Area
-  粉嶺/上水/古洞新市鎮
Fanling / Sheung Shui / Kwu Tung New Town
-  鷺鳥林
Egrety
-  風水林地
Fung Shui Woodland
-  綠色走廊
Green Corridor
-  藍色走廊
Blue Corridor
-  主要具有生態價值的水道
Major Watercourses with Ecological Value
-  自然保育區及濕地保育區
Conservation Area & Wetland Conservation Area
-  濕地緩衝區
Wetland Buffer Area
-  濕地地帶
Wetland Belt
-  綠色山景
Green Backdrop
-  主要鳥類飛行路線
Major Bird Flightline



圖五：景觀及生態資源大綱（只供參考）

5. 整體規劃及設計大綱



5 整體規劃及設計大綱

策略性規劃大綱及具發展潛力地區

- 5.5 在考慮新界北的景觀及生態資源大綱、整體規劃方向、區內的發展機遇和限制及地區狀況(包括評估自然景觀和生態資源、現有地形、視覺景觀、土地用途、鄰近現有/已規劃/可能關設的運輸和基礎設施網絡、環境和都市氣候情況和岩土情況等)後，我們為新界北制訂策略性規劃大綱建議，並提出三個具發展潛力地區，包括新田/落馬洲發展樞紐、文錦渡物流走廊及位於坪輦、打鼓嶺、香園圍、恐龍坑及皇后山的新界北新市鎮(圖六)。
- 5.6 雖然這些具發展潛力地區各有不同的發展限制，但我們的初步評估顯示這些地區有可供發展土地，可用作房屋、經濟發展和創造就業機會，應付本港部分長遠的人口和經濟增長需要。另外，由於已規劃的皇后山公屋發展項目會帶動鄰近地區的進一步發展，因此須顧及這一點作全面考慮。

發展情境

- 5.7 考慮到香港長遠的房屋、經濟及其他發展需要、人口及就業平衡及交通和其他基礎設施需求，我們為新界北擬訂了兩個人口及就業水平各有不同的發展情境。

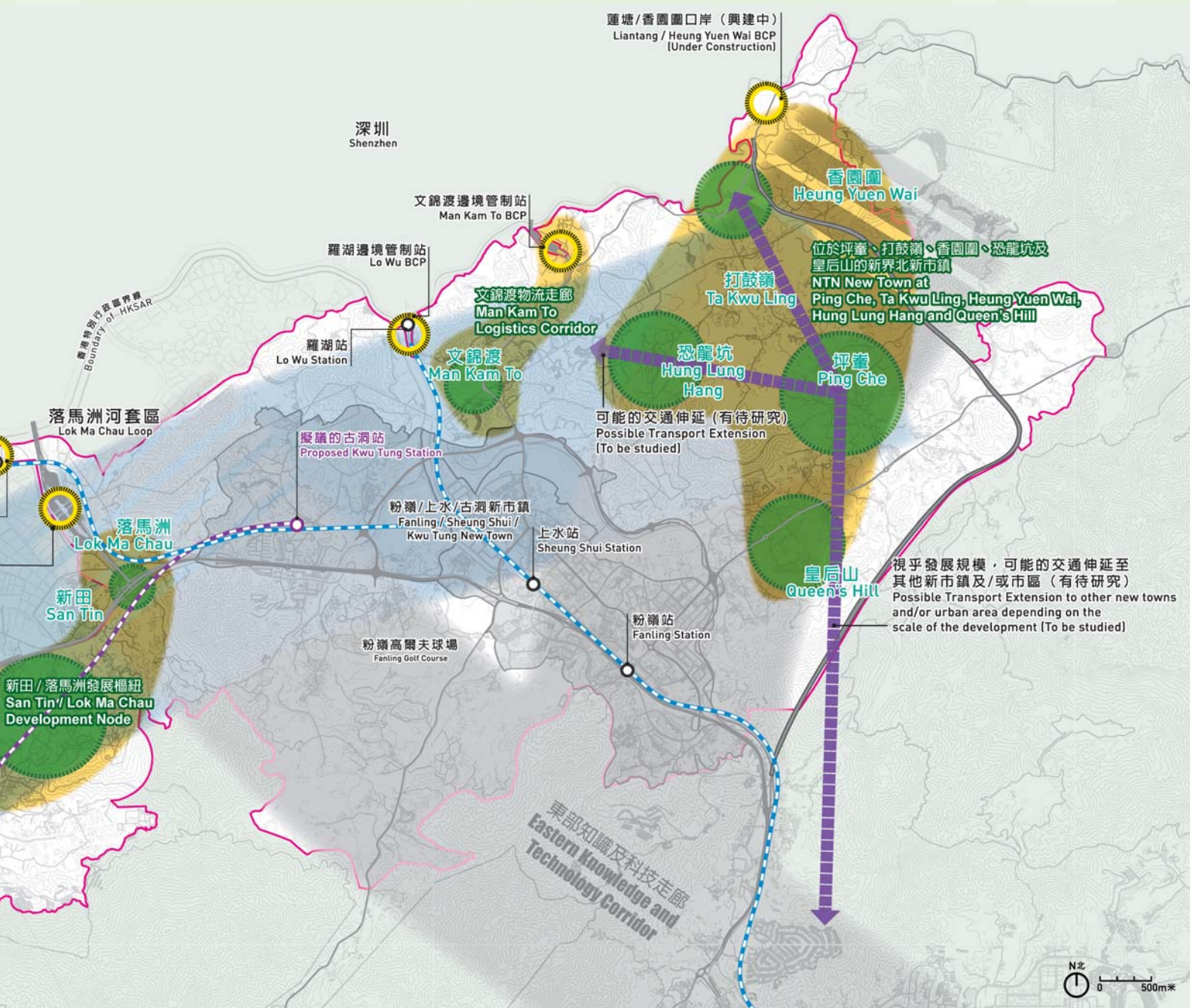
圖示 LEGEND

-  新界北研究範圍
New Territories North Study Area
-  邊境管制站/口岸
Boundary Control Points
-  主要道路 (現有及興建中)
Major Roads (Existing and Under Construction)
-  東鐵線
East Rail Line
-  擬議的北環線
Proposed Northern Link
-  現有鐵路站
Existing Railway Stations
-  擬議的鐵路站
Proposed Railway Station
-  可能的運輸連接(有待研究)
Possible Transport Connection (to be studied)
-  具發展潛力地區
Potential Development Areas
-  具發展潛力區內的主要活動中心
Key Focal Points within Potential Development Areas



圖六：策略性規劃大綱及具發展潛力地區 (只供參考)

5. 整體規劃及設計大綱



6 概括土地用途概念

情境 I 	情境 II 	
均衡人口 高就業人口比例 最低的基礎設施需求 發展用地 約720 公頃 人口 255 000 職位 215 000	高人口 低就業人口比例 較高的基礎設施需求 發展用地 約720 公頃 人口 350 000 職位 215 000	發展特色
意向是要新界北在人口及就業方面維持高度的自給自足水平，為此，土地用途必須多元化，發展密度亦須恰當。	意向是要容納更多人口，但就業人口比例則較低。有別於情境I，人口與工作職位比例並不均衡，發展密度也較高。	意向
人口與工作職位比例均衡，可避免交通需求偏重某些方向，令運輸基礎設施的需求可降至最低，乘客的平均行程距離也可縮短。這樣，運輸系統的可持續性得以維持，居民亦能夠在工作與生活之間取得平衡。	側重於增加人口，居民乘搭交通工具往返市區的次數會較多。	交通影響
主要利用《鐵路發展策略2014》建議興建的北環線為西面的發展項目提供服務。視乎發展規模，或會興建運輸系統延線(有待研究)，連接其他新市鎮及/或市區，以支援東面的發展項目。所需的額外基礎設施投資較情境 II 所需的為低。	對運輸基礎設施的需求較高，包括須利用《鐵路發展策略2014》建議興建的北環線為西面的發展項目提供服務；視乎發展規模，或會興建運輸系統延線(有待研究)，連接其他新市鎮及/或市區，以支援東面的發展項目；以及改善南北道路網絡。	基礎設施需求
落實增加就業機會及優化營商環境的規劃原則。會在區內增加就業集群，以改善全港就業機會分布不均的情況，並盡量發揮邊境位置的發展潛力。	人口較多，在改善新界北整體就業人口比例方面功效不彰。	就業人口比例
人口與工作職位比例均衡，擬議的人口密度與沙田新市鎮相若。	鑑於人口和住宅用地較多，擬議的人口密度將高於沙田新市鎮，並與將軍澳新市鎮相若。	人口密度
新的發展項目能夠與現有的鄉郊環境融合。就促進城、鄉及自然共融而言，情境 I 會較情境 II 效果更佳。	發展密度較高，對於與鄉郊環境融合和新界北的環境會有影響，因為規模有顯著差異的發展會非常接近。	城、鄉及自然共融

6 概括土地用途概念

6.1 為實踐智慧、環保及具抗禦力城市的理念，達致均衡、多元化且可持續的發展為前提，我們為三個具發展潛力地區，包括新田/落馬洲發展樞紐、文錦渡物流走廊及新界北新市鎮(圖七)(發展用地面積合共約720公頃[#])，制訂了概括的土地用途概念。



新田/落馬洲

6.2 在三個具發展潛力地區當中，新田/落馬洲發展樞紐和文錦渡物流走廊無論在情境 I 或情境 II 下，概括土地用途概念和發展規模均會相同。至於新界北新市鎮，我們建議在兩個發展情境下有不同的發展密度、土地用途組合及發展規模。下文將會就每個具發展潛力地區作進一步的討論。



文錦渡

[#] 不包括不作發展用途的範圍；例如擬議的農業地帶、綠化地帶、鄉村和現有的政府、機構及社區設施

6 概括土地用途概念



圖示 LEGEND

- | | | | |
|--|--|--|---|
| 新界北研究範圍
New Territories North Study Area | 現有鐵路站
Existing Railway Stations | 住宅
Residential | 企業園
Enterprise Park |
| 邊境管制站/口岸
Boundary Control Points | 擬議的鐵路站
Proposed Railway Station | 商業
Commercial | 物流
Logistics |
| 主要道路及交通設施
(現有及興建中)
Major Roads and Transport Facilities
(Existing and Under Construction) | 可能的運輸連接(有待研究)
Possible Transport Connection (to be studied) | 可能的科學園 / 工業邨
Possible Science Park / Industrial Estate | 綠地 / 康樂用地 / 農地 / 原有鄉郊民居
Greenery / Recreation / Agricultural Land /
Established Rural Settlements |
| 東鐵線
East Rail Line | 可能的岩洞發展作基礎設施用途(有待研究)
Possible Cavern Development for Infrastructure (to be studied) | 東部知識及科技走廊的新重點用途
(產城融合區)
New Anchor Uses of Eastern Knowledge and Technology
Corridor (Integrated Community of New Industrial
Productions and Urban Living) | 現有 / 已計劃 / 已承諾的發展
Existing / Planned / Committed Development |
| 擬議的北環線
Proposed Northern Link | 交通樞紐
Transport Hubs | 旅遊 / 消閒
Tourism / Leisure | |
| | 主要河流
Major Rivers | | |

* 具發展潛力地區的邊界和概括土地用途或會改變

圖七：概括土地用途概念（只供參考）

三個具發展潛力地區

A 新田/ 落馬洲發展樞紐

175公頃

人口55 000 職位80 000

- 6.3 位處新界北的西部，區內現時有各種的棕地作業。新田/落馬洲地區設有落馬洲和落馬洲支線兩個邊境管制站，成為重要的門廊。由於該區位置優越，跨界旅客及貨運流量甚高，因此不時會有人提出在落馬洲邊境管制站附近提供商業/零售設施。不過，鑑於新田/落馬洲接近對環境影響相當敏感的米埔，在制訂發展建議時必須充分考慮這一點。《鐵路發展策略2014》建議興建的北環線將途經新田，連接東鐵和西鐵。
- 6.4 新田/落馬洲發展樞紐涵蓋大約175公頃#發展用地(圖八)，將善用其策略性位置，發展成為一個在經濟上與珠三角地區有緊密連繫而稍為側重於提供職位的社區，容納55 000名居民，並提供80 000個職位。主要特點包括：



落馬洲邊境管制站

© CEDD



* 具發展潛力地區的邊界和概括土地用途或會改變

圖八：新田/落馬洲發展樞紐(只供參考)

不包括用以設置公用事業設施的岩洞發展區

6 概括土地用途概念

主要特點

- 在落馬洲邊境管制站附近提供跨界商業/零售設施，支援邊境相關活動。
- 加強落馬洲邊境管制站的交通連繫。
- 把現時在落馬洲邊境管制站附近的棕地作業和分銷活動整合並遷入多層大樓。
- 考慮在新田附近增設擬議的北環線中途站，善用以公共交通為本的發展所帶來的潛力。
- 該區南部或可進行岩洞發展，用以設置配套的公用事業設施。
- 兩個發展情境均包括這個發展樞紐，可以在早期階段發展。

B 文錦渡物流走廊

35公頃

職位4 000

6.5 文錦渡設有羅湖及文錦渡兩個邊境管制站，是新界北另一個重要的門廊。文錦渡路是通往文錦渡的主要道路。這區混雜多類土地用途，包括常耕農地、鄉村民居、露天貯物場及多項政府設施，例如近文錦渡邊境管制站的食物管制及牲畜監測設施、沙嶺墳場、新屋嶺拘留中心、上水濾水廠及擬議於沙嶺興建的第二期有機資源回收中心。梧桐河流經這個地區，而現有的東江水輸水管亦是沿文錦渡路鋪設。

6.6 鑑於這區接近文錦渡過境設施，加上跨界貨運量高(特別是與新鮮食物及禽畜有關的貨運)，該區將發展成為物流中心，並會提供便利的通道，連接未來的蓮塘/香園圍口岸(圖九)。主要特點包括：

發展概念

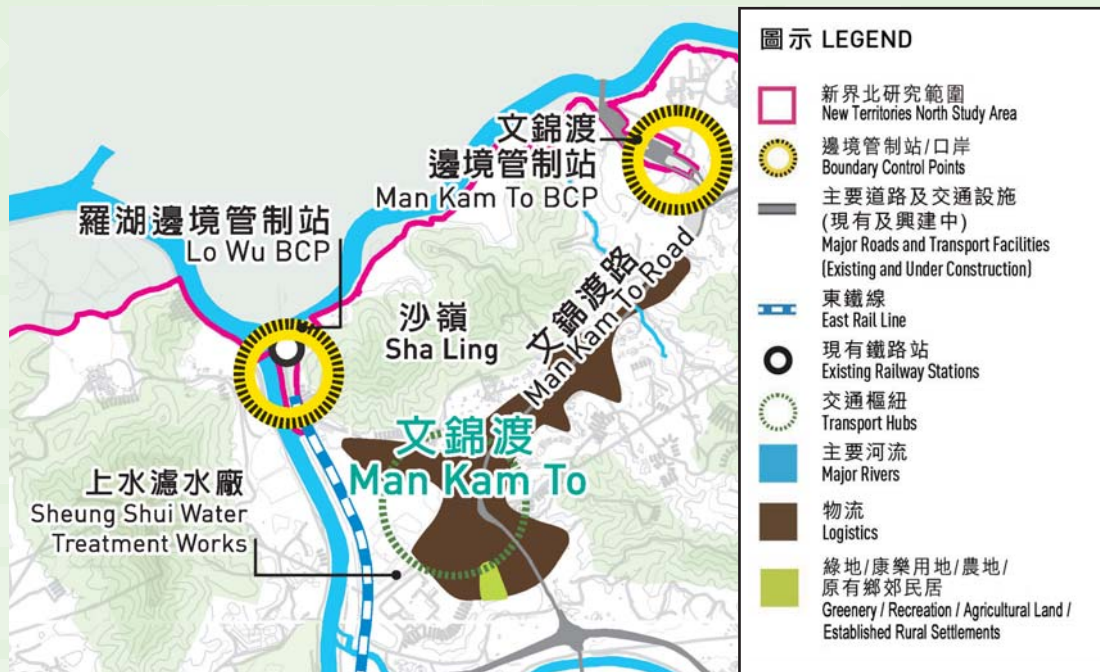
- 提供約35公頃用地作為農產品物流整合及認證區，讓食品在分銷前可在區內貯存及進行檢測和認證，而用地也可作現代物流設施用途。
- 物流走廊將創造大約4 000個就業機會，並會經由文錦渡路及蓮麻坑路連接至未來的蓮塘/香園圍口岸及新界北新市鎮的香園圍。



文錦渡邊境管制站

© CEDD

6. 概括土地用途概念



* 具發展潛力地區的邊界和概括土地用途或會改變

圖九：文錦渡物流走廊（只供參考）

C 新界北新市鎮

510公頃

人口20萬或30萬 職位13萬

6.7 新界北新市鎮位於新界北的東部，主要包括香園圍、坪輦、打鼓嶺、恐龍坑及皇后山五個地區(圖十)。該區現時混雜各式各樣的土地用途，包括範圍廣泛的鄉村式發展、露天貯物場、鄉郊工業用途、常耕及荒廢農地等。前皇后山軍營範圍內的一塊用地已規劃作發展公共房屋用途。位於北面的蓮塘/香園圍口岸目前尚在興建，預定於2018年完成。這個口岸將接駁深圳的東部過境通道，市民日後往返粵東地區和鄰近省份，會更為便利。

6.8 沙頭角公路及坪輦路是區內的主要連接道路。未來或會興建的鐵路和現正興建的蓮塘/香園圍口岸連接路，會令往來該區的交通更為暢順方便。

6.9 由於科研和新工業用地的需求將會增加，一如《2016年施政報告》提出，政府將在蓮塘/香園圍口岸附近物色土地，發展科學園及工業邨。

6 概括土地用途概念

6.10 新界北新市鎮的發展面積約510公頃[#]。在不同的策略性交通基礎設施配合下，新市鎮在兩個發展情境下可提供約13萬個職位，容納人口20萬或30萬(包括已規劃的皇后山發展計劃)。新界北新市鎮的主要特點包括：

主要特點

- 新市鎮富有活力、發展均衡，能夠善用以公共交通為本的發展所帶來的潛力，同時尊重當地的鄉郊特色。
- 鄰近蓮塘/香園圍口岸的擬議科學園/工業邨及其他重點用途將為東部知識及科技走廊創造新的發展重心。
- 鄰近坪輦/打鼓嶺的現代工業生產及都市生活空間(包括住宅及社區設施)將支援東部知識及科技走廊的新重點用途，成為一個綜合的產城融合區。
- 坪輦及恐龍坑將成為新的核心發展區，作住宅及商業混合用途。
- 連同已規劃的皇后山發展計劃(包括公共房屋、私人住宅發展項目及一所國際學校)，皇后山將成為另一個包含商業用途的主要住宅區。
- 視乎發展的規模，或會發展運輸系統延線(有待研究)，連接其他新市鎮及/或市區。
- 該區東部或可進行岩洞發展，用以設置配套的公用事業設施，包括垃圾轉運站、食水配水庫及污水處理廠等。
- 在香園圍以東闢設農業旅遊區，以保存該處的農業及鄉郊景觀。
- 把現時的棕地作業整合並遷入多層大樓。
- 現代物流設施用途可支援邊境管制站一帶的物流活動，並應付香港對物流設施場地的需求增長。
- 保留在發展區外的常耕農地、現有民居、翠綠山丘、溪谷及其他天然景致，並將之融入新市鎮的規劃，達致城、鄉及自然共融。

[#] 不包括用以設置公用事業設施的岩洞發展區

6. 概括土地用途概念



* 具發展潛力地區的邊界和概括土地用途或會改變

** 發展情景II會分配更多的土地作住宅用途及較高發展密度的住宅和商業用途

圖十：新界北新市鎮（只供參考）

7 下一步

- 7.1 我們已就工程、交通和其他基礎設施的承受能力，以及對環境和生態等影響作概括技術評估，並確定新界北具發展潛力地區發展的初步可行性。本研究的發展情境及具發展潛力地區相關的研究結果是《香港2030+》評估全港情況的根據。
- 7.2 倘認為恰當，在落實發展建議前，會再作進一步的規劃及工程可行性研究，範圍包括環境方面的關注事項、政府的投資及落實計劃的方向等。我們會繼續公布研究過程，邀請公眾參與。





新界北

香港 HONG KONG
2030+

跨越2030年的規劃遠景與策略

2016年10月

