2026 年 3 月 24 日
討論文件

立法會發展事務委員會

為加快北部都會區發展訂立專屬法例

目的

社會有共識要北部都會區（北都）發展提速提效，國家剛通過的「十五五規劃」亦明確要求加速北都發展。本文件旨在向委員介紹為加快北都發展訂立專屬法例的構思及徵詢委員意見。

立法構思

2. 隨著北都的基本規劃已出台，多個新發展區的建造工程亦已全速開動（即古洞北／粉嶺北、洪水橋／厦村、元朗南、以及新田科技城和河套），目前已完成平整約 120 公頃土地，未來五年將再陸續產出約 900 公頃「熟地」，北都已進入實質建設和發展的衝刺時刻。我們現時的工作重點，是聚焦便利及加快政府和私人市場的上蓋工程建設，以及促進產業進駐及營運。去年《施政報告》建議為加快北都發展訂立專屬法例。

3. 擬議的專屬法例針對以下三個目標題目：

(一) 進一步為北都**規劃和地政程序**拆牆鬆綁：雖然政府已為北都定下基本土地用途及發展參數，但仍須彈性動態規劃，快速回應市場需要及變化；

(二) **加快工程建設**：由於北都處於實質建設階段，政府希望透過便利措施加快工程進度；以及

(三) **助力產業營運**：透過便利跨境要素流動，可以助力產業發揮背靠內地的優勢，吸引企業落戶北都。

4. 專屬法例作為法則，會聚焦處理那些須透過立法程序處理的事項，包括放寬一些現行法例法規的限制。專屬法例會與各項政策（例如招商引資、產業政策）和行政措施（例如發展局於今年 1 月公布的加快私人項目審批程序措施）相輔相成，共同加快北都發展。

5. 北都發展橫跨十至二十年，期間政府和社會需要因應經濟和社會的變化、參與企業和其他用家的需要等，迅速引入或調整措施。為此，擬議法例將由**主體法例**設定主線框架，不會鉅細無遺，但會指明範疇並**授權行政長官會同行政會議按需要就指明範疇進一步訂立附屬法例**，立法會會擔當把關角色，負責審批主體法例及附屬法例。此外，為預留足夠時間審議附屬法例，我們不會採納附屬法例最快在刊憲當天生效的安排，而是預留不少於法定規定的審議期限，讓議員作出審議[1]。

6. 主體法例只適用於北都[2]，所設立的主線框架會對應上述三個目標題目，明確指明下列六個可訂立附屬法例的政策範疇，亦會按個別範疇的情況說明有關安排只適用於北都內的部分區域。這六個範疇是與各政策局和部門磋商的結果，基本涵蓋北都發展所需的特別權力，以加速北都發展和引進產業進駐，包括：

---

[1] 根據「先訂立、後審議」的程序，有關附屬法例會先在憲報刊登，然後在立法會會議上提交立法會省覽。立法會可在附屬法例提交後 28 天內舉行的會議上，藉決議修訂附屬法例。這段審議及修訂附屬法例的期間稱為審議期限。此外，立法會可在審議期限屆滿前，藉決議把期限延展。提交立法會省覽的附屬法例，審議期限可延展至原先審議期限屆滿之日起計第 21 天後舉行的首次立法會會議。

[2] 政府建議按下列主要原則釐定北都的範圍，並在主體法例內以附表附載圖則以指明有關範圍 –

(a) 以元朗區及北區區議會的區域界線作為基本依據；
(b) 覆蓋上述區域界線內的所有分區計劃大綱圖（大綱圖）；若個別大綱圖界線與區域界線有差異，則以覆蓋整張相關大綱圖為原則作出調整 ；
(c) 北面界線跟隨香港北面的邊境界線（包括水體部分）；
(d) 包括河套香港園區（範圍依據《落馬洲河套地區分區計劃大綱圖》的規劃區）；以及
(e) 包括深圳灣口岸港方口岸區（範圍依據《深圳灣口岸港方口岸區條例》（第 591 章））。

為處理北都範圍日後可能出現變更的情況，政府亦建議賦權行政長官會同行政會議可憑藉憲報刊登的公告修訂北都範圍。

- **規劃地政**
  (一) 簡化城市規劃程序；
  (二) 加快支付被收回土地的補償；

- **加快工程進度**
  (三) 便利採用創新的建築技術安排；
  (四) 簡化申請建築噪音許可證的程序及要求；

- **助力產業營運**
  (五) 便利及管理跨境要素流動；以及
  (六) 就指定地區成立法定公司。

7. 在這個框架下，我們會推出一系列附屬法例以落實政策細節。我們計劃在今年中向立法會提交主體法例時，一併提交屆時已成熟的首批附屬法例草稿。換言之，立法會在審議主體法例的同時，亦可預覽首批附屬法例。主體法例預期年底通過後，政府會正式提交該首批附屬法例予立法會省覽。按目前計劃，首批附屬法例將處理上文第 6 段第(一)至(四)項，以及第(五)項當中有關河套香港園區人員流的範疇。至於其他附屬法例，也會在未來成熟一項推一項，或在有需要時提交。

8. 這套立法架構的設計充分考慮了北都發展的重要性及獨特性。首先，作為香港的戰略發展區域，北都在推動香港社會及經濟高質量發展、助力與粵港澳大灣區的互聯互通及更好融入和服務國家發展大局等方面的重要性，是無容置疑的。通過訂立特別適用於北都發展的專屬法例，可以進一步為北都發展提速、提效，以加快形成香港經濟的新引擎，促進社會及經濟長期繁榮穩定。

9. 此外，北都幅員廣闊，涉及不同政策範疇及背景廣泛的持份者，發展橫跨未來十至二十年。尤其，因應國家明確支持香港建設國際創新科技（創科）中心及現代化產業體系，北都的規劃是以「產業帶動」為主軸。為了能在發展過程中更緊貼國家的發展方向（包括對接「十五五規劃」）、香港在大灣區的獨特戰略定位，以及創科及產業發展日新月異的趨勢，政府認為有必要針對北都的發展需要，以更創新、靈活、動態的方式有序地推動北都的發展，並在發展過程中給予更大彈性，讓

政府可以因應北都的急速發展，持續地檢視和在有需要時靈活調整落實細節。

10. 政府期望通過加快北都發展的專屬法例，整合土地開發、工程建設、產業發展等多個政策範疇，除了補足不同法例現時未必能為北都發展提供針對性的支持，亦為社會大眾提供一個清晰、明確及具備靈活性的立法框架，且權力僅限於北都範圍內，並由立法會按現行機制繼續擔當把關角色，確保權力行使得宜，在保障公眾利益及推進發展目標兩者之間取得適當平衡，既讓企業更有信心參與北都發展，亦讓社會安心。

11. 我們會定期檢視主體法例和附屬法例實施後的執行安排，包括在法例生效後，定期向行政長官主持的「北部都會區發展委員會」匯報落實階段的情況並在有需要時尋求指導；我們亦會每年向立法會發展事務委員會匯報法例的落實情況。

建議附屬法例涉及的內容

12. 以下為有關附屬法例內容的簡介，詳情載於附件。

(一) 簡化城市規劃程序

13. 首先是**城市規劃程序的簡化建議**。目前，如果項目倡議人（不論是政府或政府以外的倡議人）就個別用地的發展建議不完全符合現行法定分區計劃大綱圖（大綱圖）的規定，視乎發展建議的內容，須向城市規劃委員會（城規會）提交(i)規劃許可申請或(ii)修訂圖則申請，就前者，城規會會在收到申請後兩個月內作出考慮，而後者的處理時間則需至少九個月[3]。

14. 為及時回應市場需要及變化，我們建議主要從兩方面簡化有關程序：

(a) 就北都內的**非保育地帶**，如政府或其他人士想改變某幅土地的法定規劃用途或發展參數／要求，可透過提出規劃許可申請尋求審批，而不需要提交涉及較長審批程序

[3] 包括在城規會接納修訂圖則申請後，啟動及完成法定修訂圖則程序所需的時間。

的修訂圖則申請。由於北都仍在發展中，基建容量充足，因此有空間採取上述的簡化程序；而且即使簡化了程序，仍有城規會把關，全面考慮該發展建議，公眾亦可表達意見。以最近建議修訂粉嶺北「片區」的用地為例，我們建議修訂區內產業用地的用途以涵蓋更多合適的產業及配套設施，以及住宅用地的發展密度及改劃用地作私營房屋發展，日後如有同類情況，上述簡化措施能壓縮流程，較改劃程序更能快速應對需要。要強調的是：(i)這簡化安排不適用於「自然保育區」、「郊野公園」、「綠化地帶」等一向被歸類為保育地帶的土地；(ii)此簡化安排亦不適用於政府表明將會透過改劃程序全面擬定新大綱圖的新發展區／優先發展區（即流浮山、新界北新市鎮優先發展區、馬草壟和凹頭）；不過，當有關新發展區／優先發展區的新大綱圖製定後，政府或其他人士日後希望調整當中某幅非保育地帶土地的用途或發展參數／要求，有關簡化措施亦可適用。

(b) **城市規劃程序下容納較長的「臨時用途」**（至最多七年）：現時，在市區及新市鎮大綱圖以及鄉郊大綱圖所訂的「臨時用途」期限分別為五年及三年。就前者，不超過五年期限的「臨時用途」一般無須向城規會提交規劃許可申請；而後者，如「臨時用途」不超過三年，即使該用途不屬相關地帶的土地用途表的第一欄或第二欄用途，仍可向城規會提交規劃許可申請；如獲批准，城規會可批給臨時規劃許可的有效期最長為三年。以「臨時用途」發展的好處是可以讓企業先以小規模測試市場，並因應實際情況而作出調整。「臨時用途」期限太短的話，企業未必會投入太多。較現時在市區及新市鎮大綱圖以及鄉郊大綱圖所訂的「臨時用途」期限相比，延長期限可讓企業有更大信心作投資及規劃。這亦與在土地行政及個別法例定義下，短期租約固定租期一般不長於七年的做法一致。

(二) 加快支付被收回土地的補償

15. **收回土地**方面，為加快發放收地補償，以及減低政府因未支付有關款項而需要支付的利息，以更好集中資源在北都實質的發展，我們建議從兩方面修訂相關法定安排：

(a) 就補償個案轉交土地審裁處以裁定須支付的補償額設立六個月的限期；及訂明前業主或其他申索人如未能在三個月限期內接受地政總署的暫支款項建議，除非有合理原因，該暫支款項相應的補償金額將不會由有關限期屆滿後繼續孳生利息。與現時並沒有訂明任何期限相比，建議可有效加快支付收回土地補償並提供更大確定性；以及

(b) 如須收回的私人土地是以祖堂名義持有，而相關祖堂的註冊司理並無出缺，目前的做法是要獲祖堂的全體成員一致同意，地政總署才會向其註冊司理發放補償。換言之，即使《新界條例》（第 97 章）第 15 條已列明所有按該條例註冊的司理，在經民政及青年事務局局長同意下，可有全權處置或以任何方法處理祖堂土地，但只要有祖堂成員反對，地政總署仍然不能向註冊司理發放補償。就此，多年來仍有不少與祖堂地相關的補償金額未能發放，鄉議局對此多次表達關注，政府亦須為未支付的收回土地補償金支付利息。我們建議在專屬法例清楚列明地政總署署長即使未獲祖堂的全體成員一致同意，仍可向沒有註冊司理出缺的祖堂的註冊司理支付補償金額，加快進度。要強調的是，此安排只適用於全體註冊司理職位在位的祖堂。

(三) 便利採用創新的建築技術安排

16. **採用創新的建築技術**方面，我們建議在法例下提供便利安排。目前，《建築物條例》（第 123 章）要求項目倡議人必須證明因有特殊情況才可以申請變通或豁免《建築物條例》或其附屬法例下的條文或要求。為加快發展及鼓勵創新，例如採用一些並非固有的建造技術和建築材料，就新建、重建或改動及加建建築工程，我們建議**即使沒有證明屬特殊情況**，項目倡

議人仍可提出這些變通或豁免申請，屋宇署作為審批一方亦無須再局限於衡量是否屬特殊情況，而可更到位地聚焦考慮申請是否符合質素要求。換言之，如北都的發展項目日後有意應用國家或其他先進地區的創新技術和新式建築材料，申請人無須證明情況特殊，署方亦可按「質素為本」的機制考慮及批予准許。

(四) 簡化申請建築噪音許可證的程序及要求

17. 此外，我們建議**簡化就指定地區或項目申請建築噪音許可證的程序及要求**。現行法例規定在某些時間內進行建築工程時，必須持有有效建築噪音許可證，而許可證會限制該工程下可使用的機動設備的種類、數量、使用時間、使用區域等，有效期一般不超過六個月。換言之，許可證申請人不能隨便調動有關機動設備，一旦要作出更改或有效期屆滿都要再提出申請。

18. 考慮到北都一些以**「產業主導」的新發展區**（即洪水橋、新田科技城和河套、牛潭尾、流浮山及新界北新市鎮）和**主要運輸基建項目**有較迫切的發展時間表，而有關地區仍在開發甚或未開始開發，未有大規模居住人口入伙，我們在**維持現行保障市民的噪音管制標準**的同時，建議簡化申請許可證的程序及要求。新做法不再要求申請人預先設定不同機動設備的部署及使用細節，而是按實際環境（例如與民居的距離），要求申請人訂立及落實噪音緩解措施，並進行實時現場監察，確保符合噪音管制標準。換言之，申請人可靈活調配不同機動設備的種類、數量及使用時間，在配合施工需要及加快建築工程速度之餘，亦符合相同的噪音管制標準，做到更「目標為本」，而非硬性管控執行細節。另外，許可證有效期亦建議延長至一年，減少申請次數。

(五) 便利及管理跨境要素流動

19. **便利跨境要素流動**是促進產業發展和硬件建設的關鍵，通過善用內地和香港凝聚的資源，令北都成為創新及高端人才的集中地，其中河套深港科技創新合作區（河套合作區）更是香港與內地創科合作的重大平台。我們建議通過專屬法例引入

便利措施，便利及管理北都內指定地區（例如河套香港園區）或運輸基建項目的特定要素流動，當中主要包括人員流、數據流、物資流（例如生物樣本和機器設備）和資金流。

20. 我們建議先為**河套香港園區的人員流**訂立附屬法例，以便利連接河套合作區港深兩個園區的西面跨河連接橋上的人員流動，目前的構思是以「白名單」模式規管出入境的人員。

21. 就其他跨境要素流動，特區政府會繼續細化潛在產業的營運需要，與相關內地機關商討，稍後按具體情況訂立附屬法例。

(六) 成立法定公司

22. 此外，政府一直以多元落實模式推動北都產業發展，成立法定機構（例如法定園區公司）是其中一個可引用的工具。政府已在今年 1 月註冊北都首間政府全資擁有的園區公司（即洪水橋產業園有限公司），目前亦正籌備為新田科技城成立園區公司，這兩家園區公司並非法定機構，可以在短時間內成立。雖然目前未有成立法定公司的具體計劃，但未雨綢繆，我們**建議**藉今次立法工作，一併**賦權**行政長官會同行政會議有需要時可通過將來訂立的附屬法例成立法定公司。當日後成立法定公司時，如有需要，我們會按既定機制就法定公司所需資金向立法會申請注資。

下一步工作

23. 我們會就建議的法例內容由 3 月 24 日至 5 月 22 日進行約兩個月的公眾諮詢[4]，期間會與不同的持份者溝通。我們的目標是於今年年中向立法會提交條例草案及首批附屬法例的草擬本供預覽，並爭取主體法例的條例草案在年內獲得通過，然後向立法會正式提交主體法例下首批附屬法例。

---

[4] 有關資訊載於發展局北部都會區專題網站（https://www.nm.gov.hk/tc/about-nm/nm-dedicated-legislation），歡迎公眾及各界人士就立法建議提出意見。希望提交意見的人士可以在諮詢期內電郵（nmlegislation@devb.gov.hk）或去信發展局北部都會區統籌辦事處。

24. 歡迎委員就上述立法建議表達意見。

發展局
2026 年 3 月

附件

北都專屬法例建議涉及的政策範疇

具體建議	與現行安排的分別及相關考慮
(一) 簡化城市規劃程序	
1. 就位於北都範圍內的**非保育地帶** [5]的發展建議（但不適用於政府表明將會透過改劃程序全面擬定新大綱圖的新發展區／優先發展區，即流浮山、新界北新市鎮優先發展區、馬草壟及凹頭 [6]），建議容許項目倡議人可按《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條就下列情況提出規劃許可申請 – (a) 不論擬議土地用途是否列於現行大綱圖中相關地帶的土地用途表的第二欄，仍可**就任何擬議土地用途**提出規劃許可申請；或 (b) 不論現行大綱圖是否訂有可申請放寬或修訂發展參數／要求的條文，亦不論該放寬或修訂的程度是否符合「略為」，可就**放寬或修訂任何發展參數／要求** [7]提出規劃許可申請。	現時，舉例說明，如項目倡議人擬使用土地作並未列於大綱圖中相關地帶土地用途表的土地用途，或其發展建議不符合現有大綱圖的發展參數／要求（即左列 1(a)或 1(b)的情況），均須按《城市規劃條例》第 12A 條申請修訂圖則，耗時比在第 16 條下規劃許可申請較長 [8]。另外，即使部分大綱圖的部分土地用途地帶已訂有條文，容許項目倡議人可按《城市規劃條例》第 16 條提出規劃許可申請以略為放寬相關發展參數／要求，但如變更的幅度不符合「略為」放寬的原則 [9]，項目倡議人亦同樣須按《城市規劃條例》第 12A 條以修訂圖則的方式提出申請。 考慮到北都作為策略發展區域須提速、提效，而北都仍在發展中，基建容量充足，政府建議簡化北都範圍

[5] 即不包括「自然保育區」、「海岸保護區」、「具特殊科學價值地點」、「郊野公園」、「綠化地帶」及作自然保育目的的「其他指定用途」地帶（包括註明「濕地保育公園」、「綜合發展及濕地保護區」、「綜合發展及濕地改善區」、「綜合發展包括濕地修復區」、「生態區」、「自然生態公園」、「生態旅舍 」及「保育暨康樂」的地帶）等。

[6] 不過，當有關新發展區／優先發展區的新大綱圖製定後，政府或其他人士日後希望調整當中某幅非保育地帶土地的用途或發展參數／要求，有關簡化措施亦可適用。

[7] 包括但不限於地積比率、總樓面面積、建築物高度、非建築用地、建築物後移、提供政府、機構及社區設施、公眾停車場及其他運輸設施、公共休憩用地。

具體建議	與現行安排的分別及相關考慮
	內**非保育地帶**的規劃申請程序，通過行之有效的《城市規劃條例》第 16 條的**規劃許可申請機制**處理這些更改土地用途或發展參數／要求的發展建議，以縮短處理時間，更好回應市場需要及變化。 我們必須強調，有關簡化程序**只適用於非保育地帶**。而且在簡化程序下，有關發展建議仍會邀請公眾提交意見及由城規會審議，以確保其符合規劃及其他技術要求，在回應市場需要及維護公眾利益之間取得兼具效率與審慎的平衡。
2. 就北都範圍內的市區及新市鎮大綱圖，建議把「臨時用途」的定義期限由最長五年延長至最長**七年**。	現時，在市區及新市鎮大綱圖以及鄉郊大綱圖所訂的「臨時用途」期限分別為五年及三年 [10]。政府建議把大綱圖下就「臨時用途」的定義期限統一延長至七年，為那些以短期形式批出的用地提供更大彈性，讓企業有更大信心作出規劃及投資。此亦與在土地行政及個別法例定義下，短期租約固定租期一般不長於七年的做法一致。
3. 就北都範圍內的鄉郊大綱圖，建議把「臨時用途」的定義期限由最長三年延長至最長**七年**。	

[8] 就第 16 條下的規劃許可申請，城規會會在收到申請後兩個月內作出考慮。至於第 12A 條下的修訂圖則申請，城規會會在收到申請後兩個月內作出考慮；而如城規會接納有關申請，便須啟動法定修訂圖則程序，將擬議修訂納入草圖並展示以供公眾查閱，法定修訂圖則程序為七個月。

[9] 有關申請是否符合「略為」放寬的原則，取決於建議變更的幅度，一般須按個別發展計劃的具體情況考慮。

[10] 就市區及新市鎮大綱圖而言，不超過五年期限的「臨時用途」，一般無須向城規會提交規劃許可申請。至於鄉郊大綱圖而言，如「臨時用途」不超過三年，即使該用途不屬相關地帶的土地用途表的第一欄或第二欄用途，仍可向城規會提交規劃許可申請；如獲批准，城規會可批給臨時規劃許可的有效期最長為三年。

具體建議	與現行安排的分別及相關考慮
(二) 加快支付被收回土地的補償	
1. 就位於北都範圍內因政府發展而須收回的私人土地 – (a) 如前業主或其他申索人未能在指定時間內(i)接納補償要約 [11]；(ii)呈交補償申索 [12]；或(iii)已呈交補償申索，但未能就申索與地政總署達成協議 [13]，建議把轉交土地審裁處以裁定須支付的補償額的時間定為指定時間的**六個月內** [14]；及 (b) 建議於向前業主或其他申索人提出支付暫支款項的建議中 [15]，訂明前業主或其他申索人須於暫支款項建議發出日期起計的**三個月限期內**接受該建議。如前業主或其他申索人未能於有關限期屆滿前接受該建議，除非有合理原因，則	《收回土地條例》（第 124 章）及相關條例訂明，須支付的收回土地補償金由收地日期起至支付補償金期間，均孳生利息 [16]。目前，因左列 1(a)(i)至 1(a)(iii)的情況而未能支付土地補償金的個案，《收回土地條例》及相關條例並未有就轉交土地審裁處的時間設限。此外，如地政總署向前業主或其他申索人提出支付暫支款項的建議，《收回土地條例》及相關條例下亦未有就接受暫支款項建議（即左列 1(b) 的個案）的時間設限。換言之，如前業主或其他申索人一直拒絕接受政府的補償要約及暫支款項建議，政府便一直須為未支付的收回土地補償金支付利息。 有見及此，為加快發放收回土地補償金，以及減低政府因未支付有關金額而需要支付的利息，更好集中資源在

[11] 指按《收回土地條例》第 6(1)(a)條向前業主或其他申索人就收回土地作出補償要約。因應《收回土地條例》第 6(3)(a)條，現時地政總署的做法是要求該人在該要約作出日期起計 28 天內回覆是否接納該項要約。

[12] 指按《收回土地條例》第 6(1)(b)條向前業主或其他申索人就收回土地送達通知書，並要求該人在指定時間內呈交其補償申索。

[13] 指前業主或其他申索人按《收回土地條例》第 6(1)(b)條或第 8 條呈交補償申索，但未能就申索與主管當局達成協議。

[14] 就 1(a)(i)及 1(a)(ii) 的情況，六個月限期是指自上述指定時間屆滿日起計六個月。就 1(a)(iii) 的情況，六個月限期是指自前業主或其他申索人按第 6(1)(b)條或第 8 條呈交補償申索之日起計六個月。

[15] 指按《收回土地條例》第 16A 條，如前業主或其他申索人不接納政府作出的補償要約，政府可向前業主或其他申索人支付暫支款項，而該暫支款項相應的補償金額將不會在支付後繼續孳生利息。接受暫支款項並不會影響前業主或其他申索人向土地審裁處呈交的申索或土地審裁處對該申索作出的裁定；如前業主或其他申索人領取暫支款項，其後須從按土地審裁處就補償金額作出的裁定，扣除該已領取款額。

[16] 現時定為香港銀行公會在某日公布的截至營業時間結束爲止的 1 個月港元利息結算利率。

具體建議	與現行安排的分別及相關考慮
該暫支款項相應的補償金額，將不會由有關限期屆滿後繼續孳生利息。	北都實質的發展，我們建議為左列 1(a)及 1(b) 的情況設法定時間限制。
2. 如位於北都範圍內因政府發展而須收回的私人土地是以祖堂名義持有，建議賦權地政總署署長即使未獲祖堂的全體成員一致同意，仍可向被收回土地的祖堂的註冊司理支付被收回土地的補償金額，前提是相關祖堂的註冊司理職位並無出缺。	現時，如被收回的私人土地以祖堂名義持有，地政總署會向該祖堂根據《新界條例》（第 97 章）第 15 條註冊的所有司理發出補償要約。如該祖堂的任何成員對由其註冊司理領取補償提出反對意見，地政總署會將該反對意見轉交民政事務總署與相關祖堂的註冊司理聯絡作協調，待反對意見處理後，地政總署才會向其註冊司理發放補償。由於個別祖堂成員反對其註冊司理領取補償的情況時有發生，多年來仍有不少與祖堂地相關的補償金額未能發放，鄉議局亦對此多次表達關注。 政府認為就處理收地補償申索及領取收地補償而言，祖堂的註冊司理應具十足權力和權限，代表有關祖堂的全體成員領取補償。事實上，祖堂的性質屬私人組織，有關祖堂委任其司理及由註冊司理代表有關祖堂處理收地補償均屬祖堂內部事務，政府不宜干預或介入。如個別祖堂成員對其註冊司理運用或分發該補償有反對意見，應循法律途徑就相關私人糾紛提出申索。 但如該祖堂所有或部分司理出缺，政府難以確立誰人全面持有《新界條例》所賦予的合法身分代表有關祖堂處理收地補償金。在這個情況下，地政總署仍然會待有關祖堂完成委任及註冊所有出缺的司理後，才會支付補償金額。

具體建議	與現行安排的分別及相關考慮
(三) 便利採用創新的建築技術安排	
1. 就位於北都範圍內的**新建、重建或改動及加建**建築工程項目[17]，建議容許項目倡議人即使並非在「特殊情況」下，仍可按《建築物條例》（第 123 章）第 42 條向建築事務監督提交對《建築物條例》或其附屬規例的條文作出變通或豁免的申請，便利在北都採用創新／先進科技和新式建築材料的安排。	現時，在特殊情況下，項目倡議人可以根據《建築物條例》第 42 條向建築事務監督提出申請以變通或豁免《建築物條例》或其附屬規例的要求。項目倡議人必須提供理據以證明其項目的特殊情況及獨特性，以及未能遵從《建築物條例》或其附屬規例的原因。建築事務監督在考慮所有相關因素，包括屋宇署轄下「建築小組委員會」或「結構工程小組委員會」[18]就有關申請提供的意見後，如認為因情況特殊而適宜變通或豁免，則可批予變通或豁免。過往，在申請人證明因特殊情況而未能使用固有技術的情況下，屋宇署曾接納鑽孔灌漿摩擦新技術以進行迷你樁基礎工程；以及隧道襯砌工程中使用鋼纖維混凝土物料等。這些創新技術和新式建築材料在內地或其他國家已廣泛應用，可以節省工程成本和時間，或有效提高物料的可用性及耐用性。 為加快北都發展及便利項目倡議人在北都建築發展項目採用創新／先進科技和新式建築材料的安排，建議即使

[17] 由於保養及修葺工程一般涉及復修現存樓宇至其原有狀態，需要按《建築物條例》第 42 條申請變通或豁免的情況較為罕見，因此，便利措施不包括保養及修葺工程。

[18] 「建築小組委員會」的職能是就《建築物條例》變通或豁免申請向建築事務監督或獲其授權人員提供意見，由屋宇署助理署長／拓展（1）主持會議，成員包括屋宇署總屋宇測量師，以及隸屬房屋局常任秘書長辦公室的獨立審查組、地政總署和規劃署的代表，如有需要亦會邀請其他相關部門代表就其專屬範疇提供意見，如路政署、運輸署等。而「結構工程小組委員會」負責審議建築發展項目中與樓宇結構工程相關的申請，其職能與「建築小組委員會」類同，由屋宇署助理署長／拓展（2）主持會議，成員包括屋宇署總結構工程師及隸屬房屋局常任秘書長辦公室的獨立審查組的代表等。屋宇署會按申請內容的性質，按需要提交申請至「建築小組委員會」或「結構工程小組委員會」作考慮。

具體建議	與現行安排的分別及相關考慮
	提出的變通或豁免申請不屬特殊情況，署方仍可通過上述機制處理這些申請，並賦權建築事務監督按個別情況批予變通或豁免，惟有關申請仍須符合《建築物條例》第 42(4)條的規定，即該等變通或豁免不得有損規例訂立的建築物結構穩定性標準及公眾衞生標準。換言之，如北都的發展項目日後有意應用國家或其他先進地區的創新技術和新式建築材料，申請人無須證明情況特殊下，署方亦可按「質素為本」的機制考慮及批予變通或豁免。
(四) 簡化就指定地區或項目申請建築噪音許可證的程序及要求	
1. 建議為北都發展制定**新的建築工程噪音技術備忘錄及新表格**，以簡化申請建築噪音許可證的程序及要求。建議該份新技術備忘錄適用於下列北都內的指定地區或項目： (a) 北都指定新發展區內的建築工程，包括洪水橋／厦村、新田科技城和河套香港園區、牛潭尾、流浮山及新界北新市鎮；及 (b) 北都內主要運輸基建項目，例如洪水橋站、北環線主線及支線、北環線東延線、新界東北線、港深西部鐵路（洪水橋至前海）、洪水橋	現時，《噪音管制條例》（第 400 章）第 6 條中規定在某些指明時間內進行建築工程時 [20]，均須持有與該工程有關的有效建築噪音許可證。項目倡議人須按《噪音管制條例》及《噪音管制（一般）規例》（第 400A 章），並參考現行的建築工程噪音技術備忘錄，向噪音管制監督申請建築噪音許可證，而現行技術備忘錄中的噪音聲級評估機制，是按不同種類的機動設備的聲功率級及其數量而釐定的。建築噪音許可證會限制該工程下可以使用的機動設備的種類、數量、使用時間、使用區域及其他相關條件，有效期一般不超過六個月。

具體建議	與現行安排的分別及相關考慮
／厦村新發展區的智慧綠色集體運輸系統以及北都公路等[19]。	考慮到北都一些以「產業主導」的新發展區（即左列1(a)列出的新發展區）和主要運輸基建項目有較迫切的發展時間表，而有關地區仍在開發甚或未開始開發，未有大規模居住人口入伙，政府建議在維持現行噪音標準的同時，簡化申請建築噪音許可證的評估程序及要求。建議做法改為要求申請人按實際環境（例如工程項目與最近的「噪音感應強的地方」的距離）訂立及落實相應噪音緩解措施（例如採用較寧靜的建築設備／技術、高效隔音罩或屏障等），並利用科技設置實時現場監察機制。只要實時現場監察結果符合噪音管制標準，申請人便可靈活調配不同機動設備的種類、數量及使用時間，在配合施工需要及加快建築工程速度之餘，亦符合相同的管制噪音標準，做到更目標為本，而非硬性管控執行細節。另外，建築噪音許可證的有效期亦建議延長至一年，減少申請建築噪音許可證的次數。
(五) 便利及管理北都內指定地區／運輸基建項目的跨境要素流動	
1. 建議容許政府指定北都內一個或多個指定地區（例如河套香港園區）或運輸基建項目，以便利及管理其特定要素的跨境流動，當中包括但不限於人員流、數據流、物資流（例如生物樣本和機器設備）和資金流。	河套合作區位處深圳河兩側，涵蓋深圳園區及香港園區，憑藉「一區兩園」優勢推動兩地創科合作發展，是北都與廣深科技創新走廊的交匯點，更是聯通內地與國際的世界級科技創新平台。除了全速造地及推進硬件建設，便利跨境要素流動亦是促進創科及產業發展的關

[20] 包括(i)在非公眾假日下午七時至翌日上午七時或公眾假日的任何時間內，在任何地方使用機動設備進行任何非撞擊式打樁建築工程，及在任何指定範圍進行任何訂明建築工程；及(ii)在非公眾假日上午七時至下午七時內，進行任何撞擊式打樁工程。

[19] 若運輸基建項目橫跨北都以內及以外的範圍，則有關簡化程序只適用於位於北都內的部分。

具體建議	與現行安排的分別及相關考慮
	鍵，透過善用內地和香港凝聚的資源，令河套合作區成為創新及人才的集中地。 為便利跨境要素流動，政府建議通過專屬法例引入便利措施，容許兩個園區之間的某些特定要素（包括但不限於人員、數據、物資（例如生物樣本和機器設備）、資金等）更易於流動，促進研究及開發、原型製作和先進製造活動等。此外，部分要素目前不得轉移離開內地，又或需經全面的審批程序方可轉移離開內地。為確保這些要素會在香港園區按照原定目的使用並獲適當保障，政府認為適宜為便利及管理要素跨境流動的措施，提供明確的法律基礎，並設立適當的規管及監察機制。 我們建議先為河套香港園區的人員流訂立附屬法例。連接河套合作區港深兩個園區的西面跨河連接橋項目已於2025年12月正式啓動，目標是打通河套合作區的連接網絡，促進跨境人員流動。除了跨河連接橋的硬件工程，在邊境管制方面，政府亦須通過法例作出相應配合，而目前的構思是以「白名單」模式規管可經由西面跨河連接橋出入境的人員。 就其他跨境要素流動，特區政府會繼續與相關內地機關商討落實細節，在機制創新、產業協同、生態共建等方面務實推進，拆牆鬆綁，推動創新要素跨境流動，為深化香港與內地創新協同發展打造新標杆。

具體建議	與現行安排的分別及相關考慮
	除河套香港園區外，政府亦不排除會因應情況，為北都內其他指定地區（例如新田科技城）訂立附屬法例，以便利及管理跨境要素流動。
(六) 就北都內指定地區成立法定公司	
1. 建議容許政府成立一個或多個**法定公司**，負責管理北都內的指定地區（例如產業園區）。	北都發展以「產業帶動」為主軸，將會在北都提供約 800 公頃新產業用地，政府認為有需要以多元模式發展這些土地。除了通過傳統賣地、原址換地和「片區開發」等模式引入產業之外，成立園區公司是其中一個可引用的工具。由行政長官擔任主席的「北部都會區發展委員會」轄下設由財政司司長擔任組長的「發展及營運模式設計組」，按北都各產業園區的性質和規模，設計發展及營運模式，當中包括可為不同園區度身成立一間或多間專門公司，好處是可以由政府主導推行指定項目，提高政府在發展和營運層面的參與度，並以更具彈性的公司運作模式吸引產業落戶，加快北都產業發展。園區公司將按政府產業政策制訂產業園區發展和營運策略，並負責日常管理和招商引資等工作。 政府已在今年 1 月初成立北都首間政府全資擁有的園區公司（洪水橋產業園有限公司），目前亦正籌備為新田科技城成立園區公司。這兩家園區公司會是根據《公司條例》（第 622 章）組成及註冊的公司而並非法定機構，前者負責發展和營運洪水橋約 23 公頃產業用地，後者負責推動開發新田科技城。雖然政府目前未有成立法定公司的具體計劃，但未雨綢繆，我們建議藉今次立

具體建議	與現行安排的分別及相關考慮
	法工作，在將來一併在主體法例作出賦權，以待有需要時行政長官會同行政會議可通過將來訂立的附屬法例成立法定公司。