

# 牛潭尾发展建议

公众参与报告

二零二五年十月



## 目录

<b>1.</b>	<b>简介 .....</b>	<b>1</b>
1.1	背景 .....	1
<b>2.</b>	<b>公众参与活动摘要 .....</b>	<b>2</b>
2.1	项目网站及小册子 .....	2
2.2	巡回展览及流动展览 .....	2
2.3	访问短片 .....	2
2.4	简介会 .....	2
2.5	收到的书面意见 .....	2
<b>3.</b>	<b>公众意见概览 .....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>牛潭尾的整体定位 .....</b>	<b>4</b>
4.1	意见摘要 .....	4
4.2	意见响应摘要 .....	4
<b>5.</b>	<b>土地用途规划和城市设计 .....</b>	<b>5</b>
5.1	意见摘要 .....	5
5.2	意见响应摘要 .....	8
<b>6.</b>	<b>环境和生态 .....</b>	<b>11</b>
6.1	意见摘要 .....	11
6.2	意见响应摘要 .....	12
<b>7.</b>	<b>交通和基础建设 .....</b>	<b>13</b>
7.1	意见摘要 .....	13
7.2	意见响应摘要 .....	13
<b>8.</b>	<b>实施安排 .....</b>	<b>15</b>
8.1	意见摘要 .....	15
8.2	意见响应摘要 .....	15
<b>9.</b>	<b>未来路向 .....</b>	<b>18</b>

## 附录

附录甲	展览列表
附录乙	简介会列表

## 1. 简介

### 1.1 背景

- 1.1.1 土木工程拓展署和规划署于2021年11月共同开展牛潭尾土地用途检讨研究（下称「本研究」），以善用拟议北环线主线牛潭尾站所带来的发展机遇。本研究旨在检视位于牛潭尾的棕地群的发展潜力。其后研究范围扩展至附近一幅土地，以作更全面的规划。该幅土地为《2022年施政报告》公布「绿化地带」检讨下识别的用地。
- 1.1.2 2023年10月公布的《北部都会区行动纲领》（下称《北都行动纲领》）提出北部都会区（下称「北都」）四大区域的发展定位。当中的创新科技地带涵盖新田科技城及牛潭尾。牛潭尾预留土地作专上院校用途，聚焦科研领域，配合新田科技城的创科发展，推动「产学研」合作。《2024年施政报告》进一步公布牛潭尾将预留土地发展北都大学教育城、第三所医学院，以及一间综合医教研医院（下称「综合医院」）。《2025年施政报告》亦提出成立「大学城筹划及建设组」，研究北都大学城（包括位于牛潭尾的大学城）的发展策略。
- 1.1.3 为收集公众对牛潭尾发展建议的意见，政府于2024年11月14日至2025年1月13日进行为期两个月的公众参与活动。本公众参与报告旨在汇报活动期间收集来自公众及持份者的主要意见及政府的响应。

## 2. 公眾参与活动摘要

### 2.1 项目网站及小册子

2.1.1 为更有效地向公众发放有关牛潭尾新发展区发展建议的信息，研究团队设立了项目网站 (<https://www.nm-ntm.hk>)。在公众参与活动期间，该项目网站录得超过33,600次浏览。

2.1.2 牛潭尾新发展区的项目网站包括研究概要、土地用途建议、项目亮点、主要规划特色、主要城市设计概念、项目短片及信息中心。于公众参与活动期间，项目网站亦提供最新的活动信息，包括巡回展览及流动展览的时间表，并载有我们向法定组织提交的相关文件。

2.1.3 研究团队透过简介会（见第2.4.1段）、通函邮寄服务及展览向主要持份者及公众 / 地区人士派发逾12,000份公众参与小册子。

### 2.2 巡回展览及流动展览

2.2.1 研究团队于公众参与活动期间在香港、深圳和广州共举办了10场巡回展览，并在香港35个地点举办流动展览。于公众参与活动期间，巡回展览及流动展览的总参观人数超过12,000人次。展览的详情载于附录甲。

### 2.3 访问短片

2.3.1 研究团队制作了两段访问短片，并透过北部都会区统筹办公室和规划署的社交媒体帐户发布，总观看次数超过90,000次。

### 2.4 简介会

2.4.1 研究团队共举行了12场简介会，咨询了多个法定及咨询组织（包括北部都会区咨询委员会辖下规划、土地及环境保育小组委员会<sup>1</sup>、立法会发展事务委员会、元朗区议会城乡规划及发展委员会、土地及建设咨询委员会辖下规划小组委员会、城市规划委员会和乡议局）、专上教育界、专业学会、环保团体、新田乡乡事委员会和区内的棕地经营者。此外，研究团队也为攸潭美村村民安排了一场简介会，超过600人出席。这些简介会的详情载于附录乙。

### 2.5 收到的书面意见

2.5.1 在公众参与活动期间，我们共收到593份书面意见，当中29份来自团体或组织（包括大学、商界、环保团体、居民组织和关注团体），其余皆为个人意见。

---

<sup>1</sup> 北部都会区諮詢委員會轄下規劃、土地及環境保育小組委員會的簡介會於2024年11月8日（正式公眾參與活動之前）舉行。

### 3. 公眾意見概覽

- 3.1.1 整体而言，公众对于牛潭尾新发展区以科教园区作为定位，建设大学城，以及设立综合医院，表示支持。元朗区议会城乡规划及发展委员会和乡议局亦支持牛潭尾的发展建议。传媒报导及社评普遍对牛潭尾的发展建议持正面态度。
- 3.1.2 在公众参与活动期间收集到的意见（包括书面意见和简介会上收到的意见 / 建议）可归纳为五个范畴：（1）牛潭尾的整体定位；（2）土地用途规划和城市设计；（3）环境和生态；（4）交通和基础建设；以及（5）实施安排。在593份书面意见中，约72%涉及牛潭尾的整体定位，约11%涉及土地用途规划和城市设计，约4%涉及环境和生态，约45%涉及交通和基础建设，约34%涉及实施安排。部分意见同时触及多于一个范畴。
- 3.1.3 各个范畴的意见摘要和响应载于**第4至8章**。

## 4. 牛潭尾的整体定位

### 4.1 意见摘要

- 4.1.1 公众普遍欢迎牛潭尾新发展区的发展建议，认同牛潭尾新发展区作为科教园区的发展定位。有人士设想将来牛潭尾新发展区能提供多元化的创新及高端课程，培育人才以支撑新田科技城、香港整体和内地的创科发展。
- 4.1.2 有人士认为牛潭尾新发展区可善用北都与深圳的地理连系优势，促进口岸经济，推动大湾区人才和科技交流。亦有人士建议牛潭尾的发展应与深圳优势互补，而非相互竞争。
- 4.1.3 有人士询问牛潭尾新发展区的规划愿景和定位与北都其他新发展区的分别，并关注会否为牛潭尾新发展区制定绩效指标，例如人均本地生产总值。

### 4.2 意见响应摘要

- 4.2.1 研究团队备悉公众对牛潭尾发展及其定位的普遍支持。
- 4.2.2 政府于2023年10月公布《北都行动纲领》，勾划出北都四大区域的发展定位。牛潭尾新发展区位于创新科技地带，邻近新田科技城。为配合新田科技城的创科发展，牛潭尾新发展区将会定位为科教园区，并预留土地予大学城作专上院校用途，聚焦科研领域，推动「产学研」合作。创新科技地带的西面为高端专业服务和物流枢纽，当中洪水桥 / 厦村新发展区和流浮山分别定位为高端专业服务枢纽和数码科技枢纽。在东面的口岸商贸及产业区，古洞北 / 粉岭北新发展区将主要作住宅发展，而新界北新市镇则以口岸商圈及新兴产业基地为定位。
- 4.2.3 港深双方已成立「对接北部都会区发展策略专班」，旨在加强香港与内地在北都发展事宜上的联系与协调，以及为两地在各方面创造更多协同效应及合作空间。

## 5. 土地用途规划和城市设计

### 5.1 意见摘要

#### (a) 大学城

##### (i) 大学城的定位和发展框架

- 5.1.1 公众意见普遍同意牛潭尾作为科教园区的发展定位，并欢迎拟议牛潭尾的大学城作为整个新发展区的主要锚点。有人士认为46公顷的土地不足以发展大学城，并建议扩展大学城以容纳多间专上院校。另一方面，有人士质疑设立大学城的必要，指出香港已有不少顶尖的专上院校，因应本地学生人数持续下降，关注大学城是否以非本地学生为主。亦有人士建议剔除攸潭美村村公所以东的地区不作发展，以保留部分乡郊环境，同时让村民享受城市发展所带来的好处。
- 5.1.2 有公众人士询问大学城的定位及其与新田科技城的关系。有人士认为新田科技城的规划亦应具备灵活性，以容纳专上教育用途。有人士建议将大学城迁往新田科技城。
- 5.1.3 不少公众人士询问北都大学教育城和位于牛潭尾的大学城的整体落实细节，包括定位、院校数目、课程种类、共享设施安排、融资安排及土地分配机制、发展模式及实施时间表、本科生与研究生的比例等。
- 5.1.4 有人士建议政府将现有位于市区的大学迁往大学城，以腾出市区土地作其他发展。
- 5.1.5 有人士要求加快制定北都大学教育城的发展纲要，为大学城的土地用途、城市设计和实施策略提供框架，推动大学城的发展。
- 5.1.6 有人士建议将综合医院纳入大学城范围，有效地整合设施、医科生的住宿及学术资源。

##### (ii) 大学城的位置、设计和环境

- 5.1.7 有人士建议将牛潭尾站附近的土地划作大学城，加强行人连接性。另一方面，有人士建议大学城的用地应分布在多个地点，以便更好地与住宅小区融合，并且提供更多弹性作分期发展。
- 5.1.8 有人士建议整个牛潭尾地区应容许较宽松的混合用途，以促进有机发展及推动「产学研」合作。有人士建议大学城内应混合住宅、零售用途与专上教育用途。
- 5.1.9 有持份者（特别是咨询组织和专业学会）强烈认同需要对大学城的公共 / 社交空间和建筑形态作全面综合设计，以营造具吸引力的大学城氛围，鼓励创新思维及知识交流。持份者普遍认为应致力为大学城塑造独特的校园形象，并避免建立密度过高的校园环境。另一方面，有人士认为大学城的拟议地积比率过低，应考虑未来提高发展密度的弹性。有人士认为外来人才的生活模式与本地居民不同，故应对新的大学发展趋势和土地用途 / 城市设计要求加以研究，以辨识吸引和挽留外来人才的成功因素。
- 5.1.10 有人士认为需制定详细的城市设计框架，以孕育整全的大学城氛围，从而落实牛潭尾新发展区作为科教园区的定位。亦有人士认为可参考硅谷的经验，采用开放及亲切的校园设计，并结合休憩用地网络，将有助促进社交互动，从而激发创新思维。
- 5.1.11 公众 / 持份者普遍建议将大学城的设施（如休憩空间和共享设施）开放予公众或旅客。有人士询问大学城的管理安排，例如如何协调不同大学之间的运作。
- 5.1.12 有人士认为大学城的规划和设计（如发展密度、建筑物布局 and 位置、以及道路网）应由分区计划大纲图或总纲发展蓝图等规划工具所规管。

5.1.13 有人士认为需要设立有效的协调及实施机制以落实大学城的发展。

**(b) 综合医教研医院及第三所医学院**

5.1.14 公众普遍支持于牛潭尾发展综合医院及第三所医学院，认为此举有助培育医疗人才，提升元朗区和北区的医疗服务质素，以满足地区居民的医疗需要，而政府亦应预留足够资金以发展拟议综合医院。

5.1.15 有人士建议将综合医院移至牛潭尾站附近的土地，缩短由铁路站步行至医院的距离，便利未来医院的使用者、病人、访客及医护人员。有人士建议将综合医院与第三所医学院的校舍分开，或利用牛潭尾车厂用地作医院发展。

5.1.16 有人士要求提升综合医院的可达性，例如在医院附近设置更多公共交通站点，方便长者及行动不便的人士，并采用与毗邻蓝绿走廊融合的设计以提升行人畅达性。

5.1.17 有人士建议将综合医院迁至排水道以北位置，以避免医院受现时新发展区南面高压电塔的电磁场所影响。

5.1.18 有人士查询北都余下各个医院项目的定位和功能，以及新建和现有医院的发展会否互相协调。

**(c) 住宅小区**

5.1.19 公众普遍支持发展综合住宅小区，认为有助纾缓房屋短缺问题，并增加所需的小区设施以满足未来居民的生活需要。

5.1.20 公众普遍支持牛潭尾的房屋供应以私人住宅为主，认为此举能配合科教园区的定位，吸引人才。有人士认为，鉴于到深圳工作人数日增，故应在北都提供更多私人住宅。同时有人士认为牛潭尾也需要提供公营房屋，以建立多元化的房屋类型。

5.1.21 有人士认为应该为人才提供多种类型的住宿，以建立融合工作与生活的国际创新小区。有人士建议在牛潭尾预留土地作人才公寓、国际学校及私家医院用途，以吸引人才。

5.1.22 有人士认为牛潭尾新发展区应提供足够的政府、机构和小区设施，例如室内运动中心、图书馆等，以满足未来居民及大学城的学生的需要。

**(d) 保留当区有历史意义的地方**

5.1.23 有人士倡议保留攸潭美村的一些现有建筑物，如维祥公祠、攸潭美村村公所、前攸潭美小学、姚圣母庙、南山精舍遗迹、何生农场住宅及门廊、西区福音堂三育幼儿园及东和商店。

5.1.24 有人士认为文物保育不应只限于个别文物地点，亦应保留整体的历史特色，以延续文化脉络。有人士建议牛潭尾未来的发展或铁路站以「攸潭美」命名，以作纪念。

**(e) 城市设计**

5.1.25 有人士建议在公众休憩用地中引入商业活动（例如零售、餐饮及活动空间），以鼓励多元活动，提升地区活力及吸引力，并透过小区营造促进社交互动。有人士建议将临街商店（active frontage）延伸至住宅小区以外地方，以丰富整体步行体验。亦有人士建议采用合适的楼宇后移设计，以营造地区特色。

5.1.26 有人士认为为实现「15分钟生活圈」概念，应重视街景设计，并对出行网络进行分析以研究未来居民 / 工作人口的流动模式。有人士倡议设立无车 / 少车区，以提升行人环境。



- 
- 5.1.27 持份者普遍認同活化現有排水道為藍綠走廊的設計概念，認為有助提升整體地區環境。持份者對藍綠走廊的改善建議包括：提供更大的水体、對活化的排水道與兩側休憩用地進行綜合設計、興建行人/單車橋以提升排水道兩岸的連接性，以及設置有遮蔭的座椅及有蓋行人通道。
- 5.1.28 有人士認為住宅用地的擬議住用地積比率（6倍）過高，可能造成屏風效應，並指出不宜於潭尾軍營附近規劃高聳的住宅。
- 5.1.29 有人士認為規劃建築物高度時應考慮周邊地形及盛行風向。鑒於夏季盛行風主要來自南方及西南偏南方向，在新發展區的南面應採用較低建築物高度及 / 或較寬闊的建築物間距。有人士關注新發展區東面的山丘或會阻擋盛行風，影響新發展區東部的通風環境。
- 5.1.30 有見攸潭美村大部分土地將被收回和清拆，有人士質疑牛潭尾新發展區能否真正實現城鄉共融。有人士關注高密度住宅發展與周邊低矮村落之間的鄰接問題。亦有人士建議盡量保留區內的農地及魚塘，以保育野生動物生境和牛潭尾的鄉郊特色。有人士建議在新發展中加入農業及當地的地質元素。
- 5.1.31 有人士建議將牛潭山納入城市林務、植林及康樂空間設計策略之中。

## 5.2 意見摘要

### (a) 大学城

#### (i) 大学城的定位及发展框架

5.2.1 政府在《2024年施政报告》提出在北都预留用地发展「北都大学教育城」，鼓励本地专上院校与中外知名院校以灵活创新的模式，开拓更多品牌课程、研究合作和交流项目，同时发展第三所医学院校舍。大学城亦会提供空间予与研发相关的活动，培育高素质人才，以支撑新田科技城的创科发展。

5.2.2 有关北都大学教育城和牛潭尾大学城的定位及落实细节（如发展模式及土地分配），政府在《2025年施政报告》提出的「大学城筹划及建设组」，会研究北都大学城发展模式，以及就北都大学教育城土地的发展定位及愿景作出建议，并以产业为导向，牛潭尾一带可考虑配合新田科技城和河套区港深创新及科技园的整体创科发展，包括生命健康科技产业，并与第三所医学院及综合医院等联动发展。

#### (i) 大学城的位置、设计及氛围

5.2.3 因应有关大学城用地面积的意见，我们已增加大学城用地，把部分原预留作其他政府、机构及小区设施的用地拨予大学城发展。扩容后的大学城将会更接近牛潭尾站。我们亦会提供弹性，让大学城容纳更多元化的用途，配合发展演变的需要。

5.2.4 根据现时的规划布局，住宅小区设于邻近牛潭尾站的位置，以充分利用北环线主线所带来的发展潜力，便利未来居民和提高政府、机构和小区设施的使用效率。牛潭尾车厂的上盖发展预计将成为新发展区的核心，当中包括商业用途（零售、餐饮及娱乐设施），以满足本地居民和在牛潭尾工作 / 就学人士的需要。鉴于综合医院可成为教学医院，将综合医院设于新发展区的中央位置，有利它与大学城内的第三所医学院融合发展。现时将新发展区东部预留作大学城发展将为日后用地规划和分配土地（包括规划康乐设施、图书馆和学生宿舍等共享设施）提供更大的弹性。

5.2.5 我们备悉持份者对大学城整体综合设计有高度期望。为塑造大学城的独特形象，我们将会活化现有牛潭尾排水道，而排水道两侧的大学城用地将划为非建筑用地。有关非建筑用地合共约80米宽、1.1公里长，可用作提供具吸引力的公共空间 / 活动区及地标设施，以推广大学城形象，营造吸引人才的大学城环境。该空间亦具双重功能：（一）可作为大学城门廊，有着与教学楼一致的建筑设计；（二）作为牛潭尾新发展区东西向的主要通行走廊（部分），供学生、教职员及其他行人 / 单车使用者使用。

5.2.6 研究团队认同大学城内各院校之间（如将来大学城内有多于一间院校）应进行整体设计及协调推展，此举将有助确保不同院校能在横向及纵向上进行整合以提升土地利用效益、可达性及跨院校 / 行业的协同效应，从而实现「产学研」合作。

5.2.7 在「大学城筹划及建设组」的督导下，教育局将会为大学城的设计及推行安排作全面考虑。

5.2.8 对于未来大学城校园设施的管理安排，包括是否向公众 / 旅客开放等，将由大学城的项目倡议人决定。

5.2.9 拟议地积比只是为进行技术评估而作出的规划假设。为提供最大弹性予大学城的发展，我们不会对大学城施加任何法定地积比限制，惟会因应附近地势和特征而为不同地块订定建筑物高度限制。大学城的实际地积比率会在落实发展时再作考虑和规管。

### (b) 综合医教研医院及第三所医学院

- 5.2.10 随着北都逐步发展，元朗区和北区对医疗服务的需求将会增加。牛潭尾新发展区将会预留土地，兴建一所综合医院，为北都现有和新增人口提供全面的医疗服务。同时，该综合医院将会配备专科人手和相关技术及仪器，为全港患有个别高度复杂性疾病的病人提供服务。在建议发展大纲图内预留作综合医院的用地亦已由约9公顷增加至约10公顷。
- 5.2.11 医务卫生局及医院管理局现正检视「第二个医院发展计划」，包括在牛潭尾兴建综合医院，并会于适当时候公布有关计划。
- 5.2.12 本研究曾考虑其他综合医院的选址，但由于地盘限制、技术挑战、用家的要求和项目时间不配合等考虑，最后没有采纳更接近牛潭尾站的选址。
- 5.2.13 拟议综合医院将会位于牛潭尾站步行可达的范围内。我们已规划两条公众行人通道，连接综合医院与牛潭尾站，提升综合医院的畅达性。其中一条通道是24小时开放的全天候公众通道，经过牛潭尾车厂上盖的公众休憩用地和一幅住宅用地直接通往医院。公众亦可取道牛潭尾站旁边的休憩用地（可能在该处设置一条全天候的公众行人通道）前往医院。我们亦会征询运输署的意见，在综合医院附近提供合适的公共交通设施（如巴士 / 小巴士），方便长者及有特别需要的病人 / 访客。
- 5.2.14 根据相关技术评估，发展综合医院并无不可克服的技术问题。环境影响评估研究亦已就电磁场进行评估，牛潭尾新发展区范围内 / 附近的40万伏高压架空电缆将不会对本项目的拟议发展构成负面影响。

### **(c) 住宅小区**

- 5.2.15 牛潭尾新发展区将可提供约12,600至13,800个住宅单位（以私人住宅为主）。当中已充分考虑牛潭尾新发展区作为科教园区的发展定位，为教学 / 科研及医院人员，以及学生（特别是非本地学生）提供更多住宿选择，减少其日常通勤时间。毗邻的新田科技城已预留土地作人才公寓、其他教育用途及医疗设施。
- 5.2.16 除私人住宅发展外，牛潭尾西部亦已预留土地兴建专用安置屋邨，安置符合资格的受发展项目影响人士。
- 5.2.17 政府、机构和小区设施的规划已根据《香港规划标准与准则》而制定，过程中亦咨询了相关决策局 / 部门。牛潭尾新发展区将会提供室内运动中心、图书馆、小区回收中心、垃圾收集站、消防局暨救护站、社会福利设施等，以服务未来新发展区的居民。

### **(d) 保留当区有历史意义的地方**

- 5.2.18 虽然本项目范围内并无古物咨询委员会评定的法定古迹、已评级的历史建筑、待评级项目或由古物古迹办事处界定的政府文物地点，因应文物影响评估和公众意见，我们建议采取以下第5.2.19至5.2.20段的措施。
- 5.2.19 根据文物影响评估，维祥公祠建于1887年，具备历史、建筑及文化价值。我们建议将维祥公祠及其周边地方划为「休憩用地」，保留维祥公祠作活化再利用（视乎进一步研究），而周边的休憩用地可作为缓冲和静态康乐空间，用作举办聚会、消闲、小区活动及节庆。
- 5.2.20 前攸潭美小学是攸潭美村过去唯一的学校，连系村内多代后人，它亦印证了村内善长仁翁历年的捐赠，具一定历史价值。我们建议在大学城范围内保留前攸潭美小学的现有建筑物，让未来大学城的师生能够对牛潭尾的教育历史有所认识。建议发展大纲图也保留了弹性，让大学城的项目倡议人按其设计需要，活化该校舍作教育 / 支持设施（如活动室、工作坊或展览场地），配合大学城的发展。

---

**(e) 城市设计**

- 5.2.21 牛潭尾新发展区采用了多项城市设计概念，包括营造大学城氛围、建设便利市民的小区、提供完善的行人及单车网络、采用「15分钟生活圈」概念和推广健康生活、缔造具韧性及可持续的未来城市，促进城乡共融。公众参与活动期间所收集到的城市设计建议，已予备悉，并在可行及适当情况下纳入发展计划。
- 5.2.22 为善用北都土地资源和高载客量的公共运输系统，我们建议在牛潭尾站500米范围内的住宅及上盖发展用地，采用6.5至7倍的地积比率。
- 5.2.23 为配合自然景观并营造大学城氛围，我们建议采用梯级式建筑高度设计，从潭尾军营开始逐步提高，融入自然环境，营造协调且具吸引力的大学城氛围。
- 5.2.24 为促进牛潭尾新发展区的空气流通，我们已根据空气流通评估设置通风廊及建议按《可持续建筑设计指引》的要求提供楼宇间距。
- 5.2.25 为促进城乡共融，我们建议保留维祥公祠和前攸潭美小学，并予以活化再利用，以营造地区特色。
- 5.2.26 附近的村民可受惠于牛潭尾新发展区的发展。除排污系统可得到改善外，牛潭尾新发展区会提升排水和防洪容量，强化周边村落对气候变化及极端天气的抗御力。此外，牛潭尾新发展区将提供完善的公共交通网络，也规划了新的政府、机构和小区设施、零售设施，以及公众休憩用地，提升周边居民的生活质素。因应周边现有乡村和低矮的环境，靠近上竹园、围仔村、葡萄园、翠峦和潭尾军营等地方将主要规划为休憩用地、美化市容地带和低矮的设施。
- 5.2.27 牛潭尾新发展区将会将拟建的单车径与新界单车径网络连接起来，以达致善用周边乡郊设施作休闲用途。在详细设计和建造阶段，政府将探讨改善与附近现有远足径的连接，以更好地将新发展区与周边乡郊地区（如林村郊野公园）连接起来，从而在北都推广健康生活和生态旅游。
- 5.2.28 建议发展大纲图的公众休憩用地将提供机会引入都市农业。

## 6. 环境和生态

### 6.1 意见摘要

#### *(a) 保育野生动物及乡郊栖息地*

- 6.1.1 有人士认为环境影响评估的基线研究应涵盖具代表性的鸟类品种，特别是具保育价值的过冬候鸟 / 迁徙鸟类。亦有人士关注迁徙鸟类的飞行路径，会否受到发展影响。有人士质疑牛潭尾新发展区西部的拟议住宅用地，会否阻碍鸟类的飞行路径，并建议采用梯级式建筑，减少对鸟类视线的阻碍。
- 6.1.2 有人士指曾在牛潭尾东部的鱼塘发现水獭，并关注拟议发展会否影响牠们的栖息地。他们要求进行额外的生态调查，寻找可能在区内的水獭栖息地，并建议将现有农地及鱼塘重塑为绿化空间。
- 6.1.3 为更有效地保护湿地的雀鸟，并避免因湿地损失而对鸟类造成不良影响，有人士认为应尽量减少湿地损失，并且优先考虑将所需的补偿湿地整合为一。
- 6.1.4 有人士指出保留北都现有农地及鱼塘对维持野生动物生境及乡郊特色 / 生活方式至关重要，亦能帮助延续文化可持续性。因此，他们建议保留牛潭尾的农地及鱼塘，以保育生境及乡郊生活，并建议将农地、鱼塘结合在蓝绿走廊内，打造具防洪、雨水收集、野生动物生境及城市绿化等多重功能的标志性乡郊公园。此外，他们认为未来的土地用途规划应优先考虑维持及提升这些生境的多重生态系统功能。
- 6.1.5 有人士认为，新发展区应保留乡村生活及相关农地与鱼塘，以实现城乡共融，减少对本地渔农业的影响，亦需要为受影响的农地及鱼塘制定复耕 / 补偿方案。有人士认为排水道活化工程可能会影响水流，从而影响牛潭尾的农业活动。亦有人士建议在大学城及休憩用地内预留农地及鱼塘，以配合农业科技研究 / 发展及小区农业。
- 6.1.6 有人士提醒攸潭美村或邻近地区可能有「具特别价值树木」，应予识别和在保育计划中加以保护。
- 6.1.7 有人士建议应检视连接新田科技城的道路的替代走线，以尽量减少林地损失。
- 6.1.8 有人士关注北都公路对区内环境和生态可能造成的影响。

#### *(b) 排水道活化*

- 6.1.9 有人士认为牛潭尾现有的排水道及河曲具生态价值，建议修复排水道以优化野生动物生境，同时维持排洪的能力，并在修复后的排水道两旁设置缓冲区，提供充足和宽阔的河岸空间以建造兼具生境、水流充裕和可蓄洪的河畔公园。
- 6.1.10 有人士指出活化后的排水道可能在旱季期间需要额外水源。亦有人士建议参考元朗南新发展区的土地用途规划，保留牛潭尾排水道现有的支流。

#### *(c) 其他*

- 6.1.11 有人士认为绿化是必须的，并要求在牛潭尾新发展区提供足够的绿化空间，将自然元素融入建筑环境中。
- 6.1.12 有人士指出青山公路以西的现有排水道具有中等生态价值，拟议发展不应对该段排水道及其周边环境造成任何负面生态影响。

## 6.2 意見响应摘要

### (a) 保育野生动物及乡郊生境

- 6.2.1 牛潭尾新发展区属于《环境影响评估条例》下的指定工程项目。研究团队已根据环评研究概要和技术备忘录，评估拟议发展可能引致的环境和生态影响。生态影响评估涵盖拟议发展边界之内和外围500米的地区，当中包括为期12个月的生态调查（包含雀鸟调查）。根据调查结果，拟议发展不会带来无法克服的环境或生态影响，亦预计不会对候鸟的飞行路径造成负面影响。
- 6.2.2 项目范围内并无欧亚水獭的任何正式数据或纪录，基线生态调查中也未记录到欧亚水獭的踪迹。在收到公众意见后，我们针对当地居民有否目击欧亚水獭的情况进行了补充访谈，并没有受访者表示曾在区内目击到欧亚水獭。
- 6.2.3 现时牛潭尾的农地分布零散，大多为荒废农地，经评估后确认其生态价值属于低至中等。为善用土地资源，建议利用这些零散的农地发展成一个功能性的综合小区，为大学城、综合医院及住宅小区提供用地。此外，建议发展大纲图的休憩用地也提供机会引入都市农业。
- 6.2.4 本研究的环评报告包括有初步树木（包括项目范围内所有「具特别价值树木」）的调查结果及相关建议。我们将在详细设计和施工阶段根据现行指引，进一步审视对「具特别价值树木」的影响和任何需移除的树木的理据。
- 6.2.5 我们已考虑新田科技城的连接路在工程可行性方面及其他因素而优化了有关走线，以尽量减少林地损失。
- 6.2.6 北都公路属于《环境影响评估条例》下的指定工程项目。该项目的倡议人将会进行相关环评研究。

### (b) 排水道活化

- 6.2.7 牛潭尾新发展区将建设多功能的蓝绿走廊，连接各个发展用地。活化后的排水道沿岸将设有休憩用地和非建筑用地（连同排水道共约80米阔），可作为缓冲区，提供康乐空间、引入防洪功能、创造新的园境景观，并提升生物多样性。
- 6.2.8 牛潭尾新发展区的排水系统将按照渠务署最新的《雨水排放系统手册》而设计。应对水浸风险的建议措施包括：提升地面高度、扩阔排水道、采用使雨水下渗地底的设计、以及建造地下水蓄洪池，务求令牛潭尾新发展区成为「海绵城市」。
- 6.2.9 排水道活化后的旱季水源，将在详细设计时间进行研究。

### (c) 其他

- 6.2.10 牛潭尾新发展区内将致力增加城市绿化。环评报告已就减低拟议发展对青山公路西面现有排水道的潜在水质影响建议合适的缓解措施。

## 7. 交通和基礎建設

### 7.1 意見摘要

#### (a) 道路及鐵路

- 7.1.1 有人士支持採取「基建先行」的方式，優先興建北環線主線及支線。亦有人士認為儘管有北環線主線及北都公路，都不足以應付牛潭尾新發展區帶來大幅人口增長的運輸需求。
- 7.1.2 有人士促請設立全面的巴士網絡，提供往來牛潭尾新發展區與新皇崗口岸的巴士服務，縮短往返內地的通勤時間。有村民關注新發展區施工期間的過渡公共交通服務、行人、車輛和通往信箱的通道安排。
- 7.1.3 有人士建議將區域及地區干道的设计車速降低至每小時30公里，並廣泛地推行交通緩行措施，以減低行人意外風險及鼓勵駕駛者保持低速行駛。亦有人士認為應妥善規劃上落貨及泊車位，以提升路旁空間的效用及減少違例泊車的情況。我們亦收到收緊新發展項目的私家車泊車位供應的建議。

#### (b) 單車網絡

- 7.1.4 公眾人士普遍認同有需要排水道旁設立一條主要通道走廊，連接牛潭尾新發展區的東西兩端。其他建議包括在牛潭尾建造高質素的單車主干道、規劃單車友善的通行路口以便單車橫越道路、在新發展區的不同位置提供更多單車泊位及配套設施、在所有火車站及公共交通交汇处設置單車泊位，以推動市民以單車作為首／尾程接駁的出行模式等。

#### (c) 基建設施容量

- 7.1.5 有人士指出，牛潭尾新發展區需要完善及穩定的基建設施，例如供水、供電及光纖網絡，以支持新發展區的擬議發展（尤其是擬議綜合醫院及第三所醫學院）。研究團隊應諮詢相關機構以了解其要求。
- 7.1.6 有人士關注擬議發展可能會增加周邊村落的水浸風險。政府應評估風暴潮對鄰近地區的風險，特別是上竹園、圍仔村及葡萄園，並制定相關應對方案及改善措施。

### 7.2 意見響應摘要

#### (a) 道路及鐵路

- 7.2.1 行政長官會同行政會議已於2025年4月8日根據《鐵路條例》批准北環線主線的鐵路方案，並於2025年7月8日批准北環線項目第一部分的財務安排。現時目標是北環線主線與支線在2034年或之前同步開通。牛潭尾新發展區的發展計劃將與北環線主線與支線的進度配合。
- 7.2.2 本研究已就道路及交通基礎設施的容量和擬議發展所帶來的運輸需求進行評估。

#### (b) 單車網絡

- 7.2.3 牛潭尾新發展區將會建設完善及以人為本的單車徑及行人通道網絡，連接區內不同的土地用途，除了按不同土地用途提供的附屬單車泊位，也會在多個地點設置公眾單車泊位，建立一個單車友善、低碳出行的小區，同時推廣健康生活。

#### (c) 基建設施容量

- 7.2.4 本研究已进行交通及运输影响评估、排水影响评估、污水影响评估及供水影响评估等的多项技术评估。技术评估的结果确定拟议发展在技术上可行，以及不会造成任何无法克服的规划、工程或环境问题。



## 8. 实施安排

### 8.1 意见摘要

#### (a) 补偿及安置

- 8.1.1 有攸潭美村村民表示，他们世代居住于攸潭美村，已建立深厚的小区联系。为尽量减少对现有小区联系及地区活动的影响，他们要求政府将所有村民安置于同一地点，并在未来安置的地方重新建立小区组织。
- 8.1.2 有不少村民要求政府在牛潭尾新发展区提供专用安置屋邨，并利用位于真善路的过渡性房屋项目作为专用安置屋邨落成前的临时居所，使攸潭美村的村民可在牛潭尾原区居住。
- 8.1.3 有人士要求提供清晰及具体的收地时间表，并向受影响人士（特别是长者）提供更多协助。政府应提供更多有关清拆安排的详情，包括收地范围、时间表及程序、安置 / 重置安排及补偿细节。
- 8.1.4 有人士要求设立沟通渠道，与村民保持紧密联系并进行适时咨询，让现有居民知悉收地程序、补偿安排、发展计划及其他更新的信息，以纾缓他们的焦虑。
- 8.1.5 有棕地营运者要求提供合适地点以迁置现有棕地作业，并及早提供清晰及具体的搬迁日期，以便他们安排和规划其未来业务发展。
- 8.1.6 有人士关注政府向受影响的农场、鱼塘及禽畜农场营运者提供的协助及搬迁支持。
- 8.1.7 有村民不满现时收回土地的特惠补偿，并希望能合理地提高补偿金额。有人士要求调整搬迁津贴，应与市场水平一致。亦有人士关注补偿的资格准则，特别在收地时才迁进该区的人士的资格。
- 8.1.8 有人士要求提供特别安排，例如豁免受影响村民在编配安置单位时的资产审查及租金。有人士要求向受影响村民提供购买资助房屋的特别折扣。
- 8.1.9 有人士建议政府容许受影响的村民仿效菜园村的做法，在毗邻的政府土地重建攸潭美村。亦有人士提出补偿选项，例如与政府换地和向未来牛潭尾的发展商换取单位。
- 8.1.10 有人士认为政府应预先发放现金补偿予受影响居民，以便他们安排搬迁。

#### (b) 分段实施及落实模式

- 8.1.11 有人士建议分阶段进行收地，以减低对受影响人士的影响。
- 8.1.12 有人士建议加快在牛潭尾建设第三所医学院及大学城，以应对香港对高等教育及医疗产业的发展需求。
- 8.1.13 有人士关注政府在目前财政赤字的情况下本项目的可行性，以及牛潭尾新发展区的建造成本能否全数透过出售土地的收益达到收支平衡。有人士建议透过「加强版传统新市镇发展模式」加快土地供应，以改善资金流。亦有人士要求提供更多有关大学城的融资详情。

### 8.2 意见响应摘要

#### (a) 补偿及安置

- 8.2.1 牛潭尾新发展区是其中一个土地供应的主要来源，以应付香港中长期的发展需要。项目范围内现有构筑物、棕地作业、农业活动、鱼塘等将无可避免受到影响。政府在收回及清理土地时，

将根据现行政策提供补偿及安置安排。近年政府已优化补偿及安置安排，并加强协助棕地作业经营者觅地重置。

- 8.2.2 政府将向合资格受影响家庭（主要是居于牛潭尾寮屋中的住户）提供特惠补偿和安置安排。如果寮屋户符合相关的资格准则，他们可以选择接受经济状况审查后入住香港房屋委员会（房委会）的公共租住房屋单位，或在2018年引入的优化安排下，免经济状况审查入住香港房屋协会（房协）的专用安置屋邨的单位。此外，住户也可以选择领取特惠津贴代替安置，申领特惠津贴的资格准则在2018年也有所放宽。
- 8.2.3 我们已经在牛潭尾新发展区西部预留一幅用地作专用安置屋邨（包含出租和出售单位），以安置包括攸潭美村在内受政府发展项目影响的合资格人士。按现时一贯的政策，房协在厘定专用安置屋邨出售单位的售价时，主要参考房委会的资助出售房屋定价，并按评估市场价值提供折扣，以确保受影响住户能够负担。至于专用安置屋邨的资助出租单位，有经济困难的住户可以申请特惠租金，其折扣为正常租金的25%。
- 8.2.4 政府现时正研究在牛潭尾专用安置屋邨落成前，提供临时安置房屋的可行性。其中一个方案是容许合资格的受影响居民申请入住牛潭尾过渡性房屋项目作为过渡安排。这方案有待进一步检视，并需与房屋局、土地拥有人和过渡性房屋的营运机构商讨。
- 8.2.5 为加强受受影响住户及商户之间的沟通，政府已就牛潭尾发展成立小区联络服务队，以更好地了解受影响人士的特别需要，并可作为一个平台，向他们讲解发展计划及补偿安置安排，以及提供辅导、转介及其他支持等。
- 8.2.6 棕地作业属于商业运作。政府的现行政策是协助受影响的营运者迁置业务，并向选择申领特惠津贴（以取代其他适用的法定补偿）的合资格营运者提供金钱补偿。在物色迁置地点时，营运者可浏览城市规划委员会法定规划综合网站<sup>2</sup>，或联络发展局辖下的项目促进办事处<sup>3</sup>，以查询拟迁置的地点在规划层面上是否容许有关作业。
- 8.2.7 地政总署已优化特惠津贴的发放安排，现时受影响的棕地营运者可申请提前发放两类特惠津贴<sup>4</sup>。受影响的住用构筑物的占用人／家庭可在张贴收地通知后，申请提前发放「持牌构筑物和已登记寮屋的核准占用人的特惠津贴」<sup>5</sup>。
- 8.2.8 政府将会为受影响的农民提供多种农业选项，例如农地复耕计划及农业园。
- 8.2.9 政府收回土地的分区补偿金额一向根据新市镇已发展土地的地价变动，每半年作出一次调整。

#### *(b) 分段实施及落实模式*

- 8.2.10 我们预计政府主导的土地平整及基础设施工程最快可于2027年展开。在能如期完成收回土地程序下，首批土地包括综合医院、大学城及其他土地平整工程预计由2028年年底起分阶段完成。首批人口预计由2033年起迁入。教育局将会跟进大学城的落实情况。

<sup>2</sup> <https://www.ozp.tpb.gov.hk/>

<sup>3</sup> [https://www.devb.gov.hk/tc/issues\\_in\\_focus/assistance\\_to\\_brownfield\\_operators/index.html](https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/assistance_to_brownfield_operators/index.html)

<sup>4</sup> 請參閱地政總署網站以獲取更多資訊：<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/acquisition-compensation/brownfield-operator.html#>

<sup>5</sup> 請參閱提前發放特惠津貼申請表以獲取更多資訊：[https://www.landsd.gov.hk/doc/tc/forms/download\\_form/exgratia-allowances-permitted-occupiers\\_c.pdf](https://www.landsd.gov.hk/doc/tc/forms/download_form/exgratia-allowances-permitted-occupiers_c.pdf)

- 
- 8.2.11 政府会采用一系列的发展模式发展北都（包括牛潭尾新发展区），并善用私人市场的资源。
- 8.2.12 除了传统由政府资助及主导的土地平整及基础设施安排外，政府亦会考虑以其他落实方式推展牛潭尾新发展区，例如原址换地及「铁路加物业」等模式，以善用市场力量，加快发展速度及规模，同时确保公共财政的可持续性。

---

## 9. 未来路向

- 9.1.1 社会普遍支持牛潭尾的发展建议，特别是大学城、综合医院及第三所医学院的发展，推动「产学研」合作，以配合新田科技城的创科发展。在考虑公众参与活动期间所收集的意见后，研究团队已制定牛潭尾新发展区的建议发展大纲图。
- 9.1.2 牛潭尾新发展区的法定城规程序将于2025年内展开。在获得立法会财务委员会批出拨款后，土地平整及基础设施工程最快可于2027年展开。
- 9.1.3 研究团队欢迎公众继续就牛潭尾新发展区分享看法及意见。谨此衷心感谢各界在公众参与活动期间提供的宝贵意见。

# 附录甲

展览列表

---

## 巡回展览

地点	日期
展城馆	2024年11月14日至2025年1月13日
上水汇 spot	2024年11月21日至11月27日
中环街市	2024年12月1日至12月5日
奥海城二期	2024年12月9日至12月15日
黄大仙北馆	2024年12月16日至12月20日
+WOO 嘉湖一期	2024年12月23日至12月31日
东涌小区联络中心	2025年1月2日至1月5日
香港科学园	2025年1月6日至1月9日
深圳市当代艺术与城市规划馆	2024年11月19日至12月1日
广州市城市规划展览中心	2024年12月3日至12月29日

## 流动展览

地点	日期
香港理工大学(校外附近街道)	2024年11月19日
香港浸会大学(校外附近街道)	2024年11月20日
香港城市大学(城大校内公园外)	2024年11月21日
香港中文大学(校外附近街道)	2024年11月22日
深水埗福华街	2024年11月23日
将军澳澳南海岸	2024年11月24日
岭南大学(校外附近街道)	2024年11月25日
香港科技大学	2024年11月26日
香港教育大学	2024年11月27日
香港大学(校外附近街道)	2024年11月28日
圣方济各大学	2024年11月29日
东华学院	2024年11月30日
港专学院(校外附近街道)	2024年12月1日
香港树仁大学(校外附近街道)	2024年12月2日
宏恩基督教学院	2024年12月3日
黄大仙竹园北邨	2024年12月4日
旺角朗豪坊	2024年12月5日
香港恒生大学	2024年12月6日
香港能仁专上学院(校外附近街道)	2024年12月7日
元朗西菁街	2024年12月8日

地点	日期
港铁粉岭站(C 出口)	2024年12月9日
香港高等教育科技学院	2024年12月10日
铜锣湾明珠广场	2024年12月11日
观塘宁晋中心	2024年12月12日
香港珠海学院	2024年12月13日
香港专业教育学院(柴湾)	2024年12月14日
香港专业教育学院(屯门)(校外附近街道)	2024年12月15日
香港信息科技学院(校外附近街道)	2024年12月16日
新城市中央广场	2024年12月17日
耀中幼教学院(校外附近街道)	2024年12月18日
尖沙咀海防道	2024年12月19日
香港都会大学	2024年12月20日
香港伍伦贡学院	2024年12月21日
香港专业教育学院(观塘)	2024年12月22日
香港知专设计学院(校外附近街道)	2024年12月23日

# 附录乙

简介会列表

---



## 法定 / 咨询组织

日期	法定 / 咨询组织
2024年11月8日 <sup>6</sup>	北部都会区咨询委员会辖下规划、土地及环境保育小组委员会
2024年11月26日	立法会发展事务委员会
2024年12月5日	元朗区议会辖下城乡规划及发展委员会
2024年12月9日	土地及建设咨询委员会辖下规划小组委员会
2024年12月13日	城市规划委员会
2024年12月17日	乡议局

## 其他机构 / 持份者

日期	机构 / 持份者
2024年11月20日	专上教育界
2024年12月3日	新田乡乡事委员会
2024年12月5日	攸潭美村村民
2024年12月14日	专业学会，包括： 香港建筑师学会； 香港工程师学会； 香港园境师学会； 香港规划师学会； 香港测量师学会；和 香港城市设计学会
2024年12月19日	棕地经营者
2024年12月30日	环保团体

<sup>6</sup> 此簡介會於正式公眾參與活動開始前舉行。