



香港建築師學會 主辦 未來城市願景 · 北部都會區論壇 3.0

HKIA Future City Vision · Northern Metropolis Forum 3.0

新田科技城調整方案芻議

倡議人：新田科技城研究組

A more robust

San Tin Technopole

Dr. Francis Neoton Cheung

2024.11.02

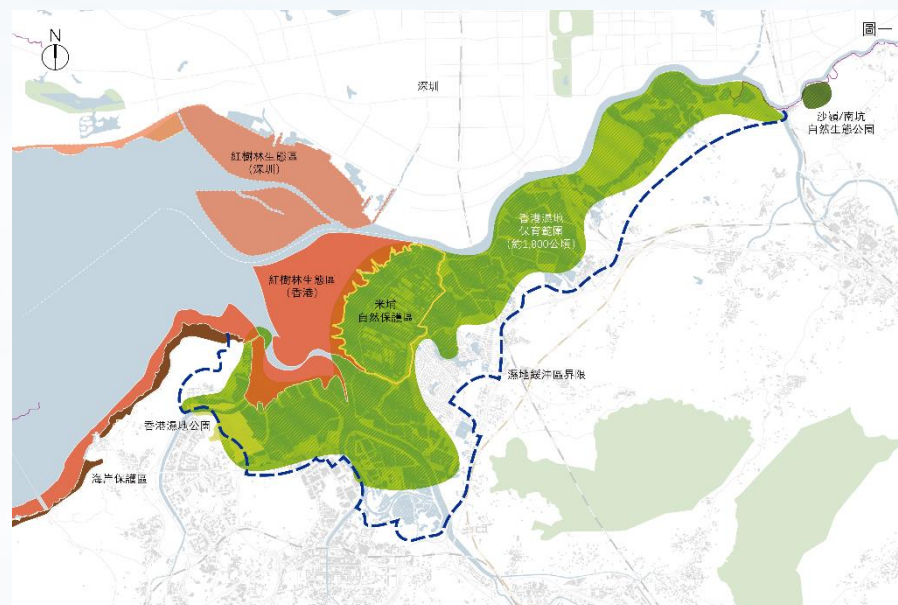




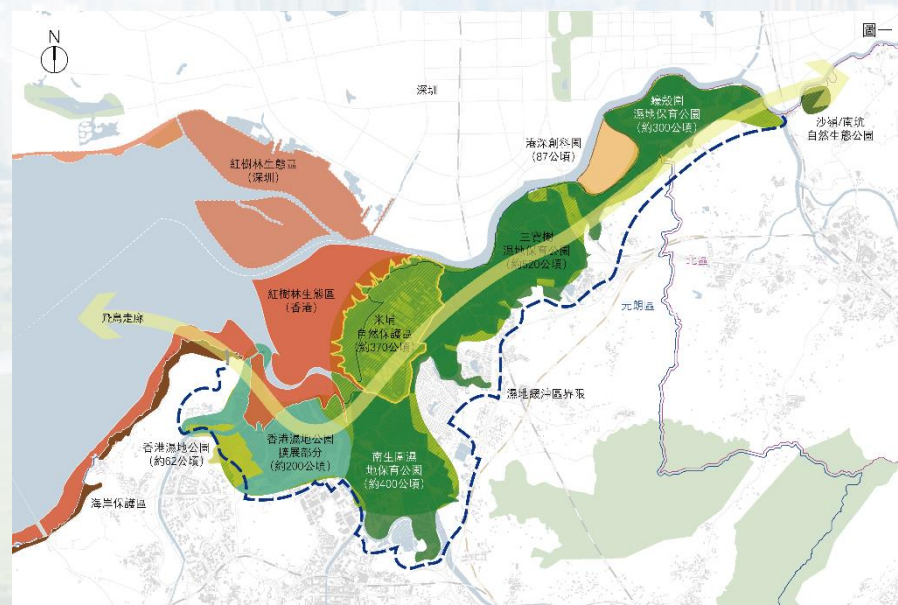
目錄

- 河套區港深創新科技園的緣起
- 新田科技城規劃設計考慮原則
- 大河套港深創新科技園 — 組團拆解
- 新田科技城調整方案
- 鐵坑科技園深化方案
- 方案比較
- 總結

河套區港深創新科技園的緣起



河套區地塊未平整前的濕地範圍（圖一）



新田科技城公布後的濕地範圍（圖二）

1997年

- 回歸之際，國務院頒布《中華人民共和國香港特別行政區行政區域圖》，規定深圳河治理後，以新河中心綫作為香港特別行政區域界綫，深圳河裁彎拉直後的「過境」土地納入香港特別行政區行政區域範圍。該河套地區地塊，擁有權屬深圳，土地管理權屬香港。該地塊，位於蠔殼圍和三寶樹之間的一片相連濕地，是整片逾1800公頃濕地的重要組成部分。（見圖一）

2007年

- 該約87公頃的河套區地塊被定為港府與深圳市政府共同開發的「河套區港深創新及科技園」（簡稱「河套創科園」），藉以解決土地權屬問題和兩地經濟利益分配問題。然而，這片高自然生態價值的濕地便須填平。

2017年

- 港深兩地官員簽署《關於港深推進落馬洲河套地區共同發展的合作備忘錄》，正式啟動港深創新及科技園的建設。

2021年

- 國家《十四五規劃綱要》支持香港建設國際創新科技中心，提出完善廣深科技創新走廊和深港河套科技創新極點，推進深港河套粵港澳大灣區重大合作平台建設，可見河套創科園區已經提升為國家級的發展項目。

2021年10月

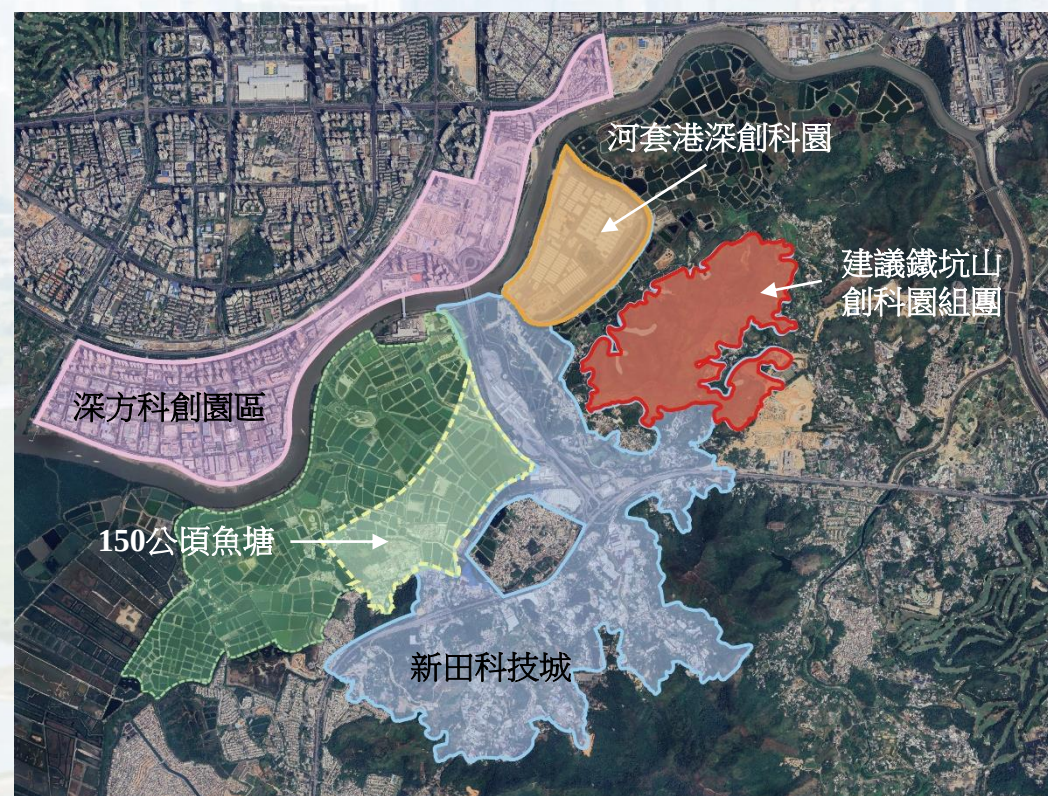
- 行政長官《施政報告》更宣布擴充原「河套創科園」的規模，將落馬洲和新田一帶約150公頃土地納入「大河套創科園」的範圍，擴大後的「河套創科園」更名為「新田科技城」。將原河套區的87公頃，連同此150公頃土地以及其他零碎地塊，合共增至約300公頃的創科用地，其規模基本與深圳科創園區的300公頃看齊。

在此背景下，上述新納入的約150公頃濕地，即將被填平的命運似乎無法改變。原三寶樹濕地保育公園的約520公頃，倘若被拿走此150公頃後，再剔除其他零碎片區，所餘的338公頃將無法完全發揮其原有濕地生態功能，特別是其天然排水功能。再者，因此而造成的生態分割，對其周邊的濕地生態影響程度亦難以估量，更有機會截斷飛鳥走廊。（見圖二）

蛻變中的新田科技城



港深河套建創科園 - 2017



港深河套建創科園 - 2024

2022年12月

- 港府公布《香港創新科技發展藍圖》，特別點出由港深創科園和深圳科創園區組成的「河套深港科技創新合作區」。

2023年8月

- 中央公布《河套深港科技創新合作區深圳園區發展規劃》，提出一系列措施，推動深港雙方園區協同發展，建設具有國際競爭力的產業中試轉化基地，構建國際化的科技創新體制，以及打造匯聚全球智慧的科技合作平台。

國家如此重視「河套深港科技創新合作區」的建設，而這項目又對香港的未來發展如此關鍵，這下達任務必須快速落實，刻不容緩。





新田科技城 規劃考慮原則

成功的秘訣

科技城的建設，必須以前瞻的視野，去規劃未來香港創新與科技產業發展所需的各項要求。簡易言之，必須以三「E」和三「R」原則為其規劃設計指導思想。

高速上馬 **Expeditious**

- ✓ 科技城必須能快速上馬，以抓緊發展機遇。

高效率 **Efficient**

- ✓ 科技城必須能高效率運行、具備多功能性和有優質的配套設施和基礎設施。

高效益 **Effective**

- ✓ 科技城必須具備低成本和高宜居性，以吸引全球高端企業和人才落戶於此。

高對應性 **Relevant**

- ✓ 科技城必須以前瞻的城市設計和可持續發展原則去對應一個超前優秀創科園區的要求。

高韌性 **Resilient**

- ✓ 科技城必須維持發展和環境容量的高韌性，以滿足未來創科產業的靈活要求。

高質資源 **Resourceful**

- ✓ 科技城必須用好目前的高質社會、環境、科技、人才、制度和政策資源，整合好創科產業生態圈。

新田科技城 設計考慮原則

科技園目前的選址規劃在三寶樹的濕地緩衝區。但作為一個先進的社會和經濟體系，我們應秉持可持續發展的設計原則，以呼應國際認可。我們應該盡量保留這些生態和環境敏感地帶，另覓更合適的土地興建創科設施。

原則1

- ✓ 以尊重自然、保護及擴大濕地的原則去擴大環境容量，以支持建造一個達到香港能引以為傲的、創科產業樞紐。必須要求這發展項目能成為國際典範，彰顯香港在日益嚴峻的全球氣候挑戰下，仍致力於維護和改善濕地防潮防洪的承諾。

原則2

- ✓ 可持續發展與生態旅遊的目的地。發展項目定位為世界級生態觀賞中心，並擴大拉姆薩爾濕地的鳥類和野生動物棲息地。

原則3

- ✓ 與當地文化遺產共存、與當地現有村落共存，讓民俗、傳統、耕作中的農地、溪流、本地的青磚灰瓦，一並揚頌我們的傳統根源。



新田科技城調整方案 — 規劃設計指導思想

我們有必要重新審視政府擬議的新田科技城總體規劃。

我們必須從生態、文化遺產和時間/成本控制等角度著手分析。

推動城市的創新產業與發展固然重要。但目前的政府分區規劃大綱圖並未提供創新、高適應性、尊重自然的方案。

新田公路與深圳河之間、牛潭山和麒麟山兩側，當玻璃塔樓和混凝土森林建築一旦建成，將對候鳥和動物造成不可逆轉的不良影響，其中包括一些是全球瀕危的候鳥和生物。

當原有的自然候鳥棲息地因建築物覆蓋及/或地下結構引致微氣候及水文變化而消失時，將難找到同等質量的替代棲息地。

世界將目睹香港爲了短視的發展利益而摧毀這片多年所建立的棲息地。這些棲息地一旦消失，將一去不返。

我們在此擬議這替代方案，藉以向世界展示香港能實現與原住民和諧發展的目標。

替代方案是在鐵坑山和牛潭山現有的山脊和山谷之間，村落和活化梯田農田，建造覆蓋著植物的山脊體狀建築，並沿著現有的山脊和山谷層疊而下。

這些建築除了包含科技城所需的必要設施。他們更模擬自然山丘來吸引鳥類和動物作爲栖息、居住和繁殖的地方。

這些建築物的外層應覆蓋著茂盛的綠色植物，以盡量減少熱島效應。

加上自動噴灑霧氣，可在熱天爲建築物降溫，同時也作爲全球負碳建築物群。用遮蔽良好的人工照明，創造一個適合鳥類居住的高地，讓環境模擬鳥類習慣的山丘生境。

連接城市與國家所需興建的交通建設，可考慮有蓋或以自然景觀覆蓋，使道和鐵道與候鳥和當地野生動物生活和經過的區域分隔開來。

我們應該盡力控制鐵道和建築物發出的噪音和光線，因爲動物對這些噪音和光線很敏感，並且避免使用架空電纜。

發展範圍可限制在鐵坑山以北、新田公路以東和以南，尤其是尚未開發的低價值現時規劃爲「綠化地帶」的地方。

理想情況下，深圳河兩岸應該建沒有光和噪音污染的建築，使可以建立對鳥類和動物友善的建築群。

現有的圍、村不應像島嶼一樣被孤立。相反地，我們應該利用魚塘和自然農田將這些村落作爲城中村與自然景觀重新連接起來。

科技城在這個理想的願景中，新田公路與深圳河之間的現有魚塘、泥灘、基圍、天然灌木叢和山丘均不會因發展而受到破壞，反而因保育而升值。

這些敏感的棲息地將得到改善，以繼續支持各種水生物種的繁殖，進而為候鳥提供重要的覓食地。

在這些珍貴的土地旁開發科技城時，應該著眼如何讓這些棲息地更具持續性及更適當地生物群落生活的願景來興建。

這也向其他國家顯示出作香港爲一個國際城市，作爲整個粵港澳大灣區的重要組成部分，是多麼有意識地尊重自然，促進共存及維護自然居民生態系統微妙的生存平衡。

請想像一下，郁郁蔥蔥的涼爽人造山地，從現有的山丘延伸如山脊體的地形，在低層設置實驗室、資訊科技服務、配套設施、住宅、單車徑、無人駕駛運輸系統（以減少依賴建造成本高昂的重型鐵路）道路、公用設施等，並採用低碳材料，例如青磚、石材和土磚。

從外部來看，我們看到悉心保存的景觀原貌的建築物 - 綠色山丘，阻隔光線和聲音的干擾。道路和鐵道被自然景觀覆蓋著、改善池塘的潮汐、鳥類飛行的走廊和其他野生動物的通道。深圳的玻璃幕牆與鋼鐵構成的天際線標誌著中國的改革開放，數十年的工業進步，也是國家的驕傲。我們經常聽到對岸的聲音 -- 位於香港邊境一側未開發的濕地既離奇又古怪。像用引號括起來的‘錯失良機’。

事實上，我們認為對世界傳達“我們與眾不同”的最強優勢，就是保護這些珍貴的生物多樣性濕地。

我們以可持續的方式思考，以生態的角度思考，在本世紀的發展過程中，每一步都至關重要。尤其隨著氣候災害日益嚴重，地球的生存也受到挑戰。

我們不需要破壞數百公頃的濕地，僅僅為了創造一片混凝土、鋼鐵和玻璃鏡子的發展，以向世界展示我們在“進步”。進步可以用另一種方式來衡量 一種更理想的方式，一種以尊重自然為更高的目標。

建築師歐中樑在香港大學的畢業論文中，構想了一個城市和發展區，名為“生態城”（**ECOPO LIS**）。ECO代表生態，POLIS是希臘語，意為“城市”或“社區”。在生態城中，人造建築與人類曾經所屬的城市前生態系統和諧共存。

讓我們探索一下這個思路：

它，將成為香港和大灣區在世界地圖上可持續發展的標杆。

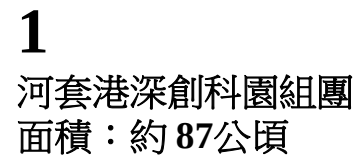
它，成爲一個碳負荷、綠色環保、濕地保護的高科技樞紐。

它，符合陰陽之道，以“陰”伴著深圳高樓的“陽”。

它，以尊重大自然闡解新科技，令世界羨慕。

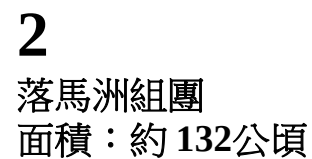
1

河套港深創科園組團
面積：約 87公頃



2 落馬洲組團

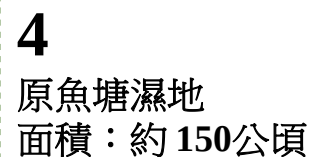
面積：約 132公頃



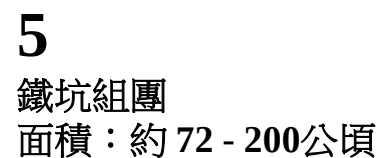
3 新田南組團 面積：約 260 – 400 公頃



4 原魚塘濕地 面積：約 150公頃



5
鐵坑組團
面積：約 72 - 200公頃



新田科技城政府方案

新田科技城政府方案

新田科技城調整方案

新田科技城調整方案

河套區港深創科園組團 — 約 87公頃

- 港深創新及科技園（港深創科園）位於得天獨厚的落馬洲河套地區，是全港唯一與深圳一水相連的創科園區。在政府的大力支持下，港深創科園盡享「一區兩園」的獨特協同發展優勢，匯聚兩地創科人才及技術，配合先進基礎建設與頂尖科研設施，為企業創造無限商機，開拓成功之路。



87 公頃

佔地面積

100 萬平方米

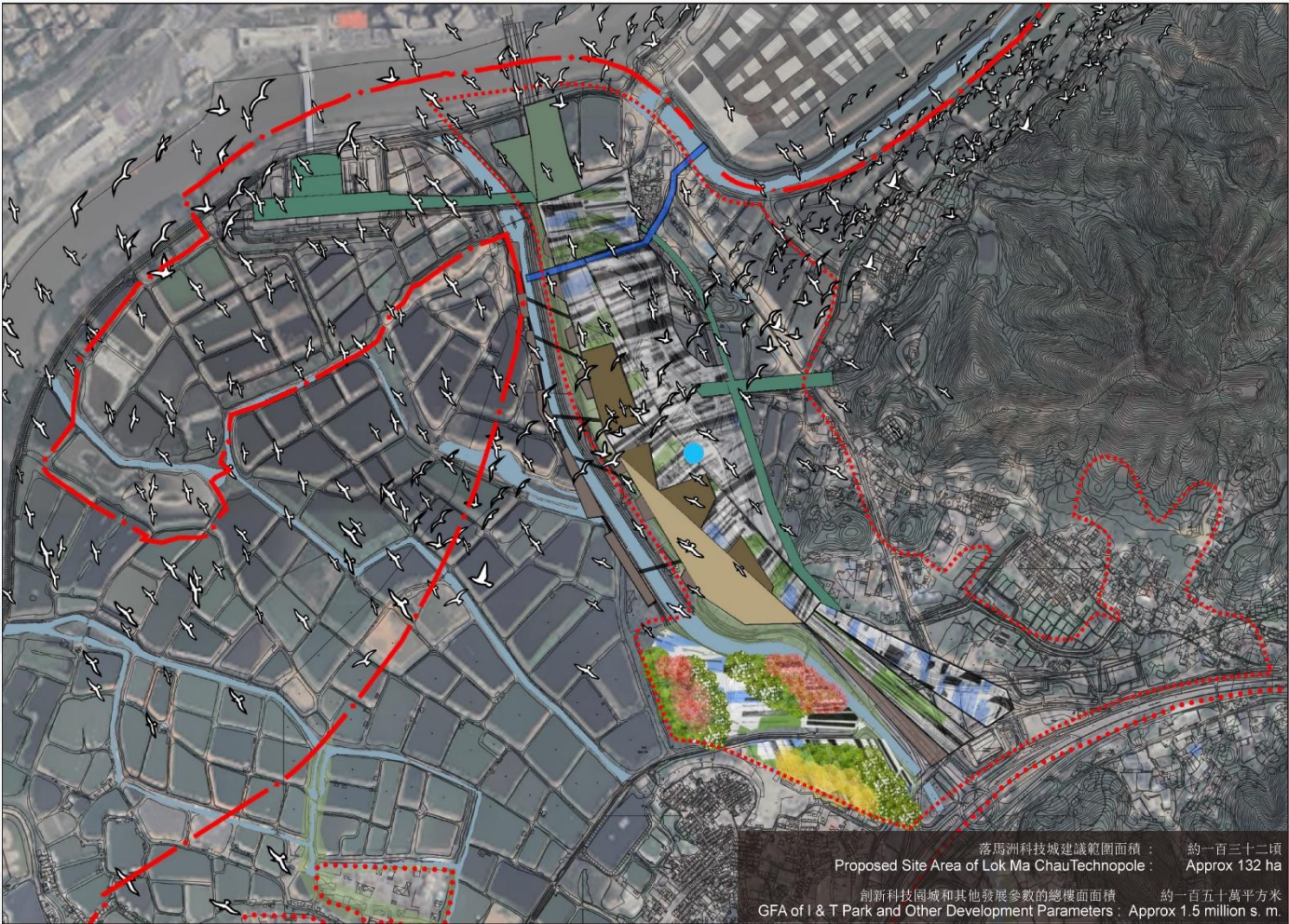
第一期總樓面面積



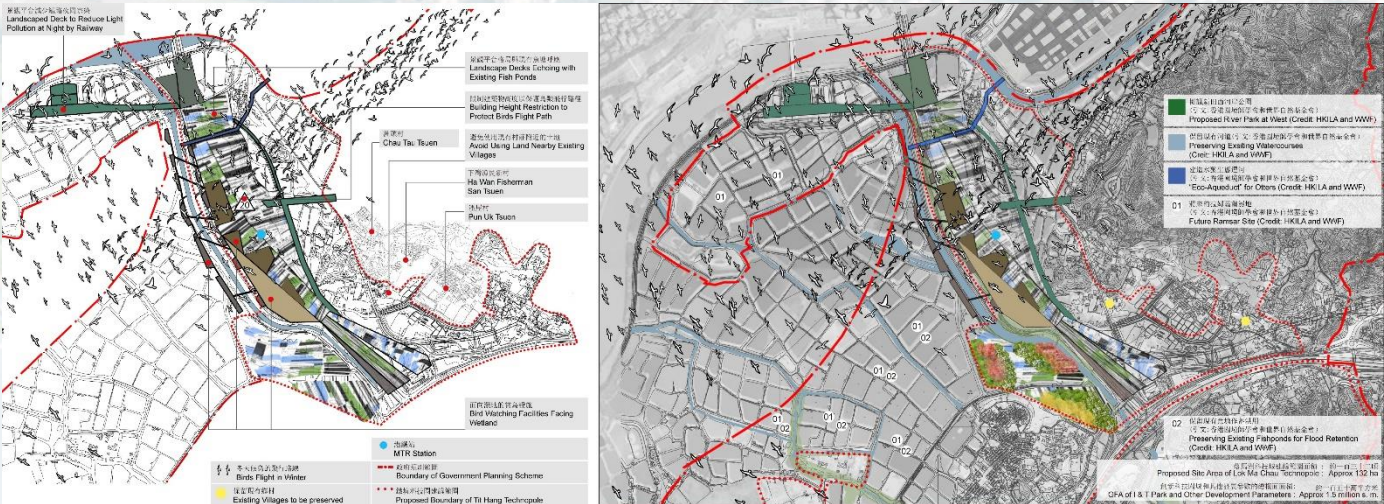
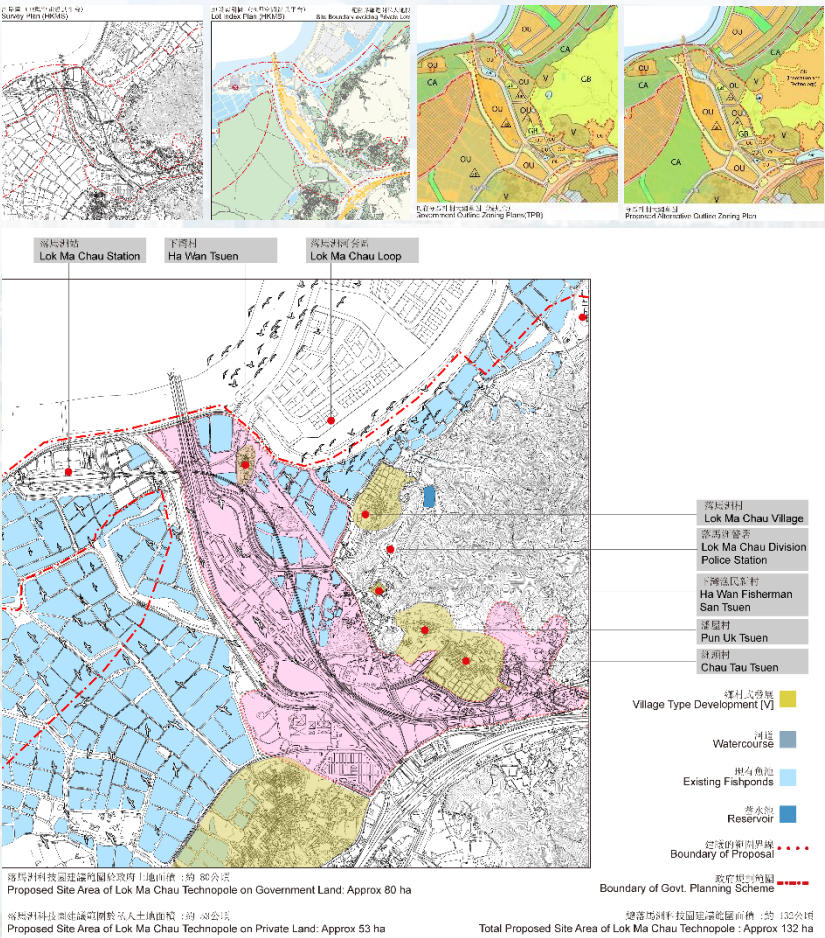
落馬洲組團 — 約 132 公頃

- 落馬洲組團位於落馬洲管制站的現有政府土地。
- 開發高度不超過 20 米，以讓出鳥類的飛行路線。道路要避開高架電纜，並作半覆蓋式的園景平台，成為鳥類對光線和噪音的屏障。
- 考慮重型鐵路與無人駕駛的連接。
- 擬設世界級的觀鳥設施於落馬洲科技大樓的西邊，俯瞰優化後的新田濕地，該濕地可作為香港未來擴展的拉姆薩爾濕地的新組成部分。
- 在下灣村和濕地周圍引進供水賴通行的園景式水道（香港園境師學會和世界自然基金會提議）。
- 落馬洲組團擬議的用地面積約為 132 公頃、擬議的總樓面面積約為 150 萬平方米。

擬議計劃大綱發展藍圖



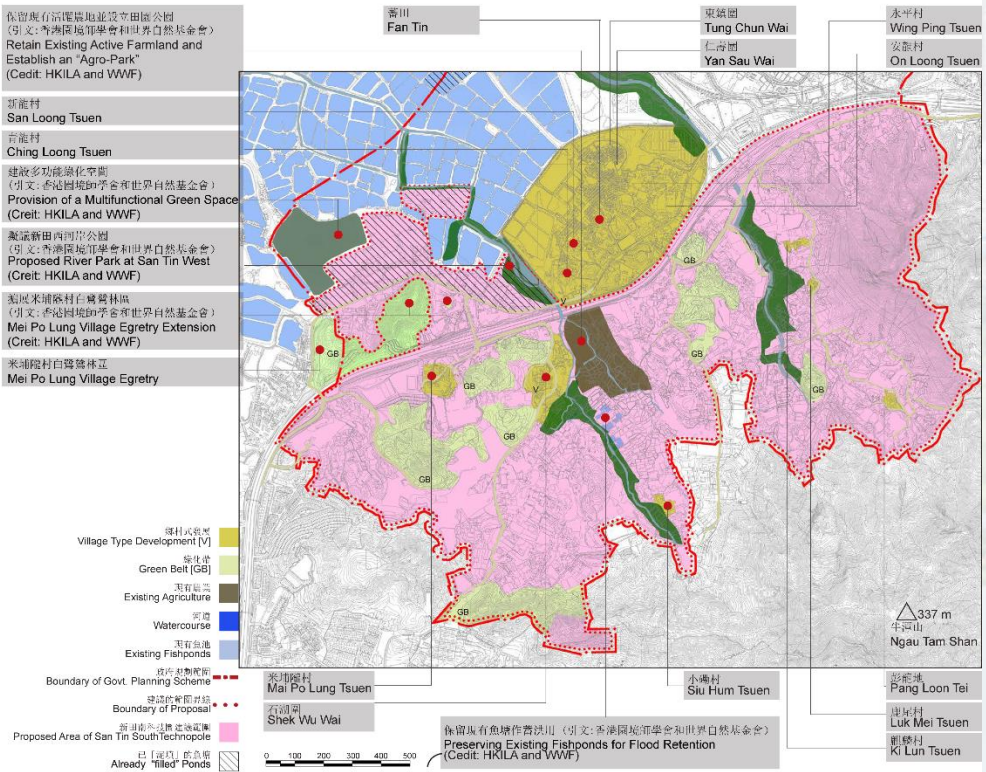
場地分析



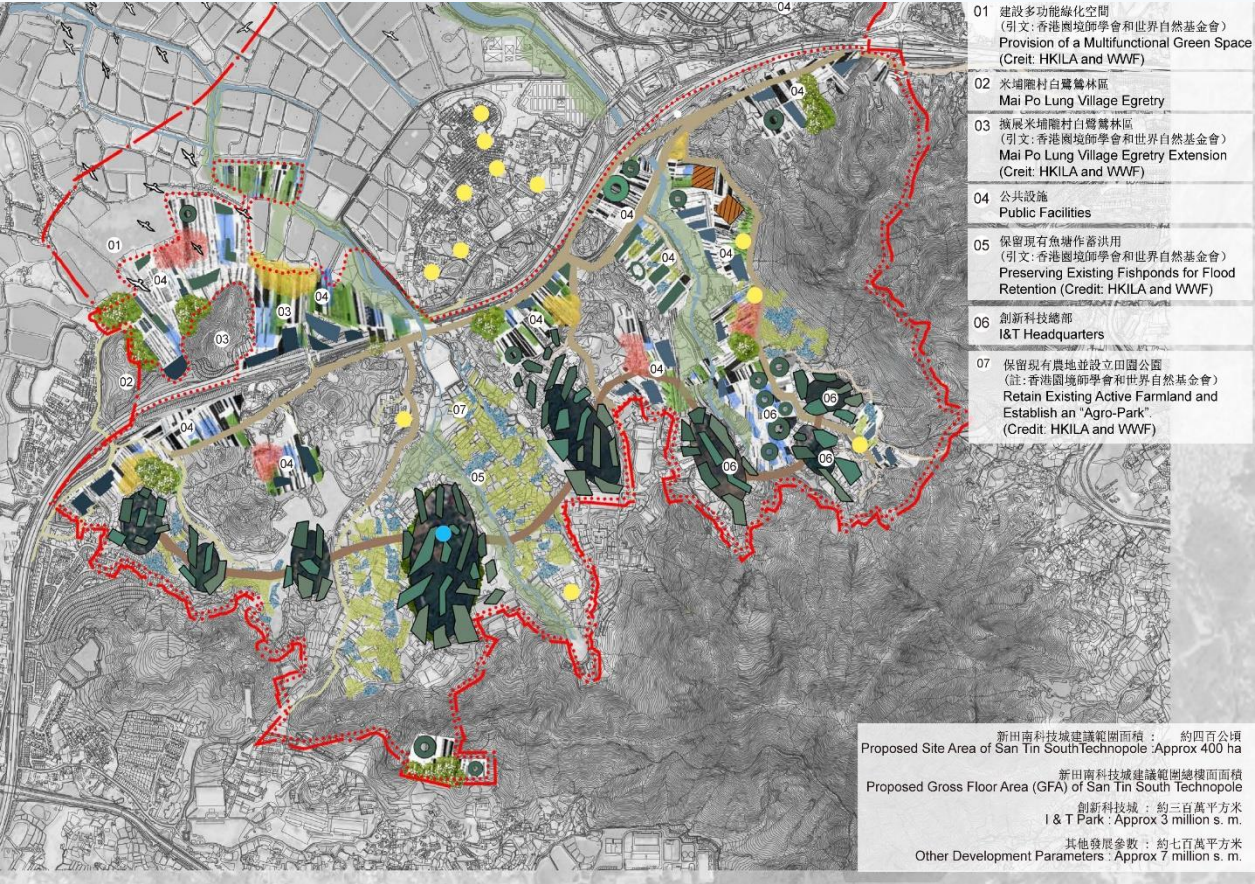
新田南組團 — 約 260 - 400 公頃

- 米埔隴的米埔白鷺鷥棲息區面積將有所增加。
- 提升及擴建古洞路以增加交通容量。
- 考慮重型鐵路與無人駕駛的連接。
- 高樓式睦鳥的建築群，綠意盎然，觀感如牛潭山的延伸，具有良好的遮光和隔熱效果，提供 多功能共享公用的配套設施、基礎建設、科技實驗室、資訊科技服務、住宅、單車徑部份覆蓋道路與現有的農地相鄰，並建立農業公園。（由香港園境師學會和世界自然基金會提議）。
- 現有的溪流將美化為河濱公園。保留現有的魚塘以防洪。（由香港園境師學會和世界自然基金會提議）
- 保留民俗、傳統、非物質文化遺產的公民設施，如粵戲神功戲、竹棚、盂蘭勝會、宗族春秋二祭、香天后誕、食盆宴、涼茶與紮作技藝，建築採用現代式的低碳青磚灰瓦建築。
- 標誌性生態高層建築的最高高度為 350 至 380 米，與深圳的同類建築相呼應。新田南組團的擬議用地面積約400公頃、擬議總建築面積約700萬平方米。

場地分析



擬議計劃大綱發展藍圖



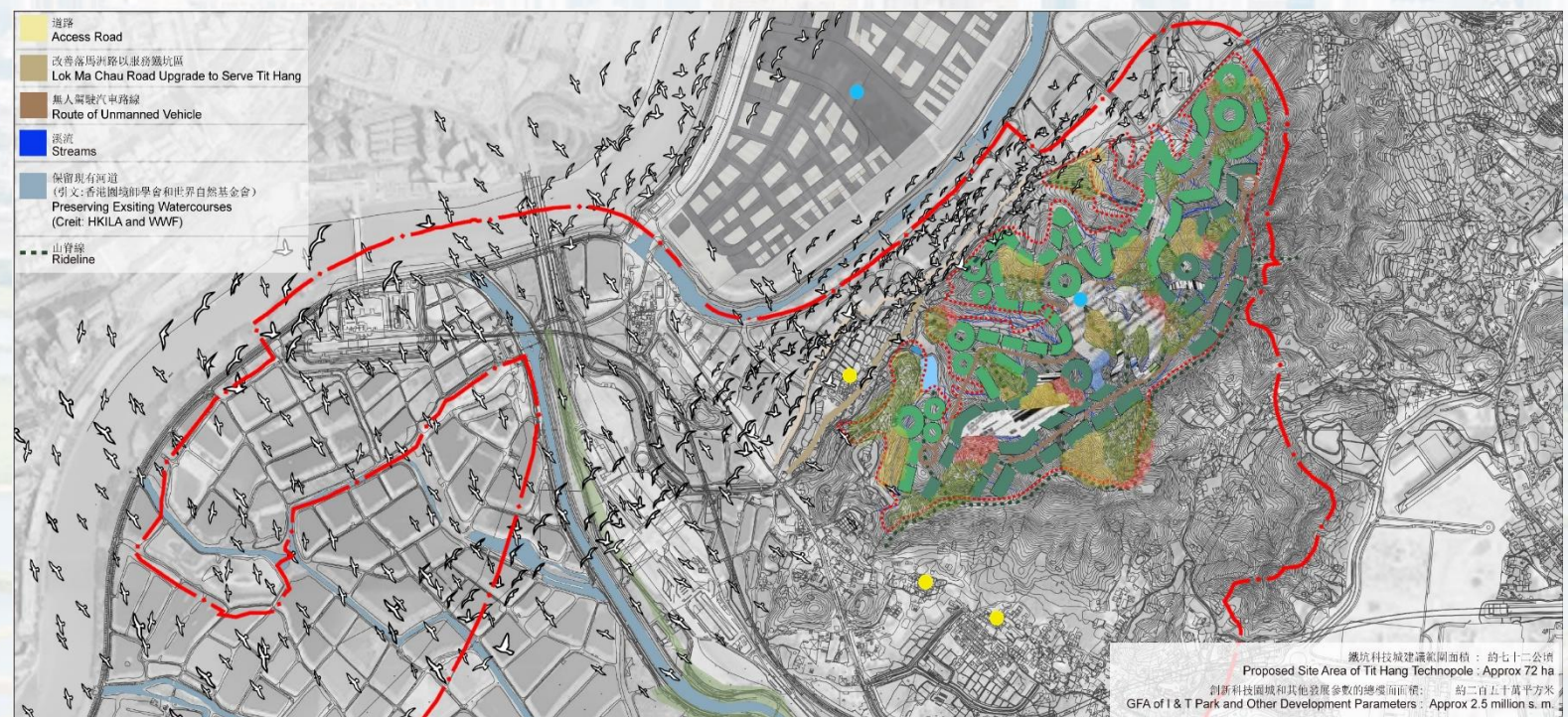
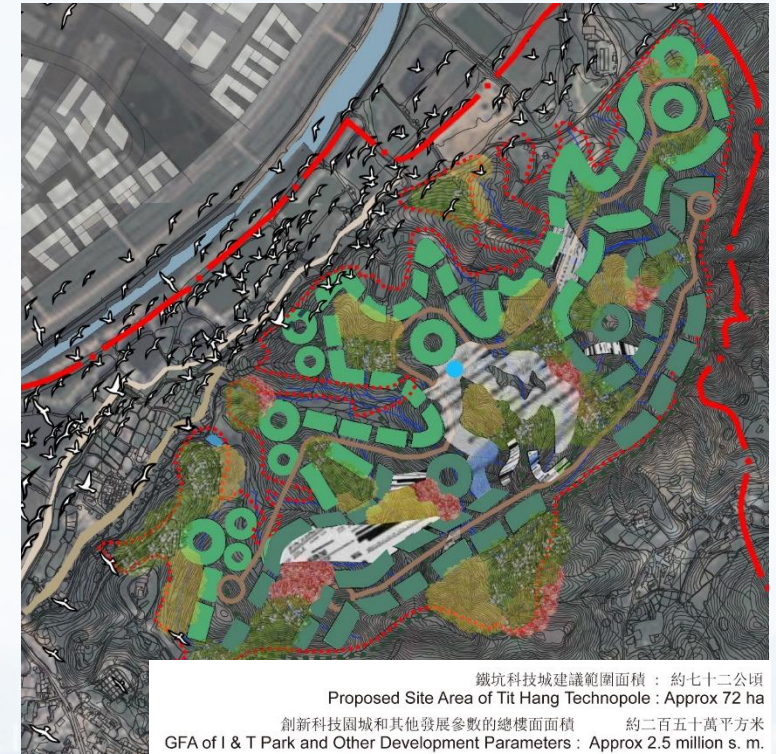
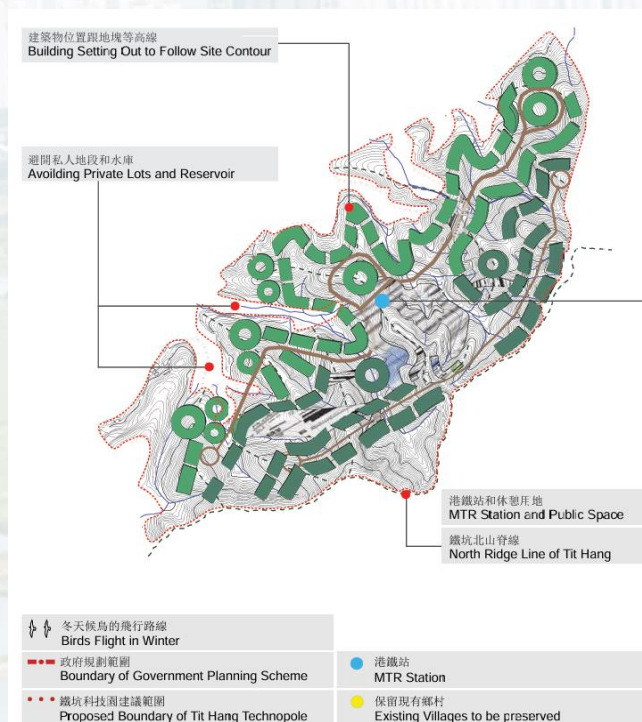
構建農業景觀



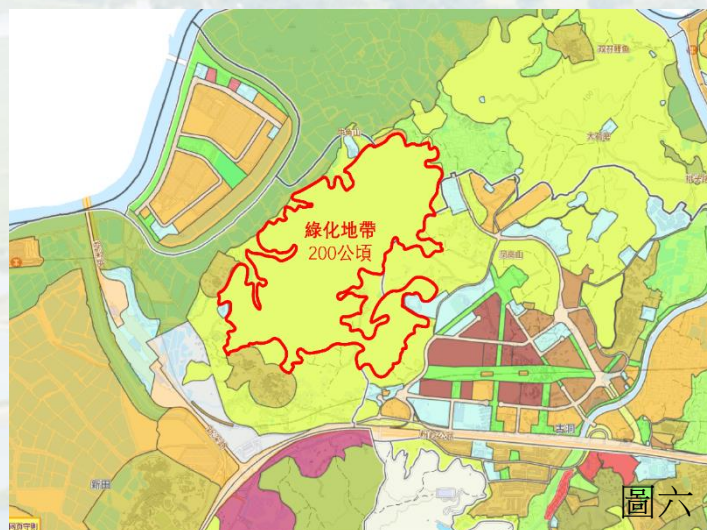
鐵坑組團 — 約 72 - 200 公頃

- 鐵坑組團位於鐵坑綠化地帶的現成政府土地。
- 與落馬洲河套地區隔河相呼應，正好在深圳、古洞、新田的中央。位於地勢較高的位置，洪水風險極低。
- 建築物依山坡而建，主要在鐵坑山脊的北坡發展，發展輪廓依階梯式而下。選址範圍避開所有自然現有資源如村落、灌木叢和溪流、落馬洲瞭望台、村墳等。
- 考慮重型鐵路與無人駕駛的連接。主建築立面避開鳥類飛行路線，配有景觀綠化陽台，可進一步過濾人工照明。
- 鐵坑組團擬議的用地面積約為 72 - 200 公頃、擬議的組團總樓面面積約為 250 - 350 萬平方米。

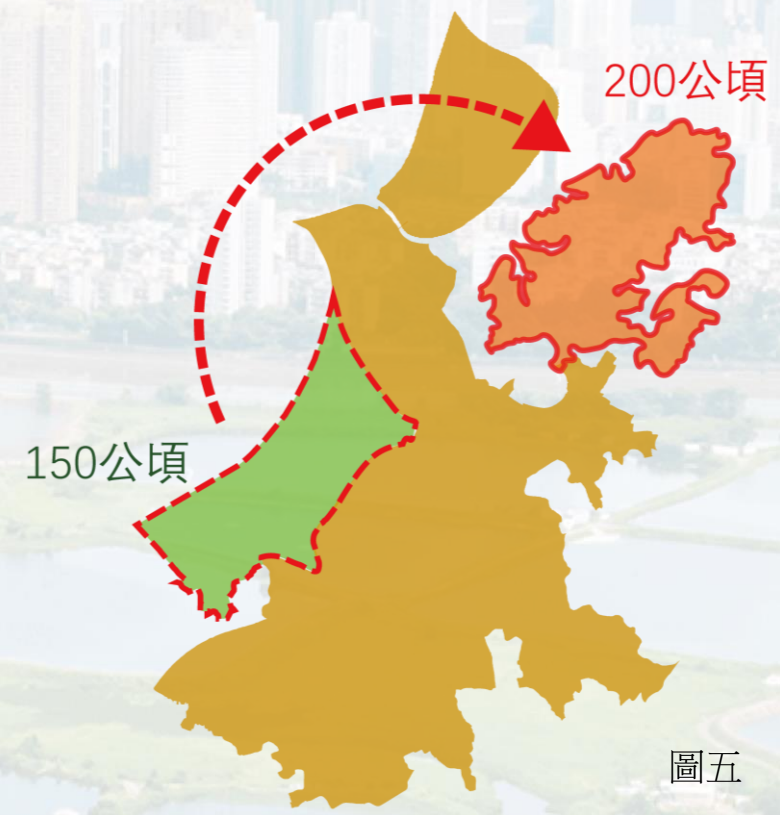
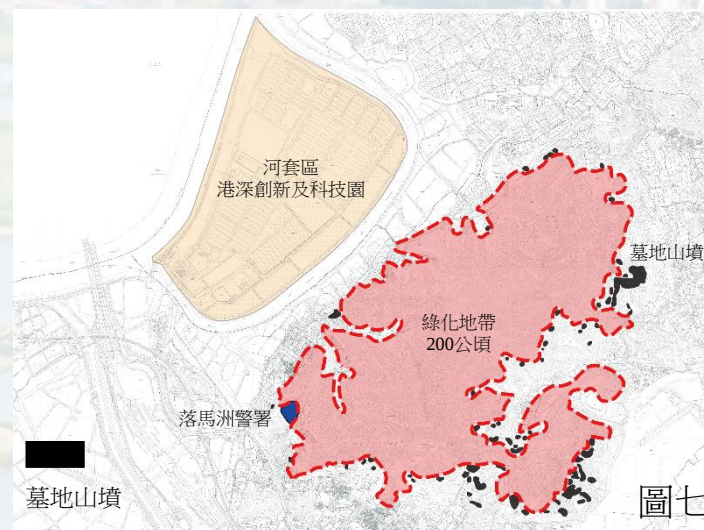
擬議計劃大綱發展藍圖



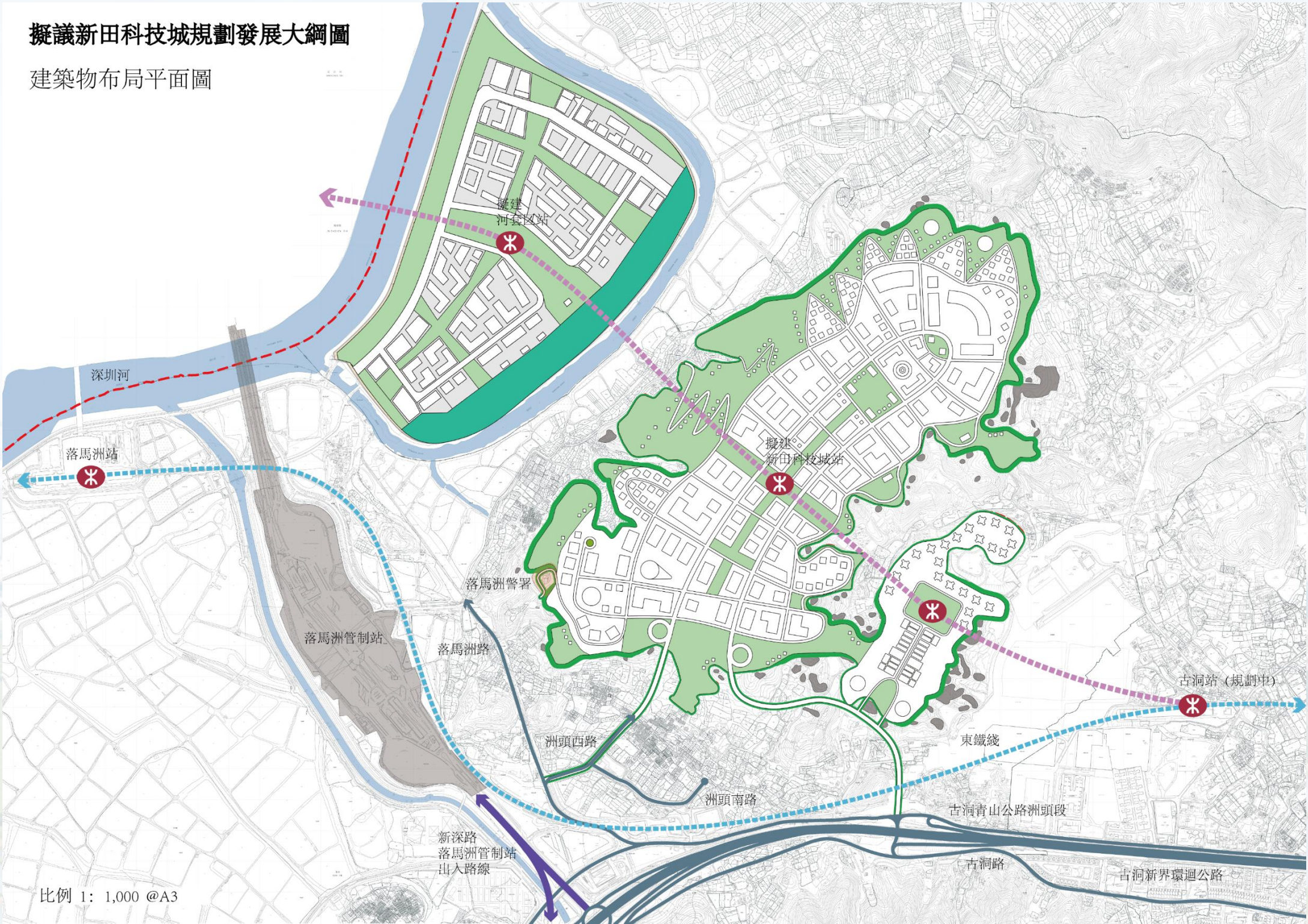
以高質量生態容量支撐高質量發展



- 檢視國家下達文件，只是支持香港成為國際創新科技中心和河套深港科技創新合作區的建設，並沒有硬性規定河套創科園區的擴展部分必須在平地上興建。
- 發展局一直認為，要建立完整創科產業生態圈，新田科技城須有足夠規模的創科用地，更認為由於新田一帶地理限制，東面和南面均是山巒，包括鐵坑和鷓鴣坑，故有需要向西面和北面擴展。這可能是個先入為主的誤判。
- 我們建議，保留新田科技城計劃中靠近河套區西南面的150公頃濕地（見圖三），而將位於原河套區東南的一片逾200公頃的政府土地（見圖四）與之置換（見圖五）。這200公頃土地範圍內完全沒有任何山墳，而落馬洲警署亦將完整保存（見圖六、七）。這樣便可以拯救和保留整片原規劃約520公頃的三寶樹濕地保育公園的完整性。
- 及此，河套創科園區擴展部分的建設，便毋須填平原來位於上述位置的魚塘，其基準面亦毋須加高至七米高的水泥面，圍困南面原來的村莊；而可以在置換的區域內依山而建，形成錯落有致的建築集群。如此布局，在香港建築集群中便有兩個活生生的例子，我們的中文大學和科技大學也是依山而建，國內和海外的例子更是多不勝數。



鐵坑創科園組團 — 總體規劃平面圖



圖十二

鐵坑組團規劃發展大綱

擬議新田科技城規劃發展大綱圖

土地用途

土地面積

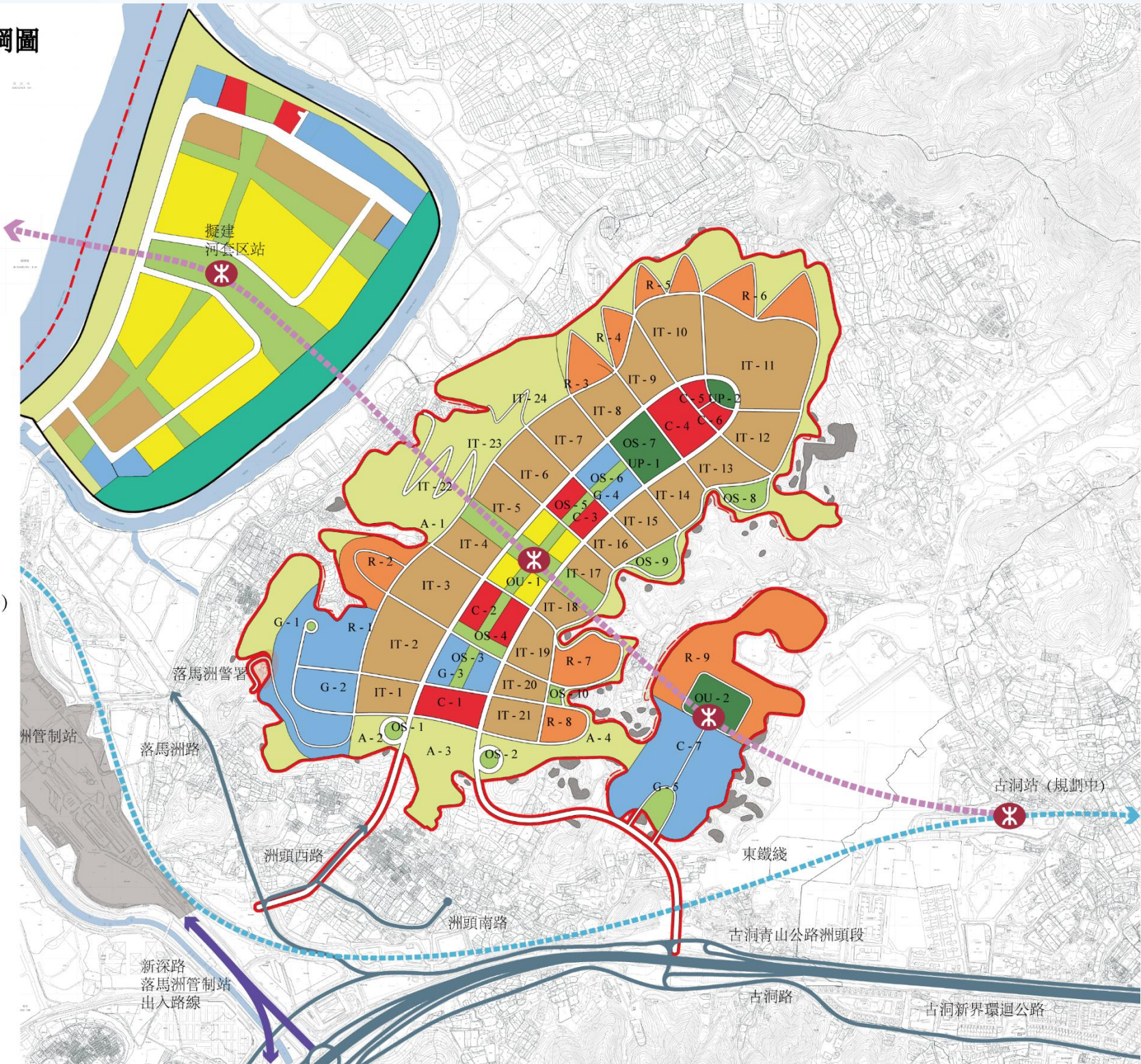
土地編號

圖例
Legend

- 創新科技 (698,750 m²)
Innovation and Technology
- 住宅 (310,690 m²)
Residential
- 其他指定用途 (82,018 m²)
Other Specified Uses
- 商業 (265,476 m²)
Commercial
- 政府、機構和社區 (115,843 m²)
Government, Institutions and Community
- 都市廣場 (35,083 m²)
Urban Plaza
- 休憩用地 (60,518 m²)
Open Space
- 美化市容地帶 (214,622 m²)
Amenity
- 生態區域
Ecological Area
- 道路 (217,000 m²)
Road
- 墓地
Burial Ground

土地總面積 2,000,000 m² (200 公頃)

比例 1: 1,000 @A3



圖十三

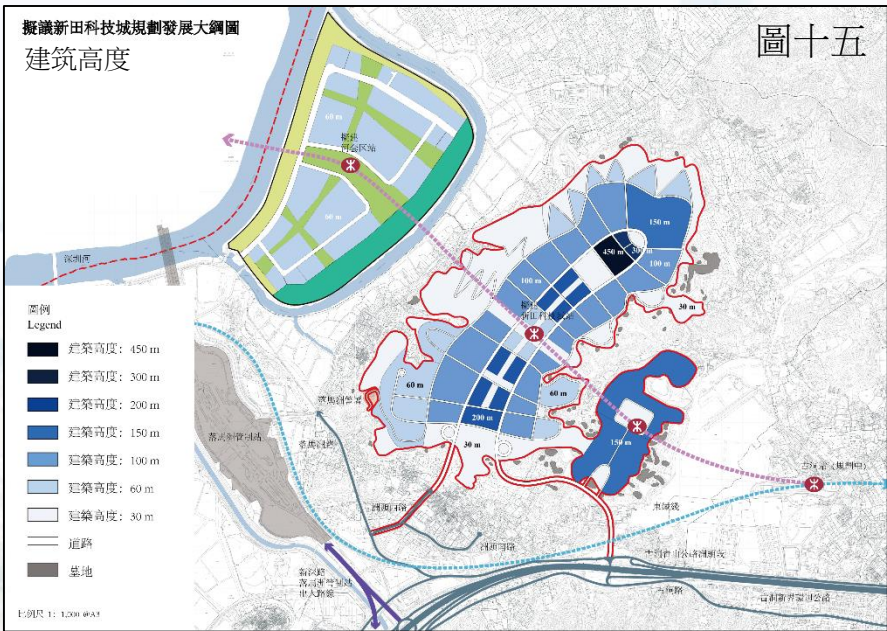
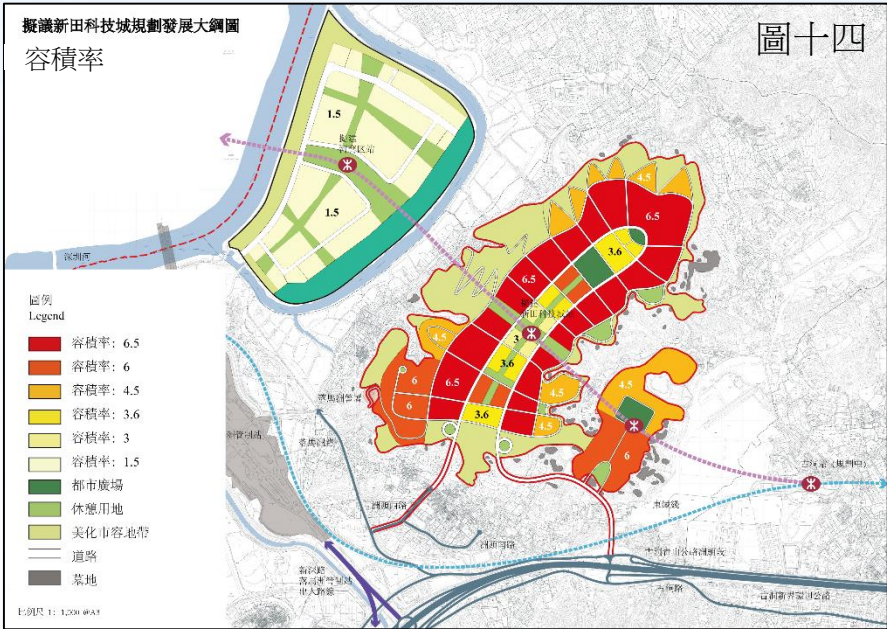
鐵坑創科園組團 — 發展參數

- 博匯智庫就擬置換的鐵坑200公頃範圍制定了初步《建議發展大綱圖》(RODP)，並詳列各項發展規劃參數及城市設計指標。
- (圖十二、十三、十四、十五)。
- 擬議的「大河套創科園」，包括原來河套區的87公頃和鐵坑的200公頃土地（後稱「大河套創科園二期」）。該200公頃的土地用途細分為：

		用地面積 (平方米)	比例 (%)	樓面面積 (平方米)	容積率	比例 (%)
	創新科技	560,000	28.0%	3,600,000 ^{#2}	6.5	60.0%
	住宅/人才公寓	200,000	10.0%	900,000	4.5	15.0%
	其他指定用途	24,000	1.2%	72,000	3.0	1.2%
	政府、機構或社區	86,000	4.3%	528,000	6.2	8.8%
	商業/酒店	250,000	12.5%	900,000	3.6	15.0%
	都市廣場	50,000	2.5%			
	休憩用地	80,000	4.0%			
	美化市容地帶	480,000	24.0%			
	道路	270,000	13.5%			
	合計	2,000,000	100.00%	6,000,000	3.00	100.0%

注：#2 3,600,000平方米的樓面面積，相對原150公頃濕地所產生的3,500,000平方米為高

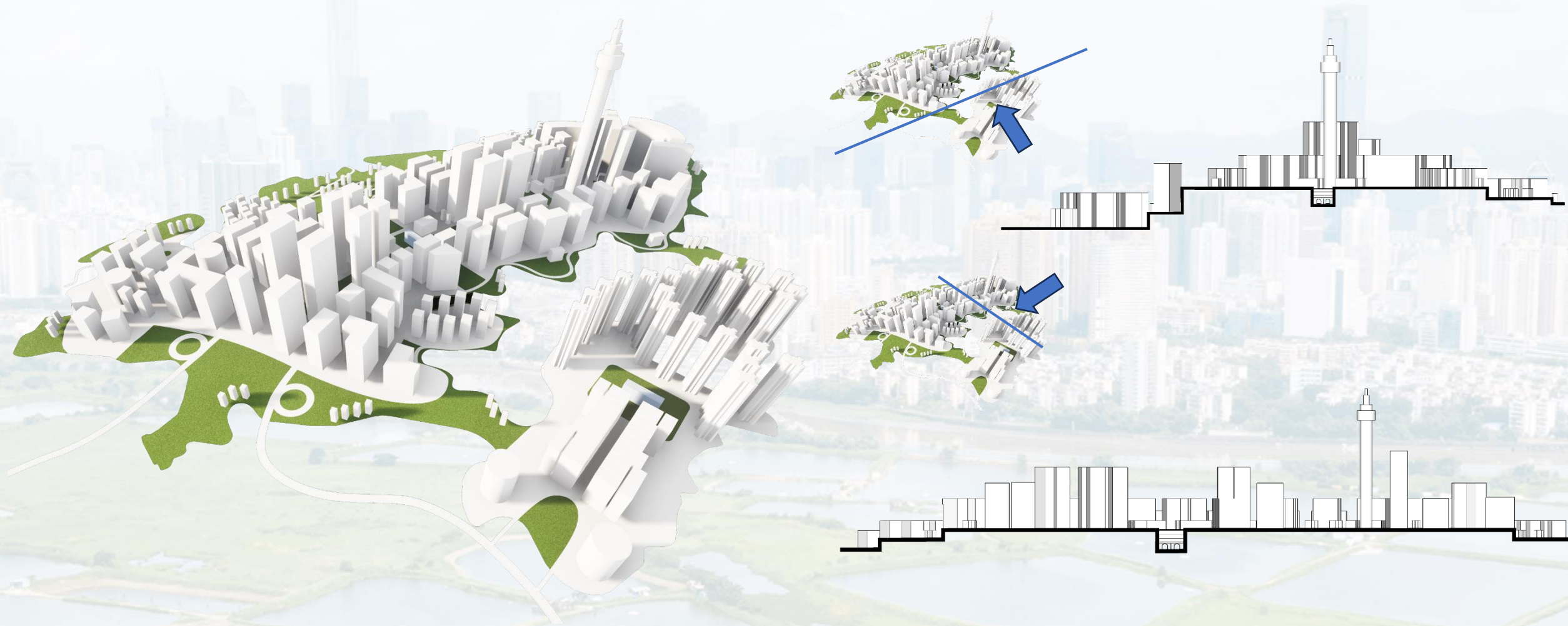
用地	150公頃魚塘濕地	200公頃鐵坑山
總面積	1,500,000平方米	2,000,000平方米
創科用地	1,500,000平方米	560,000平方米
創科樓面面積	3,500,000平方米	3,600,000平方米
創科地積比	2.33	約6.50
其他用地（如商業、政府、文化等）	—	1,440,000平方米
其他樓面面積	—	2,400,000平方米
整體地積比	2.33	3.00



- 由於在原来的150公頃魚塘濕地上建房，必須低高度、低密度和階梯式布局，其地積比率不宜太高。故此150公頃內要承載350萬平方米的樓面面積，其建築物的覆蓋率必然是高。
- 反之，在200公頃內綠化地帶高地建房，只需將香港主水平基準50米以上的山頂削平，便可以稍為提升地積比和降低覆蓋率，輕鬆地提供350萬平方米創科產業樓面面積同時，更可額外提供250萬平方米其他用途如：商業、文化、藝術、體育、教育等配套設施樓面面積，功能整合更為合理。

鐵坑創科園組團 — 配套設施

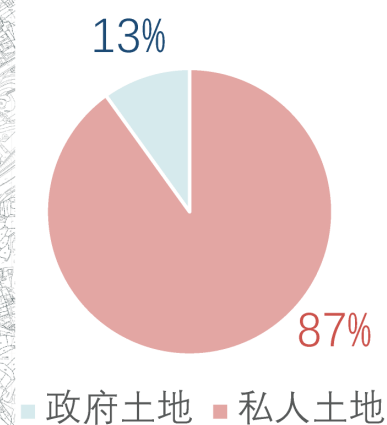
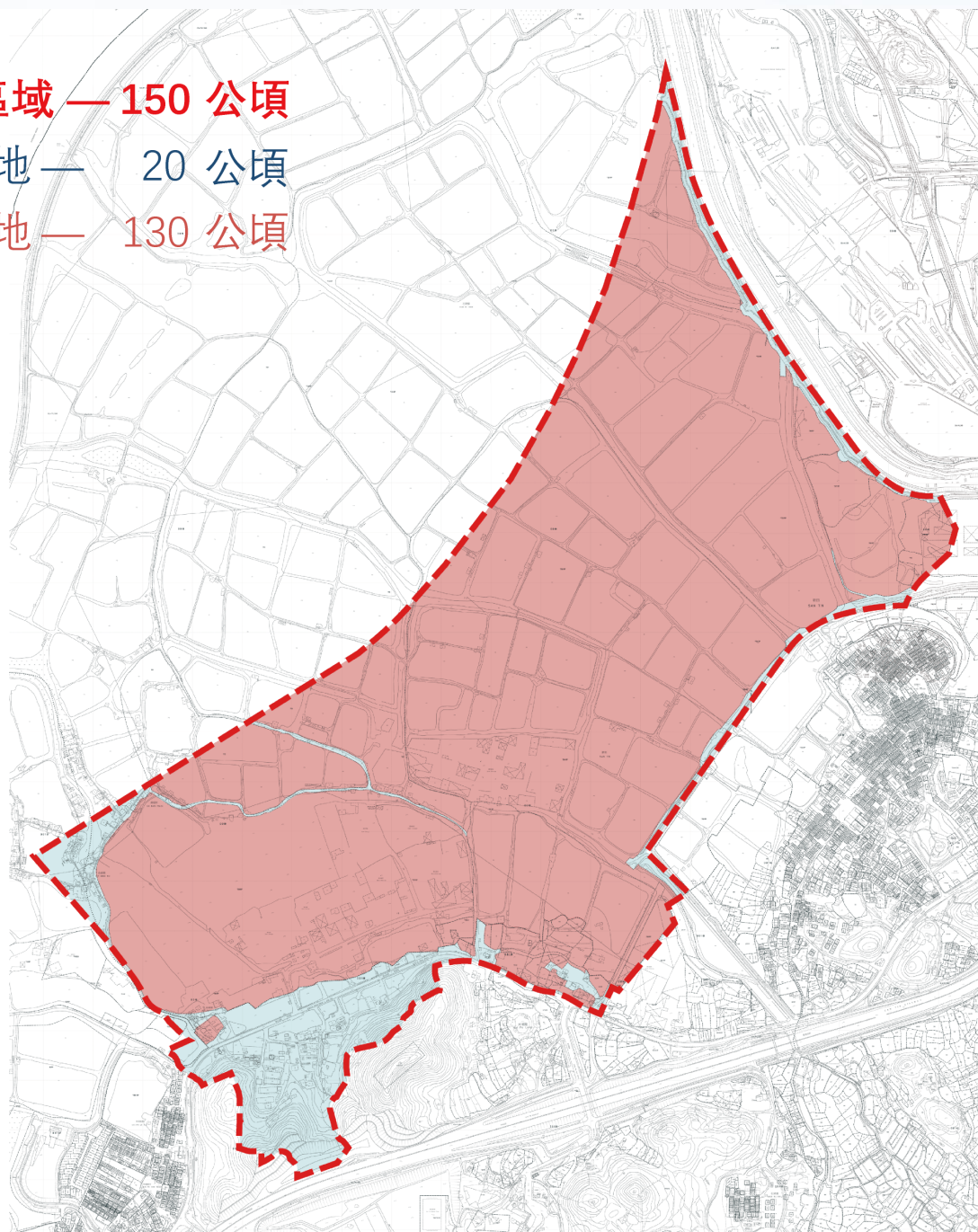
- 大河套創科園二期的西北端，設文化區（面積約108,000平方米）。緊貼落馬洲警署，區內設博物館、圖書館、歌劇院、演奏廳、藝術館等娛樂文化設施。
- 大河套創科園二期的南端，則興建小型的大學鎮和體育設施，讓海外和國內的著名學府，在此設分支機構，營辦與創科產業相關的各項高階主管教育課程。大學鎮行政中心，將整合跨大學、跨學科、跨專業的教育課程模塊，滿足不同人士的科研、管理、設計進修需求。
- 項目的另一亮點是在高地部分的東側建設**450米高的觀光塔**，其位置並不影響雀鳥飛行路線，讓本港和其他地區人士可一覽無遺地觀賞這周邊的生態環境。



原150公頃魚塘徵地需時、成本逾200億元

- 原納入興建新田科技城的約150公頃土地中，有約130公頃為私人土地，其收購、補償和行政費用估計達200億港元之鉅；且其收購和安置所花的時間更是一至兩年之久。

- 保留濕地區域 — 150 公頃
 - 政府土地 — 20 公頃
 - 私人土地 — 130 公頃



方案比較 — 經濟技術指標

- 按原150公頃濕地上的容積率2.33計算，其所承載的創科建築樓面面積3,500,000平方米置換至鐵坑的200公頃山地，只要容積率不低於1.75，也可以達到原來計劃的總建築樓面面積。

土地置換前後方案比較		
	新田科技城 - 2023	大河套創科園
		
用地總面積	627 公頃	677 公頃
創科用地	300 公頃	350 公頃
創科樓面面積	7,000,000 平方米	7,000,000 平方米
創科地積比	2.33	2.00
生態（三寶樹濕地公園）	338 公頃	488 公頃
時間	按原計劃	節省收地、補償時間
財務	按原預算	節省200億收地、補償費用

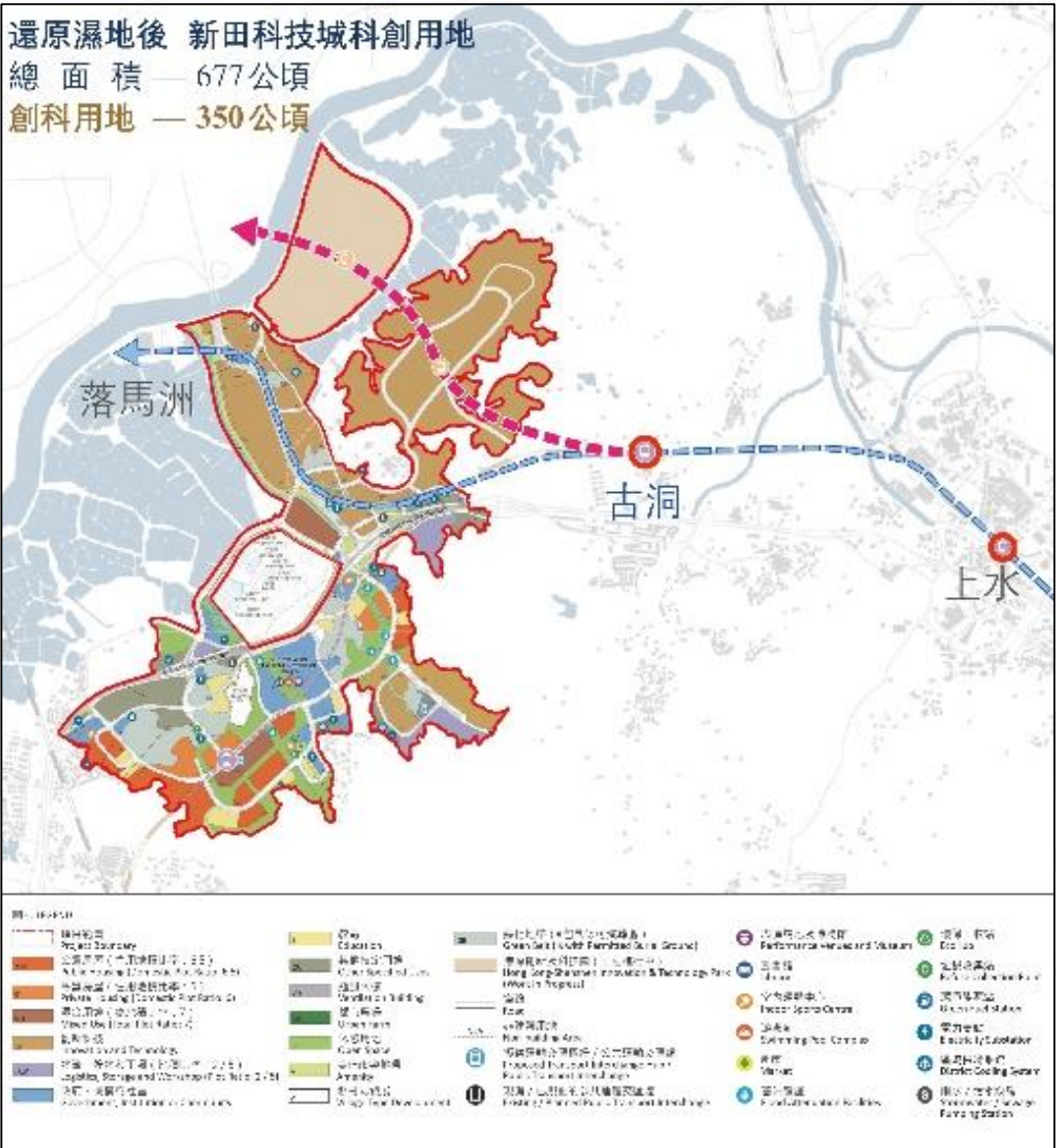
圖十一

鐵坑方案中的交通布局更為合理

- 土地置換後的另一好處是交通布局將變得更為合理。原計劃連接河套區和創科園擬擴展部分（濕地）的跨境鐵路布局並不理想。由於鐵路走向的弧度問題，該鐵路未能連貫創科園的擬擴展部分（見圖八），且北環線要2034年才可落成，圖八所示的擬建鐵路走向並不合理。土地置換後，從上水—落馬洲支綫在古洞站再分支一條支綫，連接創科園擬擴展部分（鐵坑）至河套區，再過境到深圳則更為合理，河套區創科園及其擬擴展部分（鐵坑）連接新田市中心，則可用公路連接更符合經濟效益（見圖九）。

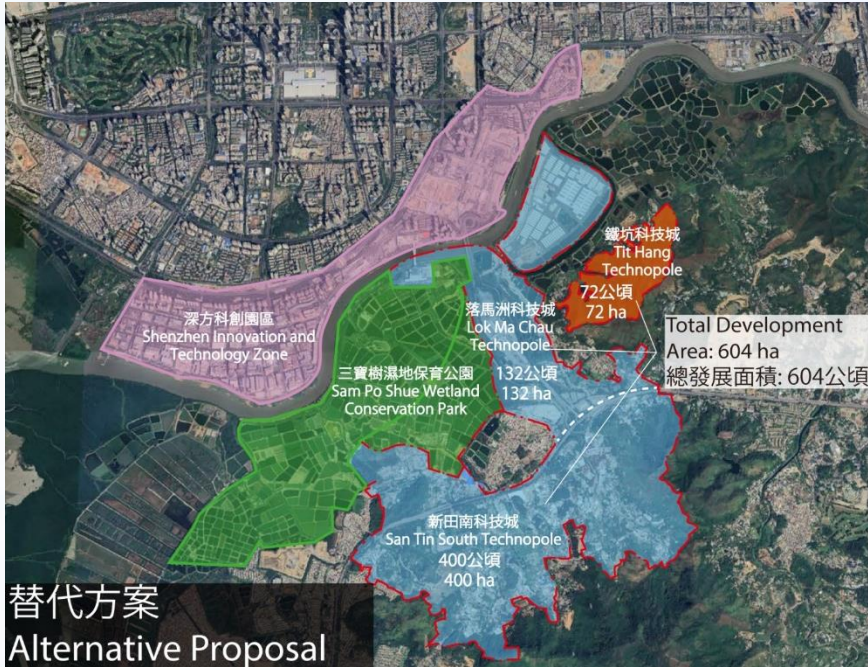


圖八



圖九

與新田科技城原方案比較 — 整體效益



生態濕地 三寶樹	高成本	該150公頃魚塘濕地絕大部份是私人土地，涉200億元的收地和補償費用和約兩年的收地時間。	X	✓	鐵坑山所在地塊屬於政府土地，無需花巨額收地及補償，及省却收地時間。	低成本	綠化用地 鐵坑山
	低效率	所涉及的150公頃魚塘，其西面和北面均為環境敏感濕地，南面是原居民的村落，東面是即將重建的落馬洲管制站，土地平整工程較為複雜艱巨。且擬建的港鐵站不能直達創科園區，極不方便。	X	✓	所涉及的綠化用地、北面緊接河套區港深創科園區，集群效應明顯。山丘的土地平整工程相對簡單。創科園區內有港鐵站直達，且直接連接古洞北站和河套區港鐵站。	高效率	
	低效益	收地過程的複雜性和不確定性令企業難以有效規劃其發展計劃，可能令其卻步。鐵路的不通達性亦難以吸引企業落戶。	X	✓	不牽涉徵收私人土地，帶來土地交付時間的確定性，令企業能快速決定落戶及規劃其發展計劃。鐵路走線的通達性較吸引企業落戶。	高效益	
	低符合性	破壞原來的濕地令企業要付出較大的代價去滿足環境、社會和管治(ESG)的要求。	X	✓	保留原來的濕地，創造更佳的环境容量來支持創科園的發展，企業付出較小代價去滿足環境、社會和管治(ESG)的要求。	高符合性	
	低韌性	填平魚塘涉及這250公頃濕地保育區及緩衝區，將令深圳河以南的這片土地失去儲水功能。在極端天氣下，新田科技城及鄰近地區將陷水浸危機，甚至癱瘓科技城運作。	X	✓	河套創科園以南的鐵坑山則可以免于水浸的危機。保留該魚塘完整不被填平，維持其儲水功能。	高韌性	
	低相容性	填平魚塘將令該區相對南面的村落高出5-6米，引致新城與舊村的不協調和不相容。	X	✓	不用填平魚塘令村落與魚塘之間在環境上更協調，功能上更相容。	高相容性	

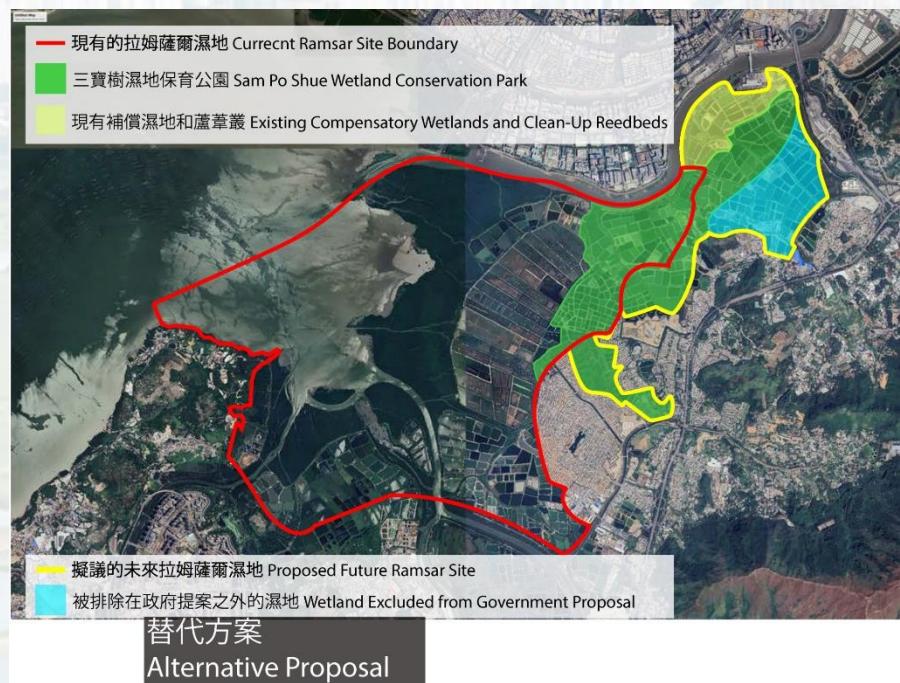
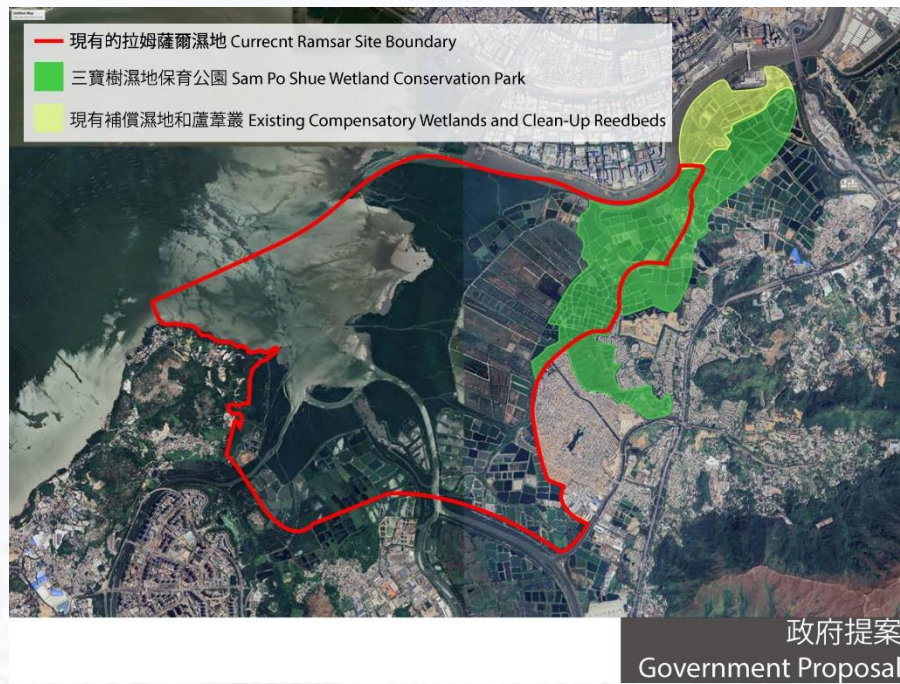
與新田科技城原方案比較 — 落實時間表

- 總體開發可快速進行： 在政府土地上的規劃綠化地帶工程可即時展開，鐵路計劃毋須受北環線最快2034年才可完工的限制，而是直接從東鐵支線上的古洞站快速接駁鐵坑站。鐵坑地鐵線及個別資訊科技項目最快可於2030年竣工，較政府擬建的相關鐵路計劃提早四年。

項目	生態濕地 – 三寶樹	綠化用地 – 鐵坑山	
初步方案	完成	滯後3個月	
修訂計劃大綱草圖	完成	滯後12個月	
徵收土地	需18-24個月	不需要	√
環評報告	已批准，但正在被司法覆核	環評不會有大問題，2025年2月可完成	√
行政會議批准大綱草圖	2024年9月	2025年7月	√
土地平整	收地及立法會撥款後9個月	立法會撥款後9個月	√
鐵路走向	北環綫2034年才完工，北環支綫則沒有完工日期。 洲頭站遠離創科園區	古洞北站支綫接駁可2030年前完成 古洞北站支綫連通鐵坑山組團 (鐵坑站)，以及河套創科園 (河套站)，還可跨境到深圳方。	√
園區鐵路站完成日期	最快2034年	最快2030年	√
企業落戶	2029年5月	2029年5月	√

與新田科技城原方案比較 — 濕地損益

未來拉姆薩爾濕地的增益：
在現有魚塘的基礎上維護和提升92公頃的世界級生態觀賞中心和旅遊目的地，力爭將其納入拉姆薩爾濕地。



世界自然基金會香港分會提議擴建拉姆薩爾濕地
(世界自然基金會香港分會提供)



與新田科技城原方案比較 — 水浸風險

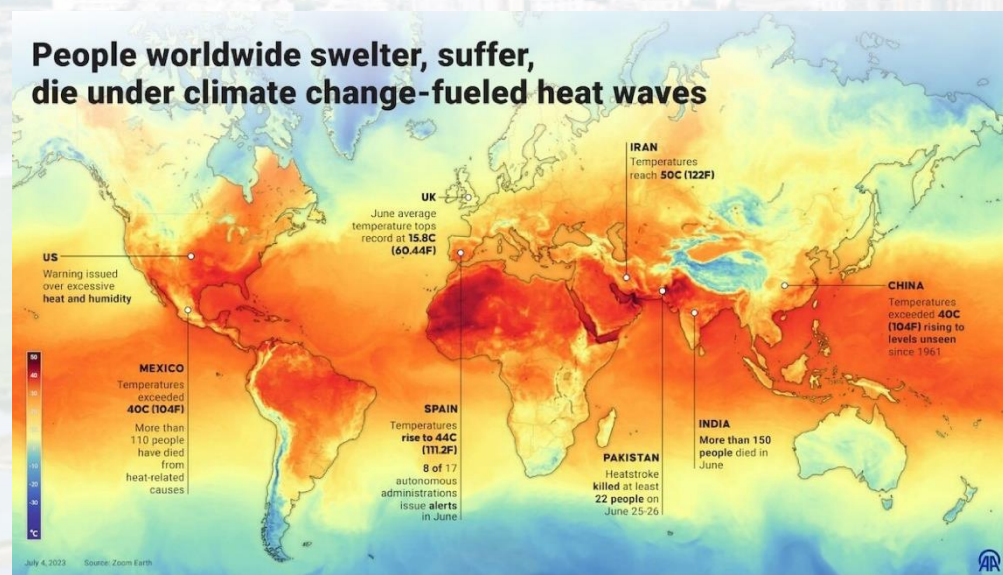
幫助減少：

全球暖化導致極端天氣



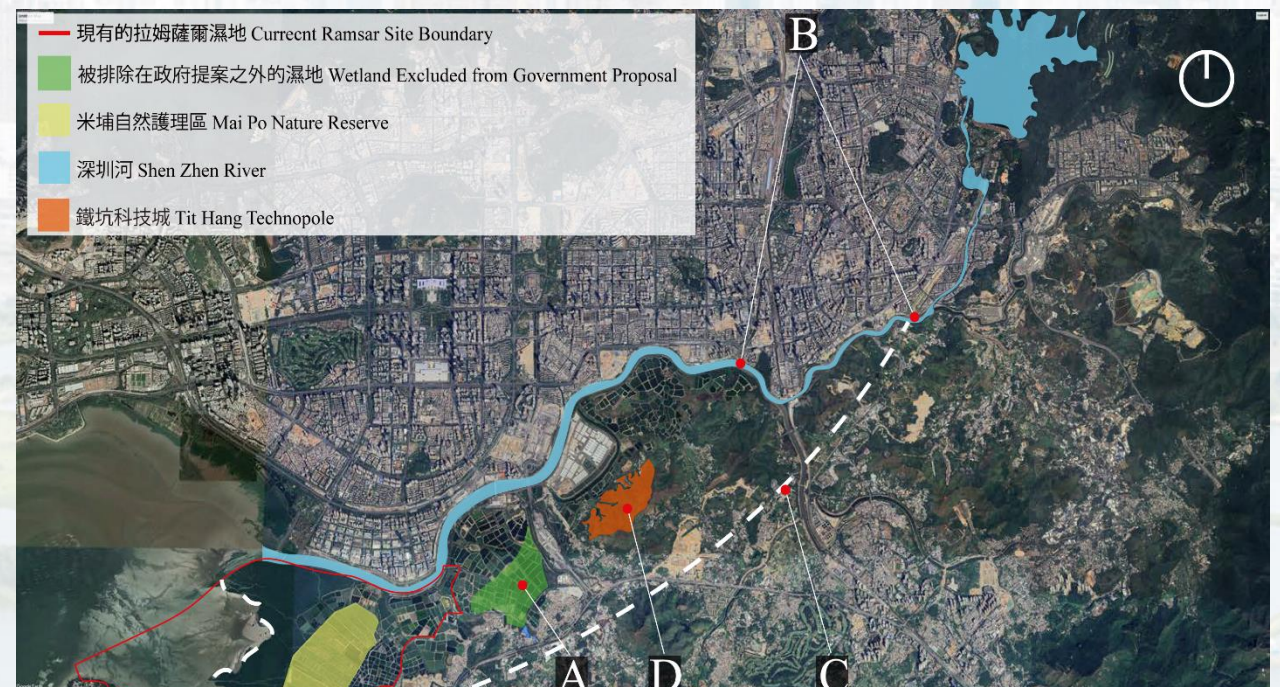
幫助減少：

世界各地的人們在氣候變遷引發的熱浪中感到悶熱、痛苦、死亡全球暖化導致極端天氣



降低洪水及水浸風險：

- 保留**92公頃**現有魚塘作為洪泛平原區，避免深圳河三角洲縮小
- 防止洪水期間對上游造成築壩效應，提高上游登陸的水位，並增加下游洩洪的速度和沖力，影響米埔和拉姆薩爾濕地
- 填平魚塘涉及這**250公頃**濕地保育區及緩衝區，將令深圳河以南的這片土地失去儲水功能。在極端天氣下，新田科技城及鄰近地區將陷**水浸危機**，甚至**癱瘓科技城運作**
- 河套創科園以南高**143mPD**的**鐵坑山**北坡較為平緩而且沒有墓地則可以免於水浸的危機。保留該魚塘完整 不被填平，維持其儲水功能





建議的鐵坑科技園
Proposed Tit Hang Technopole

建築高度與現有村落和諧
Building Height Complementary to Existing Villages

保護額外92 公頃現有魚塘
Preserve 92ha more of the Existing Fish Ponds

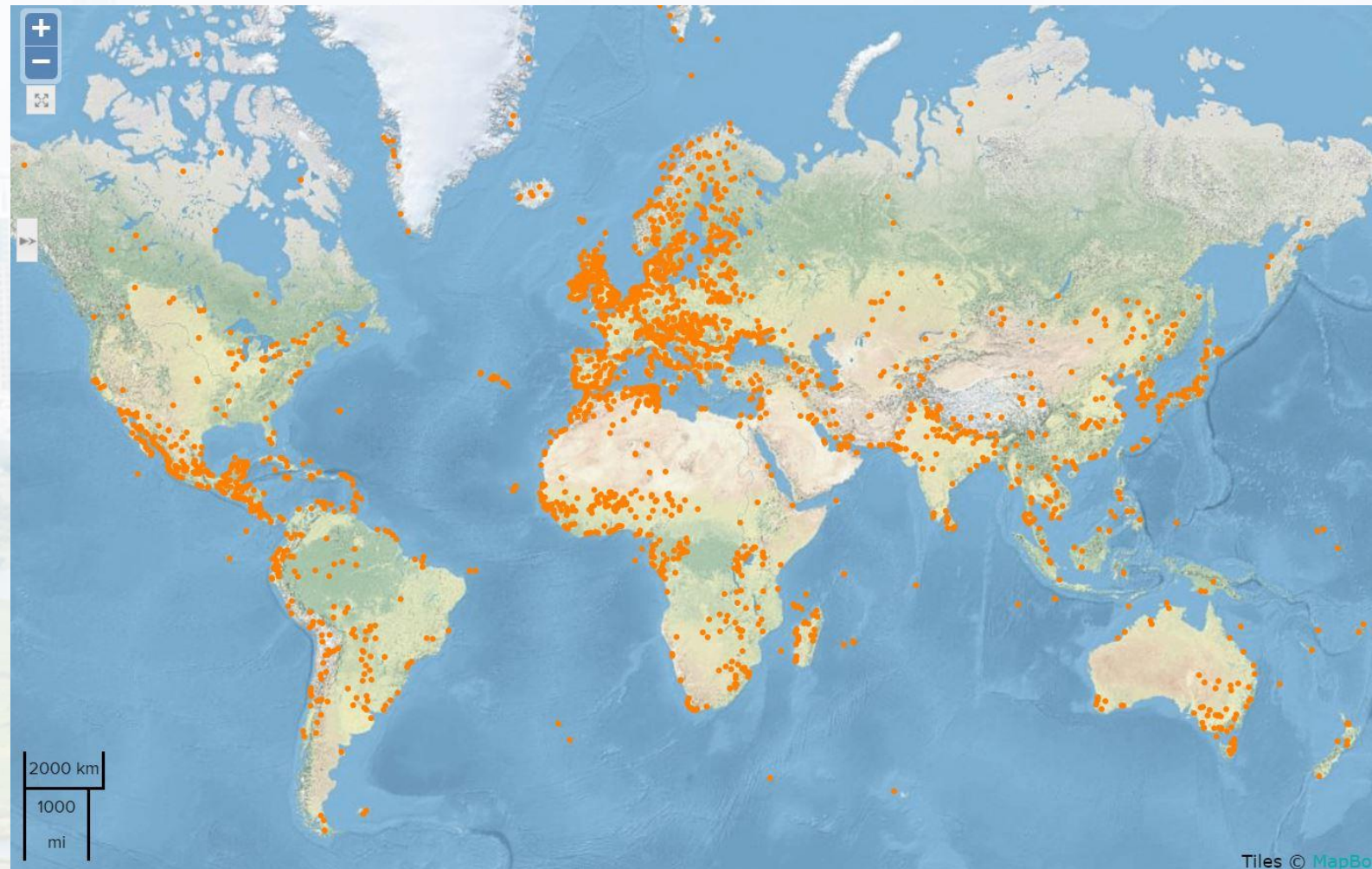
限制高度以保護鳥類飛行路徑
Height Restriction to Protect Birds Flight Path

建築物像延伸自牛潭山
Buildings as an Extension of Ngau Tam Shan

中國是《拉姆薩爾公約》的簽署國

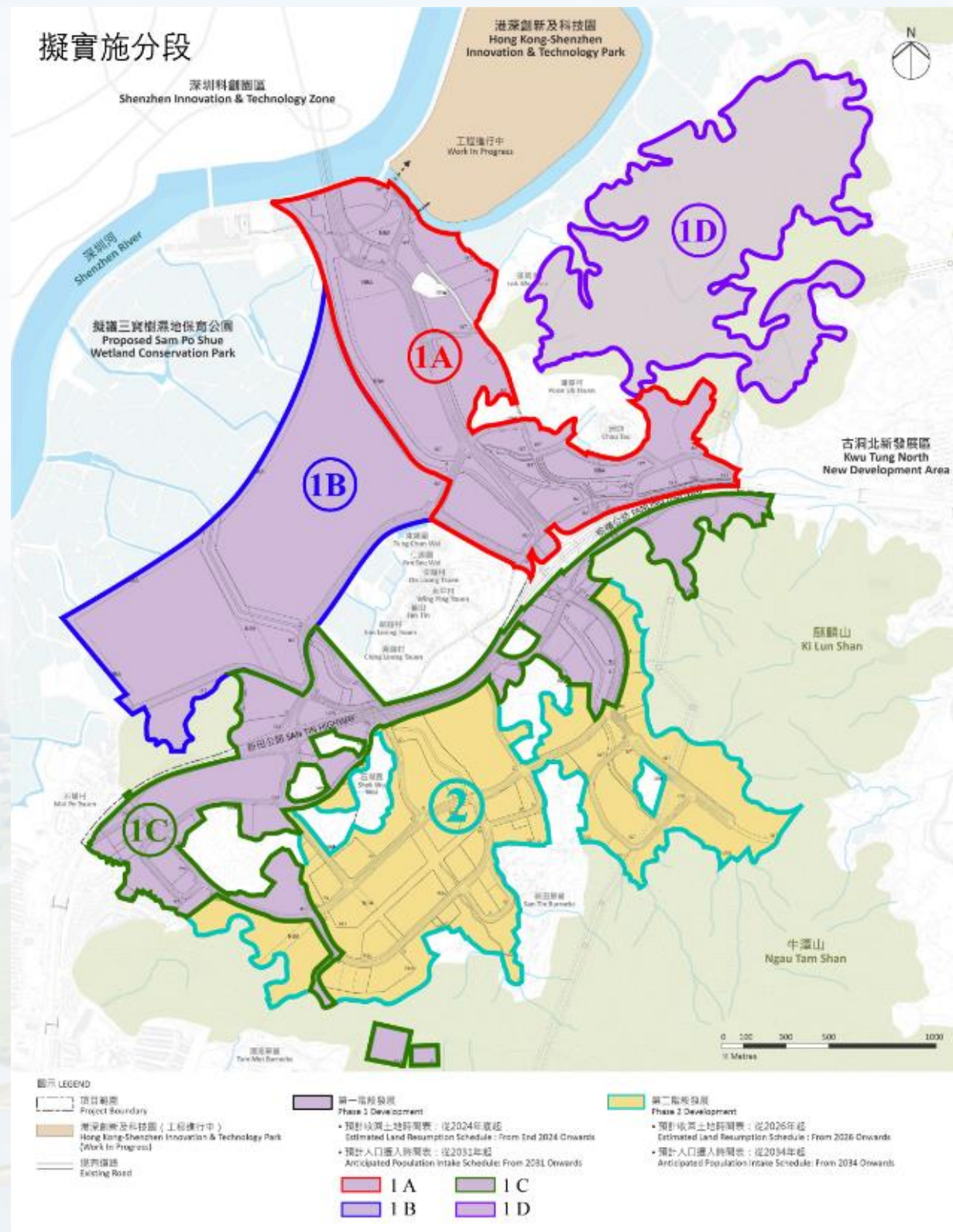


- 面積1500公頃的米埔后海灣拉姆薩爾濕地，是全國730萬公頃拉姆薩爾濕地的重要組成部分。《拉姆薩爾公約》是世界多個政府於1971年2月2日在伊朗拉姆薩爾市簽訂的公約。這片米埔濕地是中國以主權國身份與其他政府簽訂的公約，在1992年7月31日正式實施《公約》規定的前提下，於1995年9月4日正式被列為拉姆薩爾濕地。
- 今次因擬建新田科技城而遭即將被破壞的近250公頃濕地保育區及緩衝區土地，將直接影響米埔拉姆薩爾濕地的地質和生境狀況。中國作為簽約國，極有可能被西方媒體大做文章，批評中國罔顧國際公約約定，肆意破壞這片國際性濕地的世界級自然生態。



國際重要濕地（拉姆薩濕地）分布圖

擬將鐵坑組團成爲「備呔方案」或「三期方案」



- 有見及此，我們提出替代性方案，增加鐵坑200公頃土地作為整體大河套創科園的組成部分，一方面避免大片濕地被破壞，另方面規避被西方媒體攻擊的危機。我們建議將原來政府計劃的新田科技城發展分階段的第一階段（Phase 1）分拆為1A、1B、1C，其面積各分別約為160公頃、150公頃和130公頃，而本智庫建議的鐵坑200公頃土地則標號為1D。
- 政府已經公開承諾不會在2026或2027年「三寶樹濕地保育公園」工程開展前（不是完成前）填塘，所以，儘管鐵坑山的綠化用地（即1D）要變更為「其他指定用途（創新與科技）」或許需要18個月去走城規會的流程，對整體工程進度並不構成影響。況且，據悉，政府準備稍後在立法會申請撥款時，亦只限於1A範圍，並未包括1B區，即並不涉及填塘範圍。
- 事實上，目前1B區的實施，仍存在不確定風險。環保署5月有條件批准的環評報告，其程序並非零瑕疵。有團體就此申請司法覆核，已獲高院受理。
- 我們全力支持政府發展創新與科技產業，以及積極在適當的地塊上興建創新與科技產業園。我們的建議，並非拖政府後腿，而是在有可能「爆呔」的情況下，有一「備呔」的應變方案。我們建議1A區與1D區先同步進行，1B區與1C區稍作延遲。萬一國際生態環境保護團體向拉姆薩爾公約組織提出有力的反對理據時，我們仍可以有多一手準備，在必要時可考慮放棄1B的填塘工程，化險為夷。



總結

- 由於擬擴展在200公頃山丘部分的土地全屬政府所有，港府便更有彈性地與有意向落戶於擴大後「大河套創科園」的海內外科創龍頭企業磋商。機遇不等人，建議政府認真考慮這個「快、好、省」的「備咗方案」或「三期方案」，重新檢視兩個方案的優劣比較，讓大河套創科園的規劃、設計和實施，得以在可持續發展的軌道上進行，更好地實現國家主張發展和保育並重原則，回歸「大河套創科園」的初心。
- 進一步建議政府認真研究「鐵坑創科園」組團這「後備方案」，立刻啓動深化其規劃及工程研究，就相關土地做好前期的地質勘探，然後做好詳細設計方案，同時準備好在該綠化地帶規劃變更用途的報批手續等。
- 我們再三強調，我們堅定不移支持政府在適當的土地上，儘快興建創科園以推動創科產業的發展。我們提出以上建議，不是拖政府後腿，而是在萬一該150公頃魚塘濕地的工程未能上馬，本「備咗方案」就得補上，讓「大河套創科園」計劃更具韌性。

歐中樑
張量童
程玉宇

AU Joanlin
CHEUNG Francis
CHING Eugene

新田科技城研究組
2024.11.02

DISCUSSION

