

《北部都會區發展條例草案》委員會會議

《北部都會區發展條例草案》簡介

2026年7月17日

簡介內容

- A. 《條例草案》結構
- B. 《條例草案》及附屬法例的適用範圍
- C. 六項便利北部都會區發展的措施
 - 1) 城市規劃
 - 2) 收回土地
 - 3) 工程
 - 4) 噪音管制
 - 5) 跨境流動
 - 6) 法定法團
- D. 落實時間表

A. 《條例草案》 結構

結構	內容	條文	相關附屬法例 / 文件 [草擬本載於立法會參考資料摘要]
第1部	導言	1 – 2	
第2部	北部都會區的範圍	3 – 4	
第3部	便利北部都會區發展的措施		
	▶ 第1分部 – 城市規劃	5 – 7	附件B1 – 北都發展(城市規劃)規例
	▶ 第2分部 – 收回土地	8 – 11	附件B2 – 北都發展(收回土地補償)規例
	▶ 第3分部 – 工程	12 – 13	附件B3 – 北都發展(指明工程及情況)公告
	▶ 第4分部 – 噪音管制	14 – 17	附件B4 – 北都發展(噪音管制)規例
	▶ 第5分部 – 跨境流動	18 – 21	附件B5 – 北都發展(港深創新及科技園)規例 附件D – 管制指明北都建築工程噪音技術備忘錄
	▶ 第6分部 – 法定法團	22	
第4部	雜項條文	23 – 25	
附表1	宣佈為北部都會區的範圍	/	
附表2	指明條文在跨境基礎設施興建的情況下不予適用	/	

B. 《條例草案》及附屬法例的適用範圍

► 宣佈《條例草案》附表1所描述的範圍宣布為北部都會區 –

- a) 根據《區議會條例》以北區及元朗區的行政區界線為基礎
- b) 如上述兩個行政區的界線，與根據《城市規劃條例》製備並位於該兩個行政區範圍內的分區計劃大綱圖（大綱圖）的界線有差異，則覆蓋整張相關大綱圖，包括位於該兩個行政區以外的小部分地方。相反，如相關大綱圖大部分地方均位於該兩個行政區以外，該小部分位於該兩個行政區以內的地方將不會納入北部都會區範圍
- c) 北面界線跟隨香港特別行政區的邊境界線，把位於深圳河中心線以南的水體部分及河套納入其中
- d) 深圳灣口岸港方口岸區

► 顯示(a)至(c)項的圖則會 –

- 在發展局局長指明的網站發布
- 在土地註冊處提供圖則的副本，供公眾人士在土地註冊處的辦事處向公眾開放的時間內免費查閱

► 任何北都附屬法例，可規定只適用於北部都會區之內的指明範圍、指明工程或指明行業

B. 《條例草案》及附屬法例的適用範圍

- ▶ 行政長官會同行政會議可因應以下情況發生，藉憲報公告修訂《條例草案》附表1 –
 - a) 根據《區議會條例》宣布為北區或元朗區的範圍予以修訂
 - b) 某大綱圖的任何部分位處(a)段所描述的範圍之內的情況下，該大綱圖予以展示或核准，或根據《城市規劃條例》予以修訂

C. 六項便利北部都會區發展的措施



(1) 簡化城市
規劃程序



(2) 加快支付
對收回土地而
作的補償



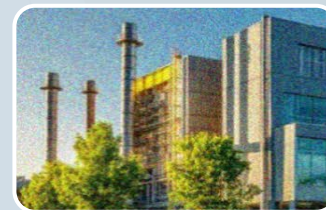
(3) 促進建築
工程的創新及
提升其品質、
功能和
可持續性



(4) 簡化申請
建築噪音許可
證的程序及
要求



(5) 便利及管
理跨境要素
流動



(6) 為指定
地區成立
法定法團

C1. 城市規劃

建議1 – 簡化城規程序

- ▶ 建議申請人可透過與《城市規劃條例》第 16條相若，以更簡單和快捷的規劃程序，申請改變土地用途或放寬發展參數 / 要求，將原本通常需要至少九個月的流程縮短至只需兩個月
- ▶ 將不適用於 –
 - 1) 「自然保育區」、「郊野公園」、「綠化地帶」等保育地帶
 - 2) 政府表明將透過修訂圖則程序擬定新大綱圖的地區，包括流浮山、新界北新市鎮優先發展區、馬草壟和凹頭

建議2 – 延長臨時用途的期限

- ▶ 就個別用地的臨時用途，建議臨時用途期限由現時於市區及新市鎮大綱圖規定的五年，以及鄉郊大綱圖規定的三年，提高至七年
- ▶ 適用於整個北都

C1. 城市規劃

- ▶ 《條例草案》訂明即使《城市規劃條例》另有規定，及不論大綱圖是否有對於批給許可作任何規定，城市規劃委員會（城規會）可按照北都附屬法例，准許任何北都土地或建築物作某項用途或發展
- ▶ 該批給的許可須視為根據《城市規劃條例》第16條批給的許可
- ▶ 行政長官會同行政會議可訂立規例，訂定關乎(i)批給許可的申請；(ii)批給許可；及(iii)為延長北部都會區作臨時用途或發展的最長期限變通大綱圖的事宜

附屬法例 –

立法會參考資料
摘要附件B1

- ▶ 就建議1 –
 - ▶ 訂明適用的申請程序：除另有規定，《城市規劃條例》的條文適用於有關申請及就該申請批給許可，一如該等條文適用於第16(1)條申請及就第16(1)條申請批給許可
 - ▶ 訂明適用的範圍：(i)《城市規劃條例》第4(1)(g)條所述用途的地帶（即郊野公園、海岸保護區、具特殊科學價值地點、綠化地帶或其他促進環境自然保育或保護的指定用途）及(ii)附屬法例附表1圖則以外的北都範圍
- ▶ 就建議2 – 訂明就某些大綱圖，可向城規會提出為期不超過7年的臨時用途申請；以及就某些大綱圖，如臨時用途提述為期5年的最長期限，須理解為提述為期7年的最長期限

C2. 收回土地

建議1 – 與支付暫支款項相關的建議

- ▶ 建議為相關人士接納暫支款項要約設**三個月時限**，如相關人士在該時限前未有接納該暫支款項要約，則在該時限屆滿後，相當於要約中訂明的暫支款項金額的補償金額將**不得再孳生利息**
- ▶ 政府可在認為合理的情況下延長上述三個月的時限；土地審裁處如信納相關人士有合理理由不在有關時限內接納該暫支款項要約，可命令上述不再孳生利息安排的建議不予適用（不論是完全或部分不予適用）
- ▶ 除《收回土地條例》已有規定外，建議亦可就《道路（工程、使用及補償）條例》、《水污染管制（排污設備）規例》及《鐵路條例》作出暫支款項要約

包括在相關
條文生效日
期之前、當
日或之後被
收回的北都
土地

建議2 – 向祖堂註冊司理支付收地補償

- ▶ 如有關祖堂的註冊司理職位並無空缺，即使祖堂的任何成員提出任何種類的反對，建議政府可指示向該註冊司理支付收地補償

C2. 收回土地

- ▶ 《條例草案》訂明就在有關條文生效日期之前、當日或之後被收回的北都土地，如 –
 - a) 在有關條文生效日期當日或之後作出暫支款項要約；
 - b) 該要約根據北都附屬法例，指明接納要約的時限；及
 - c) 受要約人沒有在該時限內，接納要約，則即使指明成文法則另有規定，等同於要約所指明的暫支款項的款額，在該時限屆滿後不得孳生利息
- ▶ 《條例草案》訂明就在有關條文生效日期之前、當日或之後被收回的北都土地，如該土地在緊接被收回之前是以祖堂名義持有，而有關祖堂的註冊司理職位沒有空缺，即使祖堂的任何成員提出任何種類的反對，政府可指示向該祖堂的註冊司理支付收地補償及該項補償須付的利息（包括以暫支款項形式支付該項補償）。上述註冊司理一經收取有關補償及利息，對收回有關土地而作的補償的付款責任即須視為獲有效並有作用地解除
- ▶ 行政長官會同行政會議可訂立規例，對收地補償的支付予以便利

附屬法例 –

立法會參考資料
摘要附件B2

- ▶ 就《道路(工程、使用及補償)條例》、《水污染管制(排污設備)規例》及《鐵路條例》下收回的北都土地，訂明主管當局可向相關人士支付暫支款項以及相關規定，例如計算利息的規定
- ▶ 訂明接納暫支款項的時限為作出要約當日後的三個月；而主管當局如認為適當，可延長要約中指明的時限
- ▶ 訂明土地審裁處如信納受要約人，有合理理由不在有關時限內接納有關要約，則可應受要約人提出的申請，命令在土地審裁處認為適當的期間，就有關補償額而言，關乎暫支款項建議相關的條文不予適用

C3. 工程

- ▶ 建議就《建築物條例》第42(1)條提出的申請，如 –

- a) 在有關條文生效日期當日或之後，提出有關申請；
- b) 申請關乎北都附屬法例中**指明的工程**；及
- c) 建築事務監督認為就該申請，有任何北都附屬法例中**指明的情況**，

則在應用《建築物條例》第42(1)條於該申請時，建築事務監督須認為因情況特殊而適宜行駛有關權力此一條件，須視為獲附合

- ▶ 行政長官會同行政會議可藉憲報公告，指明任何位處北都之內的工程及指明任何情況

附屬法例 –

- ▶ **指明工程**：完全位處北都之內；及該工程的展開或進行，須獲得《建築物條例》第14(1)條所指的批准及同意的建築工程或街道工程

- ▶ **指明情況**：

- a) 會便利在該申請所關乎的工程中採用創新的設計、物料及建造技術，或便利該等工程的任何其他創新；或
- b) 會便利提升該申請所關乎的工程的設計或建造的品質、功能或可持續性

立法會參考資料
摘要附件B3

C4. 噪音管制

- ▶ 《條例草案》訂明，噪音管制監督（現為環境保護署署長）可應按照北都附屬法例提出的申請，發出**關乎任何指明北都建築工程的建築噪音許可證**。該北都建築噪音許可證，須就所有目的而言，視為根據《噪音管制條例》第8(1)條發出的建築噪音許可證
- ▶ 《條例草案》訂明，環境及生態局局長可就任何指明北都建築工程，不時發出**技術備忘錄**。除另有規定，該技術備忘錄，須就所有目的而言，視為根據《噪音管制條例》第9(1)條發出的技術備忘錄
- ▶ 行政長官會同行政會議可訂立規例，(i)為**指明北都建築工程**的定義，指明任何位處北都之內的建築程；及(ii)訂定關乎申請和發出北都建築噪音許可證的事宜的條文

C4. 噪音管制

附屬法例

立法會參考資料
摘要附件B4

► 指明北都建築工程 –

1. 完全位處附屬法例附表第2部所載圖則的範圍（即洪水橋、新田科技城和河套、牛潭尾、流浮山、新界北新市鎮優先發展區及沙嶺數據園區）之內的建築工程

2. 完全位處深圳灣口岸港方口岸區之內的建築工程

3. 完全位處北都之內，而且與附屬法例附表第3部所列的交通基礎設施項目相關連的建築工程

- 洪水橋站
- 港深西部鐵路（洪水橋至前海）
- 洪水橋 / 厦村新發展區智慧綠色集體運輸系統
- 北都公路
- 北環線主線及支線
- 北環線東延線
- 新界東北線
- 東面連接道路

► 訂明申請和發出北都建築噪音許可證的細節，包括申請方式、申請表格、許可證格式、申請費用及送達通知書或許可證的方式等

技術備忘錄

立法會參考資料
摘要附件D

► 闡述北都建築噪音許可證申請的程序及要求，包括 –

- 簽發北都建築噪音許可證的程序
- 關於現場監測、建築噪音緩解及管理措施的詳細申請文件要求
- 社區聯絡安排

C5. 跨境流動

- 《條例草案》訂明，行政長官會同行政會議可訂立規例，便利或規管北都跨境流動，或與北都跨境流動相關的事宜，包括－
- 為不同目的指明完全位處北都之內的範圍
 - 適用於何類別的北都跨境流動
 - 適用於何類別的人；以及進行北都跨境流動的資格準則
 - 適用於何類別的貨物或其他物品，以及便利或規管其使用、儲存或運送
 - 適用於何類別的數據、資料或其他無形物，以及便利或規管其使用或儲存
 - 適用於何類別的資金，以及便利或規管其使用或儲存
 - 北都跨境流動所需的申請、註冊規定或發牌規定
 - 對北都跨境流動進行規管的主管當局或其他實體，以及其權力
 - 進行北都跨境流動的人的責任
 - 便利或規管北都跨境流動所使用的設備及系統
 - 由指明的主管當局或實體就北都跨境流動給予指示或及發出實務守則，以及沒有遵從該指示或守則有何後果

C5. 跨境流動

建議1 – 便利港深創新及科技園的人員流動

- ▶ 《條例草案》訂明，就《公安條例》及任何其他適用於禁區的成文法則而言，北都附屬法例中指明的範圍（指明禁區）須視為禁區，而北都附屬法例中所訂定的許可，須視為根據《公安條例》第38A(1)條就指明禁區批給的許可
- ▶ 行政長官會同行政會議可訂立規例，指明禁區範圍及訂定關乎進入或離開禁區的條文，包括賦權任何主管當局或其他實體，註冊或拒絕註冊某些人士為有資格獲批給有關許可的人士

附屬法例

立法會參考資料
摘要附件B5

- ▶ 指明禁區範圍；而港深創新及科技園公司可應申請，註冊或拒絕註冊人士附屬法例附表3第3部指明類別的人 –
 - I. 進行關乎創新及科技的活動的、以下實體的僱員 –
 - i. 科技園公司
 - ii. 科技園公司的承辦商或次承辦商
 - iii. 科技園公司的承租人或分租契承租人
 - iv. 獲科技園公司的創科培育計劃錄取的實體
 - II. 居住在創新及科技園中的居住地方的個人
 - III. 與第I項(i)至(iv)項所述的實體經營業務，或以其他方式與該等實體聯結的個人
 - IV. 進行關乎發展、營運或管理創新及科技園的活動的個人

C5. 跨境流動

建議2 – 跨境基礎設施興建的情況下，不予適用指明條文

- ▶ 就與《條例草案》附表2第2部第3欄中指明條文對應，附表2第2部第4欄中指明的設備或物品（即起重機械、起重裝置、非道路移動機械、空氣壓縮機及手提撞擊或破碎機），如該設備或物品是在（或將在）與任何**跨境基礎設施興建**相關連的情況下使用，則對應的主管當局可指示，就該設備或物品而言，對應的指明條文不予適用
- ▶ 行政長官會同行政會議可訂立規例，(i)訂定關乎作出指示的事宜，包括在作出指示時施加任何限制或條件；以及(ii)為**跨境基礎設施興建的定義**，指明任何連接北都與香港以外地方的基礎設施
- ▶ 現時未有附屬法例草稿

建議3 – 其他跨境要素流動（例如數據、其他物品及資金）

- ▶ 相關政策局/部門現正就促進港深創新及科技園人員流動以外的跨境要素流動，與內地商討落實細節，並積極推進在年內推行試點項目
- ▶ 現時未有附屬法例草稿

C6. 成立法定法團

- ▶ 《條例草案》訂明，行政長官會同行政會議可訂立規例，為指明目的成立法人團體，管理指明範圍，包括 –
 - 成立法人團體的目的，及指明完全位處北部都會區之內的範圍
 - 設立有關法人團體的董事局，及該董事局的組成及議事程序
 - 該法人團體的印章、職能及權力
 - 在該法人團體之下成立委員會
 - 該董事局的成員或該法人團體的委員會的成員對利害關係的披露
 - 轉授和再轉授該法人團體或該董事局的職能
 - 由行政長官或財政司司長向該法人團體給予的指示
 - 由該法人團體向行政長官或財政司司長提供資料
 - 該法人團體的職員的委任，以及與服務條款及條件相關或與僱用職員相關的事宜
 - 與該法人團體財政有關的事宜
 - 關乎與該法人團體而須擬備、備存或呈交的報告、帳目及其他紀錄
 - 供進行與該法人團體的目的相關的活動的處所，以及可在法團處所進行的活動
 - 該法人團體或獲其授權的人可行使的、關乎法團處所的權力
 - 與該法人團體成立、運作或解散相關的任何其他事宜

- ▶ 現時未有附屬法例草稿

D. 落實時間表

如《條例草案》獲立法會通過，落實時間表如下：

2026年底	通過《條例草案》
2026年底至2027年初	正式提交(i)首批附屬法例及(ii)關乎指明北都建築工程的建築噪音技術備忘錄，予立法會省覽
2027年第一季	• 完成審議附屬法例及技術備忘錄 • 主體法例（除個別指明條文外）、首批附屬法例及技術備忘錄，一同生效

謝謝