2026 年 11 月 24 日

討論文件

立法會發展事務委員會

牛潭尾新發展區撥款申請

目的

本文件旨在向各委員簡介以下擬向立法會財務委員會（下稱「財委會」)提交有關牛潭尾新發展區相關的撥款申請，把 **7907CL 號、7908CL 號及 7909CL 號工程計劃**[1]提升為甲級，以進行牛潭尾新發展區的工地平整和基礎設施工程，涵蓋新發展區內屬於新田大學城組成部分的校園區、綜合教研醫院（下稱「綜合醫院」)、住宅發展、政府、機構及社區設施、休憩用地、道路及其他公共設施的土地。按付款當日價格計算，初步估計所需費用合共約為 198 億 3,250 萬元。

概覽

2. 牛潭尾新發展區是北部都會區（下稱「北都」）第五個動工的新發展區，總面積約 130 公頃。該新發展區位於北都四大區域之一的「創新科技地帶」內[2]，毗鄰該地帶內的新田科技城、河套香港園區及凹頭新發展區。

3. 根據最新規劃，新田大學城校園區將涵蓋牛潭尾新發展區及新田科技城內土地，主要位處北環線牛潭尾站（下稱

[1] 7907CL 號工程計劃為「牛潭尾新發展區住宅社區的工地平整及基礎設施工程」；7908CL 號工程計劃為「牛潭尾新發展區的新田大學城校園區及綜合教研醫院的工地平整及基礎設施工程」；7909CL 號工程計劃為「新田公路及新潭路的連接道路及基礎設施」。

[2] 北都另有三個區域，分別是「高端專業服務和物流樞紐」、「口岸商貿及產業區」及「藍綠康樂旅遊生態圈」。

「牛潭尾站」）和新田站附近。其中，位處牛潭尾新發展區的校園區佔地約 52 公頃，當中約 5 公頃已預留作香港科技大學醫學院永久校舍之用。而毗鄰未來醫學院的約 10 公頃用地將發展成綜合醫院，一方面為北都現有及新增人口提供全面醫療服務，另一方面支援醫療教學及科研發展。牛潭尾新發展區其餘用地則主要規劃作住宅社區。待全面建成後，整個新發展區預計可提供約 12 600 至 13 800 個住宅單位，容納約 35 400 至 38 500 人口，並創造約 26 000 個就業職位。

4. 牛潭尾新發展區的主要數據表列如下：

發展面積	約 130 公頃
工程範圍面積 ^	約 127 公頃
可提供的房屋單位	約 12 600 至 13 800 個
新增人口	約 35 400 至 38 500 人
大學城校園區面積	約 52 公頃
綜合醫院面積	約 10 公頃
須收回的私人土地^	約 66 公頃
須發展的政府土地^	約 61 公頃
須遷出的住戶數目@	約 1 300 個
須遷出的業務經營者數目@	約 120 個
受影響的常耕農地	約 5.7 公頃
受影響的魚塘	約 4.1 公頃
受影響的禽畜農場數目	1 個雞場
工地平整及基礎設施工程的施工期	2027 至 2034 年 （大致完成）

^ 包括新發展區範圍外的周邊斜坡和道路工程，以及位於沙埔附近的濕地補償工程，但不包括新發展區內北環線車廠及牛潭尾站範圍內的工程。

@ 數字根據清拆前登記得出。實際數量需待進行詳細資格核實審查和實地視察後才能核實。

工程計劃的範圍和性質

5. 牛潭尾新發展區的工程範圍包括：

(a) 在約 127 公頃的牛潭尾新發展區工程範圍進行工地構築物移除、土地平整工程（包括土力工程及土地除污工程），以提供土地發展部分新田大學城校園區（包括香港科技大學（下稱「港科大」）醫學院永久校舍）、綜合醫院、房屋發展（包括專用安置屋邨）、政府、機構及社區設施、休憩用地及電力支站等用途。有關工程範圍包括新發展區範圍外的周邊斜坡和道路工程，以及位於沙埔附近的濕地補償工程，但不包括新發展區內北環線車廠及牛潭尾站範圍內的工程[3]；

(b) 進行約 15 公里的道路工程，包括建造新發展區內四條新道路、擴闊區內的牛潭尾路、新潭路和竹攸路的部分路段、建造牛潭尾交匯處直接連接新田公路、建造一條跨過牛潭山直接連接新田科技城的新道路，以及改善現有錦綉花園交匯處；為約 2 公里新道路鋪設低噪音物料及建造約 1 公里隔音屏；建造約 8 公里的單車徑；以及建造一條連接上竹園和牛潭尾站的行人隧道、一條橫跨新田公路的行人隧道和一條單車隧道，並重建一條橫跨新田公路的行人天橋和一條橫跨牛潭尾排水道的行人及單車橋；

(c) 興建其他相關基礎設施，包括排水系統（包括一個容量約 60 000 立方米的地下蓄洪缸、約 11 公里的排水管及約 2 公里的箱形暗渠）、排污系統（包括一所設有除味設施的污水泵房、約 10 公里的無壓污水管及約 8 公里的加壓污水管），以及供水系統（包括約 10 公里的食水水管及約 10 公里的再造水水管）；進行約 2.2 公里的排水道／河道工程，包括擴闊並活化現有牛潭尾排水道，以及在上游興建新的排水道，並進行兩岸的園境美化工程；進行約 2.5 公頃的濕地補償工程；以及為約 13 公頃的休憩用地及美化市容地帶進行綠化和園境美化工程，並進行其他相關工程；以

[3] 相關範圍內的工程將由香港鐵路有限公司在北環線項目下負責進行。

及

(d) 就上文第（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。

6. 上文第 5 段（a）項至（c）項的工程平面圖及構思圖載於**附錄 1** 至**附錄 11**。

7. 考慮到不同工程項目之間的關聯性，我們建議以單一階段推展 **7907CL 號、7908CL 號及 7909CL 號工程計劃**。如獲財委會批准撥款，我們計劃於 2027 年第一季陸續開展有關工程，目標是 2028 年年底完成首批大學城校園區用地平整工程（首批主要為香港科技大學醫學院永久校舍用地），並交予大學發展。其後逐步完成其餘校園區及其他用地的平整工程，以期在 2034 年大致完成。按現時的發展時間表，首批居民預計可於 2033 年開始入伙。為配合施工時間表，土木工程拓展署（下稱「土拓署」）已於 2026 年 6 月就 **7908CL 號工程計劃**建造工程合約展開同步招標。有關的工程合約會在財委會批准撥款後批出。

理據

8. 政府在《香港特別行政區經濟和社會發展第一個五年規劃（2026-2030 年）》及《2026 年施政報告》提出，北都將發展成高水準專上教育、創科產業融合及國際高端人才集聚的重要戰略載體，並打造為香港深度參與粵港澳大灣區建設、融入和服務國家發展大局的主平台。其中，北都將以大學城為發展主線，匯聚教育、科技、產業、人才及宜居社區五大要素，推動教育、科技、人才一體化發展。

9. 北都大學城[4]將以城區概念建設，包含校園區、科技區、產業區和生活社區，並以「一城五元素」（教育、科技、產業、人才和城市建設）作佈局。其中，牛潭尾新發展區已預留用地興建新田大學城部分校園區（包括港科大醫學院永久校

[4] 北都大學城由三個大學城組成，包括新田大學城（位於新田科技城和牛潭尾新發展區）、洪水橋大學城（位於洪水橋／厦村新發展區），以及打鼓嶺大學城（位於打鼓嶺新發展區）。

舍）、綜合醫院和住宅社區。我們會為牛潭尾新發展區平整土地和提供基礎設施，以及實施環境影響緩解措施。牛潭尾新發展區亦將受惠於多項現有及規劃中的策略性運輸基建，包括目標於 2034 年或之前啟用的北環線牛潭尾站及預計於 2034 年開通的北都公路（新田段）。

提供土地建設新田大學城部分校園區及綜合醫院

10. 新田大學城會以醫學、生命健康科技、人工智慧、機械人、微電子和新興產業發展作定位，成為未來香港創科產業發展的心臟地帶。牛潭尾站附近約 52 公頃的土地將撥作校園區發展[5]，包括一幅約 5 公頃預留作港科大醫學院永久校舍的用地。大學城的科技區及產業區則涵蓋河套香港園區和新田科技城，藉「大學+研發+產業」協同發展模式，推動科研成果轉化及產業化。

11. 為配合日益增加的醫療需求，港科大醫學院永久校舍用地旁已預留約 10 公頃用地興建綜合醫院，為北都以至全港提供全面的急症、門診及康復服務。綜合醫院將具備教學、培訓及研究三重功能的設施，為港科大醫學院的本科生課程提供臨床教學平台、醫科實習機會及研究生培訓。

12. 我們目標是在 2028 年年底起分批完成上述大學城校園區及綜合醫院合共約 62 公頃用地的工地平整及基礎設施工程，相關用地的所有工程預計可於 2030 年大致完成。

提供土地供住宅發展及相關設施

13. 除了大學城校園區及綜合醫院，牛潭尾新發展區亦包含綜合住宅社區，提供約 12 600 至 13 800 個住宅單位，可容納約 35 400 至 38 500 人口。考慮到新發展區的發展定位，該社區主要以私人房屋為主，配合大學研發人才，以及大學和綜合醫院職員的住屋需要。此外，住宅社區內預留了

[5] 餘下的新田大學城校園區位處新田科技城北環線新田站附近約 48 公頃的土地。

專用安置屋邨用地。住宅社區的居民預計可自 2033 年起陸續遷入。

14. 為配合新發展區的發展，我們會在牛潭尾站附近提供土地建設政府、機構及社區設施和休憩用地，為在區內居住及工作的人士提供日常生活支援。

提供運輸交通基礎設施

15. 正如上文第 9 段指出，服務牛潭尾新發展區的策略性運輸基建包括預計於 2034 年或之前啟用的北環線牛潭尾站及於 2034 年開通的北都公路（新田段）[6]。此外，我們將會在牛潭尾新發展區內建造新的道路網絡，包括興建 D1、L1、L2 及 L3 四條新道路，以及擴闊現有的牛潭尾路、竹攸路及新潭路的部分路段。我們亦會建造新道路連接新發展區至新田公路和新田科技城，並預留彈性以供接駁規劃中的北都公路（新田段）。其中，連接新田公路的擬議牛潭尾交匯處會從新建的 D1 路直達新田公路；而連接新田科技城的新道路則會跨過牛潭尾新發展區和新田科技城之間的牛潭山，為兩個校園區提供直接道路接駁。

16. 牛潭尾新發展區將設有完善的行人和單車徑網絡，並連接現有新界單車徑網絡，建立單車友善、低碳出行的社區，同時推廣健康生活。其中，沿牛潭尾排水道的單車徑主幹道將貫通大學城校園區、綜合醫院及牛潭尾站附近的住宅社區，並向西延橫跨新發展區以外的新田公路橋底。單車徑主幹道亦會同時沿跨過牛潭山的新道路連接新田科技城。

17. 擬議工程會加強與周邊鄉村道路的連接，部分擬建道路會接駁至現有鄉村道路，並會興建一條連接上竹園和牛潭尾站的行人隧道。

---

[6] 北環線項目採用「鐵路加物業」模式推展，財務安排已分別於 2025 年 7 月和 2026 年 11 月獲行政長官會同行政會議批准。政府亦正進行北都公路的勘查研究，並會優先推展新田段，目標於明年為主體建造工程招標，以適時向立法會尋求撥款。

提供其他基礎設施

18. 除運輸交通外，我們會進行其他基礎設施工程，包括在上文第 5（c）段中詳述的排水、排污和供水系統工程，以支援牛潭尾新發展區的發展。

19. 新發展區將沿現有／新建的排水道，建設多功能的藍綠走廊，連接區內各幅發展用地。工程包括擴闊及活化牛潭尾排水道的部分河道，並興建地下蓄洪缸，以提高防洪能力、減低水浸風險，並增強應對氣候變化和極端天氣的抗禦力。我們會在設計上加入基於自然的解決方案設計概念，藉此提升生態系統的結構多樣性。此外，活化後的排水道沿岸將設有休憩用地和綠化景觀，並配備行人及單車徑網絡，創造與附近環境融合的藍綠景觀，打造宜居、宜學、宜遊的大學城校園區。

20. 擬議提供的基礎設施除支援新發展區的發展外，亦會改善附近鄉村的情況，以實踐「城鄉共融」概念。舉例而言，我們在設計新發展區的排水系統時，會連接附近鄉村的系統，以緩解鄉村水浸風險。我們亦已在本工程項目預留款項進行可行性研究，以及相應的工程費用，檢視毗鄰新發展區如圍仔村、新田公路以東的竹園村和新圍村的排污情況，並研究在此項目下將這三條村的排污系統連接至公共污水收集系統[7]。我們考慮了公眾參與期間收集的意見，已在相關項目預留所需研究和工程費用，以原址保留維祥公祠作活化及再利用，並在公祠周邊設置休憩用地供市民交流互動及休閒享用，促進城鄉共融。土拓署會在各個階段持續與相關村民保持溝通，以收集他們意見，並提供工程的最新資訊。

21. 另外，我們將會根據環境影響評估報告（下稱「環評報告」）的建議，於環保署批准《生境創造及管理計劃》後在沙埔附近的錦田河進行約 2.5 公頃的濕地補償工程。擬議選址與周邊濕地生境連接良好，能將現時區內分散的濕地生

[7] 目前改善新界鄉村排污系統的工程由環境及生態局和渠務署統籌的「鄉村污水收集系統計劃」負責。為進一步把握北都發展的契機及在北都推廣「城鄉共融」，發展局會在進行北都新發展區土地平整及基礎建設的同時，分批將新發展區附近未納入「鄉村污水收集系統計劃」鄉村的污水收集系統，接駁至新建的公共污水收集系統。

境地整合為更大及連續的濕地，從而增強生態功能並提升與附近濕地的連通性。

對財政的影響

22. 按付款當日價格計算，我們初步估計擬議工程的費用總額如下：

	百萬元（以付款當日價格計算）
7907CL 號工程計劃－牛潭尾新發展區住宅社區的工地平整及基礎設施工程	4,246.1
7908CL 號工程計劃－牛潭尾新發展區的新田大學城校園區及綜合教研醫院的工地平整及基礎設施工程	7,387.8
7909CL 號工程計劃－新田公路及新潭路的連接道路及基礎設施	8,198.6
總額	19,832.5

23. 主要工程項目的開支所佔的百分比載於下表：

	工程計劃編號			以三個工程計劃總計
	7907CL	**7908CL**	**7909CL**	
（a）工地清理及平整	約30%	約40%	約 5%	約 20%
（b）道路工程	約20%	約10%	約 50%	約 30%
（c）其他基礎設施工程	約30%	約30%	約 25%	約 30%
（d）其他費用*	約20%	約20%	約 20%	約 20%

* 例如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。

24. 為提速提效北都發展，土拓署會探討在相關項目採用「新工程合約」[8]的「框架合約」[9]制度，並適當地結合「目標價格合約模式」。「框架合約」能靈活應對工地的實際狀況，有效減低風險並控制成本；而「目標價格合約模式」[10]則附有攤分節省工程費或分擔超支機制，可建立控制成本的共同目標，有助降低整體成本。這制度能維持競爭和品質的同時亦精簡採購程序，並讓土拓署因應施工地盤的最新情況發出工程指令，減低介面爭議，另鼓勵雙方共同控制成本造價。

25. 就上文第 5（b）及 15 段提及的擬建牛潭尾交匯處，有關工程須在現有新田公路及新潭路上興建高架行車橋及相關交匯處設施。由於工程需在繁忙交通及充滿地下設施/管道的道路上施工，在技術及施工安排方面均會面對不少挑戰。為盡量減少對新田公路及新潭路交通的影響及加快工程進度以降低成本，土拓署將參考河套香港園區工程項目的成功經驗，在可行情況下採用全跨度橋樑安裝方法來興建高架交匯處，以減少在新田公路及新潭路架設橋樑期間所需的封路次數。此舉除可加快施工進度外，亦能大幅減低工程對市民及道路使用者的影響。

26. 有見及新田公路及新潭路之間的路面空間狹窄，建造牛潭尾交匯處連接路的地基及橋面結構的位置有限，土拓署將會考慮使用超高性能混凝土興建合適行車橋結構，從而減少橋面重量及建造地基的空間及成本。此外，土拓署亦計劃廣泛採用先進及高效建造技術，包括「組裝合成」及「機電

---

8 「新工程合約」是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

9 發展局於 2024 年完成了建造成本的策略性研究，並制定了四大具體方向落實相關降低建造成本的措施，當中包括優化項目採購模式。土拓署將考慮在本項目採用框架合約採購模式，透過與多個承建商訂立框架合約，並在批出工程指令前，要求各承建商就該工程指令提供技術建議及報價，從而選擇最合適的承建商進行該工程，有助控制工程開支。

10 在這種合約模式下，工程費是根據承建商的實際開支付款。因此，承建商需要將工程開支的有關單據及賬目交予政府審核，而合約條款亦附有攤分工程費節省金額或分擔超支機制，如工程實際開支低於目標價格，合約雙方可以根據合約中訂明的機制，平均攤分節省的費用。相反，如果工程實際開支高於目標價格，雙方亦同樣需要分擔超額開支。對政府分擔而言，上限至目標價格的 110%，即政府最多負擔目標價格 5%的超額開支。這個機制推動雙方共同合作，積極管理工程風險，以降低工程開支。

裝備合成法」建築方法，並在合適範疇採用預製組件，以減少現場施工工序、提高施工效率、加強工程質量管理及工地安全表現，進一步提升項目交付效能。

27. 此外，土拓署會積極探討各種創新工程技術，以降低建造成本，縮短施工期及減低對環境的影響。在創新建築物料方面，將參考由香港建築科技研究院聯同土拓署共同研究並已在北都其他發展項目中應用的創新建築物料。例子包括為大學城進行土地平整及興建連接新田科技城的新道路時，由於位處山邊受地形限制，我們會考慮使用高延性輕質複合混凝土建造擋土結構，以增加延性及減少重量，從而優化施工方案加快工程進度；在部份較繁忙道路，我們亦會考慮使用半柔性路面以增加路面抗車轍能力及耐用性，以降低長遠的維修成本。

28. 另外，土拓署會利用創新科技協助監督工程，全面推行數碼化工地管理，包括應用建築資訊模擬、數碼工程監督系統、安全智慧工地系統、「智眼」及項目數據管理系統等技術，協助項目管理團隊實時掌握各項目的工程進度及施工表現，進一步提升工程管理效率、加強成本監控，以及提高工地安全水準。土拓署亦會在招標文件中加入相關條款，鼓勵承建商採用上述及其他創新建造物料、建築技術和施工方法，以提升生產力、改善施工質素及加強工地安全表現。此外，土拓署會在招標前安排與建造業界包括潛在投標者進行市場交流及簡介會，確保業界充分掌握工程範圍、技術要求及工程時間表，以提升招標工作的效率及成效。

受影響住戶和業務經營者

29. 牛潭尾新發展區的工程涉及約 61 公頃政府土地，並需要收回約 66 公頃私人土地。根據清拆前登記（又稱「凍結登記」)所得的資料，工程範圍內受影響住戶共有約 1 300 戶，受影響業務經營者則有約 120 個[11]。地政總署已於 2025 年 11 月去信所有受影響住戶和業務經營者，通知他們預計的遷

[11] 有部份受影響住戶及業務經營者為之前凍結登記無法接觸的個案。因此受影響人士的實際數量需待進行詳細資格核實審查和實地視察後才能核實。

出限期及補償和安置安排，以便他們及早準備。因應最新的工程時間表，我們預計受影響住戶及業務經營者須在 2027 年第一季至 2029 年分批遷出。政府已展開收回首批涉及超過 1 000 幅共約 62 公頃私人土地的法定程序，並自今年 9 月開始聯絡當中最早一批受影響住戶及業務經營者，通知他們準備於 2027 年第一季遷出。地政總署和其委聘的社區聯絡服務隊已開始與受影響住戶和業務經營者溝通，並會持續向他們提供最新資訊。該署亦會在受影響的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。

30. 除遷出安排外，地政總署正全力處理受影響土地業權人、住戶、業務經營者及漁農戶的補償和安置事宜，盡量在工程開展前，為所有合資格人士提供適當安置安排或發放相關補償[12]。

31. 受影響的業務經營者的業務包括汽車維修、物流、倉庫、露天貯物、工場及建造等。若發展項目的時間表容許，我們會安排業務經營者分批遷離，讓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，無需等到遷出日期才領取津貼；

(c) 城市規劃委員會（下稱「城規會」）在2023年4月公佈

[12] 政府已大幅優化受發展項目影響人士的補償及安置安排。就住戶而言，政府於 2018 年年中推出經優化的安置及特惠補償措施，包括增設免經濟狀況審查的安置選項、放寬特惠津貼申領資格，以及增加津貼額。土地業權人及業務經營者的特惠補償安排亦於 2022 年優化。

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。修訂該指引的主要目的之一，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，可獲考慮批出規劃許可[13]；

(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者以短期租約方式承租。截至2026年10月，33幅土地根據此安排租出；以及

(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。

32. 根據現行機制，受工務工程影響而須遷出的漁農戶，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（青苗補償）、從事耕種人士的騷擾津貼（即俗稱開耕費）、飼養家禽人士的特惠津貼、食用魚和魚苗的塘魚養殖者的特惠津貼、符合規定的私人土地農場構築物的特惠津貼，以及農場雜項永久改善設施的特惠津貼等。

公眾諮詢

33. 土拓署和規劃署在牛潭尾新發展區研究階段，已於2024年11月至2025年1月期間就新發展區的初步發展建議進行為期兩個月的公眾參與活動，蒐集公眾意見。市民普遍支持將牛潭尾新發展區定位為科教園區，重點建設涵蓋香港第三所醫學院的大學城，以及興建一所綜合醫院。政府在充分考慮收到的公眾意見後，已於2025年10月公佈《牛潭尾新發展區建議發展大綱圖》，並適當地吸納及反映相關意見。

34. 我們亦在2025年10月期間就《牛潭尾新發展區建議發展大綱圖》的土地用途建議及相關《牛潭尾分區計劃大綱

[13] 該規劃指引把鄉郊範圍分為四類地區（第1至第4類），並詳列評審露天貯物／港口後勤用途的規劃申請的準則。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。

草圖》的建議修訂諮詢元朗區議會及新田鄉鄉事委員會。區議會及鄉事委員會普遍支持發展建議，以釋放土地發展潛力應付香港的發展需要。

35. 2025 年 10 月，涵蓋牛潭尾新發展區發展的《牛潭尾分區計劃大綱草圖》根據《城市規劃條例》（第 131 章）展示予公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 14 份有效的申述。城規會經審議及考慮有關申述後，決定無須就有關分區計劃大綱草圖作修訂。有關《牛潭尾分區計劃大綱草圖》其後於 2026 年 5 月獲行政長官會同行政會議核准。

36. 我們亦於 2025 年 12 月按《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，就牛潭尾新發展區的擬議道路工程和排污設備工程刊憲。在法定反對期內，我們接獲 1 份就擬議道路工程的反對書。經處理後，此反對書最終無條件撤回。擬議道路工程及排污設備工程的授權公告於 2026 年 10 月刊憲。

對環境的影響

37. 牛潭尾新發展區項目屬於《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，當中部分擬議工程屬《環評條例》附表 2 的指定工程項目，須就其建造及營辦取得環境許可證，包括建造 D1 路和活化部分牛潭尾排水道。

38. 牛潭尾新發展區的環評報告已於 2025 年 12 月按《環評條例》獲有條件批准，相關屬《環評條例》附表 2 的指定工程項目亦已獲發環境許可證。根據獲批准的環評報告，牛潭尾新發展區對環境造成的影響可透過建議的緩解措施控制至符合《環評條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所訂的要求和標準範圍。我們會嚴格遵守環評報告的批准條件及環境許可證訂明的條件，並落實已核准環評報告建議的各項環境緩解措施，以及環境監察及審核計劃，包括上文第 5（c）段及第 19-21 段所述的牛潭尾排水道生態優化措施，以及濕地補償的生境創造和管理計劃。

39. 在規劃和設計階段，我們已充分考慮擬議工程及其施工程序，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內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），並鼓勵承建商盡量利用已循環再造或可循環再造的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板，以減少須於公眾填料接收設施[14]處置的惰性建築廢物。在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書供批核，列明各項廢物管理措施。計劃書須載列適當緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把部分有關廢物再用和循環再造。我們亦會確保工地的日常運作符合經核准計劃書的措施。此外，我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開處理，以便運送至適當設施處置，並透過運載記錄制度監管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。

40. 我們估計擬議工程合共會產生約 3 334 100 公噸建築廢物，其中約 2 866 300 公噸（約 86%）（惰性建築廢物）會於工地重用，約 370 600 公噸（約 11%）（惰性建築廢物）會運往公眾填料接收設施處置，而餘下約 97 200 公噸（約 3%）（非惰性建築廢物）則會運往堆填區處置。就擬議工程而言，我們估計把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的費用總額約為 4,575 萬元[15]。

41. 就施工期間造成的短期環境影響，我們會在工程合約要求承建商實施環評報告建議的環境監察及審核計劃，以及環境緩解措施。有關緩解措施包括但不限於使用低噪音機動設備，以及設置活動隔音屏障或隔音罩，以盡量減低施工噪音；在工地定時灑水及設置車輪清洗設施，以盡量減少塵土飛揚；以及在排放工地流出的廢水前，使用臨時排水渠收集並處理工地徑流。我們已把將實施的環境緩解措施和環境監察及審核計劃所需費用納入工程預算。

---

[14] 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。任何人士須獲得土拓署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

[15] 按《廢物處置（建築廢物處置收費）規例》（第 354N 章）所訂的收費計算，在公眾填料接收設施處置建築廢物的收費為每公噸 71 元，而在堆填區處置建築廢物的收費則為每公噸 200 元。

對交通的影響

42. 根據已進行的交通及運輸影響評估，當完成上文第 5（b）段及第 15 段所述的道路工程後，牛潭尾新發展區項目對周邊道路網絡的交通影響將維持在可接受水準。

43. 我們會為擬議工程實施適當臨時交通安排，並對工程車輛採取合適的管理及管制措施，以盡量減低擬議工程對附近道路交通的影響。我們會成立由土拓署、運輸署、路政署、香港警務處代表及其他相關持份者（包括毗鄰工程項目的負責部門及承辦商）組成的交通管理聯絡小組，討論、審議及檢視承建商建議的臨時交通安排，務求將工程對交通的影響減至最低。此外，我們會設立電話熱線，解答市民的查詢或處理投訴。

對文物的影響

44. 我們已在進行牛潭尾新發展區環境影響評估時完成文化遺產影響評估。根據評估結果，新發展區的擬議發展不會影響文物建築，包括法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／建築／構築物、尚待評級的所有地點／建築／構築物、具考古研究價值的地點，以及古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）界定的政府文物地點。

45. 就環評報告中提及的牛潭尾具考古研究價值的地點，我們會在工程展開前進行考古發掘工作，以充分蒐集該區的考古資料。至於其餘鑑定為具考古潛力的地點，我們會在收回土地後進行考古調查及／或發掘。以上考古工作的範圍和計劃將與古蹟辦商議。如在施工期間發現古物或假定古物，我們會立即通知古蹟辦，並徵求古蹟辦同意以採取適當跟進行動。

背景資料

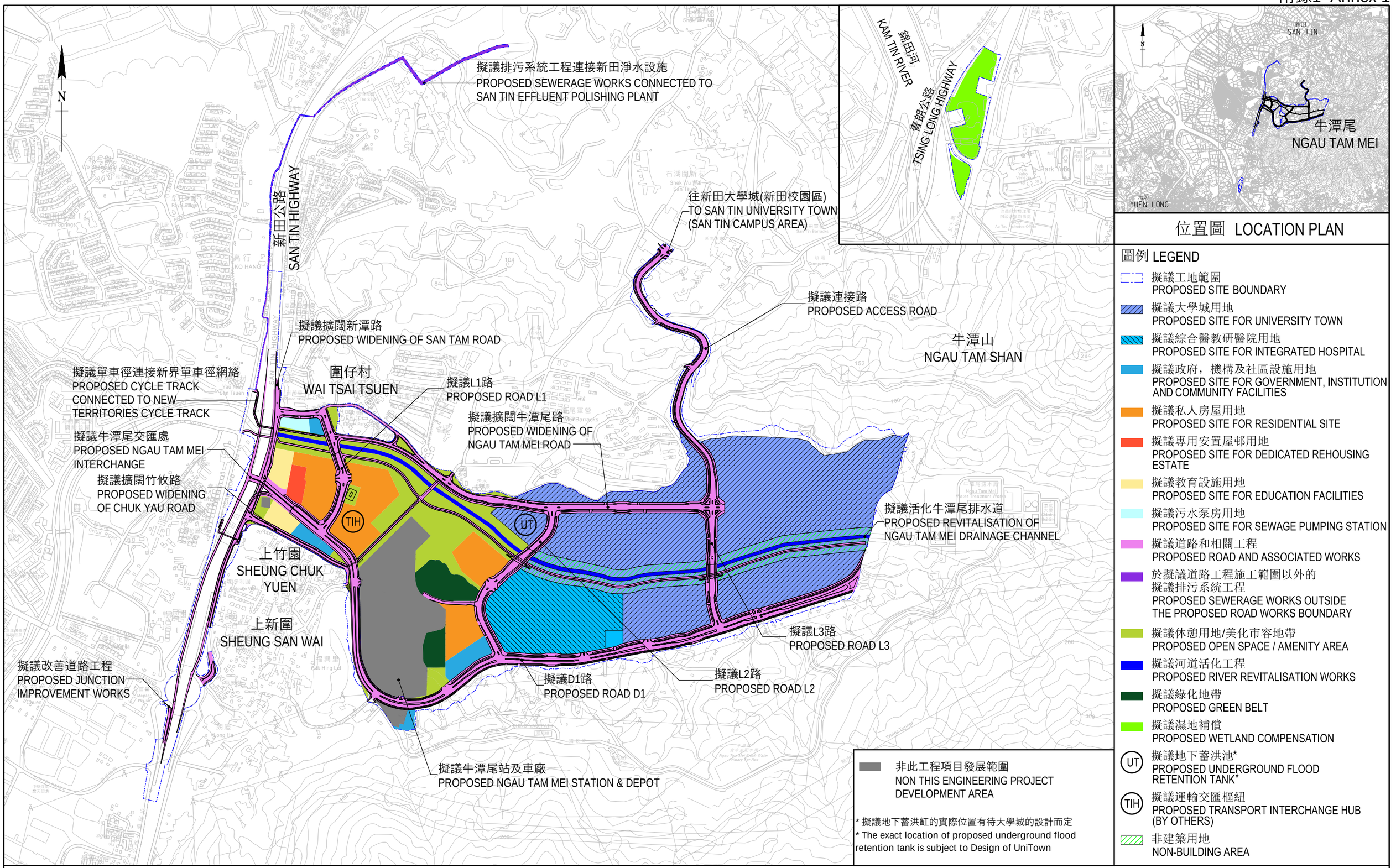
46. 土拓署與規劃署於 2021 年 11 月共同開展牛潭尾土地用途檢討研究，以善用牛潭尾站帶來的發展機遇。該研究於

2025 年完成。隨後，我們已於 2025 年 9 月委聘顧問，就牛潭尾新發展區的各項擬議土地平整及基礎設施工程進行詳細設計。有關費用由整體撥款分目 **7100CX**「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」項目下撥款支付。我們現已大致完成擬議工程的詳細設計。

下一步工作

47. 我們計劃就上述有關牛潭尾新發展區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
土木工程拓展署
2026 年 11 月



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

- 擬議工地範圍 PROPOSED SITE BOUNDARY
- 擬議大學城用地 PROPOSED SITE FOR UNIVERSITY TOWN
- 擬議綜合醫教研醫院用地 PROPOSED SITE FOR INTEGRATED HOSPITAL
- 擬議政府，機構及社區設施用地 PROPOSED SITE FOR GOVERNMENT, INSTITUTION AND COMMUNITY FACILITIES
- 擬議私人房屋用地 PROPOSED SITE FOR RESIDENTIAL SITE
- 擬議專用安置屋邨用地 PROPOSED SITE FOR DEDICATED REHOUSING ESTATE
- 擬議教育設施用地 PROPOSED SITE FOR EDUCATION FACILITIES
- 擬議污水泵房用地 PROPOSED SITE FOR SEWAGE PUMPING STATION
- 擬議道路和相關工程 PROPOSED ROAD AND ASSOCIATED WORKS
- 於擬議道路工程施工範圍以外的擬議排污系統工程 PROPOSED SEWERAGE WORKS OUTSIDE THE PROPOSED ROAD WORKS BOUNDARY
- 擬議休憩用地/美化市容地帶 PROPOSED OPEN SPACE / AMENITY AREA
- 擬議河道活化工程 PROPOSED RIVER REVITALISATION WORKS
- 擬議綠化地帶 PROPOSED GREEN BELT
- 擬議濕地補償 PROPOSED WETLAND COMPENSATION
- (UT) 擬議地下蓄洪池* PROPOSED UNDERGROUND FLOOD RETENTION TANK*
- (TIH) 擬議運輸交匯樞紐 PROPOSED TRANSPORT INTERCHANGE HUB (BY OTHERS)
- 非建築用地 NON-BUILDING AREA

非此工程項目發展範圍
NON THIS ENGINEERING PROJECT DEVELOPMENT AREA

* 擬議地下蓄洪缸的實際位置有待大學城的設計而定
* The exact location of proposed underground flood retention tank is subject to Design of UniTown

圖則名稱 drawing title

牛潭尾新發展區 平面圖
NGAU TAM MEI NEW DEVELOPMENT AREA
LAYOUT PLAN

plotdate

A3 420mm X 297mm



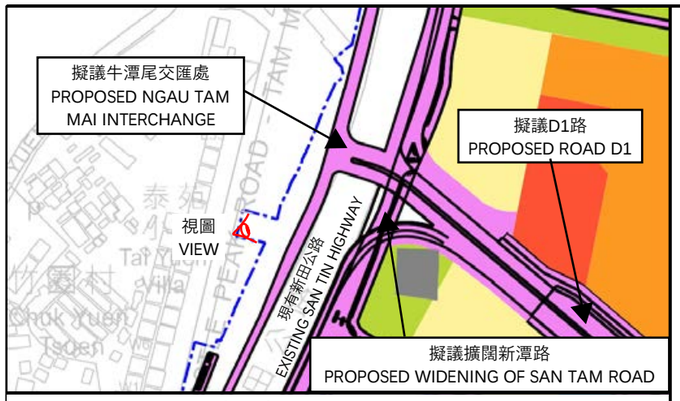
平面圖 PLAN VIEW

圖則名稱 DRAWING TITLE:

牛潭尾新發展區 發展工程概覽 構思圖

NGAU TAM MEI NEW DEVELOPMENT AREA

ARTISTIC IMPRESSION OF OVERVIEW OF DEVELOPMENT WORKS

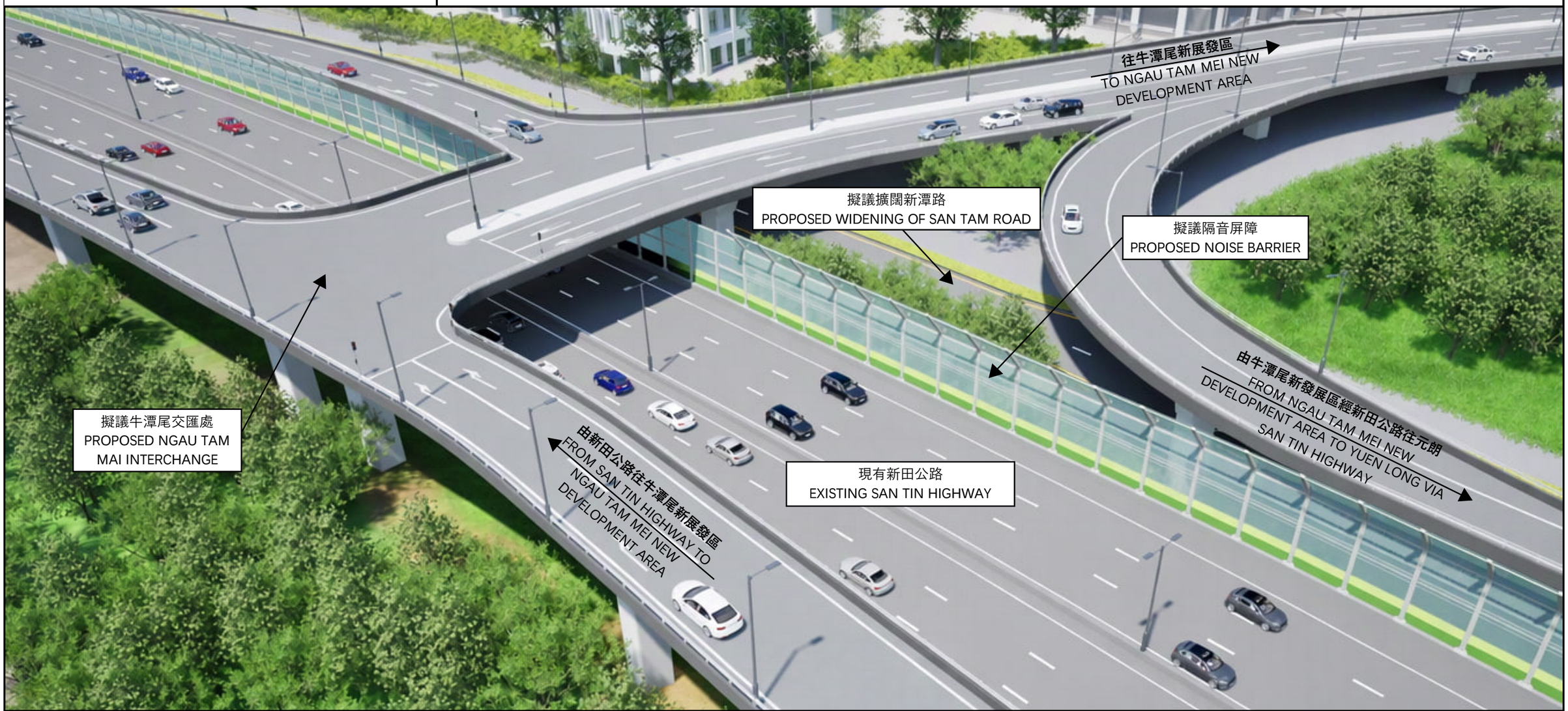


索引圖 KEY PLAN

圖例： LEGEND：

- 擬議工地範圍 PROPOSED SITE BOUNDARY
- 擬議道路和相關工程 PROPOSED ROAD AND ASSOCIATED WORKS
- 構思圖視角 VIEW ANGLE OF ARTISTIC IMPRESSION
- 擬議教育設施用地 PROPOSED SITE FOR EDUCATION FACILITIES
- 擬議休憩用地/美化市容地帶 PROPOSED OPEN SPACE / AMENITY AREA
- 擬議私人房屋用地 PROPOSED SITE FOR RESIDENTIAL SITE
- 擬議專用安置屋邨用地 PROPOSED SITE FOR DEDICATED REHOUSING ESTATE

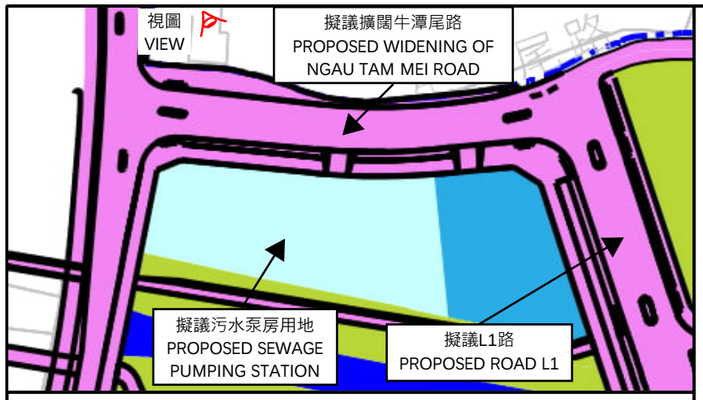
備註：REMARK:
所有構思圖及剖面圖只作示意用途。ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.



視圖 VIEW

圖則名稱 DRAWING TITLE:

牛潭尾新發展區 擬議牛潭尾交匯處 平面圖及構思圖
NGAU TAM MEI NEW DEVELOPMENT AREA
LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED NGAU TAM MEI INTERCHANGE



索引圖 KEY PLAN

圖例： LEGEND：

- 擬議工地範圍 PROPOSED SITE BOUNDARY
- 擬議污水泵房用地 PROPOSED SITE FOR SEWAGE PUMPING STATION
- 擬議政府, 機構及社區設施用地 PROPOSED SITE FOR GOVERNMENT, INSTITUTION AND COMMUNITY FACILITIES
- 擬議道路和相關工程 PROPOSED ROAD AND ASSOCIATED WORKS
- 構思圖視角 VIEW ANGLE OF ARTISTIC IMPRESSION

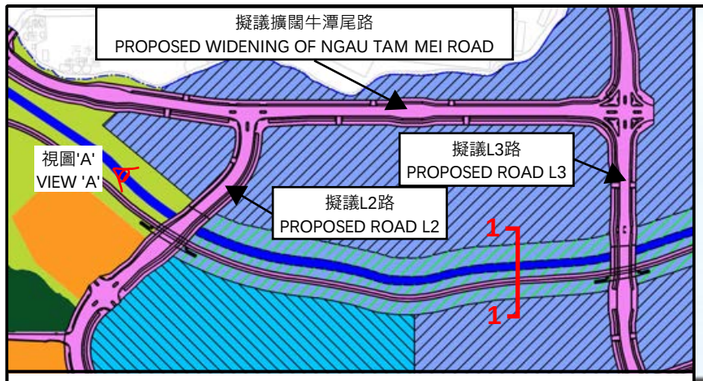
備註：REMARK:
所有構思圖及剖面圖只作示意用途。ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.



視圖 VIEW

圖則名稱 DRAWING TITLE:

牛潭尾新發展區 擬議污水泵房 平面圖及構思圖
NGAU TAM MEI NEW DEVELOPMENT AREA
LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED SEWAGE PUMPING STATION



索引圖 KEY PLAN

圖例： LEGEND：

- 擬議工地範圍 PROPOSED SITE BOUNDARY
- 擬議道路和相關工程 PROPOSED ROAD AND ASSOCIATED WORKS
- 擬議休憩用地 / 美化市容地帶 PROPOSED OPEN SPACE / AMENITY AREA
- 擬議河道活化工程 PROPOSED RIVER REVITALISATION WORKS
- 擬議大學城用地 PROPOSED SITE FOR UNIVERSITY TOWN
- 擬議醫教研醫院用地 PROPOSED SITE FOR INTEGRATED HOSPITAL
- 非建築用地 NON-BUILDING AREA
- 構思圖視角 VIEW ANGLE OF ARTISTIC IMPRESSION

備註：REMARK:
所有構思圖及剖面圖只作示意用途。ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.



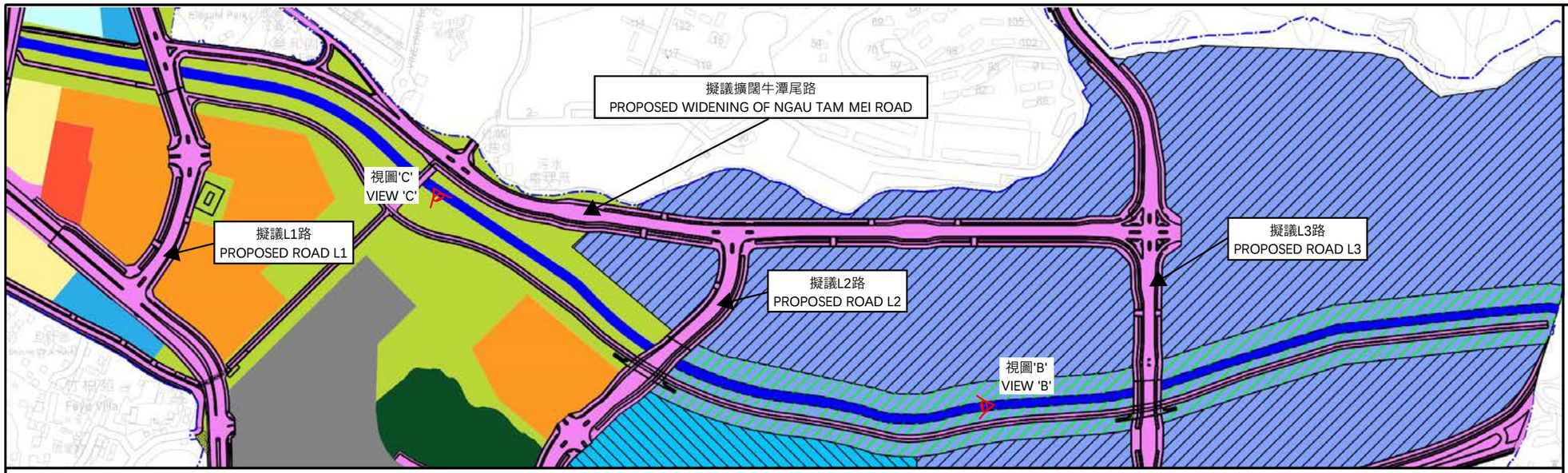
剖面圖 1-1 SECTION 1-1



視圖'A' VIEW 'A'

圖則名稱 DRAWING TITLE:

牛潭尾新發展區 擬議河道活化工程 - 基於自然的解決方案設計 平面圖、剖面圖及構思圖
NGAU TAM MEI NEW DEVELOPMENT AREA
LAYOUT PLAN, SECTION AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED RIVER REVITALISATION WORKS - NATURE-BASED SOLUTIONS DESIGN



索引圖 KEY PLAN

圖例： LEGEND：

- 擬議休憩用地 / 美化市容地帶 PROPOSED OPEN SPACE / AMENITY AREA
- 擬議河道活化工程 PROPOSED RIVER REVITALISATION WORKS
- 擬議大學城用地 PROPOSED SITE FOR
- 非建築用地 NON-BUILDING AREA
- 構思圖視角 VIEW ANGLE OF ARTISTIC

備註：REMARK:
所有構思圖及剖面圖只作示意用途。ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.



視圖'B' VIEW 'B'



視圖'C' VIEW 'C'

圖則名稱 DRAWING TITLE:

牛潭尾新發展區 擬議河道活化工程 - 基於自然的解決方案設計 平面圖及構思圖
NGAU TAM MEI NEW DEVELOPMENT AREA
LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED RIVER REVITALISATION WORKS - NATURE-BASED SOLUTIONS DESIGN



索引圖 KEY PLAN

視圖 VIEW

圖則名稱 DRAWING TITLE:

牛潭尾新發展區 擬議休憩用地 構思圖
NGAU TAM MEI NEW DEVELOPMENT AREA
ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED OPEN SPACE



視圖 VIEW

圖則名稱 DRAWING TITLE:

牛潭尾新發展區 擬議大學城用地 構思圖

NGAU TAM MEI NEW DEVELOPMENT AREA

ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED UNIVERSITY TOWN

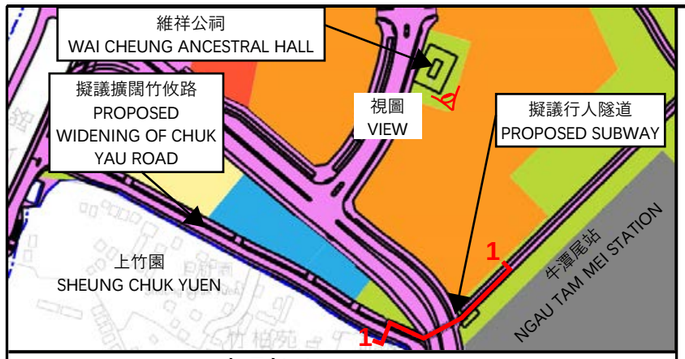


索引圖 KEY PLAN

視圖 VIEW

圖則名稱 DRAWING TITLE:

牛潭尾新發展區 擬議濕地補償場地 平面圖及構思圖
NGAU TAM MEI NEW DEVELOPMENT AREA
LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED WETLAND COMPENSATION AREA



索引圖 KEY PLAN

圖例： LEGEND：

- 擬議工地範圍 PROPOSED SITE BOUNDARY
- 擬議道路和相關工程 PROPOSED ROAD AND ASSOCIATED WORKS
- 構思圖視角 VIEW ANGLE OF ARTISTIC IMPRESSION
- 擬議休憩用地/美化市容地帶 PROPOSED OPEN SPACE / AMENITY AREA
- 擬議私人房屋用地 PROPOSED SITE FOR RESIDENTIAL SITE
- 擬議專用安置屋邨用地 PROPOSED SITE FOR DEDICATED REHOUSING ESTATE

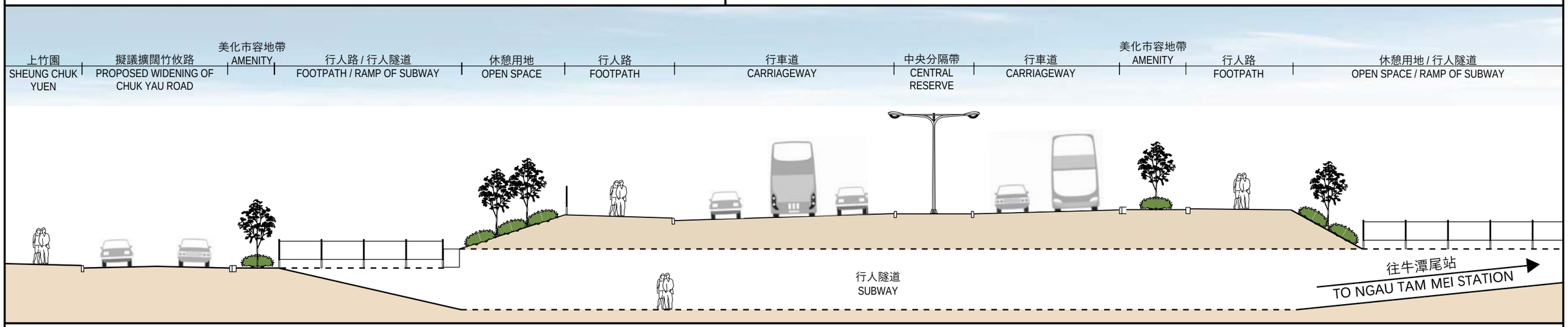
備註：REMARK:
所有構思圖及剖面圖只作示意用途。ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.



平面圖 VIEW PLAN



視圖 VIEW



剖面圖 1-1 SECTION 1-1

圖則名稱 DRAWING TITLE:

牛潭尾新發展區 擬議促進「城鄉共融」措施 平面圖及構思圖

NGAU TAM MEI NEW DEVELOPMENT AREA

LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED MEASURES TO PROMOTE URBAN-RURAL INTEGRATION IN NGAU TAM MEI



索引圖 KEY PLAN

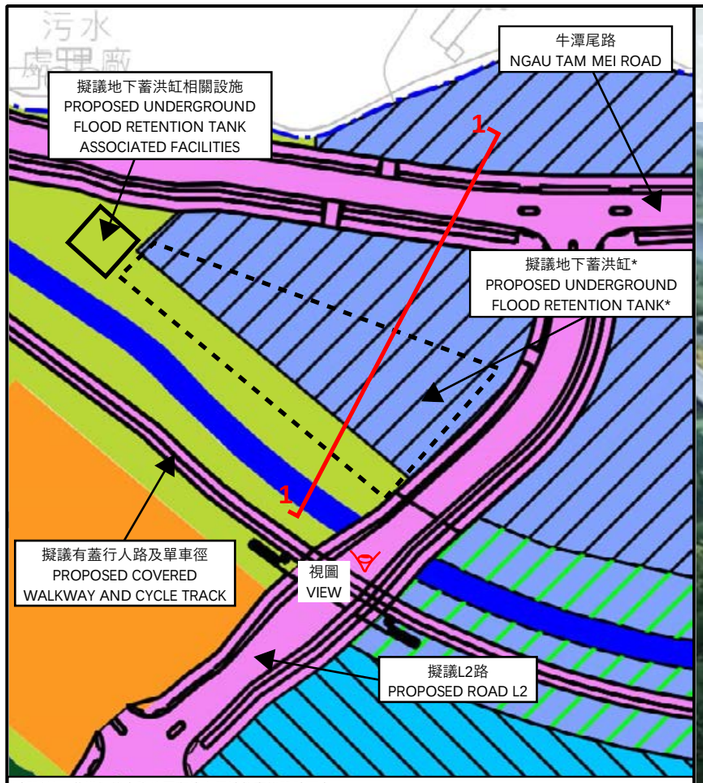
視圖 VIEW

圖則名稱 DRAWING TITLE:

牛潭尾新發展區 新田科技城連接路 構思圖

NGAU TAM MEI NEW DEVELOPMENT AREA

ARTISTIC IMPRESSION OF ACCESS ROAD CONNECTING TO THE SAN TIN TECHNOPOLE



* 擬議地下蓄洪缸的實際位置有待大學城將來的設計而定
* The exact location of proposed underground flood retention tank is subject to future design of UniTown

索引圖 KEY PLAN

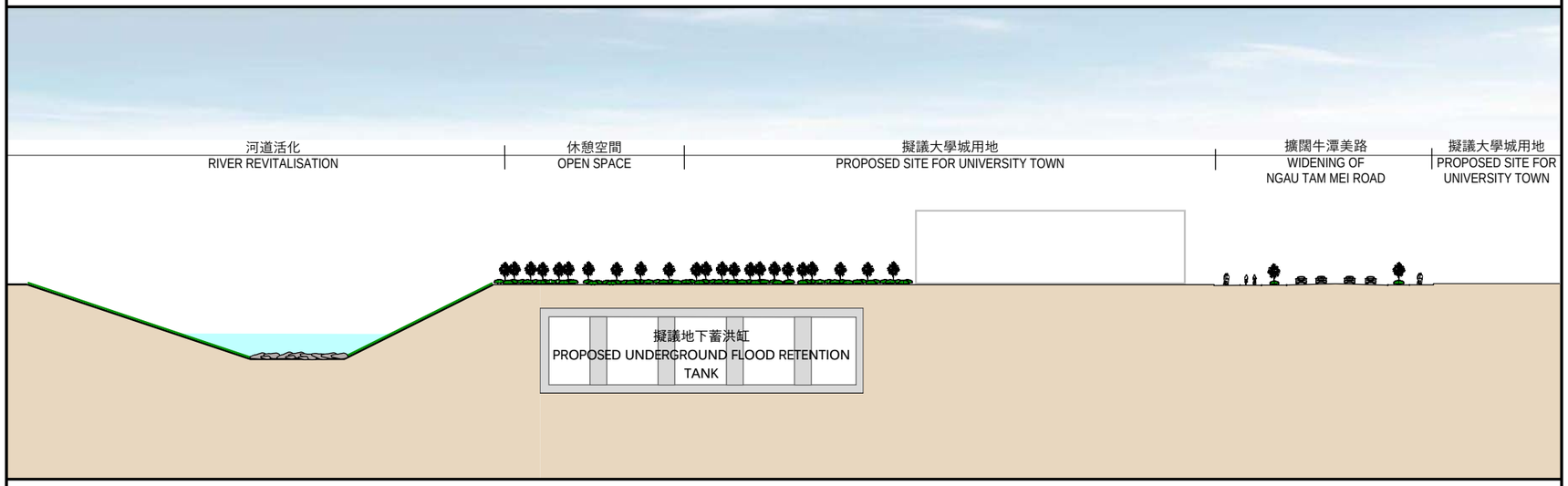
圖例： LEGEND：

- 擬議工地範圍 PROPOSED SITE BOUNDARY
- 擬議道路和相關工程 PROPOSED ROAD AND ASSOCIATED WORKS
- 擬議休憩用地 / 美化市容地帶 PROPOSED OPEN SPACE / AMENITY AREA
- 擬議河道活化工程 PROPOSED RIVER REVITALISATION WORKS
- 擬議私人房屋用地 PROPOSED SITE FOR RESIDENTIAL SITE
- 擬議大學城用地 PROPOSED SITE FOR UNIVERSITY TOWN
- 擬議綜合醫教研醫院用地 PROPOSED SITE FOR INTEGRATED HOSPITAL
- 非建築用地 NON-BUILDING AREA
- 構思圖視角 VIEW ANGLE OF ARTISTIC IMPRESSION

備註：REMARK:
所有構思圖及剖面圖只作示意用途。ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.



視圖 VIEW



剖面圖 1-1 SECTION 1-1

圖則名稱 DRAWING TITLE:

牛潭尾新發展區 擬議地下蓄洪缸 平面圖、剖面圖及構思圖
NGAU TAM MEI NEW DEVELOPMENT AREA
LAYOUT PLAN, SECTION AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED UNDERGROUND FLOOD RETENTION TANK