流浮山「數碼科技樞紐」增至30公頃

設人才公寓5000伙 後年展開工程



▶流浮山新發展區將預留三十公頃用地建設「數碼科技樞紐」。 大公報記者林良堅攝

政府致力推進北部都會區發展，規劃署完成《流浮山分區計劃大綱草圖》，計劃短期內啓動法定城市規劃程序，推展流浮山新發展區。新發展區將預留30公頃用地發展「數碼科技樞紐」，提供約90萬平方米樓面、約5000個人才公寓單位，規模相當於5個數碼港。

政府計劃2028年展開工程，目標2034年有首批居民及企業遷入。有立法會議員表示，流浮山數碼科技樞紐用地倍增，有助推動數碼科技發展及深港融合，發揮與深圳南山、前海的協同效應，同時可聯動洪水橋／厦村新發展區，打造創科與高端專業服務產業集群。

大公報記者 易曉彤

規劃署向元朗區議會提交文件，介紹北都流浮山一帶最新規劃建議。規劃署建議制定新的《流浮山分區計劃大綱草圖》，涉及合共904公頃用地，包括原擬的414公頃流浮山新發展區及附近用地。

准建250米高標誌性建築

規劃區內建議預留約30公頃用地發展數碼科技樞紐，較原先約15公頃增加一倍，提供約90萬平方米總樓面面積，用作發展商貿及科技園區，准許商業、辦公、設計及研發等多種用途，以及與促進商業和服務創新發展的相關用途，例如人才公寓、配套設施及表演場地等。規劃署表示，擬議數碼科技樞紐毗鄰深圳南山區和前海，可形成協同效應，推動數碼科技創新並促進香港、深圳，以至粵港澳大灣區其他城市在高端專業服務的合作。

樞紐內近規劃中港深西部鐵路流浮山站的位置，將容許興建最高主水平基準上250米的標誌性建築，作為該區的地標門戶。整體的建築物高度及發展密度將向海濱及鳳降村方向呈階梯式逐步遞減，並會適度設定非建築用地及低矮建築物地帶，以配合周邊環境，營造協調的整體空間布局。

流浮山將預留近37公頃用地規劃作住宅用途，較高密度的住宅用地有約18.98公頃，將集中未來港深西部鐵路的厦村站及流浮山站一帶；中等密度的住宅用地約有16.02公頃，私人住宅發展用地分別位於流浮山海岸社區和天月路綠色社區；低密度的住宅用地有約1.88公頃，包括名為深灣畔的現有私人住宅發展。政府早前預計，新發展區料可提供約4.89萬個新增住宅單位，當中私樓佔供應約64%，公營房屋佔約36%。

首批居民及企業2034年遷入

規劃署表示，規劃區的發展及相關的基礎設施工程會分階段落實。第一階段土地平整及基礎設施工程預計於2028年展開，主要包括流浮山市中心一帶的數碼科技樞紐、港深西部鐵路沿線地區、天水圍河畔活化工程，以及坑口村藍綠廊道等區域。首批土地預計最早可於2030年完成土地平整，目標是在2034年讓首批居民及企業開始遷入。

新界北立法會議員姚銘向《大公報》表示，政府增加流浮山數碼科技樞紐用地，既有利於發展數碼科技，也有益於促進香港與深圳融合發展。由於該區毗鄰深圳，將來又有鐵路貫通，可望與深圳南山、前海等發揮協同效應，把相關樞紐發展得更好。他期望推進流浮山發展的同時加快港深西部鐵路、綠色運輸工具建設，建議政府後續做好學校、街市、診所等規劃建設。

新界北立法會議員譚鎮國向《大公報》表示，流浮山數碼科技樞紐用地倍增，充分反映香港對數碼經濟及創新科技產業的長遠部署，將與洪水橋／厦村新發展區形成協同效應，吸引數據中心、人工智能、金融科技及專業服務企業進駐，推動高端專業服務集群發展。項目亦有助加快智慧物流、供應鏈管理及跨境電商等現代物流產業升級；可與洪水橋大學城聯動，培訓相關人才。未來可進一步對接前海現代服務業及數字經濟發展成果，促進深港兩地人才、資金、技術及數據流動，加快現代服務業融合發展，並以香港作為國際化平台，共同開拓粵港澳大灣區以至全球市場機遇。



流浮山新發展區規劃

規劃區佔地

約**904**公頃

主要規劃主題

數碼科技樞紐

30公頃數碼科技樞紐用地，提供約90萬平方米總樓面面積、約5000個人才公寓單位，近港深西部鐵路流浮山站可建250米地標

生態旅遊

在尖鼻咀及白泥兩個生態旅遊節點提供多元化的旅遊、旅店住宿及康樂設施；設約60公頃海岸保護公園

生態保護

接近海岸保護公園邊界位置作非建築用地或低密度發展；在天月路一帶設250至300米闊雀鳥飛行廊道

城鄉共融及彰顯鄉郊地方特色

活化流浮山海鮮市場；尖鼻咀預留1.5公頃作養蠔業文化村

推展時間表

2028年展開第一階段土地平整及基礎設施工程；2030年完成首批土地平整；2034年有首批居民及企業遷入

資料來源：規劃署



▲流浮山一帶最新發展模擬圖。

土地用途

土地用途	面積（公頃）	佔比
「住宅（甲類）」	18.98	2.10%
「住宅（乙類）」	16.02	1.77%
「住宅（丙類）」	1.88	0.21%
「鄉村式發展」	54.45	6.02%
「政府、機構或社區」	24.76	2.74%
「休憩用地」	45.29	5.01%
「其他指定用途」	265.51	29.37%
「綠化地帶」	178.78	19.78%
「自然保育區」	78.41	8.67%
「具特殊科學價值地點」	77.91	8.62%
排水道	62.69	6.93%
主要道路等	79.34	8.78%
總共	904.02	100%

尖鼻咀及白泥建海岸保護公園

生態旅遊

流浮山新發展區發展與保育並存，尖鼻咀及白泥將發展生態旅遊，於沿海設約60公頃海岸保護公園，並將劃定一條約250至300米闊的「雀鳥飛行廊道」。為彰顯地方特色，流浮山海鮮市場將原址保留及活化，並建議在尖鼻咀海旁預留一幅約1.5公頃的沿海用地，發展養蠔業文化村。

尖鼻咀及白泥設兩個生態旅遊節點，包括利用已開發土地，作高密度的旅遊發展，如零售、餐飲及娛樂設施、酒店、度假村等；低密度旅遊發展以戶外休閒為主，如休閒農場、高空溜索、樹頂繩網陣、戶外探險公園、生態旅館、度假營地／優質露營地等，鼓勵在設計上將用地內的原有生態資源融入發展。

尖鼻咀及白泥的沿海另約有60公頃用地為「海岸保護公園」地帶，主要為漁護署正進行可行性研究的海岸保護公園的擬議陸地部分。漁護署已就研究建議進行公眾諮詢，現正整理收集到的意見並深化相關建議，會適時公布進一步詳情。

劃定專屬「雀鳥飛行廊道」

生態保育方面，規劃署建議在接近擬議的海岸保護公園邊界位置提供緩衝，劃作非建築用地或低密度發展區域。為保育雀鳥飛行路線，建議在天月路一帶劃定一條約250至300米闊的「雀鳥飛行廊道」。

為促進城鄉共融及彰顯鄉郊地方特色，規劃建議原址保留及活化流浮山海鮮市場，並預留約1.3公頃土地供擴展及臨時調遷，同步改善周邊基礎設施與海岸防線；海岸保護公園將准許支援養蠔作業相關的用途，亦在尖鼻咀海旁預留了一幅約1.5公頃的沿海用地，建議作為養蠔業文化村。



▲流浮山蠔田位於元朗后海灣一帶，擁有約七百年養蠔歷史。 大公報記者蔡文豪攝

新界北立法會議員姚銘向《大公報》表示，政府的規劃仔細地考慮到保留流浮山的原有特色，甚至提出改善工程，方向值得支持。升級為旅遊與生態特色的海鮮市場，相信可吸引更多旅客消費。 大公報記者 易曉彤

調查：AI改變亞太辦公室用途 61%員工難覓私人空間開會

【大公報訊】記者莫思年報道：人工智能（AI）急速改變職場生態。據一份最新全球調查發現，亞太區有47%AI使用者表示，AI已改變他們使用辦公室方式，高於全球比例35%。當中，中國比例高達61%、印度為58%、日本則只有12%。調查指出，亞太區辦公室普遍的空間現況與員工需求存在明顯落差，逾六成受訪者反映難覓私人空間開會。

Steelcase WorkSpace Futures Research調查訪問涵蓋9個國家共5438名辦公室員工，普遍來說，亞太區大部分辦公室仍未追上這股轉變。區內有43%僱員通常在自己座位上進行視像通話，即使同事就在身旁亦然；然而87%僱員更希望在其他地方開會，61%則表示在需要時無法找到私人空間，這不僅造成噪音、對話被旁人聽見，更會影響附近同事的專注。Steelcase全球總監Amber Matthews（馬安寶）表示，現今工作模式與現有辦公空間之間存在較大的落差。員工需面對環境噪音、擔心對話被同事聽見，以及需不斷切換至靜音模式。這不單是技術問題，而是反映出工作空間未能跟上員工需要。

多元空間有助提升生產力

在亞太區內，各個市場所面對的挑戰各有不同。中國轉變最快且步伐明顯：有59%中國僱員感受到需要更快完成工作的期望，遠高於全球比例39%。83%印度AI使用者表示，AI增加了他們與同事的互動。日本的辦公場所成為了主要瓶頸：79%僱員表示在需要時難以獲得私人空間。

馬安寶建議，亞太區企業領導者應為員工提供能支援其工作的多元空間選擇，而非單純增加辦公桌的數量。這必須從聆聽不同市場員工的實際需求開始。研究顯示，提供多元空間選擇能顯著提升員工的身心健康、工作投入度及生產力，而這種情況在亞太區對比全球平均水平尤為明顯。對許多以香港為區域總部的企業而言，成功的關鍵在於將這些洞察轉化為因地制宜的辦公空間策略，從而賦能本地團隊發揮最佳表現。

無人機管理中心開幕 推動AI城市管理

【大公報訊】記者鄧爾泰報道：特區政府近年積極發展低空經濟。香港生產力促進局與特區政府發展低空經濟工作組，在數字政策辦公室支持下，昨日舉辦「低空經濟監管沙盒X－『AI城市管理・一網統飛HKPC任務管理展示中心』成果巡禮」，一同見證設立在九龍塘總部的「無人機任務管理展示中心」（UOM中心）開幕，展示低空經濟「監管沙盒X」下「多場景／多用戶共享平台」的階段性成果。UOM中心會按需要協調合適的平台執行飛行任務，目前已有超過20個政府部門參與。此舉助力香港發展成為低空創新應用樞紐，為智慧城市建設注入新動力。

UOM中心以「一網統飛」為核心理念，整合不同技術供應商的無人機、軟硬件和服務資源，透過統一平台協調和管理飛行任務，讓不同政府部門按實際需要靈活使用低空資源，減少重複設備配置，加強跨部門協作。同時並結合AI分析、自動化無人機機場、智能航線規劃和即時數據處理等創新技術，讓飛行數據在符合使用權限情況下發揮更大價值，為城市管理、基建巡檢、環境監測和應急救援等不同應用場景帶來更多可能。



▶無人機任務管理展示中心昨日開幕。 FB圖片

生產力局主席陳祖恒表示，UOM中心把無人機應用由單一試點推向共享化、平台化和規模化的重要實踐。同時希望透過「一網統飛」，提升低空資源運用效益，加快創新技術在城市管理和公共服務等場景落地，為香港建立可持續發展的低空經濟生態圈提供支持。

提升城市治理效率

財政司副司長黃偉綸表示，能夠高效調度部署在不同位置的無人機機庫，將無人機技術、AI數據分析及城市治理深度融合，無論是交通或基建巡檢、公共設施管理、土地及海域監測，以至區域氣象數據的蒐集，都能實現一體化的立體監測及精準覆蓋，大大提升城市管理效率、精準度及協同能力。

責任編輯：劉仁杰 黃格煜 美術編輯：劉子康