

討論文件
2023年11月20日

立法會內務委員會
北部都會區發展事宜小組委員會

北部都會區行動綱領

目的

本文件旨在向委員介紹最近公布的《北部都會區行動綱領》。

背景

2. 2021年10月，政府首次提出《北部都會區發展策略》，建設新界北部成為宜居、宜業、宜遊的都會區。本屆政府上任後，發展北部都會區繼續是施政重點之一。《2022年施政報告》提出，會在今年內為北部都會區制定行動綱領。經過多個月來政府各部門共同努力，《北部都會區行動綱領》（《行動綱領》）已於今年10月30日公布¹。

3. 《2023年施政報告》指出，北部都會區的規劃會以「產業帶動，基建先行」為主軸，成為香港融入國家發展大局的重大節點，並由西至東分為四大區域，即高端專業服務和物流樞紐、創新科技地帶、口岸商貿及產業區，以及藍綠康樂旅遊生態圈。《行動綱領》旨在明確勾劃北部都會區的發展藍圖，包括四大區域的發展主題、產業定位、主要設施、產業導向土地規劃、以及發展時間表等。

願景和目標

4. 我們的願景，是把北部都會區發展成為「國際創科新城」，集優質生活、產業發展和文化休閒於一體。在這個願景下，在不同領域亦有一些具體發展目標，包括開拓土地房屋；以產業導向方式推動發展，達至職住平衡；促進與大灣區融合；基建先行，以鐵路為骨幹的發展

¹ 《行動綱領》小冊子已於今年10月30日分發給各立法會議員，電子版亦可於以下網址瀏覽或下載：www.nm.gov.hk/tc/action-agenda

模式；打造「北都大學教育城」；保育生態，達至城鄉共融；在區內提供多元的藝術、文化、康體和青年設施；以及讓政府部門進駐北部都會區，從而帶動發展。

四大區域

5. 北部都會區因應不同的地區特色和優勢，分為四大區域，各有不同的策略定位和發展主題。以下將重點介紹各區域的發展主題及產業定位，以及交通基建、政府、機構或社區設施、保育項目等，詳情可參閱《行動綱領》全文。

高端專業服務和物流樞紐

6. 此區域位於北部都會區的西部，包括元朗及天水圍新市鎮，以及正動工的洪水橋／廈村新發展區（洪水橋／廈村）和元朗南，和規劃中的流浮山／尖鼻咀／白泥一帶（流浮山）等。它與深圳前海深港現代服務業合作區（前海合作區）和南山區只是一灣之隔，並以深圳灣公路大橋連接至深圳灣口岸。

7. 洪水橋／廈村及流浮山將發展成一個超過1 200公頃的新區。這區域可與前海合作區和南山區在金融、專業服務、物流服務等領域推動和深化高端經濟合作，成為現代服務業中心，並輻射至整個大灣區，聚集頻繁往返兩地的服務人才。

8. 洪水橋／廈村會以高端專業服務為產業定位，致力以香港在金融、保險、財富和風險管理等專業領域的獨特優勢，以及與國際接軌的法律、調解仲裁、會計等專業服務，協助前海、南山和其他內地企業通過香港拓展海外市場。洪水橋／廈村將提供不少於200萬平方米的商業樓面面積，讓提供高端專業服務的港資和跨國企業進駐。

9. 洪水橋／廈村毗鄰深圳灣口岸，憑藉港深「東進東出，西進西出」的跨境貨運布局，將成為現代物流重鎮。我們已在洪水橋／廈村及元朗南預留超過70公頃工業用地，當中大部分可發展作多層現代產業大樓。

10. 流浮山主要以數碼科技樞紐為產業定位，建立規模媲美數碼港的地標性創科設施，採用數碼科技，推動新經濟與傳統經濟融合。流浮

山亦具潛質發展休閒生態旅遊，例如政府正研究將部分沿岸地帶劃為海岸保護公園。流浮山的發展方案將於明年出台。

11. 元朗南是以房屋為主的社區，共提供超過30 000個住宅單位。
12. 交通基建方面，洪水橋／廈村及流浮山將坐擁三鐵的優勢，包括屯馬線、規劃中的港深西部鐵路（洪水橋至前海）和建議的港島西至洪水橋鐵路。屯馬線洪水橋站預計於2030年啟用。此外，洪水橋／廈村及元朗南已規劃綠色運輸系統，政府亦正探討將該運輸系統延伸到尖鼻咀至白泥的可行性，預計可行性研究將於2024年完成。
13. 政府亦已在此區域預留土地，以提供「政府、機構或社區」設施，包括政府聯用綜合大樓、專上院校、文物修復資源中心、青年設施大樓、青年創新和創業基地、新公營醫院等。

創新科技地帶

14. 此區域位於北部都會區的中部心臟地帶，除新田科技城（包括河套區港深創新及科技園（港深創科園）和新田一帶）發展外，發展範圍將向南伸延至牛潭尾一帶。
15. 新田科技城是此區域的發展重點，亦是整個北部都會區產業發展的重心。新田科技城毗鄰深圳科創園區，策略定位是創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應，並打造成一個優質、健康及綠色生活的新社區。600公頃的新田科技城約一半為創科用地，可容納約700萬平方米的總樓面面積，規模相當於17個香港科學園。其中，港深創科園聯同深圳科創園區組成深港科技創新合作區，形成「一河兩岸」、「一區兩園」的發展格局。河套區港深創科園首三座大樓正在施工，會由2024年年底起陸續落成。新田科技城首批新創科土地平整工程計劃於同年動工，最早在2026年完成土地平整。
16. 新田科技城亦會提供約16公頃的物流用地，可發展多層現代產業大樓。
17. 「政府、機構或社區」設施方面，政府已在北環線新田站附近預留約15公頃土地，建設標誌性文化設施綜合項目，推動文藝創意產業。此外，政府亦計劃在新田科技城興建青年設施大樓，以及預留約2公頃的醫療設施用地，可作私家醫院發展之用。

18. 牛潭尾地區位處北環線沿線，與新田科技城只有一站之隔。政府計劃於區內預留用地作專上院校用途，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，連同在洪水橋／廈村及新界北新市鎮規劃的專上院校用地，在北部都會區預留合共超過60公頃土地，打造「北都大學教育城」。牛潭尾的發展方案將於明年出台。

19. 交通基建方面，此區域將受惠於多條規劃／研究中的鐵路和公路項目，包括北環線主線、北環線支線、中鐵線及北都公路。當中，北環線支線為跨境鐵路，將直達重建後的深圳新皇崗口岸。

20. 保育方面，通過濕地和魚塘的修復和保育，毗鄰新田科技城的擬議三寶樹濕地保育公園可創造環境容量，彌補因新田科技城發展而填平部分魚塘所造成的生態和漁業功能損失。為促進漁農業可持續發展，三寶樹濕地保育公園內將預留用地發展現代水產養殖業，以及推動養殖科研，協助漁業升級轉型。

口岸商貿及產業區

21. 此區域位於新田科技城的東面，擁有3個口岸 — 羅湖、文錦渡和香園圍。主要發展包括現有的粉嶺／上水新市鎮、建設中的古洞北／粉嶺北新發展區，以及規劃中的新界北新市鎮（包括羅湖／文錦渡）。

22. 正在規劃的新界北新市鎮（包括羅湖／文錦渡），涵蓋約1 500公頃土地，藉口岸之利，有潛力發展各種與口岸相關、或需較大土地面積運作的經濟用途，例如可建立商業服務、零售金融服務、醫療服務、休閒消費等產業；亦可開拓新興產業，並提供再工業化的空間，讓傳統工業升級轉型；而食品科技、綠色環境產業、先進建造業（如「組裝合成」組件生產、貯存和相關研究）等新興產業，均有潛力在這區發展。政府亦計劃在此區域預留土地促成業界發展多層式水耕農場及多層式禽畜農場。

23. 在港深貨運「東進東出、西進西出」的格局下，香園圍口岸在貨運方面的角色會加強，可在此區建立現代物流業的據點。另外，政府正研究在香園圍邊境管制站附近預留土地，集中提供與食品供應鏈相關的大型設施，包括把現有文錦渡管制站的鮮活食品和活生食用動物過境及測檢設施，遷往香園圍邊境管制站附近土地，從而改造文錦渡為純旅檢口岸。

24. 政府亦已重新審視北區沙嶺興建公眾骨灰安置所的計劃和未來公眾骨灰龕位的供應情況，決定把該處約兩公頃已平整的土地改作創科及相關用途，以配合北部都會區的整體發展規劃。
25. 古洞北／粉嶺北則以房屋供應為主，亦將是未來政府辦公室集中地。新界北新市鎮（包括羅湖／文錦渡）和古洞北以北的馬草壟，正進行規劃研究，發展方案將於明年出台。
26. 交通基建方面，位於古洞北市中心的古洞站已於今年9月動工，預計於2027年竣工，配合古洞北居民大規模遷入時間。此外，新公布的兩鐵一路新項目，包括北環線東延線、新界東北線和北都公路（新界北新市鎮段）均服務此區域。
27. 此區域亦預留了土地，以提供「政府、機構或社區」設施，包括政府聯用綜合大樓、專上院校、香港演藝學院新校舍、新界東文化中心等。另外，政府會探討在新界北新市鎮提供博物館群、表演藝術專屬場地，以及體育及康樂設施。醫療設施方面，北區醫院擴建項目已經開展，政府亦計劃於新界北新市鎮預留公營及私營醫療設施用地。
28. 古洞南的農業園第一期已陸續投入運作，政府會繼續推展第二期發展。保育方面，政府設立了望原自然生態公園，預計於2024年開放予公眾參觀。

藍綠康樂旅遊生態圈

29. 此區域位於北部都會區的最東部，主要包括紅花嶺、蓮麻坑、沙頭角、印洲塘及沿海村落和外島等地區。區內天然資源豐富，包括自然保護區、海岸公園和地質公園等，並擁有很多傳統鄉鎮，具有潛力作康樂及旅遊發展。沙頭角墟為現時本港僅餘位處邊境禁區的鄉鎮，其中中英街以界石劃分港深兩地，並無邊境管制設施，深具歷史意義和特色。
30. 在旅遊方面，「開放沙頭角碼頭計劃」已於2022年實施，指定旅行團可在假日使用沙頭角碼頭，乘船到荔枝窩、吉澳等鄉郊地方觀光。政府將於2024年年初起推展第二期沙頭角禁區（除中英街）開放計劃，進一步推動文化生態旅遊。此外，亦會與深圳市政府共同研究香港沙頭角和深圳沙頭角發展文化旅遊區的可行性。

31. 政府建議在此區域設立紅花嶺郊野公園，並已展開法定程序，預期於2024年內完成，為北部都會區提供一個面積約530公頃，具高生態、景觀及康樂價值的受保護地區，與深圳梧桐山風景區形成生態廊道。此外，郊野公園內的蓮麻坑鉛礦遺址將活化為開放式博物館，讓公眾了解當地工業採礦歷史和蝙蝠生態。漁護署亦已在荔枝窩、吉澳和鴨洲等香港聯合國教科文組織世界地質公園的地質景點，設立了遊覽路線和遊客中心，並計劃推出貫通荔枝窩、梅子林和蛤塘的文化徑，沿路設置解說牌介紹鄉村文化歷史。

32. 由於沙頭角口岸設施老化，為提升通關效率，及推動沙頭角一帶的發展，政府正與深圳當局推動沙頭角口岸重建項目，重建後的沙頭角口岸將成為純旅檢口岸。

產業導向的土地規劃

33. 香港地少人多，不少產業的發展一直以來受到土地短缺的制約。北部都會區提供3 000多公頃的新發展土地，當中的產業用地有助解決產業發展所面對的土地瓶頸問題。政府會以產業發展為導向，規劃及提供北部都會區內用地，推動不同產業的發展，《行動綱領》中列出的主要例子包括創科、現代物流、環保、建造、漁農、醫療／生命健康科技／中醫藥、旅遊、藝術、文化和體育、專業服務和教育。政府會留意未來市場需求的變化以及香港和其他大灣區城市的發展趨勢，調整或增加北部都會區內可加以推動的產業類別。

發展里程碑

34. 隨着各項目的推進，北部都會區將在未來5至10年漸見雛形，並在20年內大致完成發展。政府會以提量、提速、提效、提質的原則，加快落實北部都會區的建設，並爭取落實以下的指標：

- (a) 在 2024 年或之前為所有新土地發展項目建議土地用途和發展方案；
- (b) 在 2027 年或之前為所有主要發展項目啟動收地程序；以及
- (c) 在 2032 年或之前完成平整新發展土地和落成新增單位各四成。

未來路向

35. 《行動綱領》的公布，向公眾提供了北部都會區發展的具體內容，讓市民加深了解有關發展為香港帶來的好處，並可作為績效指標，方便監察政府的工作成效。《行動綱領》將因應各項研究的推展和深化、落實情況及經驗累積、經濟和社會的變化等，適時更新。政府亦會加強推廣北部都會區，包括物色地點籌建展覽館，向市民及訪客介紹北部都會區以及其他大型建設計劃。

徵詢意見

36. 我們歡迎委員就《行動綱領》的內容提出意見。

發展局
北部都會區統籌辦事處
2023 年 11 月