

洪水橋新發展區 經修訂的建議發展大綱圖

「物流、企業和科技區」的規劃和設計及 洪水橋新發展區的可持續發展和綠色城市設計

目的

1. 本文件旨在向各委員介紹在洪水橋新發展區規劃及工程研究（研究）下制定的「經修訂的建議發展大綱圖」中規劃的「物流、企業和科技區」，以及新發展區在可持續發展及綠色城市方面的建議。研究由規劃署及土木工程拓展署共同進行。

背景

2. 為應付香港持續的人口和住戶增長及社會經濟發展，我們需要規劃及開發新發展區。洪水橋新發展區是「香港 2030：規劃遠景與策略」建議的新發展區。通過具規模的城市規劃、土地開發、基建配套，洪水橋新發展區，聯同古洞北/粉嶺北新發展區及東涌新市鎮擴展，將為香港中長期提供宜居、就業和發展的空間。

3. 研究於 2011 年年中展開，期間進行了三個階段的社區參與，廣泛諮詢各界人士，包括相關的鄉事委員會及區議會。考慮到公眾意見，以及詳細規劃及技術研究，連同環境影響評估的結果後，我們修訂了新發展區的發展方案，並在 2016 年 9 月 5 日公布「經修訂的建議發展大綱圖」。我們曾於 2016 年 9 月 27 日、10 月 12 日及 10 月 25 日分別向屏山鄉鄉事委員會、厦村鄉鄉事委員會及元朗區議會介紹「經修訂的建議發展大綱圖」，並於 2016 年 12 月 14 日及 2017 年 2 月 10 日出席貴區議會

城鄉規劃及發展委員會轄下的洪水橋新發展區工作小組會議，與委員就不同議題作進一步討論，其後工作小組召集人再邀請我們就標題作專題討論。

物流、企業和科技區

4. 「物流、企業和科技區」位於新發展區的西北部（附圖一）。區內將包括 37 公頃的物流設施用地、24 公頃港口後勤、貯物及工場用途地帶、9 公頃企業和科技園，以及 13 公頃工業區，合共可提供約 4,312,000 平方米的總建築樓面面積，及約 61,000 個就業機會。

5. 在三個階段的社區參與期間，我們均有就「物流、企業和科技區」的發展建議諮詢商業界，當中包括區內經營者代表，如洪屋村商會、橋頭圍工業區經營者及新界露天倉經營者協會，以及其他業界代表，如香港貨櫃儲存及維修商會、香港物流協會、落馬洲中港貨運聯會、香港運輸物流學會、香港物流發展局基建支援小組、香港檢測和認證局、相關界別的立法會議員及物流業界代表等。主要意見撮錄於附件一。

物流設施

6. 洪水橋新發展區擁有獨特的地理位置及交通網絡優勢，其處於新界西北及香港與深圳主要貨運的策略性位置。洪水橋新發展區毗鄰深圳市，特別是前海、蛇口一帶，並高效連接大珠江三角洲地區。籌劃中的屯門西繞道、十一號幹線及興建中的屯門至赤鱸角連接路會為往來新界西北和大嶼山提供最直接的路線，連接洪水橋新發展區西邊的港深西部公路、屯門南的屯門內河碼頭、北大嶼山、香港國際機場、葵青貨櫃碼頭、以及港珠澳大橋。這些新路線全面通車後，可大大縮短新界西北往來大嶼山的行車距離及時間。建議發展物流設施，將可受益於未來的跨境貿易及交通便利，亦可延續該區固有貨運業的傳統。

7. 為了方便物流運輸，我們會加強洪水橋新發展區與港深西部公路的連接。除了保留現有經厦村迴旋處來往洪水橋北部和港深西部公路的連接路外，新發展區會提供兩個新的連接點，分別是在新發展區中部連

接至港深西部公路，以及在新發展區南部興建新的迴旋處連接至港深西部公路。

8. 善用可輕易連接策略性運輸走廊的優勢，大概 37 公頃的土地會用作物流設施，可發展高增值的現代物流服務/設施，配合香港發展為區域配送中心及發展為區域物流樞紐及供應鏈基地，以維持香港的經濟競爭力。新發展區的物流行業預計可提供約 23,000 個職位。

9. 就洪水橋新發展區的擬議物流設施，我們曾在第二及第三階段社區參與諮詢物流業界的意見。香港物流發展局基建支援小組及香港物流協會均支持在洪水橋新發展區內預留土地作物流用途，以滿足現時對物流用地的急切需求。預留土地作現代物流發展亦已獲得相關政策局／部門支持，政府會全力落實發展，並會在下一階段確定發展模式。

10. 考慮到物流業代表就用地面積及實用率的關注，我們經已在「經修訂的建議發展大綱圖」上擴展每幅物流設施用地的面積，由每幅約 2 公頃的土地面積增加至約 3.5 至 4.8 公頃的土地面積，以有助物流業的發展及增加多層工業大廈的實用率。從環境影響、交通運輸、渠務、污水、水務等基礎設施技術評估顯示，物流設施所採用的 5 倍地積比率是最為適度的發展密度。物流設施的地積比率已考慮葵青區新批出的類似用途土地的地積比率、基礎設施的包容力及對城市設計和景觀的影響。

港口後勤、貯物及工場用途

11. 新發展區項目估計將影響約 190 公頃棕地作業，這些棕地作業沒有充分利用土地資源，並可能破壞環境。洪水橋新發展區的一個主要目標，就是通過綜合規劃及提升基礎設施，將現有已遭一定程度破壞的鄉郊土地，改為更合適的用途。考慮到這些棕地不少涉及經濟活動，提供香港仍有需要的服務，並為區內居民帶來就業機會，因此，我們在「經修訂的建議發展大綱圖」上已預留約 24 公頃的土地作港口後勤、貯物及工場用途，政府會積極探討將部分棕地作業搬進擬議的多層樓宇，以有效利用土地資源。

12. 政府已經於 2016 年年中展開有關在多層樓宇經營棕地作業的可

行性研究，研究範圍包括擬建多層樓宇的概念設計、規劃、工程、環境和財務評估，以及探討營運和管理的可能模式。在可行性研究進行期間，政府會諮詢相關持分者，包括現有經營者、業界代表及地區人士，以了解他們的運作需要和聽取他們的意見。研究預期於 2018 年年內完成。除了多層樓宇外，政府亦不排除為部分實際運作上未能遷入多層樓宇的作業提供適合露天用地的可能性及需要，並會提供適當的基礎設施，及與附近易受滋擾的受體作適當的分隔。新發展區的港口後勤、貯物及工場用途預計可提供約 14,000 個職位。

企業和科技園

13. 另外，我們仍然保持於擬建洪水橋站周邊的商業中心區附近預留約 9 公頃土地作企業和科技園。設立企業和科技園是為了容納不同類型的經濟用途，包括創新科技、檢測和認證、數據中心、現代工業及其他相關行業和非污染工業用途，這些用途將會是洪水橋新發展區就業機會的主要來源，幫助擴闊香港的經濟基礎。園區的布局框架可令各用地產生協同效應，形成一個緊密連結而具競爭優勢的企業和科技園區。預留土地已獲相關政策局支持，政府當局會在下一階段確定發展模式。新發展區的企業和科技園預計可提供約 19,000 個職位。

工業地帶

14. 在制定「建議發展大綱圖」時，我們亦擴大了新發展區的界線，把港深西部公路以西約 13 公頃的土地規劃為「工業」地帶，作現代工業及一般工業發展，以配合未來工業用地的需求，亦為新發展區帶來更多元化的工種。該地帶不單提供新土地作一般工業用途，並可重新分配工業活動的布局，以騰出在洪水橋新發展區內位於中心位置的土地。此用地直接與策略性公路連接，能減少重型車輛在新發展區內行走。新發展區的工業發展預計可提供約 5,000 個職位。

可持續發展及綠色城市設計

15. 洪水橋新發展區的規劃已遵循建立一個可持續發展、以人為本及均衡的生活、工作及商業社區的規劃原則，並作為新界西北的「區域經

濟及文娛樞紐」。新發展區將會是一個綠色城市，在城市規劃及設計、運輸及環保基礎設施各方面採用可持續及節約能源的策略，以達致高效率、減少碳排放及可持續的生活。

整體城市規劃及設計（附圖二及三）

16. 為了建立獨特的城市特色及創造連貫和清晰的城市結構，我們已考慮現有背景及景觀資源，包括新發展區西面及北面的圓頭山山景及后海灣和流浮山的自然及鄉郊環境、東面及南面已發展的地區，以及貫通新發展區及可作為主幹道的天水圍河道，並以此背景來規劃主要活動中心和不同密度的住宅社區。為了推廣「集約城市」的規劃概念，較高密度的發展會集中在鐵路站附近，純商業及混合商業/住宅用地的最高地積比率分別達 9.5 及 7 倍；而發展密度將逐漸往流浮山及后海灣地區降低，新發展區北面住宅用地的最高地積比率為 2.5 至 3.5 倍。

17. 洪水橋新發展區將會是一個融和自然、文化和景觀資源的休閒生活地方。我們建議沿活化後的天水圍河道闢設連貫的河畔長廊，作為整個休憩用地架構的南北幹道；亦建議分別於新發展區的心臟地帶和擬建洪水橋站前方，闢設區域公園和區域廣場，並以南北幹道將連接和貫通之間的視野。整個新發展區內的住宅區及就業區亦設有其他休憩用地，為居民及就業人口提供康樂和休閒空間；亦會沿行人網路，包括步行街、商店街及環保運輸走廊進行綠化及優化景觀。沿行人道和行車路亦劃有美化市容地帶，以改善市容及作為各發展項目之間的緩衝。

18. 為保持景觀及空氣流通，我們建議利用綠化休憩用地、美化市容地帶及行人道，作為主要的觀景廊及通風廊。亦保留兩條可在視覺上連繫屏山文物區和廈村的風水帶，並在其交界闢設休憩用地。沿天水圍河道亦劃設通風廊及休憩用地，以確保良好的空氣流通。

19. 另外，在規劃洪水橋新發展區時，我們已考慮區內及其附近地區的豐富歷史和文化遺產，保留區內的法定古蹟和其他已評級的歷史建築，並建議以文物徑連繫不同的文物景點。我們亦建議增設生態徑，連接區域公園和圓頭山的遠足徑。這些生態及文物徑可鋪設適當的特色地面及設置標誌，並在兩旁種植樹木。

可持續發展及以人為本的新發展區

20. 為達致以人為本的新發展區，洪水橋新發展區將提供一系列文娛和政府、機構及社區設施，支援日後新發展區內及周邊地區，包括鄰近天水圍的居民，並創造家庭及長者友善的社區。

21. 在區域和地區層面，我們建議在擬建洪水橋站周邊規劃一個文娛中心，包括表演場地、政府辦公室、裁判法院、社區會堂、郵政局、青年設施及高等教育機構，作為「區域經濟及文娛樞紐」的一部分。另外，在現有水圍站周邊的「地區商業中心」亦會規劃 1 所醫院和專科及分科診療所，為地區提供公共健康和醫療服務。另外，我們亦建議於新發展區北部沿天華路增設「本區服務中心」，作商業發展及設立綜合政府及社區設施，包括社區會堂、診療所和垃圾收集站，及其他社會設施，同時服務天水圍北的居民。

22. 整個新發展區內亦規劃了其他政府、機構及社區設施，包括16間位於住宅用地內的幼稚園、28間中小學、1個運動場、3個體育中心、3個社區會堂、2間診療所、1所警署、1所消防局及其他社會福利設施，如綜合青少年服務中心、幼兒中心、長者地區中心暨長者日間護理單位、長者日間護理中心、安老院、綜合家庭服務中心、綜合職業康復服務中心、展能中心、中度弱智人士宿舍、嚴重弱智人士宿舍、嚴重肢體傷殘人士宿舍、嚴重傷殘人士護理院、為尋求庇護者及聲稱受酷刑對待者的服務中心等。此外，為了滿足日後居民的日常所需，新發展區內會增設3個新街市，包括在一個方便易達的「政府」用地內設立大型街市以服務有關區域。我們會就這些街市的確實位置作進一步研究。

綠色運輸

23. 為了讓洪水橋新發展區可持續發展，其中一個主要規劃概念是要減少新增的交通量。在新發展區內提供多元化的就業機會，有利本區就業，減少對區外的交通需求。儘管如此，規劃亦會以擬建洪水橋站和現有水圍站為新發展區的公共運輸樞紐，通過集體運輸系統連接新發展區至市區；區內亦規劃了多個公共運輸交匯處，方便轉換不同公共運輸模式及鼓勵使用公共交通工具。大部分人口、經濟活動及社區設施將會集中在集體運輸及公共運輸樞紐的步行範圍。

24. 除了西鐵、輕鐵及路面運輸系統外，亦建議規劃環保運輸走廊，當中包括高效的環保運輸服務、行人道和單車徑，以便往返新發展區內不同地區。我們亦會在區內的便利地點提供日常生活所需設施，輔以完善、方便和具吸引力的行人及單車網絡，並設有配套設施，如單車停泊處、行人天橋、過路設施、休息地點等，以推廣步行和使用單車。

其他綠色設計及環保措施

25. 為提倡可持續用水，我們會探討在新發展區使用再生水及收集雨水作非飲用水用途，例如沖廁及灌溉。為使新發展區成為一個綠色城市，我們亦會積極推動一系列其他環保措施，包括設立社區環保站，用作環保教育及方便收集社區內的回收物料；活化現有河道系統；以及提倡節能建築物和裝備。我們亦會探討使用區域供冷系統供應非住宅發展項目，以及設立資訊與通訊科技平台，協調不同的城市功能，提升城市管理及便利居民與商業活動。

意見徵詢

26. 請議員備悉洪水橋新發展區「經修訂的建議發展大綱圖」及其他相關資料。

附件

- 附件一 第三階段社區參與期間就「物流、企業和科技區」收集到的公眾意見
- 附圖一 洪水橋新發展區「物流、企業和科技區」
- 附圖二 土地用途框架
- 附圖三 城市設計框架

規劃署

土木工程拓展署

2017年3月

第三階段社區參與期間
就「物流、企業和科技區」收集到的公眾意見

物流設施

- (a) 香港物流協會支持洪水橋新發展區計劃。鑑於現時香港對物流服務的需求增加，他們希望政府能加強新發展區作為區域物流中心中的地位，以配合未來物流業發展的需求，為香港物流業提供發展空間。亦有建議建設綜合物流設施，並加設周邊配套，如車輛維修及清潔，讓洪水橋成為一站式的物流園。
- (b) 相反，有團體指現時深圳福田及前海物流業發展迅速，加上香港租金高昂，物流業務者未必會投資在洪水橋的物流設施。
- (c) 業界普遍認為「建議發展大綱圖」上每幅面積約 2 公頃的物流設施用地並不理想，若扣除連接各層的行車道，多層工業大廈可利用的實際面積將會降低至一半以下。他們建議將部分地塊合併，讓地塊面積增加至約 5 公頃，及使用共用車道，以提高實用率。
- (d) 業界關心區內物流設施的連接性。提議興建綜合物流設施，以配合高增值物流中心的理念及提高實用率，包括在設施內設置物流學院、訓練中心和辦公室等。另外建議洪水橋區的商業大廈應規劃貨物裝卸區。

物流設施企業和科技園

- (e) 有意見對於在洪水橋新發展區計劃作企業及科技園發展的成效存疑，擔心市場競爭會影響洪水橋的科技園的地位。亦有業界關注擬議企業及科技區的營運模式。亦有意見表示希望政府採用賣地的方式交予經營者發展。

港口後勤、貯物及工場用途

- (f) 新界露天倉經營者協會稱多層工業大廈不能解決棕地問題，指出擬議的 24 公頃港口後勤、貯物及工場土地不能容納現時洪水橋內約 200 公頃的棕地作業，而且多層樓宇不能負載重型機械和大型機器。
- (g) 搬遷到多層樓宇亦會造成多個問題，例如降低營運效率、增加營運時間和減低營運空間等，建議政府提供租金較相宜的多層樓宇以優先安置受影響的經營者，及給予具體遷置、補償、牌照申請和營運模式等安排。
- (i) 洪屋村商會指出重新申請牌照及許可證需要大規模投資及長時間的準備。他們續指香港土地不足，經營成本增加，加上政府不支持中小企經營者，導致危險品倉、生產廠和重型機械廠等工業經營者經營困難。

工業用途

- (j) 橋頭圍工業區的經營者希望了解政府的收地政策和落實模式，建議政府一旦落實發展，能盡早作出通知，讓經營者及早作出安排，同時希望政府能提供合理的收地補償及安置方案，以延續業務。有工廠經營者希望政府能協助他們申請環境及規劃許可証。

洪水橋新發展區經修訂的建議發展大綱圖 Hung Shui Kiu New Development Area Revised Recommended Outline Development Plan



后海灣
(深圳灣)
Deep Bay
(Shenzhen Wan)

流浮山
Lau Fau Shan

港口後勤、貯物
及工場用途

物流設施

企業和科技園

工業

擬議屯門西繞道(只作指示)
Proposed Tuen Mun Western Bypass
(indicative only)

青年設施
Youth Facilities

教育及相關用途
Education and Related Uses

可能作區域供冷系統的用地
Possible Site for District Cooling System

政府車庫
Government Vehicle Depot

政府合署、社區會堂、
裁判法院及表演場地
Government Offices, Community Hall,
Magistracy and Performance Venue

商業發展暨公共運輸交匯處及公共停車場
Commercial Development cum Public Transport Interchange
and Public Carpark

綜合政府及社區設施
(包括社區會堂、診所及垃圾收集站)
GIC Complex
(with Community Hall, Clinic and RCP)

體育中心
Sports Centre

安老院
Residential Care Home
for the Elderly

現有安老院
Existing Residential Care
Home for the Elderly

可能作區域
供冷系統的用地
Possible Site for
District Cooling System

安老院
Residential Care
Home for the Elderly

診所
Clinic

運動場
Sports Ground

體育中心
Sports Centre

政府用地(儲備)
Government (Reserve)

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

現有教堂
Existing Church

可能興建來往市區
的新策略性公路基礎設施(只作指示)
Possible New Strategic Highway
Infrastructure to and from Urban Area
(indicative only)



0 250 500 750 1000 1250
METRES

藍地
Lam Tei

洪水橋新發展區「物流、企業和科技區」

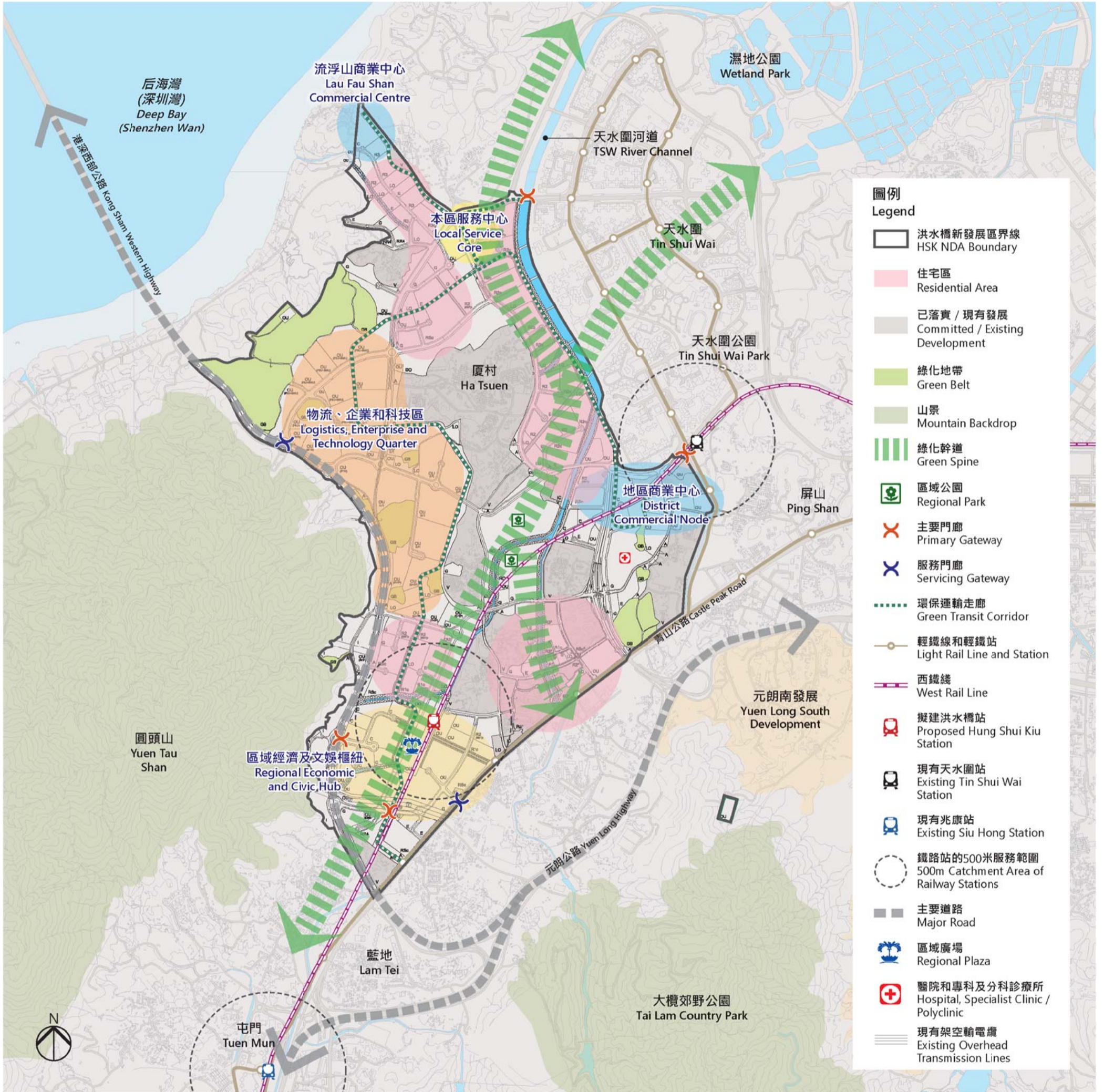
規劃署



圖則編號: M/SR/HSK/17/034_1

日期: 16/03/2017

圖一



土地用途框架

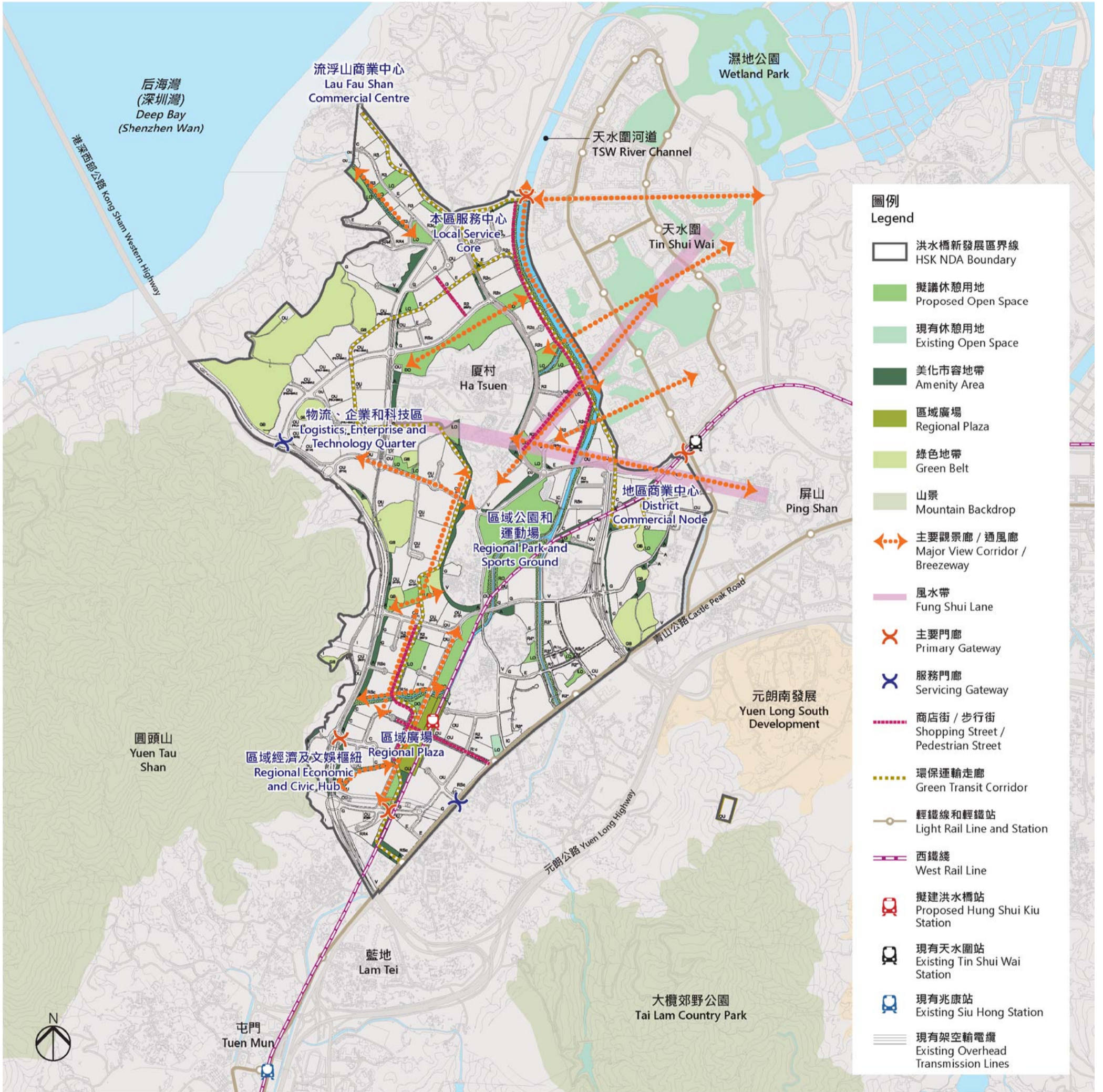
規劃署



圖則編號：M/SR/HSK/17/034_2

日期：16/03/2017

圖二



城市設計框架

規劃署



圖則編號：M/SR/HSK/17/034_3

日期：16/03/2017

圖三