

牛潭尾發展建議

公眾參與報告

二零二五年十月



目錄

1.	簡介	1
1.1	背景	1
2.	公眾參與活動摘要	2
2.1	項目網站及小冊子	2
2.2	巡迴展覽及流動展覽	2
2.3	訪問短片	2
2.4	簡介會	2
2.5	收到的書面意見	2
3.	公眾意見概覽	3
4.	牛潭尾的整體定位	4
4.1	意見摘要	4
4.2	意見回應摘要	4
5.	土地用途規劃和城市設計	5
5.1	意見摘要	5
5.2	意見回應摘要	8
6.	環境和生態	12
6.1	意見摘要	12
6.2	意見回應摘要	13
7.	交通和基礎建設	15
7.1	意見摘要	15
7.2	意見回應摘要	15
8.	實施安排	17
8.1	意見摘要	17
8.2	意見回應摘要	18
9.	未來路向	20

附錄

附錄甲	展覽列表
附錄乙	簡介會列表

1. 簡介

1.1 背景

- 1.1.1 土木工程拓展署和規劃署於2021年11月共同開展牛潭尾土地用途檢討研究（下稱「本研究」），以善用擬議北環線主線牛潭尾站所帶來的發展機遇。本研究旨在檢視位於牛潭尾的棕地群的發展潛力。其後研究範圍擴展至附近一幅土地，以作更全面的規劃。該幅土地為《2022年施政報告》公布「綠化地帶」檢討下識別的用地。
- 1.1.2 2023年10月公布的《北部都會區行動綱領》（下稱《北都行動綱領》）提出北部都會區（下稱「北都」）四大區域的發展定位。當中的創新科技地帶涵蓋新田科技城及牛潭尾。牛潭尾預留土地作專上院校用途，聚焦科研領域，配合新田科技城的創科發展，推動「產學研」合作。《2024年施政報告》進一步公布牛潭尾將預留土地發展北都大學教育城、第三所醫學院，以及一間綜合醫教研醫院（下稱「綜合醫院」）。《2025年施政報告》亦提出成立「大學城籌劃及建設組」，研究北都大學城（包括位於牛潭尾的大學城）的發展策略。
- 1.1.3 為收集公眾對牛潭尾發展建議的意見，政府於2024年11月14日至2025年1月13日進行為期兩個月的公眾參與活動。本公眾參與報告旨在匯報活動期間收集來自公眾及持份者的主要意見及政府的回應。

2. 公眾參與活動摘要

2.1 項目網站及小冊子

2.1.1 為更有效地向公眾發放有關牛潭尾新發展區發展建議的資訊，研究團隊設立了項目網站 (<https://www.nm-ntm.hk>)。在公眾參與活動期間，該項目網站錄得超過33,600次瀏覽。

2.1.2 牛潭尾新發展區的項目網站包括研究概要、土地用途建議、項目亮點、主要規劃特色、主要城市設計概念、項目短片及資訊中心。於公眾參與活動期間，項目網站亦提供最新的活動資訊，包括巡迴展覽及流動展覽的時間表，並載有我們向法定組織提交的相關文件。

2.1.3 研究團隊透過簡介會 (見第2.4.1段)、通函郵寄服務及展覽向主要持份者及公眾 / 地區人士派發逾12,000份公眾參與小冊子。

2.2 巡迴展覽及流動展覽

2.2.1 研究團隊於公眾參與活動期間在香港、深圳和廣州共舉辦了10場巡迴展覽，並在香港35個地點舉辦流動展覽。於公眾參與活動期間，巡迴展覽及流動展覽的總參觀人數超過12,000人次。展覽的詳情載於附錄甲。

2.3 訪問短片

2.3.1 研究團隊製作了兩段訪問短片，並透過北部都會區統籌辦公室和規劃署的社交媒體帳戶發佈，總觀看次數超過90,000次。

2.4 簡介會

2.4.1 研究團隊共舉行了12場簡介會，諮詢了多個法定及諮詢組織 (包括北部都會區諮詢委員會轄下規劃、土地及環境保育小組委員會¹、立法會發展事務委員會、元朗區議會城鄉規劃及發展委員會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會、城市規劃委員會和鄉議局)、專上教育界、專業學會、環保團體、新田鄉鄉事委員會和區內的棕地經營者。此外，研究團隊也為攸潭美村村民安排了一場簡介會，超過600人出席。這些簡介會的詳情載於附錄乙。

2.5 收到的書面意見

2.5.1 在公眾參與活動期間，我們共收到593份書面意見，當中29份來自團體或組織 (包括大學、商界、環保團體、居民組織和關注團體)，其餘皆為個人意見。

¹ 北部都會區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 整體而言，公眾對於牛潭尾新發展區以科教園區作為定位，建設大學城，以及設立綜合醫院，表示支持。元朗區議會城鄉規劃及發展委員會和鄉議局亦支持牛潭尾的發展建議。傳媒報導及社評普遍對牛潭尾的發展建議持正面態度。
- 3.1.2 在公眾參與活動期間收集到的意見（包括書面意見和簡介會上收到的意見／建議）可歸納為五個範疇：（1）牛潭尾的整體定位；（2）土地用途規劃和城市設計；（3）環境和生態；（4）交通和基礎建設；以及（5）實施安排。在593份書面意見中，約72%涉及牛潭尾的整體定位，約11%涉及土地用途規劃和城市設計，約4%涉及環境和生態，約45%涉及交通和基礎建設，約34%涉及實施安排。部分意見同時觸及多於一個範疇。
- 3.1.3 各個範疇的意見摘要和回應載於**第4至8章**。

4. 牛潭尾的整體定位

4.1 意見摘要

- 4.1.1 公眾普遍歡迎牛潭尾新發展區的發展建議，認同牛潭尾新發展區作為科教園區的發展定位。有人士設想將來牛潭尾新發展區能提供多元化的創新及高端課程，培育人才以支撐新田科技城、香港整體和內地的創科發展。
- 4.1.2 有人士認為牛潭尾新發展區可善用北都與深圳的地理連繫優勢，促進口岸經濟，推動大灣區人才和科技交流。亦有人士建議牛潭尾的發展應與深圳優勢互補，而非相互競爭。
- 4.1.3 有人士詢問牛潭尾新發展區的規劃願景和定位與北都其他新發展區的分別，並關注會否為牛潭尾新發展區制定績效指標，例如人均本地生產總值。

4.2 意見回應摘要

- 4.2.1 研究團隊備悉公眾對牛潭尾發展及其定位的普遍支持。
- 4.2.2 政府於2023年10月公布《北都行動綱領》，勾劃出北都四大區域的發展定位。牛潭尾新發展區位於創新科技地帶，鄰近新田科技城。為配合新田科技城的創科發展，牛潭尾新發展區將會定位為科教園區，並預留土地予大學城作專上院校用途，聚焦科研領域，推動「產學研」合作。創新科技地帶的西面為高端專業服務和物流樞紐，當中洪水橋／廈村新發展區和流浮山分別定位為高端專業服務樞紐和數碼科技樞紐。在東面的口岸商貿及產業區，古洞北／粉嶺北新發展區將主要作住宅發展，而新界北新市鎮則以口岸商圈及新興產業基地為定位。
- 4.2.3 港深雙方已成立「對接北部都會區發展策略專班」，旨在加強香港與內地在北都發展事宜上的聯繫與協調，以及為兩地在各方面創造更多協同效應及合作空間。

5. 土地用途規劃和城市設計

5.1 意見摘要

(a) 大學城

(i) 大學城的定位和發展框架

- 5.1.1 公眾意見普遍同意牛潭尾作為科教園區的發展定位，並歡迎擬議牛潭尾的大學城作為整個新發展區的主要錨點。有人士認為46公頃的土地不足以發展大學城，並建議擴展大學城以容納多間專上院校。另一方面，有人士質疑設立大學城的必要，指出香港已有不少頂尖的專上院校，因應本地學生人數持續下降，關注大學城是否以非本地學生為主。亦有人士建議剔除攸潭美村村公所以東的地區不作發展，以保留部分鄉郊環境，同時讓村民享受城市發展所帶來的好處。
- 5.1.2 有公眾人士詢問大學城的定位及其與新田科技城的關係。有人士認為新田科技城的規劃亦應具備靈活性，以容納專上教育用途。有人士建議將大學城遷往新田科技城。
- 5.1.3 不少公眾人士詢問北都大學教育城和位於牛潭尾的大學城的整體落實細節，包括定位、院校數目、課程種類、共享設施安排、融資安排及土地分配機制、發展模式及實施時間表、本科生與研究生的比例等。
- 5.1.4 有人士建議政府將現有位於市區的大學遷往大學城，以騰出市區土地作其他發展。
- 5.1.5 有人士要求加快制定北都大學教育城的發展綱要，為大學城的土地用途、城市設計和實施策略提供框架，推動大學城的發展。
- 5.1.6 有人士建議將綜合醫院納入大學城範圍，有效地整合設施、醫科生的住宿及學術資源。

(ii) 大學城的位置、設計和環境

- 5.1.7 有人士建議將牛潭尾站附近的土地劃作大學城，加強行人連接性。另一方面，有人士建議大學城的用地應分布在多個地點，以便更好地與住宅社區融合，並且提供更多彈性作分期發展。
- 5.1.8 有人士建議整個牛潭尾地區應容許較寬鬆的混合用途，以促進有機發展及推動「產學研」合作。有人士建議大學城內應混合住宅、零售用途與專上教育用途。
- 5.1.9 有持份者（特別是諮詢組織和專業學會）強烈認同需要對大學城的公共／社交空間和建築形態作全面綜合設計，以營造具吸引力的大學城氛圍，鼓勵創新思維及知識交流。持份者普遍認為應致力為大學城塑造獨特的校園形象，並避免建立密度過高的校園環境。另一方面，有人士認為大學城的擬議地積比率過低，應考慮未來提高發展密度的彈性。有人士認為外來人才的生活模式與本地居民不同，故應對新的大學發展趨勢和土地用途／城市設計要求加以研究，以辨識吸引和挽留外來人才的成功因素。
- 5.1.10 有人士認為需制定詳細的城市設計框架，以孕育整全的大學城氛圍，從而落實牛潭尾新發展區

作為科教園區的定位。亦有人士認為可參考矽谷的經驗，採用開放及親切的校園設計，並結合休憩用地網絡，將有助促進社交互動，從而激發創新思維。

- 5.1.11 公眾 / 持分者普遍建議將大學城的設施（如休憩空間和共享設施）開放予公眾或旅客。有人士詢問大學城的管理安排，例如如何協調不同大學之間的運作。
- 5.1.12 有人士認為大學城的規劃和設計（如發展密度、建築物佈局和位置、以及道路網）應由分區計劃大綱圖或總綱發展藍圖等規劃工具所規管。
- 5.1.13 有人士認為需要設立有效的協調及實施機制以落實大學城的發展。

(b) 綜合醫教研醫院及第三所醫學院

- 5.1.14 公眾普遍支持於牛潭尾發展綜合醫院及第三所醫學院，認為此舉有助培育醫療人才，提升元朗區和北區的醫療服務質素，以滿足地區居民的醫療需要，而政府亦應預留足夠資金以發展擬議綜合醫院。
- 5.1.15 有人士建議將綜合醫院移至牛潭尾站附近的土地，縮短由鐵路站步行至醫院的距離，便利未來醫院的使用者、病人、訪客及醫護人員。有人士建議將綜合醫院與第三所醫學院的校舍分開，或利用牛潭尾車廠用地作醫院發展。
- 5.1.16 有人士要求提升綜合醫院的可達性，例如在醫院附近設置更多公共交通站點，方便長者及行動不便的人士，並採用與毗鄰藍綠走廊融合的設計以提升行人暢達性。
- 5.1.17 有人士建議將綜合醫院遷至排水道以北位置，以避免醫院受現時新發展區南面高壓電塔的電磁場所影響。
- 5.1.18 有人士查詢北都餘下各個醫院項目的定位和功能，以及新建和現有醫院的發展會否互相協調。

(c) 住宅社區

- 5.1.19 公眾普遍支持發展綜合住宅社區，認為有助紓緩房屋短缺問題，並增加所需的社區設施以滿足未來居民的生活需要。
- 5.1.20 公眾普遍支持牛潭尾的房屋供應以私人住宅為主，認為此舉能配合科教園區的定位，吸引人才。有人士認為，鑑於到深圳工作人數日增，故應在北都提供更多私人住宅。同時有人士認為牛潭尾也需要提供公營房屋，以建立多元化的房屋類型。
- 5.1.21 有人士認為應該為人才提供多種類型的住宿，以建立融合工作與生活的國際創新社區。有人士建議在牛潭尾預留土地作人才公寓、國際學校及私家醫院用途，以吸引人才。
- 5.1.22 有人士認為牛潭尾新發展區應提供足夠的政府、機構和社區設施，例如室內運動中心、圖書館等，以滿足未來居民及大學城的學生的需要。

(d) 保留當區有歷史意義的地方

- 5.1.23 有人士倡議保留攸潭美村的一些現有建築物，如維祥公祠、攸潭美村村公所、前攸潭美小學、姚聖母廟、南山精舍遺跡、何生農場住宅及門廊、西區福音堂三育幼稚園及東和商店。
- 5.1.24 有人士認為文物保育不應只限於個別文物地點，亦應保留整體的歷史特色，以延續文化脈絡。有人士建議牛潭尾未來的發展或鐵路站以「攸潭美」命名，以作紀念。

(e) 城市設計

- 5.1.25 有人士建議在公眾休憩用地中引入商業活動（例如零售、餐飲及活動空間），以鼓勵多元活動，提升地區活力及吸引力，並透過社區營造促進社交互動。有人士建議將臨街商店（active frontage）延伸至住宅社區以外地方，以豐富整體步行體驗。亦有人士建議採用合適的樓宇後移設計，以營造地區特色。
- 5.1.26 有人士認為實現「15分鐘生活圈」概念，應重視街景設計，並對出行網絡進行分析以研究未來居民／工作人口的流動模式。有人士倡議設立無車／少車區，以提升行人環境。
- 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：提供更大的水體、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。鑑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 意見回應摘要

(a) 大學城

(i) 大學城的定位及發展框架

5.2.1 政府在《2024年施政報告》提出在北都預留用地發展「北都大學教育城」，鼓勵本地專上院校與中外知名院校以靈活創新的模式，開拓更多品牌課程、研究合作和交流項目，同時發展第三所醫學院校舍。大學城亦會提供空間予與研發相關的活動，培育高質素人才，以支撐新田科技城的創科發展。

5.2.2 有關北都大學教育城和牛潭尾大學城的定位及落實細節（如發展模式及土地分配），政府在《2025年施政報告》提出的「大學城籌劃及建設組」，會研究北都大學城發展模式，以及就北都大學教育城土地的發展定位及願景作出建議，並以產業為導向，牛潭尾一帶可考慮配合新田科技城和河套區港深創新及科技園的整體創科發展，包括生命健康科技產業，並與第三所醫學院及綜合醫院等聯動發展。

(i) 大學城的位置、設計及氛圍

5.2.3 因應有關大學城用地面積的意見，我們已增加大學城用地，把部分原預留作其他政府、機構及社區設施的用地撥予大學城發展。擴容後的大學城將會更接近牛潭尾站。我們亦會提供彈性，讓大學城容納更多元化的用途，配合發展演變的需要。

5.2.4 根據現時的規劃佈局，住宅社區設於鄰近牛潭尾站的位置，以充分利用北環線主線所帶來的發展潛力，便利未來居民和提高政府、機構和社區設施的使用效率。牛潭尾車廠的上蓋發展預計將成為新發展區的核心，當中包括商業用途（零售、餐飲及娛樂設施），以滿足本地居民和在牛潭尾工作／就學人士的需要。鑑於綜合醫院可成為教學醫院，將綜合醫院設於新發展區的中央位置，有利它與大學城內的第三所醫學院融合發展。現時將新發展區東部預留作大學城發展將為日後用地規劃和分配土地（包括規劃康樂設施、圖書館和學生宿舍等共享設施）提供更大的彈性。

5.2.5 我們備悉持份者對大學城整體綜合設計有高度期望。為塑造大學城的獨特形象，我們將會活化現有牛潭尾排水道，而排水道兩側的大學城用地將劃為非建築用地。有關非建築用地合共約80米寬、1.1公里長，可用作提供具吸引力的公共空間／活動區及地標設施，以推廣大學城形象，營造吸引人才的大學城環境。該空間亦具雙重功能：（一）可作為大學城門廊，有着與教學樓一致的建築設計；（二）作為牛潭尾新發展區東西向的主要通行走廊（部分），供學生、教職員及其他行人／單車使用者使用。

5.2.6 研究團隊認同大學城內各院校之間（如將來大學城內有多於一間院校）應進行整體設計及協調推展，此舉將有助確保不同院校能在橫向及縱向上進行整合以提升土地利用效益、可達性及跨院校／行業的協同效應，從而實現「產學研」合作。

5.2.7 在「大學城籌劃及建設組」的督導下，教育局將會為大學城的設計及推行安排作全面考慮。

5.2.8 對於未來大學城校園設施的管理安排，包括是否向公眾 / 旅客開放等，將由大學城的項目倡議人決定。

5.2.9 擬議地積比只是為進行技術評估而作出的規劃假設。為提供最大彈性予大學城的發展，我們不會對大學城施加任何法定地積比限制，惟會因應附近地勢和特徵而為不同地塊訂定建築物高度限制。大學城的實際地積比率會在落實發展時再作考慮和規管。

(b) 綜合醫教研醫院及第三所醫學院

5.2.10 隨着北都逐步發展，元朗區和北區對醫療服務的需求將會增加。牛潭尾新發展區將會預留土地，興建一所綜合醫院，為北都現有和新增人口提供全面的醫療服務。同時，該綜合醫院將會配備專科人手和相關技術及儀器，為全港患有個別高度複雜性疾病的病人提供服務。在建議發展大綱圖內預留作綜合醫院的用地亦已由約9公頃增加至約10公頃。

5.2.11 醫務衛生局及醫院管理局現正檢視「第二個醫院發展計劃」，包括在牛潭尾興建綜合醫院，並會於適當時候公布有關計劃。

5.2.12 本研究曾考慮其他綜合醫院的選址，但由於地盤限制、技術挑戰、用家的要求和項目時間不配合等考慮，最後沒有採納更接近牛潭尾站的選址。

5.2.13 擬議綜合醫院將會位於牛潭尾站步行可達的範圍內。我們已規劃兩條公眾行人通道，連接綜合醫院與牛潭尾站，提升綜合醫院的暢達性。其中一條通道是24小時開放的全天候公眾通道，經過牛潭尾車廠上蓋的公眾休憩用地和一幅住宅用地直接通往醫院。公眾亦可取道牛潭尾站旁邊的休憩用地（可能在該處設置一條全天候的公眾行人通道）前往醫院。我們亦會徵詢運輸署的意見，在綜合醫院附近提供合適的公共交通設施（如巴士 / 小巴站），方便長者及有特別需要的病人 / 訪客。

5.2.14 根據相關技術評估，發展綜合醫院並無不可克服的技術問題。環境影響評估研究亦已就電磁場進行評估，牛潭尾新發展區範圍內 / 附近的40萬伏高壓架空電纜將不會對本項目的擬議發展構成負面影響。

(c) 住宅社區

5.2.15 牛潭尾新發展區將可提供約12,600至13,800個住宅單位（以私人住宅為主）。當中已充分考慮牛潭尾新發展區作為科教園區的發展定位，為教學 / 科研及醫院人員，以及學生（特別是非本地學生）提供更多住宿選擇，減少其日常通勤時間。毗鄰的新田科技城已預留土地作人才公寓、其他教育用途及醫療設施。

5.2.16 除私人住宅發展外，牛潭尾西部亦已預留土地興建專用安置屋邨，安置符合資格的受發展項目影響人士。

5.2.17 政府、機構和社區設施的規劃已根據《香港規劃標準與準則》而制定，過程中亦諮詢了相關決策局 / 部門。牛潭尾新發展區將會提供室內運動中心、圖書館、社區回收中心、垃圾收集站、

消防局暨救護站、社會福利設施等，以服務未來新發展區的居民。

(d) 保留當區有歷史意義的地方

- 5.2.18 雖然本項目範圍內並無古物諮詢委員會評定的法定古蹟、已評級的歷史建築、待評級項目或由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點，因應文物影響評估和公眾意見，我們建議採取以下第5.2.19至5.2.20段的措施。
- 5.2.19 根據文物影響評估，維祥公祠建於1887年，具備歷史、建築及文化價值。我們建議將維祥公祠及其周邊地方劃為「休憩用地」，保留維祥公祠作活化再利用（視乎進一步研究），而周邊的休憩用地可作為緩衝和靜態康樂空間，用作舉辦聚會、消閒、社區活動及節慶。
- 5.2.20 前攸潭美小學是攸潭美村過去唯一的學校，連繫村內多代後人，它亦印證了村內善長仁翁歷年的捐贈，具一定歷史價值。我們建議在大學城範圍內保留前攸潭美小學的現有建築物，讓未來大學城的師生能夠對牛潭尾的教育歷史有所認識。建議發展大綱圖也保留了彈性，讓大學城的項目倡議人按其設計需要，活化該校舍作教育／支援設施（如活動室、工作坊或展覽場地），配合大學城的發展。

(e) 城市設計

- 5.2.21 牛潭尾新發展區採用了多項城市設計概念，包括營造大學城氛圍、建設便利市民的社區、提供完善的行人及單車網絡、採用「15分鐘生活圈」概念和推廣健康生活、締造具韌性及可持續的未來城市，促進城鄉共融。公眾參與活動期間所收集到的城市設計建議，已予備悉，並在可行及適當情況下納入發展計劃。
- 5.2.22 為善用北都土地資源和高載客量的公共運輸系統，我們建議在牛潭尾站500米範圍內的住宅及上蓋發展用地，採用6.5至7倍的地積比率。
- 5.2.23 為配合自然景觀並營造大學城氛圍，我們建議採用梯級式建築高度設計，從潭尾軍營開始逐步提高，融入自然環境，營造協調且具吸引力的大學城氛圍。
- 5.2.24 為促進牛潭尾新發展區的空氣流通，我們已根據空氣流通評估設置通風廊及建議按《可持續建築設計指引》的要求提供樓宇間距。
- 5.2.25 為促進城鄉共融，我們建議保留維祥公祠和前攸潭美小學，並予以活化再利用，以營造地區特色。
- 5.2.26 附近的村民可受惠於牛潭尾新發展區的發展。除排污系統可得到改善外，牛潭尾新發展區會提升排水和防洪容量，強化周邊村落對氣候變化及極端天氣的抗禦力。此外，牛潭尾新發展區將提供完善的公共交通網絡，也規劃了新的政府、機構和社區設施、零售設施，以及公眾休憩用地，提升周邊居民的生活質素。因應周邊現有鄉村和低矮的環境，靠近上竹園、圍仔村、葡萄園、翠巒和潭尾軍營等地方將主要規劃為休憩用地、美化市容地帶和低矮的設施。

-
- 5.2.27 牛潭尾新發展區將會將擬建的單車徑與新界單車徑網絡連接起來，以達致善用周邊鄉郊設施作休閒用途。在詳細設計和建造階段，政府將探討改善與附近現有遠足徑的連接，以更好地將新發展區與周邊鄉郊地區（如林村郊野公園）連接起來，從而在北都推廣健康生活和生態旅遊。
- 5.2.28 建議發展大綱圖的公眾休憩用地將提供機會引入都市農業。

6. 環境和生態

6.1 意見摘要

(a) 保育野生動物及鄉郊棲息地

- 6.1.1 有人士認為環境影響評估的基線研究應涵蓋具代表性的鳥類品種，特別是具保育價值的過冬候鳥 / 遷徙鳥類。亦有人士關注遷徙鳥類的飛行路徑，會否受到發展影響。有人士質疑牛潭尾新發展區西部的擬議住宅用地，會否阻礙鳥類的飛行路徑，並建議採用梯級式建築，減少對鳥類視線的阻礙。
- 6.1.2 有人士指曾在牛潭尾東部的魚塘發現水獺，並關注擬議發展會否影響牠們的棲息地。他們要求進行額外的生態調查，尋找可能在區內的水獺棲息地，並建議將現有農地及魚塘重塑為綠化空間。
- 6.1.3 為更有效地保護濕地的雀鳥，並避免因濕地損失而對鳥類造成不良影響，有人士認為應盡量減少濕地損失，並且優先考慮將所需的補償濕地整合為一。
- 6.1.4 有人士指出保留北都現有農地及魚塘對維持野生動物生境及鄉郊特色 / 生活方式至關重要，亦能幫助延續文化可持續性。因此，他們建議保留牛潭尾的農地及魚塘，以保育生境及鄉郊生活，並建議將農地、魚塘結合在藍綠走廊內，打造具防洪、雨水收集、野生動物生境及城市綠化等多重功能的標誌性鄉郊公園。此外，他們認為未來的土地用途規劃應優先考慮維持及提升這些生境的多重生態系統功能。
- 6.1.5 有人士認為，新發展區應保留鄉村生活及相關農地與魚塘，以實現城鄉共融，減少對本地漁農業的影響，亦需要為受影響的農地及魚塘制定復耕 / 補償方案。有人士認為排水道活化工程可能會影響水流，從而影響牛潭尾的農業活動。亦有人士建議在大學城及休憩用地內預留農地及魚塘，以配合農業科技研究 / 發展及社區農業。
- 6.1.6 有人士提醒攸潭美村或鄰近地區可能有「具特別價值樹木」，應予識別和在保育計劃中加以保護。
- 6.1.7 有人士建議應檢視連接新田科技城的道路的替代走線，以盡量減少林地損失。
- 6.1.8 有人士關注北都公路對區內環境和生態可能造成的影響。

(b) 排水道活化

- 6.1.9 有人士認為牛潭尾現有的排水道及河曲具生態價值，建議修復排水道以優化野生動物生境，同時維持排洪的能力，並在修復後的排水道兩旁設置緩衝區，提供充足和寬闊的河岸空間以建造兼具生境、水流充裕和可蓄洪的河畔公園。
- 6.1.10 有人士指出活化後的排水道可能在旱季期間需要額外水源。亦有人士建議參考元朗南新發展區的土地用途規劃，保留牛潭尾排水道現有的支流。

(c) 其他

- 6.1.11 有人士認為綠化是必須的，並要求在牛潭尾新發展區提供足夠的綠化空間，將自然元素融入建築環境中。
- 6.1.12 有人士指出青山公路以西的現有排水道具有中等生態價值，擬議發展不應對該段排水道及其周邊環境造成任何負面生態影響。

6.2 意見回應摘要**(a) 保育野生動物及鄉郊生境**

- 6.2.1 牛潭尾新發展區屬於《環境影響評估條例》下的指定工程項目。研究團隊已根據環評研究概要和技術備忘錄，評估擬議發展可能引致的環境和生態影響。生態影響評估涵蓋擬議發展邊界之內和外圍500米的地區，當中包括為期12個月的生態調查（包含雀鳥調查）。根據調查結果，擬議發展不會帶來無法克服的環境或生態影響，亦預計不會對候鳥的飛行路徑造成負面影響。
- 6.2.2 項目範圍內並無歐亞水獺的任何正式數據或紀錄，基線生態調查中也未記錄到歐亞水獺的蹤跡。在收到公眾意見後，我們針對當地居民有否目擊歐亞水獺的情況進行了補充訪談，並沒有受訪者表示曾在區內目擊到歐亞水獺。
- 6.2.3 現時牛潭尾的農地分布零散，大多為荒廢農地，經評估後確認其生態價值屬於低至中等。為善用土地資源，建議利用這些零散的農地發展成一個功能性的綜合社區，為大學城、綜合醫院及住宅社區提供用地。此外，建議發展大綱圖的休憩用地也提供機會引入都市農業。
- 6.2.4 本研究的環評報告包括有初步樹木（包括項目範圍內所有「具特別價值樹木」）的調查結果及相關建議。我們將在詳細設計和施工階段根據現行指引，進一步審視對「具特別價值樹木」的影響和任何需移除的樹木的理據。
- 6.2.5 我們已考慮新田科技城的連接路在工程可行性方面及其他因素而優化了有關走線，以盡量減少林地損失。
- 6.2.6 北都公路屬於《環境影響評估條例》下的指定工程項目。該項目的倡議人將會進行相關環評研究。

(b) 排水道活化

- 6.2.7 牛潭尾新發展區將建設多功能的藍綠走廊，連接各個發展用地。活化後的排水道沿岸將設有休憩用地和非建築用地（連同排水道共約80米闊），可作為緩衝區，提供康樂空間、引入防洪功能、創造新的園境景觀，並提升生物多樣性。
- 6.2.8 牛潭尾新發展區的排水系統將按照渠務署最新的《雨水排放系統手冊》而設計。應對水浸風險的建議措施包括：提升地面高度、擴闊排水道、採用使雨水下滲地底的設計、以及建造地下雨水蓄洪池，務求令牛潭尾新發展區成為「海綿城市」。

6.2.9 排水道活化後的旱季水源，將在詳細設計階段進行研究。

(c) 其他

6.2.10 牛潭尾新發展區內將致力增加城市綠化。環評報告已就減低擬議發展對青山公路西面現有排水道的潛在水質影響建議合適的緩解措施。

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幹道的設計車速降低至每小時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在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幹道、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、在所有鐵路站及公共交通交匯處設置單車泊位，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，以支援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更好地了解其要求。
- 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 意見回應摘要

(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、低碳出行的社區，同時推廣健康生活。

(c) 基建設施容量

- 7.2.4 本研究已進行交通及運輸影響評估、排水影響評估、污水影響評估及供水影響評估等的多項技術評估。技術評估的結果確定擬議發展在技術上可行，以及不會造成任何無法克服的規劃、工程或環境問題。

8. 實施安排

8.1 意見摘要

(a) 補償及安置

- 8.1.1 有攸潭美村村民表示，他們世代居住於攸潭美村，已建立深厚的社區聯繫。為盡量減少對現有社區聯繫及地區活動的影響，他們要求政府將所有村民安置於同一地點，並在未來安置的地方重新建立社區組織。
- 8.1.2 有不少村民要求政府在牛潭尾新發展區提供專用安置屋邨，並利用位於真善路的過渡性房屋項目作為專用安置屋邨落成前的臨時居所，使攸潭美村的村民可在牛潭尾原區居住。
- 8.1.3 有人士要求提供清晰及具體的收地時間表，並向受影響人士（特別是長者）提供更多協助。政府應提供更多有關清拆安排的詳情，包括收地範圍、時間表及程序、安置 / 重置安排及補償細節。
- 8.1.4 有人士要求設立溝通渠道，與村民保持緊密聯繫並進行適時諮詢，讓現有居民知悉收地程序、補償安排、發展計劃及其他更新的資訊，以紓緩他們的焦慮。
- 8.1.5 有棕地營運者要求提供合適地點以遷置現有棕地作業，並及早提供清晰及具體的搬遷日期，以便他們安排和規劃其未來業務發展。
- 8.1.6 有人士關注政府向受影響的農場、魚塘及禽畜農場營運者提供的協助及搬遷支援。
- 8.1.7 有村民不滿現時收回土地的特惠補償，並希望能合理地提高補償金額。有人士要求調整搬遷津貼，應與市場水平一致。亦有人士關注補償的資格準則，特別在收地時才遷進該區的人士的資格。
- 8.1.8 有人士要求提供特別安排，例如豁免受影響村民在編配置單位時的資產審查及租金。有人士要求向受影響村民提供購買資助房屋的特別折扣。
- 8.1.9 有人士建議政府容許受影響的村民仿效菜園村的做法，在毗鄰的政府土地重建攸潭美村。亦有人士提出補償選項，例如與政府換地和向未來牛潭尾的發展商換取單位。
- 8.1.10 有人士認為政府應預先發放現金補償予受影響居民，以便他們安排搬遷。

(b) 分段實施及落實模式

- 8.1.11 有人士建議分階段進行收地，以減低對受影響人士的影響。
- 8.1.12 有人士建議加快在牛潭尾建設第三所醫學院及大學城，以應對香港對高等教育及醫療產業的發展需求。

- 8.1.13 有人士關注政府在目前財政赤字的情況下本項目的可行性，以及牛潭尾新發展區的建造成本能否全數透過出售土地的收益達到收支平衡。有人士建議透過「加強版傳統新市鎮發展模式」加快土地供應，以改善資金流。亦有人士要求提供更多有關大學城的融資詳情。

8.2 意見回應摘要

(a) 補償及安置

- 8.2.1 牛潭尾新發展區是其中一個土地供應的主要來源，以應付香港中長期的發展需要。項目範圍內現有構築物、棕地作業、農業活動、魚塘等將無可避免受到影響。政府在收回及清理土地時，將根據現行政策提供補償及安置安排。近年政府已優化補償及安置安排，並加強協助棕地作業經營者覓地重置。
- 8.2.2 政府將向合資格受影響家庭（主要是居於牛潭尾寮屋中的住戶）提供特惠補償和安置安排。如果寮屋戶符合相關的資格準則，他們可以選擇接受經濟狀況審查後入住香港房屋委員會（房委會）的公共租住房屋單位，或在2018年引入的優化安排下，免經濟狀況審查入住香港房屋協會（房協）的專用安置屋邨的單位。此外，住戶也可以選擇領取特惠津貼代替安置，申領特惠津貼的資格準則在2018年也有所放寬。
- 8.2.3 我們已經在牛潭尾新發展區西部預留一幅用地作專用安置屋邨（包含出租和出售單位），以安置包括攸潭美村在內受政府發展項目影響的合資格人士。按現時一貫的政策，房協在釐定專用安置屋邨出售單位的售價時，主要參考房委會的資助出售房屋定價，並按評估市場價值提供折扣，以確保受影響住戶能夠負擔。至於專用安置屋邨的資助出租單位，有經濟困難的住戶可以申請特惠租金，其折扣為正常租金的25%。
- 8.2.4 政府現時正研究在牛潭尾專用安置屋邨落成前，提供臨時安置房屋的可行性。其中一個方案是容許合資格的受影響居民申請入住牛潭尾過渡性房屋項目作為過渡安排。這方案有待進一步檢視，並需與房屋局、土地擁有人和過渡性房屋的營運機構商討。
- 8.2.5 為加強與受影響住戶及商戶之間的溝通，政府已就牛潭尾發展成立社區聯絡服務隊，以更好地了解受影響人士的特別需要，並可作為一個平台，向他們講解發展計劃及補償安置安排，以及提供輔導、轉介及其他支援等。
- 8.2.6 棕地作業屬於商業運作。政府的現行政策是協助受影響的營運者遷置業務，並向選擇申領特惠津貼（以取代其他適用的法定補償）的合資格營運者提供金錢補償。在物色遷置地點時，營運者可瀏覽城市規劃委員會法定規劃綜合網站²，或聯絡發展局轄下的項目促進辦事處³，以查詢擬遷置的地點在規劃層面上是否容許有關作業。
- 8.2.7 地政總署已優化特惠津貼的發放安排，現時受影響的棕地營運者可申請提前發放兩類特惠津貼

² <https://www.ozp.tpb.gov.hk/>

³ https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/assistance_to_brownfield_operators/index.html

⁴。受影響的住用構築物的佔用人 / 家庭可在張貼收地通知後，申請提前發放「持牌構築物和已登記寮屋的核准佔用人的特惠津貼」⁵。

8.2.8 政府將會為受影響的農民提供多種農業選項，例如農地復耕計劃及農業園。

8.2.9 政府收回土地的分區補償金額一向根據新市鎮已發展土地的地價變動，每半年作出一次調整。

(b) 分段實施及落實模式

8.2.10 我們預計政府主導的土地平整及基礎設施工程最快可於2027年展開。在能如期完成收回土地程序下，首批土地包括綜合醫院、大學城及其他土地平整工程預計由2028年年底起分階段完成。首批人口預計由2033年起遷入。教育局將會跟進大學城的落實情況。

8.2.11 政府會採用一系列的發展模式發展北都（包括牛潭尾新發展區），並善用私人市場的資源。

8.2.12 除了傳統由政府資助及主導的土地平整及基礎設施安排外，政府亦會考慮以其他落實方式推展牛潭尾新發展區，例如原址換地及「鐵路加物業」等模式，以善用市場力量，加快發展速度及規模，同時確保公共財政的可持續性。

⁴ 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#>

⁵ 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

9. 未來路向

- 9.1.1 社會普遍支持牛潭尾的發展建議，特別是大學城、綜合醫院及第三所醫學院的發展，推動「產學研」合作，以配合新田科技城的創科發展。在考慮公眾參與活動期間所收集的意見後，研究團隊已制定牛潭尾新發展區的建議發展大綱圖。
- 9.1.2 牛潭尾新發展區的法定城規程序將於2025年內展開。在獲得立法會財務委員會批出撥款後，土地平整及基礎設施工程最快可於2027年展開。
- 9.1.3 研究團隊歡迎公眾繼續就牛潭尾新發展區分享看法及意見。謹此衷心感謝各界在公眾參與活動期間提供的寶貴意見。

附錄甲

展覽列表

巡迴展覽

地點	日期
展城館	2024年11月14日 至 2025年1月13日
上水匯 spot	2024年11月21日 至 11月27日
中環街市	2024年12月1日 至 12月5日
奧海城二期	2024年12月9日 至 12月15日
黃大仙北館	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
東涌社區聯絡中心	2025年1月2日 至 1月5日
香港科學園	2025年1月6日 至 1月9日
深圳市當代藝術與城市規劃館	2024年11月19日 至 12月1日
廣州市城市規劃展覽中心	2024年12月3日 至 12月29日

流動展覽

地點	日期
香港理工大學(校外附近街道)	2024年11月19日
香港浸會大學(校外附近街道)	2024年11月20日
香港城市大學(城大校內公園外)	2024年11月21日
香港中文大學(校外附近街道)	2024年11月22日
深水埗福華街	2024年11月23日
將軍澳澳南海岸	2024年11月24日
嶺南大學(校外附近街道)	2024年11月25日
香港科技大學	2024年11月26日
香港教育大學	2024年11月27日
香港大學(校外附近街道)	2024年11月28日
聖方濟各大學	2024年11月29日
東華學院	2024年11月30日
港專學院(校外附近街道)	2024年12月1日
香港樹仁大學(校外附近街道)	2024年12月2日
宏恩基督教學院	2024年12月3日
黃大仙竹園北邨	2024年12月4日
旺角朗豪坊	2024年12月5日
香港恒生大學	2024年12月6日
香港能仁專上學院(校外附近街道)	2024年12月7日

地點	日期
元朗西菁街	2024年12月8日
港鐵粉嶺站(C 出口)	2024年12月9日
香港高等教育科技學院	2024年12月10日
銅鑼灣明珠廣場	2024年12月11日
觀塘寧晉中心	2024年12月12日
香港珠海學院	2024年12月13日
香港專業教育學院(柴灣)	2024年12月14日
香港專業教育學院(屯門)(校外附近街道)	2024年12月15日
香港資訊科技學院(校外附近街道)	2024年12月16日
新城市中央廣場	2024年12月17日
耀中幼教學院(校外附近街道)	2024年12月18日
尖沙咀海防道	2024年12月19日
香港都會大學	2024年12月20日
香港伍倫貢學院	2024年12月21日
香港專業教育學院(觀塘)	2024年12月22日
香港知專設計學院(校外附近街道)	2024年12月23日

附錄乙

簡介會列表

法定 / 諮詢組織

日期	法定／諮詢組織
2024年11月8日 ⁶	北部都會區諮詢委員會轄下規劃、土地及環境保育小組委員會
2024年11月26日	立法會發展事務委員會
2024年12月5日	元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會
2024年12月9日	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會
2024年12月13日	城市規劃委員會
2024年12月17日	鄉議局

其他機構 / 持份者

日期	機構 / 持份者
2024年11月20日	專上教育界
2024年12月3日	新田鄉鄉事委員會
2024年12月5日	攸潭美村村民
2024年12月14日	專業學會，包括： 香港建築師學會； 香港工程師學會； 香港園境師學會； 香港規劃師學會； 香港測量師學會；和 香港城市設計學會
2024年12月19日	棕地經營者
2024年12月30日	環保團體

⁶ 此簡介會於正式公眾參與活動開始前舉行。