

北部都會區— 打造國際創科新城

立法會秘書處
議會事務部編製

2025年
5月

概覽

政府於2021年10月公布**北部都會區**發展策略，發展香港北部成為**宜居、宜業、宜遊**的都會區。北部都會區（“**北都**”）是香港未來的策略發展據點，亦是香港融入國家發展大局的重大節點。位於北都與廣深科技創新走廊交匯點的**河套深港科技創新合作區**（“**河套合作區**”）更是大灣區建設的一個重要組成部分，是聯通內地與國際的**世界級科技創新平台**。

本**專題快訊**簡介北都的整體規劃和策略定位（包括北都四大區域的發展主題、北都的發展模式和交通規劃等）；以及北都創新科技地帶（包括新田科技城、河套區港深創新及科技園（“**港深創科園**”）和牛潭尾新發展區）的最新發展，並綜述立法會的相關討論。

香港未來發展新引擎	[1]
北部都會區四大區域	[2]
靈活多元的發展模式	[3]
交通規劃驅動北都發展	[4]
打造“國際創科新城”	[5-9]
新田科技城	[5-6]
河套區港深創新及科技園	[7-8]
牛潭尾新發展區	[9]

註1 包括兩個鐵路口岸（羅湖及落馬洲支線）及五個車輛口岸（落馬洲、文錦渡、沙頭角、深圳灣及香園圍）。

註2 預計未來十年香港新增可發展土地中約40%來自北都。

香港未來發展新引擎

北部都會區面積達3萬公頃，約佔香港總面積三分之一，覆蓋元朗區及北區，毗鄰深圳，連繫七個陸路口岸。^{註1}根據政府2023年10月公布的《**北部都會區行動綱領**》，北都是香港未來20年城市建設和人口增長最活躍的地區：

北部都會區		
	現時	全面發展後(預計)
人口	98萬	可容納 250萬
住宅單位	40萬個	新增50萬個
職位	13.4萬個	新增約65萬個
新發展土地	----	3 000多公頃

行政長官親自主持的**“北部都會區督導委員會”**，督導各項北都發展工作；發展局轄下的**“北部都會區統籌辦事處”**則擔當整體倡導及統籌北都發展的角色。北都的發展以**“產業帶動，基建先行”**為主軸，在**“南金融、北創科”**的新產業布局下，將發展為**“國際創科新城”**，集優質生活、產業發展和文化休閒於一體。

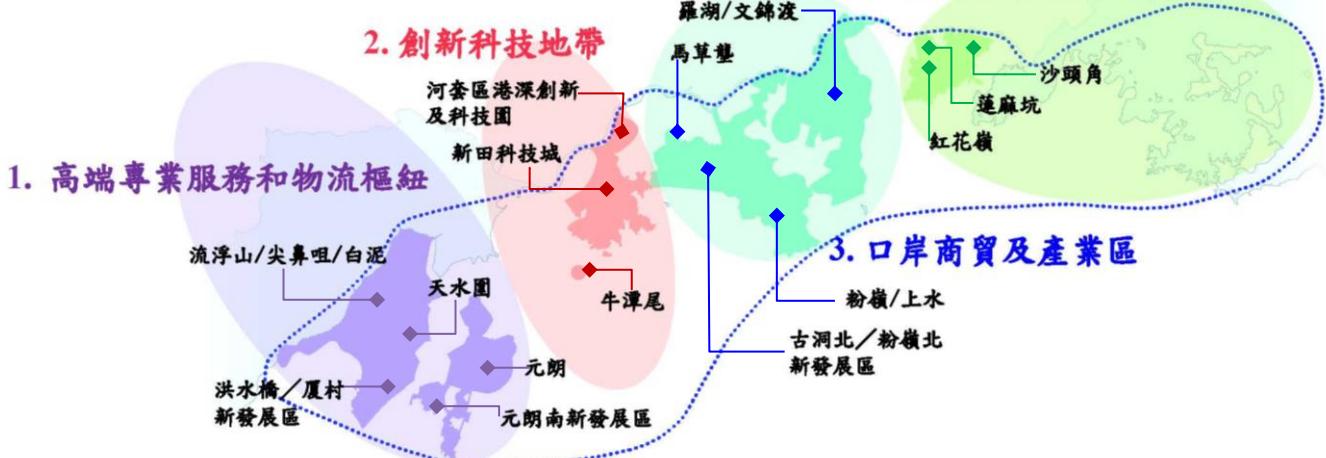
政府正全速推進北都發展。北都的地理位置不但為香港發展提供大量土地，^{註2}亦將進一步推動香港與大灣區城市創科產業**協同發展**，助力香港更好**融入國家發展大局**：

全球第**2**位

世界知識產權組織
公布的排名，肯定
大灣區在全球創科
領域的領先地位。

《2024年全球創新指數》
“深圳—香港—廣州”集群
連續**五年**蟬聯第**2**位

北部都會區的四大區域



北都由西至東劃分為四大區域，每個區域的策略定位如下：

1. 高端專業服務和物流樞紐

- ◆ 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
- ◆ 洪水橋/廈村以高端專業服務為產業定位，協助內地企業走出去和將海外企業引進來，並發展現代物流業
- ◆ 流浮山/尖鼻咀/白泥一帶定位為數碼科技樞紐，輔以生態旅遊產業
- ◆ 元朗南以房屋為主

2. 創新科技地帶

- ◆ 新田科技城(包括佔地87公頃的港深創科園)是此區的發展重點，亦是整個北都產業發展的重心，總發展面積達627公頃，提供約300公頃創科用地，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
- ◆ 牛潭尾預留用地作專上院校用途，聚焦科研，推動“產學研”合作

3. 口岸商貿及產業區

- ◆ 擁有3個口岸(羅湖、文錦渡和香園圍)，幅員較廣，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
- ◆ 研究發展商業服務、零售金融服務、醫療服務、休閒消費等產業；建立現代物流業的據點；亦可發展食品科技、綠色環境產業、先進建造業、高產值漁農業等新興產業
- ◆ 古洞北/粉嶺北新發展區以房屋為主，亦是政府辦公室集中地之一

4. 藍綠康樂旅遊生態圈

- ◆ 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，具潛力作康樂及旅遊發展
- ◆ 政府當局於2024年1月推展第二期沙頭角禁區(除中英街)開放計劃，以推廣沙頭角和鄰近外島的文化生態旅遊。
- ◆ 港深政府共同研究沙頭角發展文化旅遊區的可行性

議員齊發聲

- 議員歡迎政府大力精簡土地發展程序，以加快建設北都。為推動更多私人企業參與北都的發展並加快產業落地，議員建議當局在北都採用**更具彈性**的批地方式，包括實施**“按實補價”**，即按企業或發展商的**實際發展規模和用途**釐定補地價金額；以及**延長**政府以短期租約批出的產業用地的租期，以鼓勵企業作更長遠的規劃和投資。
- 議員認為，除了在北都發展創科及新興產業，政府亦應把握北都的旅遊發展機遇，透過**逐步取消沙頭角和中英街的邊境禁區限制**和善用當區豐富及多元的自然生態及人文歷史資源，促進**藍綠康樂旅遊生態圈**的建設，為本港生態旅遊賦能。

立法會
相關文件



靈活多元的發展模式

行政長官在2024年施政報告中，宣布在北都試行“片區開發”模式，以加快北都建設。在“片區開發”模式下，政府當局會揀選具規模的地塊，包括具商業價值和將會提供公共設施的用地，由招標投得項目的發展商綜合開發，從而加強企業參與香港重要發展，並使片區提速落成，同時減輕政府的財政支出。

- 政府當局分別在新田科技城、洪水橋／廈村和粉嶺北3個新發展區各物色了一個佔地10至20公頃的片區作為試點，並於2024年年底邀請市場提交意見書。當局共收到22份意見書，並計劃於2025年下半年起至2026年陸續為3個片區試點進行招標。
- 政府當局亦計劃以多元模式推動北都的產業發展，並會探討選取試點產業園區，批撥予由政府成立和牽頭的公司，負責按政府產業政策制訂園區發展和營運策略及日常管理、招商引資等工作，以

更好發揮政府引領和先行先試的角色。

➤ 政府當局積極鼓勵本地、內地及海外企業支持和參與北都的發展。超過80間企業已簽署支持及參與北都發展的意向書。此外，35間企業已簽署企業間與北都發展有關的項目協議，總投資金額超過1,000億元。



立法會北部都會區發展事宜小組委員會代表團於2024年5月前往深圳南山區及前海保稅區考察當地的片區發展

議員齊發聲

- 議員非常重視北都的發展，並於2022年4月在內務委員會轄下成立了北部都會區發展事宜小組委員會，就北都的發展提出多項具體建議。為使北都內新發展區的設計更為協調，以及加快提供公共設施，議員建議政府當局探討採用內地“片區開發”模式。議員喜見政府採納小組委員會的建議，令“片區開發”模式得以付諸實行。
- 議員認為，當局在設定片區地價時應充份考慮發展商在片區內就基建和公共設施需作出的投資。此外，當局亦須確保片區以外由政府負責興建的基建設施(例如道路)能適時落成，與片區內的相關設施銜接，以減低發展商承受的風險，從而增加發展商參與片區發展的意慾。

立法會
相關文件



交通規劃驅動北都發展

運輸及物流局在2023年12月發表《香港主要運輸基建發展藍圖》，當中包括為驅動北都發展的一系列本地及跨境運輸基建項目。這些項目陸續落成後，**主要運輸基建網絡將會伸延至北都內各新發展區**，提升這些地區與內地及香港其他地區(包括維港都會區)的連繫。



議員齊發聲

- 議員促請政府當局**提速提效推展北都公路工程項目**。因應議員的意見，當局已進一步壓縮北都公路**勘查研究的費用**，由原預算約11億3千萬元**下調至約6億8千萬元**；而新田段的**勘查時間**亦由38個月**縮短至25個月**。有關撥款建議已於2025年2月28日獲立法會財務委員會通過。
- 就政府當局表示**港深西部鐵路(洪水橋至前海)**預期於2035年開通，議員認為當局應**加快推展**此跨境鐵路項目，讓定位為高端專業服務中心和現代物流樞紐的**洪水橋/廈村新發展區**，與前海合作區和南山區加強協作，創造**多贏局面**。
- 議員認為，政府當局應積極探討如何讓**國家的設計和建造標準**與香港的相關標準對接，並善用內地先進建造技術和能力，以降低**港深西部鐵路(洪水橋至前海)**的建造成本和**加快推展**有關工程。議員又建議當局在項目的設計上**預留彈性**，讓其日後可伸延至欣澳，與香港國際機場的鐵路連接，為打造**港深機場超級樞紐**奠定基礎。

立法會
相關文件



打造“國際創科新城”



北都
創新科技地帶

國家「十四五」規劃明確支持香港建設國際創新科技中心；北都的規劃是引領香港實現此願景的重要一環。北都創新科技地帶覆蓋新田科技城、港深創科園兩大重鎮和牛潭尾新發展區。

新田科技城

➤ **新田科技城**位於北都的心臟地帶，毗鄰深圳皇崗和福田的創科區域。以河套區佔地**87公頃**的**港深創科園**為核心，在周邊提供另外**210公頃**的用地作為**創科發展腹地**。合共約**300公頃**的創科用地約佔新田科技城總發展面積一半。

➤ **新田科技城**的策略定位是成為創科發展集群的樞紐，與河套深圳園區產生協同效應，助力香港發展“南金融、北創科”的新產業布局，並打造成一個優質、健康及綠色生活的新社區，預計可提供約**16萬5千個**職位。

➤ **新田市中心**圍繞擬議北環線主線新田站而建，由2031年起將提供約**5萬個**公私營房屋單位。市中心配套設施完善，包括標誌性的文化及康樂樞紐，以及完善的政府、機構和社區設施，為創科人才提供日常生活支援，並改善職住平衡。



議員齊發聲

議員建議，當局因應新田科技城內創科人才的居住需要，適當考慮擬建公營及私營房屋的比例。此外，議員促請當局在發展新田科技城的同時，改善區內的交通連接及排污系統等基礎設施，以惠及現有原居民鄉村的村民。

立法會
相關文件



創科用地

➤ 因應企業可能需要在同一地塊上設置研究、生產、員工住宿和其他設施，新田科技城內設計了**不同面積的相連地塊，為批地提供彈性**，以滿足不同規模的科企(初創、龍頭科企)、不同科技範疇(生命健康、人工智能與數據科學、先進製造、新能源科技等)，以及創科產業鏈上、中、下游不同階段(科研、原型、中試、量產等)的需要。

批地模式

➤ 政府當局會就北都整體融資安排作全盤考慮，並考慮不同**公私營合作的模式**。在批出創科用地方面，會配合創新科技及工業局的產業政策，考慮採用**公開招標以外的批地方式**(例如有限制投標、直接批地等)，以吸引高潛力和具代表性的重點企業落戶香港。當局亦會為創科用地制訂更廣泛且具兼容性的准許用途，以提供更大彈性，推動更完善的創科生態系統。

➤ 政府當局會以**“加強版傳統新市鎮發展模式”**落實北都內的各個

新發展區。在此發展模式下，當局原則上會收回所有規劃作發展用途的私人土地，然後撥出作各種用途。對於規劃作私人發展的土地，則容許土地業權人申請以原址換地方式在新發展區進行與政府規劃意向相符的發展，借助市場力量提速提量。

➤ 政府當局計劃分兩期發展新田科技城。有關新田科技城發展第一期第一階段工程(包括約43公頃創科用地)的工地平整和基礎設施工程的撥款建議已於2024年12月13日獲立法會財務委員會批准。當局的目標是在**2026年至2027年**完成平整首批**20公頃創科用地**。



新田科技城發展概念圖

 **議員齊發聲**

議員普遍認同政府當局利用**靈活的批地模式和私人市場力量**推動新田科技城發展的規劃方向。就政府當局表示會考慮採用公開招標以外的批地方式，議員認為若當局以象徵式或優惠地價批出土地，必須實施**保障公眾利益的措施以防濫用**，例如須定期審視進駐企業帶來的經濟效益及科研成果。

立法會相關文件



河套區港深創新及科技園

河套合作區由港深創科園(香港園區)及深圳園區以“一河兩岸”、“一區兩園”的理念共同構建而成。港深創科園按“自由開放、連通內外、便利流動”的基本原則發展，發揮在“一國兩制”下香港作為聯通內地與世界的橋樑角色及優勢。

➤ 政府當局預期港深創科園全面發展完成後，對香港經濟的貢獻每年可達**520億元**，並創造約**5萬2千個職位**。港深創科園已跟

包括英國生物製藥企業阿斯利康(AstraZeneca)在內的**63家創科企業及業界持份者**簽署合作備忘錄。

➤ 河套地區具有跨境合作的獨特優勢，政府當局正與中央相關部委商討，爭取試行**專屬的跨境政策措施**，讓**人員、物資、資金、數據**等重要創新要素在河套地區內**便捷流動**，以加強兩地園區間的互補和合作，重點措施如下：

人員流動		➤ 建設 橫跨深圳河行人橋樑 直接連接兩地園區。 ➤ 容許兩地園區的特定人員便捷過境，實現 “無感通關” 。
物資流動		➤ 透過 “綠色通道” 、“ 白名單 ”等措施，簡化科研物資和設備進出兩地園區的出入境手續和審批程序。 ➤ 探討利用無人低空運輸工具實現 物資跨境流動 的可能性。
資金流動		➤ 利用港深創科園 “國內境外” 的特殊優勢，與國家積極探討便利落戶港深創科園的內地企業跨境調撥資金的措施。
數據流動		➤ 推動進一步擴大 內地科研數據跨境 至港深創科園，供園區內的企業和機構使用。 ➤ 建立既確保安全又便利數據流動的 數據跨境流動管理機制 ，推進數據市場開放，匯聚海內外數據，助力香港成為 國際數據港 。

議員齊發聲



- 議員指出，香港在科技領域具有**獨特優勢**，在世界**100強大學**中香港佔了**5間**，加上香港有**16所國家重點實驗室**和**6所國家工程技術研究中心**的**分中心**，在上游基礎研究具有極大優勢。議員建議當局積極在**港深創科園**發展**“中試基地”**^{註3}，令本地科研可轉化為產品，推出市場，貢獻本港經濟。
- 議員認為，在“一國兩制”框架下，政府當局應善用河套地區具有**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及新制度。

立法會
相關文件



^{註3} “中試”即科研後、量產前的中間測試，包括應用開發、科技轉化、小批量試產等。

發展進度

- 港深創科園由西至東**分兩期**發展。**第一期**的總樓面面積為100萬平方米，分3個批次發展，並會以**功能區塊**劃分，主要設有**生命健康科技區**、**人工智能與數據科學區**和**新科技與先進製造區**。
- **第一批次**合共有**8座大樓**。首3座大樓已於2024年年底起陸續落成。港深創科園區在**2025年**會正式**進入營運階段**，預計**首批租戶**將會在**2025年**開始進駐，而現時商談至較深入階段的企業約有近30間。其餘5座大樓預計在2027-2028年度陸續落成。



立法會北部都會區發展事宜小組委員會代表團於2024年2月參觀河套合作區展示交流中心

交通配套

- 各項連接港深創科園的道路工程正陸續推展，其中通往粉嶺/新田公路的**西面連接道路**已於**2024年10月**開通；**連接港鐵落馬洲站**及**港深創科園的直接道路**則預計於**2025年下半年**完工，以配合園區營運。此外，當局正在園區東面規劃一條連接道路，連接古洞北新發展區道路網。
- 園區鄰近港鐵落馬洲站。規劃中的**北環線支線**將途經園區，並設置鐵路站。

生命健康科技初創企業培育計劃

- 為進一步推動生命健康科技產業在香港的發展，政府當局在《2024-25年度財政預算案》公布撥款2億元，推行**“生命健康科技初創企業培育計劃”**，為從事生命健康科技的初創企業提供孵化、加速等支援，以吸引更多具發展潛力的生命健康科技初創企業落戶港深創科園。有關撥款建議已於2025年5月9日獲立法會財務委員會批准。

議員齊發聲

- 立法會在2025年1月8日的會議上，通過題為**“加速推進河套香港園區發展，打造新經濟增長點”**的議案。議員認為當局應積極**創新求變**，在土地供應、專項資助、稅務扣減等方面**推出更多優惠政策**，以吸引更多國際資金和創科巨企落戶港深創科園。
- 議員認為，北都河套區是香港創科發展的關鍵引擎，政府應加快招商引資及推動企業進駐。議員建議當局做好**跨局跨部門**的協調工作，加快推展園區的土地開發和運輸基建項目；並與**內地當局深化合作**，更好協調河套區的進一步發展。議員又促請政府擘畫**全方位藍圖**推動港深創科園的發展，並推出更多配套措施扶助創科產業發展，為香港打造新經濟增長點。

立法會 相關文件



牛潭尾新發展區

《北部都會區行動綱領》提出，在牛潭尾新發展區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。政府當局計劃在2026年上半年公布“北都大學教育城概念發展綱要”，^{註4}按產業導向的原則，進一步推動國際高端人才集聚香港。

➤ 牛潭尾新發展區佔地約130公頃，土地用途圍繞以下**三大發展主題**：

(1) **大學城@牛潭尾**：佔地約46公頃(包括**第三所醫學院**所需用地)，政府當局鼓勵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，並在科研合作、學生交流、人才培育等範疇更緊密連繫。

(2) **綜合醫教研醫院**：佔地約9公頃，提供約3千張病床，為北都現有和新增人口提供全面的醫療服務。綜合醫院亦將闢設教學、培訓及研究設施(例如提供臨床試驗)，以配合新田科技城及香港整體的生命健康科技產業發展。

(3) **綜合住宅社區**：佔地約18公頃，目標為服務在牛潭尾上班和上學的人士，建立自給自足的**大學城社區**。

➤ 首批房屋、綜合醫教研醫院及大學城用地預計可於**2029年起**陸續完成平整。首批居民預計將於2034年起陸續遷入，以配合北環線主線的開通。

註4 政府當局已在北都預留約90公頃用地發展“北都大學教育城”，包括在牛潭尾(46公頃)、新界北新市鎮(40公頃)和洪水橋/廈村新發展區(5公頃)的專上教育用地。

議員齊發聲

➤ 議員建議政府當局把**北都大學教育城**建設成為**支援該區的研發和科技轉移基地**，並鼓勵專上院校與中外知名院校加強合作，通過區內共享資源和產業聯動創造協同效應。議員並建議當局加強措施，在**北都大學教育城**大力發展自然科學、海洋經濟、航天科技及生物醫學工程等**多個範疇的專上教育**，以積極回應國家發展策略，加強香港發展動能。

➤ 議員建議當局擴大**洪水橋/廈村新發展區**專上教育用地的面積和**適度放寬牛潭尾大學城用地的地積比率**^{註5}，以擴大發展規模。議員又促請當局盡早公布“北都大學教育城概念發展綱要”，從而加快**北都大學教育城**的發展。

註5 政府當局建議以地積比率3倍發展牛潭尾大學城用地。

立法會
相關文件



立法會秘書處

想進一步了解立法會相關討論
可從右方**二維碼**或連結瀏覽
立法會相關網站



發展事務委員會



北部都會區發展事宜
小組委員會