



香港特別行政區立法會  
北部都會區發展事宜  
小組委員會代表團



# 深圳職務考察報告



2024年2月2日、  
5月9日及5月16日



## 目 錄

| 章節                  | 頁數    |
|---------------------|-------|
| 1 引言                |       |
| ★ 考察背景和目的           | 1     |
| ★ 代表團成員及考察行程        | 2     |
| 2 考察活動              |       |
| 創新與科技               |       |
| ★ 河套深港科技創新合作區展示交流中心 | 3-6   |
| ★ 光明區城市規劃展覽館        | 6-7   |
| ★ 深圳光明科學城           | 7-8   |
| ★ 合成生物研究重大科技基礎設施    | 8-10  |
| ★ 腦解析與腦模擬重大科技基礎設施   | 11    |
| ★ 晶泰科技有限公司          | 12-13 |
| ★ 華為深圳市總部—華為坂田基地    | 14-15 |
| 旅遊產業發展              | 15-16 |
| ★ 中英街歷史博物館          | 16-18 |
| ★ 梧桐山森林會客廳及梧桐亭      | 18-20 |
| ★ 雲海驛站              | 20-21 |
| ★ 大梅沙海濱公園、海濱棧道      | 22-24 |
| ★ 小梅沙改造項目           | 24-25 |
| ★ 鹽港夜市              | 26-27 |
| 城市空間規劃及片區發展         | 28-29 |
| ★ 深圳灣超級總部展廳         | 29-31 |
| ★ 華潤置地大沖統籌開發項目      | 31-34 |
| ★ 后海智慧運營中心          | 34-35 |
| 現代物流及智慧港口           | 35-36 |
| ★ 前海展示廳             | 37-38 |
| ★ 美邦國際航空物流服務中心      | 38-40 |
| ★ 媽灣智慧港             | 41-43 |
| 3 觀察所得及建議           |       |
| ★ 加快土地發展            | 44-45 |
| ★ 發展創新與科技           | 45-47 |
| ★ 發展藍綠康樂旅遊          | 47-48 |
| ★ 規劃運輸和物流           | 48-49 |
| 4 結語                | 50    |
| 附錄 1 代表團成員名單        |       |
| 附錄 2 參與考察的官員名單      |       |
| 附錄 3 職務考察行程         |       |

# 第1章 引言

**1.1** 立法會北部都會區發展事宜小組委員會（“小組委員會”）代表團於2024年2月2日、5月9日及5月16日前往深圳進行合共3次職務考察。本報告闡述代表團該3次考察的主要考察內容和議員的觀察所得及建議。

## 考察背景和目的

**1.2** 《2023年施政報告》指出，北部都會區（“北都”）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。

**1.3** 為協助委員就北都未來發展的多項議題出謀獻策，小組委員會同意前往深圳進行職務考察，以了解當地創新與科技（“創科”）、旅遊產業、片區開發及現代物流的發展情況。就此，代表團前往深圳不同地點就下列主題共進行3次職務考察：

|       |                      |  |
|-------|----------------------|--|
| 2月2日  | 主題：<br>創科建設          | 地點：<br>河套深圳園區、光明科學城                            |
| 5月9日  | 主題：<br>旅遊產業          | 地點：<br>沙頭角中英街、大小梅沙、<br>海濱公園、鹽港夜市               |
| 5月16日 | 主題：<br>片區開發、<br>現代物流 | 地點：<br>南山區深圳灣<br>超級總部基地、<br>后海智慧運營中心、<br>媽灣智慧港 |

## 代表團成員及考察行程

**1.4** 代表團3次職務考察均由小組委員會主席劉國勳議員擔任團長，成員名單載於附錄1。應小組委員會邀請，發展局(包括北部都會區統籌辦事處)派員參與每次職務考察。創新科技及工業局和文化體育及旅遊局亦分別派員參與和創科建設及旅遊產業相關的考察。參與考察的官員名單載於附錄2。上述3次考察行程詳載於附錄3。

**1.5** 代表團認為深圳相關發展經驗可供香港特別行政區政府(“特區政府”)在規劃北都未來發展時作參考。本報告第2章按主題概述代表團考察活動的詳情，而議員觀察所得及具體建議則載述於第3章。

## 第 2 章 考察活動

### ◆ 創新與科技 ◆

2.1 代表團於2024年2月2日前往深圳進行的考察以創科為主題，並聚焦河套深圳園區及深圳光明科學城兩個創科建設的發展規劃策略及最新情況，其間的考察活動載述於下文第2.2至2.21段。

#### 參觀河套深港科技創新合作區展示交流中心



2.2 代表團參觀河套深港科技創新合作區展示交流中心，了解河套深港科技創新合作區（“河套合作區”）的規劃建設情況。代表團實地考察了河套合作區深港雙方園區開發建設的最新進展。從中心俯瞰，可遠眺在建的新皇崗口岸綜合業務樓、聯檢大樓、深港科創綜合服務中心、深港開放創新中心，以及香港科學園深圳分園。



**2.3** 河套合作區是《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》下其中一個大灣區重大合作平台。<sup>1</sup>河套合作區位處北都與廣深科技創新走廊的天然交匯點，以“一河兩岸、一區兩園”的理念構建，包括0.87平方公里的香港園區(即港深創新及科技園)及3.02平方公里的深圳園區。<sup>2, 3</sup>

**2.4** 代表團察悉，國務院於2023年8月公布布的《河套深港科技創新合作區深圳園區發展規劃》(“《河套發展規劃》”)為深圳園區定下三大發展定位：

---

<sup>1</sup> 另外3個重大合作平台為橫琴粵澳深度合作區、前海深港現代服務業合作區及《廣州南沙深化面向世界的粵港澳全面合作總體方案》下的合作平台。

<sup>2</sup> 2017年1月，香港特別行政區政府與深圳市人民政府簽署《關於港深推進落馬洲河套地區共同發展的合作備忘錄》，同意構建一個具有對應聚集力和協同效應的合作區。其後，兩地政府在2021年9月簽訂《關於推進河套深港科技創新合作區“一區兩園”建設的合作安排》，為發展合作區定下合作方向。

<sup>3</sup> 港深雙方一直透過於2017年成立的河套區港深創新及科技園發展聯合專責小組討論合作區的未來發展，當中包括可在河套實施的專屬跨境措施(例如便利兩地科研人員往返的措施)。

- ★ 深港科技創新開放合作先導區：利用深圳園區獨特的“平台”和“通道”作用，聯合香港園區建設國際一流科研實驗設施集群；
- ★ 國際先進科技創新規則試驗區：與香港及國際先進科研規則接軌，加快形成靈活高效、風險可控的跨境科技創新體制機制；及
- ★ 大灣區中試轉化集聚區：致力突破重點領域（例如新一代資訊技術、人工智慧）關鍵核心技術，加快實現從研發到工程化的中試轉化，建設國際一流中試轉化服務平台。



2.5 代表團得悉，《河套發展規劃》亦為深圳園區定下短期(2025年)及長期(2035年)發展目標，分別為：

- ★ 2025年 — 基本建立高效率的深港科技創新協同機制，深圳園區監管模式運作成熟，與香港園區基本實現要素流動暢通、創新鏈條融通及人員交流順利，並建立與香港及國際全面接軌的科研管理制度；及

★ 2035年 — 全面形成與香港園區協同創新的格局，科技創新國際化程度居於全球領先地位，創新要素跨境自由有序流動，培育一批世界一流的新創載體和頂尖科技企業研發中心，成為世界級科研樞紐。

## 參觀光明區城市規劃展覽館

2.6 代表團參觀位於光明文化藝術中心的光明區城市規劃展覽館（“光明展覽館”），了解光明區的整體城市規劃。光明區前身為光明新區，2018年9月，光明區經國務院批覆後揭牌成立，獲定位為“世界一流科學城和深圳北部中心”，並由原先的功能區升格成為深圳市9個行政區之一。截至2022年年底，光明區總面積為156平方公里，常住人口約115萬人。



2.7 代表團參觀的光明展覽館共有3層，總布展面積約3 067平方米。其中，一樓為“城市客廳”，通過戰略背景、領導關懷、城市縱覽等方面，凝練光明初印象；二樓為“光明

歷史”，通過歷史沿革、發展歷程、光明人物、歷史古跡、風土人情等內容，講述光明故事，回望光明歷史，傳承與時俱進、開拓創新的光明精神；三樓為“光明規劃”，展示光明區國土空間分區規劃等核心內容，從城市、產業、生態、生活4個維度，聚焦光明城市建設與未來規劃的詳細內容。



**2.8** 代表團留意到，光明展覽館充分利用本身立足“世界一流科學城和深圳北部中心”的核心定位，通過沙盤雷射秀、沉浸式體驗、影視多媒體、飛行影院、場景復原、實物展陳、圖片紀錄等多種展示方式和展覽內容，從歷史文化脈絡、城市建設歷程、未來規劃、產業及特色資源、文化旅游資源等方面，以豐富的視覺敘事講述光明故事，勾勒和展現光明區發展脈絡和壯美藍圖。代表團對此留下深刻印象。

## 深圳光明科學城

**2.9** 根據《粵港澳大灣區發展規劃綱要》（“《綱要》”），深圳光明科學城的定位是粵港澳大灣區國際科技創新中心的重要組成部分。光明科學城的面積達99平方公里，

佔光明區總面積超過六成。深圳市政府透過科研體系構建、人才集聚、資金保障、空間規劃、交通建設、公共服務優化等措施，支持光明區發展成為世界一流的科學城。

**2.10** 代表團得悉，截至2023年，光明科學城在信息、生命和新材料三大領域引進共24個重大科技創新載體已相繼落戶，其中包括11個科研平台、9個重大科技基礎設施(如合成生物研究設施、腦解析與腦模擬設施)、2所省重點實驗室，以及2所高水平大學(中山大學深圳校區和中科院深圳理工大學)。



**2.11** 代表團參觀的光明生命科學園總建築面積為23萬平方米，由腦解析與腦模擬平台、合成生物大科學裝置平台和綜合服務樓組成，提供實驗、研究及生活空間。

### 參觀合成生物研究重大科技基礎設施

**2.12** 代表團參觀位於光明生命科學園的深圳合成生物研究重大科技基礎設施(“大設施”)。項目旨在建設全球領先的智慧化生命系統設計與製造平台。以提供合成測試平台和用戶檢測平台為主的“大設施”，將打造一個用戶的“雲端

實驗室”和運營者的“智慧實驗室”二位一體的合成生物研究平台，不僅對學術界開放，也對產業界開放。



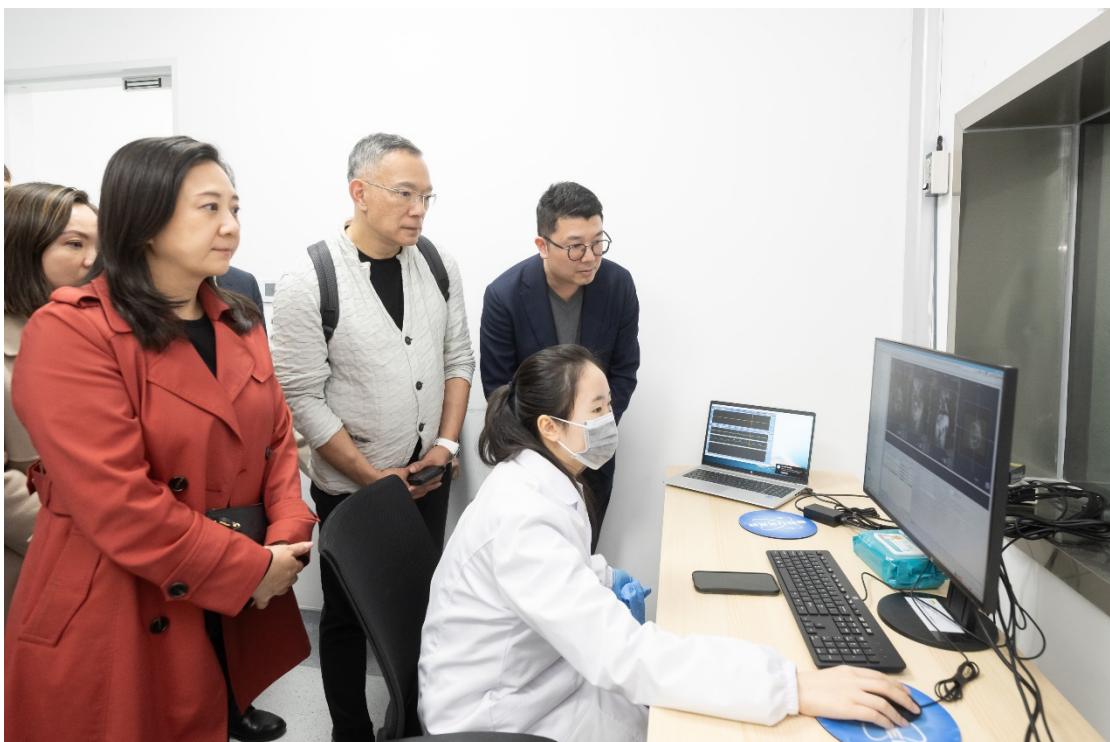
**2.13** 代表團注意到，合成生物是生物技術創新的前沿領域，也是深圳重點培育發展的未來產業之一。光明區在合成生物發展上走在前列，擁有全要素集聚優勢，而以產學研深度融合加快發展合成生物，是光明區全鏈條打造合成生物產業高地的清晰方向。



**2.14** 代表團亦察悉，“大設施”致力成為全球領先的智慧化生命系統設計與製造平台，並作為將軟體控制、硬體集成和合成生物學應用進行系統整合的大型規模化合成生物研究基礎設施，為全國合成生物學研究提供強而有力的支撑。

## 參觀腦解析與腦模擬重大科技基礎設施

**2.15** 光明生命科學園的腦解析與腦模擬重大科技基礎設施(“腦設施”)由中國科學院深圳先進技術研究院牽頭建設，為光明科學城啟動區的重點建設專案，於2020年8月由深圳市發展和改革委員會正式批覆，2023年逐步開始投入使用。



**2.16** 代表團參觀的“腦設施”包含三大科學部：非人靈長類實驗動物科學部、齧齒類實驗動物科學部、大設備實驗科學部。代表團得悉，“腦設施”開放服務予深圳市、國內乃至國際腦科學機構和企業，為腦功能、腦疾病、類腦智慧與腦技術開發、基礎與應用轉化研究提供資源分享；推動我國腦疾病診斷治療技術、腦認知與類腦智慧基礎理論以及腦科學研究技術領域的跨越式發展；助力粵港澳大灣區乃至全國的腦科學企業/產業發展，為深圳醫療器械和神經康復產業的發展提供新的模式和增長點。

## 參觀晶泰科技有限公司



**2.17** 代表團參觀位於深圳福田國際生物醫藥產業園的晶泰科技公司(“晶泰”)總部考察生物醫藥的發展。代表團察悉，晶泰透過量子物理、人工智能、雲計算及大規模實驗機器人集群等技術，為全球生物醫藥、化工、新能源、新材料等產業提供創新技術、服務及產品。



**2.18** 在新藥物研發方面，晶泰首創智能計算、自動化實驗和專家經驗相結合的研發新模式，致力發展三位一體的研發平台，以縮短藥物研發的周期，提高藥物研發成功率。公司過去曾與輝瑞公司(Pfizer)合作研發新冠治療藥物 Paxlovid，利用人工智能預測算法結合實驗驗證，僅以6星期時間確認了該候選藥物的優勢晶體結構，並用於其後續的開發和生產，最後開發出首個獲得美國食品藥物管理局批准的口服治療新冠藥物。

## 參觀華為深圳市總部 — 華為坂田基地



**2.19** 華為技術有限公司(“華為”)專注於信息與通信技術(“ICT”)領域，在電信運營商、企業、終端和雲計算等領域構築了端到端的解決方案優勢，為運營商客戶、企業客戶和消費者提供ICT解決方案、產品和服務。

**2.20** 代表團聽取香港華為國際有限公司高層管理人員介紹“數字中國”規劃的詳情，以及制訂“數字北部都會區”作出的建議。代表團得悉，中共中央、國務院2023年2月27日印發《數字中國建設整體布局規劃》提出：

- ★ 到2025年，基本形成橫向打通、縱向貫通、協調有力的一體化推進格局，數字中國建設取得重要進展；及
- ★ 到2035年，數字中國建設體系化布局將更加完備，經濟、政治、文化、社會、生態文明建設各領域數位化發展更加協調充分，有力支撐全面建設社會主義現代化國家。

2.21 代表團注意到，要達到上述願景，“數字中國”建設規劃架構其中一項重點是夯實數字中國建設基礎，具體而言這是指：

- ★ 加快5G網路與千兆光網協同建設，推進移動物聯網全面發展；
- ★ 優化包括資料中心、超算中心、智慧計算中心、邊緣資料中心等算力基礎設施的布局；及
- ★ 加強傳統基礎設施數字化、智慧化改造，深化人工智能基礎設施融合應用。



## ◆ 旅遊產業發展 ◆

2.22 代表團得悉，深圳市鹽田區人民政府鹽田區政府於2022年2月發布《鹽田區創建全球海洋中心城市核心區實施方案(2022-2025年)》，目標到2025年，形成千億級產值的海洋產業集群。當中的一個重點產業為發展濱海文化旅遊，具體措施包括：

- ★ 主動對接港方“沙頭角文化旅遊區”和“大鵬灣/印洲塘生態康樂旅遊圈”規劃，完成梅沙口岸碼頭前期工作，聯合開發沙頭角和鄰近海島文旅產品服務；

- ★ 挖掘大梅沙古遺址、蟹家文化節、魚燈舞和鹽田獨有元素，形成特色海洋文化；及
- ★ 面向 2035 年，提出“以人為本，打造濱海宜居家園”，包括拓展海洋海岸類公園，塑造中英街、沙頭角等八個海洋活力節點。

**2.23** 代表團於2024年5月9日前往鹽田區的考察以旅遊為主題，其間的考察活動載述於下文第2.24至2.39段。

### 參觀中英街歷史博物館



**2.24** 中英街歷史博物館總建築面積為1 688平方米，共有5層，其中兩層為常設歷史展覽《百年中英街》及影視廳，另外兩層為臨時展廳及辦公室，頂層設觀景台，可鳥瞰香港新界區和大鵬灣自然風光。

**2.25** 博物館亦復原晚清東和墟的市集場面，其規模包括房屋40多座，各種道具1 000多件，反映當地人民從傳統的農業經濟向商品經濟發展的進程。同時，館方運用電子方式製作香港、九龍、新界及沙頭角的全景。

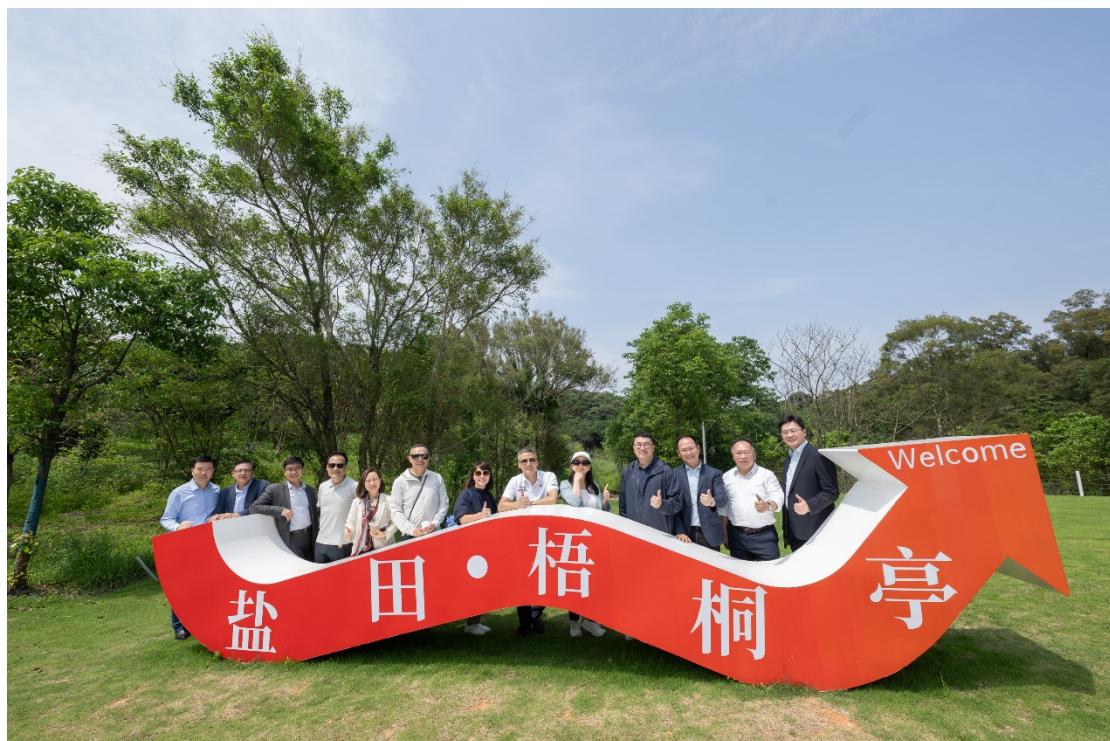


**2.26** 除展覽外，博物館亦推廣深圳市魚燈節、沙頭角魚燈舞、蟹家人婚俗等非物質文化遺產項目等文化旅遊活動。





## 參觀梧桐山森林會客廳及梧桐亭



2.27 梧桐山森林會客廳位於鹽田區半山公園帶，是恩上濕地公園和梧桐山國家森林公園的一部分，面積達11公頃，

擁有群山環繞、成蔭綠樹，以及中間大片草坪。很多人喜歡在此露營、野餐，是森林間的遊玩秘境，吸引眾多市民遊客前來打卡遊玩。



**2.28** 2024年初，位處森林會客廳旁的新地標建築梧桐亭正式對外開放，是繼雲海公園、鹽港夜市之後，又一新景點。梧桐亭建築面積約為1 766平方米，分上下兩層，是絕佳的觀山望海之地，並設茶座可供休閒和半山閱讀，讓市民遊客親近大自然。其外形以蒲公英為設計靈感，寓意堅韌、開放、創新的企業家精神。



## 參觀雲海驛站

**2.29** 代表團參觀的雲海公園位於鹽田半山公園帶核心區，背靠梅沙尖和三洲塘水庫，直面大鵬灣，地處半山平台，擁有360度一覽山、海、城的獨特風景。



**2.30** 雲海公園內建有白色地標建築雲海驛站，是深圳市政府為落實“山海連城，綠美深圳”生態建設而建造，並設有4 000平方米的開放草地，可供市民及遊客休閒散步、半山閱讀和野餐等。其造型參考船舶設計，聳立半山，又被稱為“白色郵輪”，寓意鹽田區向海啟航的願景。



**2.31** 雲海驛站由超高性能混凝土建造，佔地1 390平方米，共分三層，一樓設有母嬰室、衛生間；二樓為觀景大平台；三樓是咖啡店及書店。多層平台提供Z字形路徑環繞建築物緩步上升，落地玻璃方便室內和室外空間之間切換，每層都通往水磨石瓷磚打造而成的露台，體驗建築空間的轉變。

## 參觀大梅沙海濱公園、海濱棧道



**2.32 大梅沙海濱公園**位於鹽田區，面向大鵬灣，在1999年開發，是深圳早期開發的海濱公園及著名的沙灘，被譽為深圳八景之一。公園由太陽廣場、月亮廣場、月光花園、陽光走廊及願望塔等組成，沙灘全長1 800米，佔地13萬平方米，場地單位提供水上活動、酒吧及燒烤場等服務。公園每年夏季均舉辦沙灘節及黃金海岸旅遊節等活動，亦承接2011年第26屆世界大學生運動會沙灘排球賽。



2.33 位於大梅沙海濱公園旁的海濱棧道全長約19.5公里，西起中英街古塔，東至揹仔角，沿海岸線橫跨沙頭角、鹽田港、大梅沙及小梅沙，是目前世界上最長的海濱棧道，走畢全程需4至5個小時。受2018年颱風山竹影響，棧道損毀嚴重，區政府隨即進行全面復修及設施提升工程。升級改造後的海濱棧道配備了夜景燈光及更多更寬廣的觀景台，風貌煥然一新，廣受遊客和群眾好評。



## 參觀小梅沙改造項目

2.34 小梅沙位於廣東省深圳市鹽田區大鵬灣，素有“東方夏威夷”美譽，向來是當地人周末短線遊的熱點。為打造“世界級都市型濱海旅遊度假區”，自2019年年底起，深圳市人民政府開始重建小梅沙，總投資超過200億元人民幣(217億港元)，整項工程面積合共3.9平方公里，包括89萬平方米的小梅沙新城、137公頃的黃金海域，以及38公頃的郊野森林，預計2025年完成所有工程，為深圳市首個文旅業態的城市更新項目。



2.35 小梅沙改造項目本着“山海城融合發展”的規劃理念，整體呈現“一軸四區”的格局，劃分為東、西、南、北四個片區，形成中央山海主軸；北區建設疊翠湖郊野公園；南區建設小梅沙海濱公園；西區為新海洋世界、高端國際酒店；中央及東區為濱海主題商業、文旅商務(包括梅沙客廳)及住宅空間。小梅沙灣更將引入各級賽事，打造精彩多元的活力灣區。重點改造項目於2024年相繼完成，當中深圳美高梅酒店、小梅沙海濱公園和疊翠湖郊野公園已於2024年五一黃金周開放，而小梅沙海洋世界則於同年10月1日開幕。

## 考察鹽港夜市



**2.36** 鹽港夜市位於鹽田區康頤路和倚山路交叉口處的空翠台，是一個深受年輕人青睞的車尾箱市集。



**2.37** 鹽港夜市是深圳少數能觀賞到海景的夜市，配備露營椅可供用膳及享受寧靜環境。其交通配套亦完善，接駁車“一站式”直達目的地，使其迅速成為城中熱門打卡地。



**2.38** 2023年8月，舉辦夜場“跨境美食節”，以“跨境+美食”、“跨境+消費”、“跨境+文化體驗”為賣點，集結了來自世界各地的美食佳餚，據報亦有來自香港的檔主參與。

**2.39** 2023年11月，鹽田區榮獲“年度夜間經濟活力區街(深圳)”，而鹽港夜市榮獲“年度夜間經濟標杆場景/地標”。

## ◆ 城市空間規劃及片區發展 ◆

**2.40** 代表團得悉，2021年6月，深圳市人民政府發表兩份重要文件：《深圳市國土空間總體規劃》及《深圳市國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標綱要》（深圳“十四五”規劃），對城市空間規劃及片區發展指明方向。

**2.41** 《深圳市國土空間總體規劃》指深圳市須透過高質量發展，目標到2035年達到常住人口1 900萬人（2023年末為1 779萬人），並建成具全球影響力的創新創業創意之都及宜居幸福的城市範例。其中：

- ★ 深圳市要成為大灣區核心引擎，支持港澳融入國家發展大局，強化廣深雙城聯動及促進珠江口東西兩岸互動；
- ★ 構建深圳市“一核多心”（即一個都市核心區和12個城市功能中心）的城市發展格局，每個城市功能中心由各區的重點片區構成；
- ★ “四帶八片多廊”藍綠空間格局，即4個生態保育帶、8個綠色連片區和24條生態走廊；及
- ★ “1+7+N”創新空間格局，即一個綜合性創新核心區（南山區和前海）+7個國家高新區（深港創新合作區、光明科學城等）+25個創新集聚區。

**2.42** 就空間規劃而言，深圳“十四五”規劃強調“重點片區高標準規劃建設”，以大幅提升深圳經濟和人口承載力，增強城市發展後勁。深圳市隨後的多份規劃相關文件，政策方向可概括如下：

- ★ 在發展和重建位處於重點區域的用地時，不可個別發展零碎用地，而必須集中成片，即合併不同用地至面積不低於15公頃的片區區塊，並由區政府統籌開發，以更好地釋放片區利益；

- ★ 區政府統籌發展滯後、用地面積不少於 30 公頃的工業區集中片區，進行連片改造；及
- ★ 集中連片開發模式亦適用於城中村改造。

2024 年 4 月，深圳市梳理了 70 個集中連片區域，總面積約 100 平方公里，正分階段發展片區用地及對外招商引資。

**2.43** 代表團於 2024 年 5 月 16 日前往南山區及前海保稅區的考察以片區發展為主題，其間的考察活動載述於下文第 2.44 至 2.53 段。



### 參觀深圳灣超級總部展廳

**2.44** 代表團參觀深圳灣超級總部展廳，以了解深圳灣超級總部基地統籌規劃、設計、建設的區域開發理念。代表團察悉，深圳灣超級總部基地與香港隔海相望，南接深圳灣濱海帶，西鄰高科技公司雲集的粵海街道，北倚華僑城內湖濕地，東至華僑城歡樂海岸。



**2.45** 深圳灣超級總部基地用地面積約117公頃，規劃總開發建築面積約520萬平方米。根據規劃，深圳灣超級總部基地將成為集全球總部聚集區、都會文化高地、國際交流中心、世界級濱海客廳為一體的未來城市典範。

**2.46** 2021年，深圳灣超級總部基地已完成固定資產投資82.7億元人民幣(89.3億港元)。截至目前，已出讓土地26塊，約佔開發量的70%，並已有16家企業總部(如招商銀行及中興通訊等)入駐。



**2.47** 參觀期間，代表團就片區規劃設計情況、布局結構、開發強度、功能構成、公共空間、地下空間、建築風貌、生態景觀、城市天際線、綜合交通及智慧城市等內容，聽取介紹。

### 參觀華潤置地大沖統籌開發項目

**2.48** 代表團參觀華潤置地大沖展廳，就華潤置地發展歷程、大沖村重建項目及新發展區的詳情，聽取介紹。華潤大沖村重建項目位於南山科技園東區，佔地達

68.4萬平方米，總建築面積近300萬平方米，是廣東省最大的城中村改造項目。



**2.49** 2007年，華潤置地中標重建項目。2011年正式進行遷拆，涉及1 500多棟房屋工作，安置約7萬居住人口。總投資超過300億元人民幣(324億港元)，致力將其打造成深圳乃至全國城市更新項目的典範，成為時尚、現代化的商業中心及居住社區。2016年起，項目陸續建成不同期數的住宅及商業區。



**2.50** 華潤大沖舊改項目前身是村民集體經濟組織用地和原住村民與外來人員的生活區域，經過十餘年的持續更新，蝶變為延續在地文脈、完善城市基建、承接產業升級，集當代品質住區、酒店公寓、高端寫字樓、開放式商業街區、體驗式購物中心、人性化公共空間於一體的城市人文綜合區。



## 參觀后海智慧運營中心



2.51 代表團參觀於2023年9月開幕位處深圳市南山區的后海中心區的后海智慧運營中心。代表團得悉，2022年12月底南山區啟動“后海中心區智慧城市建設運營服務”項目，

在后海中心區3.5平方公里範圍內，對“市政管養、智慧運營、產業服務、文化活動”四大板塊開展服務。后海智慧運營中心內，可系統演示后海智慧城市建設運營平台，展示探索符合超大型城市特點和規律的智慧治理新路徑。

**2.52** 南山區的后海中心區佔地3.5平方公里，是國內第一個提出“小街區、密路網”設計理念的城市中心區，具備良好的智慧城市營運基礎。



**2.53** 現時智慧運營中心具代表性的智慧城市建設試點包括：無人駕駛車自動清掃垃圾、低空無人機配送及低空智能巡檢等。

## ◆ 現代物流及智慧港口 ◆

### 深圳市智慧物流政策

**2.54** 代表團得悉，2022年7月，深圳市人民政府出台《深圳市現代物流基礎設施體系建設策略(2021-2035)及近期行動方案》，指出：

- ★ 到2025年，其產業鏈供應鏈將實現物流規模化、組織化、網絡化、智能化水平全面提升；及
- ★ 到2035年，高效化運行的物流節點及通道網絡成為全球標杆。故此，該市將加快先進物流新技術、新裝備研發應用。



**2.55** 在國務院《全面深化前海深港現代服務業合作區改革開放方案》中，提出加快綠色、智能供應鏈發展。2024年4月，前海管理局遂宣布先行先試，探索成為“綠色、智慧物流與供應鏈服務標準化”國家級試點，推動供應鏈跨界融合創新。

## 參觀前海展示廳



**2.56** 代表團參觀前海展示廳，了解前海城市設計、交通規劃、未來前景、產業政策及最新技術。前海於2021年進一步擴展發展空間，並跨越南山區及寶安區，總面積增至121平方公里。擴區後的前海具備了空港樞紐、海港樞紐、會展商務、現代服務等國際灣區核心發展要素。據規劃，前海2035年常住人口規模將達130萬至140萬人。



**2.57** 代表團察悉，前海綜合保稅區包括港口作業區（媽灣港區集裝箱碼頭5、6及7號泊位）和物流園區。前海綜合保稅區位於深圳港西部港區的核心位置，緊鄰蛇口、赤灣、媽灣三大港區，擁有便捷的海、陸、空、鐵交通網絡。

**2.58** 前海綜合保稅區圍繞“保稅+”，延伸產業鏈條，構建“1+4”產業體系，即集中力量以供應鏈管理作為主導產業，並發展保稅融資租賃、保稅檢測認證、保稅研發和保稅展示四大配套產業；建立具備高科技、高附加值、高效率等現代服務業體系，培育針對該四大配套產業的專業供應鏈管理企業。

**2.59** 代表團於2024年5月16日參觀兩家位於前海保稅區的企業，考察現代物流及智慧港口，詳情載述於下文第2.60至2.67段。

## 參觀美邦國際航空物流服務中心

**2.60** 美邦國際成立於2004年7月，總部設於深圳機場，旗下擁有10家子/分公司，分布於深圳機場、前海綜合

保稅區、廣州機場、廈門機場及香港等地。公司為在南中國各大機場營運的多家國內外航空公司提供國際空運貨物的地面上轉關、過境等服務，同時為多家跨國綜合物流企業提供在南中國各大機場的理貨、報關、倉儲及聯運等服務。



**2.61** 2018年10月，在深圳海關推動下美邦國際成為前海綜合保稅區多國集併<sup>4</sup>中心的營運商，經營模式從簡單的集併擴展到集貨、清關、打板及海運集併、合同物流、各地轉關服務。市場範圍覆蓋從珠三角至廈門、長沙、武漢、上海及東南亞各國。

<sup>4</sup> 多國集併將不同產地國家的貨物，按照目的地在中轉站進行集體併箱，併滿一整箱貨櫃再進行船運，大幅降低運輸成本，是一個具有成本效益的解決方案。



**2.62** 2022年8月，美邦國際成功中標香港機場管理局（“機管局”）東莞空港中心項目，為香港機管局、香港三大貨運站，以及國內外客戶提供運輸、報關、收貨、安檢、打板、交運等綜合性物流服務。東莞及周邊的出口貨物可在空港中心“一站式”辦理海關通關及一次性申報手續、完成航空安全檢查和打板，通過專用船舶海運直達香港機場裝機並發往全球。

## 參觀媽灣智慧港



**2.63** 2017年9月，在粵港澳大灣區建設和海洋強國、航運強國等國家戰略指引下，媽灣港母公司招商局集團啟動了媽灣智慧港建設，成為全國首個由傳統碼頭整體升級為智慧港口的案例。2021年6月，媽灣港完成升級，正式投入營運。



**2.64** 媽灣智慧港項目包括兩個20萬噸級華南地區最大的集裝箱船舶專用泊位(3號4號泊位)，可以停靠當今全球最大的集裝箱船舶，設計吞吐量94萬標箱；改造了原有3個10萬噸級集裝箱泊位(5、6、7號泊位)。



**2.65** 媽灣智慧港集成了招商芯操作系統、招商ePort、人工智能、5G、北斗系統、自動化、智慧口岸、區塊鏈及綠色低碳九大智能元素，具有技術先進、創新、綠色低碳等特點。在智能操作系統調度下，整個港區進入自動化智能化生產模式，岸橋設備操作員可後撤至辦公室進行遙控操作和安全監控，作業環境大大改善。

**2.66** 媽灣智慧港共有38架5G+自動駕駛集裝箱卡車，全部採用“無人自動駕駛”操作。安裝在燈塔上的5G基站，實現了港區5G信號全覆蓋，為自動駕駛集裝箱卡車提供通訊保障。

**2.67** 港口自行建設了北斗基站，並在每架無人集裝箱卡車安裝了北斗高精度定位終端。5G網絡將車上的北斗高精度定位信號實時上傳給生產系統，進行全場調度，合理規劃最佳路線，大幅提升卡車行駛效率及作業順暢度，增加整個碼頭的生產效率。

## 第3章 觀察所得及建議

3.1 代表團認為，就北都在土地發展、創科、旅遊業及運輸和物流規劃方面，特區政府可借鑒這3次考察深圳多區在創新、產業和地區的規劃和發展經驗。具體而言，議員的觀察所得及具體建議如下：

### 加快土地發展

3.2 代表團促請政府當局從以往過於側重監管，轉為着重推動發展和提供服務的方向，以加快北都發展。為使地區發展的設計更為協調有度，並加快提供公共設施，議員建議：

- ◆ 密切留意未來**市場需求**的變化以及香港和其他大灣區城市的發展趨勢，適度調整或增加北都內可加以推動的產業類別；
- ◆ 參考內地的土地發展做法及經驗，採用**高效高質**的發展模式；
- ◆ 探討內地採用的“**片區開發**”模式，在北都若干新發展區揀選具規模和商業回報發展土地，由投得項目的發展商綜合開發和建設。片區開發者需要同時負責發展片區的住宅、公共設施及產業設施；
- ◆ 持續**精簡土地發展流程**，加快大型發展計劃，以突破土地供應的瓶頸；
- ◆ 在**原址換地**方面拆牆鬆綁，讓土地業權人配合政府當局規劃更深度參與北都的發展，亦可加快新發展區的發展速度；及

- ◆ 按政府主導、市場運作的原則，加強公私營合作，積極研究多元化的土地發展模式，包括在符合特定條件下直接批地予重點企業，以及成立專責機構負責整合和發展土地，並參與策略性項目發展等，以加快土地發展步伐。

## 發展創新與科技

3.3 北都的創新科技地帶，將覆蓋包括河套區港深創新科技園在內的新田科技城。代表團從深圳園區和光明科學城的考察得到不少啟發，認為相關發展經驗可供特區政府在規劃北都尤其是新田科技城的發展時作參考。議員建議政府當局：

### 吸引和支援企業

- ◆ 在新田科技城構建全面而蓬勃的創科生態圈，及加強措施吸引更多策略性創科企業和人才來港；
- ◆ 積極研究更多具創新的政策和具吸引力的誘因，以期吸引更多創科企業進駐，包括領先的網絡安全公司來港設立業務，將北都發展成為網絡安全集群；
- ◆ 為引進高端數據中心及人工智能超算中心等數碼基礎設施提供有利條件，推動大數據、人工智能及生命健康科技企業的發展，在北都打造“數據集群”；及
- ◆ 為創科初創企業提供孵化、加速計劃等支援，並提供資助，以聘請創科人才及進行研發。例如為創科初創企業提供研發開支的額外稅項扣除。

## 數碼基建及配套設施

- ✧ 與相關創科業界深入探討在北都因應發展不同科技產業所需的不同標準，同時提供必要的**基建和配套設施**；
- ✧ 在城市規劃和設計階段應先做好北都各方面的**數字基建**，包括：
  - **網路設備**：例如全光網路、WiFi、5G基站、物聯網感測器、跨境/國際資料傳輸等；
  - **軟件系統**，例如智慧屋邨管理、智慧物流、智慧綠色集體運輸等；及
  - **資料中心**：例如通用資料中心、人工智慧算力中心、邊緣資料中心等；
- ✧ 提供培育和支持創科初創企業的措施和**配套設施、數碼基建和數據共享設施**；及
- ✧ 建立**數據跨境流動**的監管機制，確保數據安全、高效跨境流通；完善知識產權保護的法律法規，為創新者提供有力保障；探索建立跨境金融沙盒機制，助力企業在受控環境中進行創新試驗，加速新技術的應用推廣。

## 加強跨境合作

- ✧ 善用新田科技城與深圳毗鄰的地理優勢，便利內地與香港的**跨境人流和技術往來**，促進創科發展的更深入合作；
- ✧ 制訂政策措施，加強新田科技城與深圳園區的創科產業發展與合作；
- ✧ 做好創新跨境要素包括**人流、物資流、數據流**等安排，以發揮河套合作區“一河兩岸”、“一區兩園”的優勢；及

- ◆ 在“一國兩制”框架下，善用河套地區具有**跨境合作**的獨特優勢，在數據跨境流動、知識產權保護、金融科技創新等前沿領域，探索具有前瞻性的新政策、制度和機制；

## 發展藍綠康樂旅遊

**3.4** 北都的最東部天然資源豐富，包括郊野公園、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。該處定位為“藍綠康樂旅遊生態圈”。代表團促請政府當局在推動北都的旅遊業時，善用北都豐富及多元的自然生態及人文歷史資源平衡保育與發展，並把文化及體育與旅遊業結合起來。議員建議特區政府：

### 積極發展多元旅遊產品

- ◆ 配合新的旅遊趨勢，發展沉浸式深度遊；例如推廣新界鄉村的傳統文化、古蹟和善用旅遊資源，發展**鄉郊深度遊**；
- ◆ 推動沙頭角、紅花嶺、蓮麻坑、印洲塘等地區，以及沿海村落和外島的康樂及旅遊發展，並善用當區豐富及多元的自然生態及人文歷史資源，以促進“**藍綠康樂旅遊生態圈**”建設；
- ◆ 研究取消沙頭角和中英街的邊境禁區限制，把創意元素融入沙頭角的文化古蹟及自然美景，打造和推廣更多文化生態旅遊路線和產品；及
- ◆ 因應近年內地**低空經濟產業**發展蓬勃，考慮在沙頭角引入並試行以無人機載人觀光，以善用區內天然資源，促進藍綠康樂旅遊發展。

### 規劃旅遊配套設施

- ◆ 為北都的旅遊景點提供**配套設施**，以及宣傳多元旅遊元素，迎合不同旅客群組的興趣；

- ✧ 在北都興建大型室內和室外表演場地，確保有足夠場地和配套設施支持本港舉辦多項大型盛事；
- ✧ 因應到訪沙頭角的市民和旅客人數持續增加及沙頭角口岸的重建，增撥資源優化區內的交通基建，例如興建**跨境旅客公共運輸交匯處**及**擴闊沙頭角公路**，以提升沙頭角連接其他地區的暢達性；
- ✧ 加強**口岸配套設施**，方便遊客前往旅遊景點。例如盡快展開研究應用人面辨識科技以配合未來開放中英街的旅遊發展，敲定落實細節和具體時間表，以善用當區的歷史文化和旅遊價值，推動沙頭角文化生態旅遊發展；
- ✧ 與**深圳市政府共同研究**在香港沙頭角和深圳沙頭角發展**文化旅游區**的可行性，在“優勢互補、互利共贏”的精神下攜手推進沙頭角的旅遊發展；及
- ✧ 持續評估北都**遊客接待量**，為旅遊景點提供配套設施，以及規劃和設計新的旅遊體驗和產品。

## 規劃運輸和物流

**3.5** 北都西部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。位於北都西部的洪水橋／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。代表團促請政府當局通過“基建先行”及“創造容量”的規劃方針，全盤考慮**物流業**的發展需求，並有序地推進各項**交通運輸基建**項目。議員建議特區政府：—

- ◆ 審慎規劃北都物流業用地，並善用不同**土地用途的互補性**，例如洪水橋/廈村新發展區的住宅發展項目可為同區的物流業供應人手；
- ◆ 妥善安置因政府在北都的項目(例如將來作創科用途)收回土地而遷出的現有物流業業者包括棕地業務經營者；
- ◆ 完善**道路網絡**，將北都西面深圳灣口岸及東面香園圍口岸附近預留作現代物流用途的土地連接到高速公路系統和主要道路，以實現高效的貨物運輸；
- ◆ 優化**跨境運輸基建網絡**，讓市民可更便捷地透過主要幹道及鐵路前往不同跨境陸路口岸，提高各口岸之間的通達性及協同效應，以及跨境基建配套的效益；
- ◆ 在北都循推動“監管沙盒”試點項目、完善法規、研究和部署**低空經濟基礎建設**，展開相關工作，並推動與內地對接，商討共同建設低空跨境航線、出入境及清關程序安排和基礎設施配套等；
- ◆ 大力發展**智慧海關、智慧物流、智慧港口**，提升供應鏈管理效率、降低成本；及
- ◆ 探索在香港與內地之間實施**貨運“一地兩檢”**、甚至**“兩地一檢”**的可能性。

## 第4章 結語

**4.1** 代表團認為這3次深圳職務考察獲益良多。通過實地考察深圳創新科技、旅遊產業、片區開發及現代物流的發展情況，不僅加深議員了解當地在相關領域的先進規劃、發展和管理經驗，也為香港制訂相關政策提供重要參考。代表團期待考察收穫日後能轉化為具體的政策建議和行動計劃，為發展北都成為宜居、宜業、宜遊的都會區作出貢獻。

## 附錄 1

### 代表團成員名單

北部都會區發展事宜小組委員會代表團3次職務考察均由小組委員會主席劉國勳議員率領並由下列議員組成：

| 考察日期          | 代表團成員   |  |
|---------------|---|--|
|               | 小組委員會委員   | 其他參與考察的議員  |
| 2024年<br>2月2日 | 葛珮帆議員, SBS, JP<br>姚柏良議員, MH, JP<br>嚴剛議員, JP<br>黃錦輝議員, MH  | 謝偉俊議員, JP<br>何君堯議員, BBS, JP<br>陳家珮議員, MH, JP   |
| 5月9日          | 林筱魯議員, SBS, JP<br>(小組委員會副主席)<br>葛珮帆議員, SBS, JP<br>李浩然議員, MH, JP<br>姚柏良議員, MH, JP<br>陳沛良議員<br>嚴剛議員, JP | 謝偉俊議員, JP<br>郭偉強議員, BBS, JP<br>何君堯議員, BBS, JP<br>江玉歡議員<br>陳家珮議員, MH, JP<br>陳學鋒議員, MH, JP |
| 5月16日         | 易志明議員, GBS, JP<br>陳恒鑽議員, BBS, JP<br>梁子穎議員, MH<br>黃錦輝議員, MH  | 陳家珮議員, MH, JP<br>張欣宇議員   |

## 參與考察的官員名單

2024年2月2日

### 發展局

發展局副局長林智文先生  
北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生  
北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士  
北部都會區統籌辦事處規劃及發展組(1)  
署理組長鍾廷浩先生  
發展局助理秘書長(北部都會區政策支援)許頌琪女士

### 創新科技及工業局

創新科技及工業局副局長張曼莉女士

2024年5月9日

### 發展局

北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生  
北部都會區統籌辦事處規劃及發展組(1)組長廖子君女士  
發展局助理秘書長(北部都會區政策支援)許頌琪女士

### 文化體育及旅遊局

文化體育及旅遊局旅遊事務副專員朱瑞雯女士  
文化體育及旅遊局旅遊事務助理專員黎旨軒先生

2024年5月16日

### 發展局

北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生  
發展局助理秘書長(北部都會區政策支援)許頌琪女士  
發展局助理秘書長(北部都會區)王慤豫女士

## 職務考察行程

| 2024 年 2 月 2 日（創新與科技）      |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| 上午                         | 經落馬洲／皇崗口岸抵達深圳            |
|                            | 參觀河套合作區展示交流中心            |
|                            | 參觀深圳晶泰科技有限公司             |
| 下午                         | 參觀光明區城市規劃展覽館             |
|                            | 參觀合成生物研究及腦解析與腦模擬重大科技基礎設施 |
|                            | 參觀華為技術有限公司總部             |
| 傍晚                         | 返抵香港                     |
| 2024 年 5 月 9 日（旅遊產業發展）     |                          |
| 上午                         | 經香園圍／蓮塘口岸抵達沙頭角           |
|                            | 參觀中英街歷史博物館               |
| 下午                         | 參觀梧桐山森林會客廳及梧桐亭           |
|                            | 參觀雲海驛站                   |
|                            | 沿海濱棧道步行至大梅沙海濱公園          |
|                            | 聽取小梅沙整體更新改造項目情況          |
| 傍晚                         | 考察鹽港夜市                   |
|                            | 返抵香港                     |
| 2024 年 5 月 16 日（現代物流／智慧港口） |                          |
| 上午                         | 經深圳灣口岸抵達深圳               |
|                            | 參觀后海智慧運營中心               |
|                            | 參觀深圳灣超級總部展廳              |
| 下午                         | 參觀華潤置地大沖統籌開發項目           |
|                            | 參觀前海規劃展廳                 |
|                            | 參觀美邦國際香港空檢中心項目           |
|                            | 參觀媽灣智慧港                  |
| 傍晚                         | 返抵香港                     |