



專題快訊 第 11 期

北部都會區： 建設提速 產業引航

上一期北都專題快訊：第 6 期

立法會秘書處
議會事務部編製

2026 年
3 月

概覽

北部都會區（“北都”）的土地面積與規劃人口均約佔香港整體三分之一，不僅是驅動香港經濟及社會發展的新引擎，更是香港對接國家「十五五」規劃的重要節點。

在國家高度重視、香港特區政府與立法會攜手推動下，北都的發展已邁入**新階段**，從早期的土地收回與基建規劃，轉向**聚焦**加快**工程建設**，以及促進**產業進駐與營運**，全速推進北都高質量發展。

本**專題快訊**簡介北都的最新發展，包括：訂立北都專屬法例、助力產業落地的情況、創科生態圈布局、大學城規劃、運輸基建，以及發展與保育並行推進，並綜述立法會相關討論。

北都全速推進 對接「十五五」 [1]

立法賦能 拆牆鬆綁 [2]

北都專屬法例：3 大目標 6 大範疇

產業導向：洪水橋先行先試 [3]

洪水橋/厦村發展新動向

現代物流樞紐

園區聯動：構建完整創科生態圈 [4-5]

前沿研發樞紐：河套香港園區

中試轉化平台：新田科技城

算力基建樞紐：沙嶺數據園

北都大學城：產學融合 [6]

運輸基建：從鐵路環線到低空經濟 [7]

發展與保育並存 [8]

北都全速推進 對接「十五五」

全國人大於本月通過的「十五五」規劃綱要明確支持**加快北都建設**，充分體現國家對北都發展的高度重視，也是香港融入和服務國家發展大局的戰略方向。

特區政府在**2025 年《施政報告》**及**2026 年《財政預算案》**中，分別推出一系列支持北都發展的具體措施。此外，**第八屆立法會**甫開局，議員便積極透過不同平台就北都建設建言獻策，展現**行政立法良性互動**，共同為北都發展注入新動能。

政策提速

2025 年《施政報告》

- 成立由行政長官親自領導的「北都發展委員會」，**提升北都發展的決策層次**
- 訂立**專屬法例**，為北都發展「拆牆鬆綁」
- **加快交通基礎設施建設**，以配合北都發展

資源投放

2026 年《財政預算案》

- 就**河套**香港園區、**新田**科技城及**洪水橋**產業園區公司或專屬公司，**各注資 100 億元**
- 預留**100 億元**，以貸款方式支持**北都大學城校舍建設**
- 推出「**北都城鄉共融基金**」先導計劃，推動鄉郊旅遊項目，促進北都多元經濟生態

立法會建言獻策

第八屆立法會積極建言推動北都建設：

- **成立**北部都會區發展事宜**小組委員會**
- 於1月底就北都發展舉行**專題政策簡報會**，並於2月4日立法會會議通過“進一步提速提效建設好北部都會區，推動香港創科產業更好落地發展”的**議員議案**
- 立法會將開展一系列**北都考察**活動，並於3月26日進行首次考察，讓議員掌握第一手資訊，以提出更精準到位的政策建言

立法賦能 拆牆鬆綁

為突破傳統發展的程序瓶頸，政府正以**立法與行政**雙軌並進，為北都提速提效。

北都專屬法例：3大目標 6大範疇

3大目標：

- 1 為規劃和地政程序進一步拆牆鬆綁
- 2 加快工程建設
- 3 助力產業營運

- 政府剛就專屬法例**諮詢立法會發展事務委員會**，目標於2026年年中提交立法會首讀，爭取**年內完成立法**。
- 專屬法例旨在為北都提供清晰靈活的主線框架，並授權透過**附屬法例**按需要**訂明細節**，由**立法會把關**。
- 擬議法例整合土地開發、工程建設及產業發展政策，填補現行法例不足，並指明可就以下**6大範疇**訂立附屬法例：

6大範疇鬆綁

	範疇	核心措施
1	簡化城規程序	非保育地帶土地 改劃用途 免修圖則， 審批時間 由9個月 縮至2個月 ；「臨時用途」期限延至7年
2	加快支付收地補償	就補償個案 設審裁時限 ； 祖堂地補償金額 可直接支付予註冊司理，無須祖堂全體成員同意
3	創新建築技術	無須證明特殊情況 亦可獲批准採用創新技術 / 物料
4	靈活實施噪音管制	監管以目標為本 ，而非硬性管控執行細節；噪音 許可證 有效期 延至1年
5	便利跨境流動	河套香港園區 試行白名單 ^{註1} 便利人員往來；後續擴展至數據流、物資流和資金流
6	成立園區公司	賦權就指定地區 成立法定公司 ，以商業模式 營運產業園區 ，更好結合市場力量，吸引企業落戶

註1 白名單：政府為便利河套港深園區人員流動而設的核准人員清單。獲列名者(如園區員工及家屬)無須一般出入境程序，具體細節由相關政策局制定

立法時間表



議員齊發聲

- **提速提效**：議員對專屬法例為北都發展拆牆鬆綁、簡化程序、促進“四流”(人流、物流、資金流及數據流)等方向表示肯定，並就細節安排提出多項意見。議員**期望**政府在立法過程中**與社會各界保持溝通及做好宣傳**工作，並在提交**附屬法例**前充分諮詢持份者，確保法例能真正發揮提速提效的作用。
- **構建港深規則協同體系，促進流通互認**：議員**建議**北都的專屬法例應**對接《河套深圳園區條例》**^{註2}，以支持深港聯合科研與資金跨境使用，促進“四流”**跨境便捷流通、標準互認及監管協同**，構建融通兩地的規則體系，實現雙向對流，發揮**一區兩園**的獨特優勢。

註2 《河套深圳園區條例》於2025年12月26日獲深圳市人大常委會通過，是深圳運用特區立法權，將國家發展規劃由施工圖轉化為園區法治說明書的關鍵之舉。

立法會 相關文件



產業導向：洪水橋先行先試

北都發展模式採用「有為政府 高效市場」的新組合，強調**市場驅動**、**產業導向**及**多元發展**。**洪水橋/厦村**新發展區作為北都最早啟動的區域之一，定位為**高端專業和物流樞紐**，集產業用地、大學城規劃及跨境鐵路樞紐三大功能於一身，成為北都西部走廊產業導入的先頭部隊。

洪水橋/厦村發展新動向

片區開發

- ✧ **首個片區試點**位於洪水橋/厦村，於2025年12月啟動招標(2026年7月3日截標)。
- ✧ 採用**雙信封制**。評分標準中，地價佔30%，其餘70%聚焦非價格建議，包括引進龍頭企業、投資規模及創造就業等產業貢獻，以吸引高質素企業落戶洪水橋片區，帶動產業鏈成長。

產業園公司

- ✧ **洪水橋產業園有限公司**於**2026年1月正式成立**，是按2025年《施政報告》建議，專為北都產業園區度身成立的產業園公司，預計2026年年中投入運作。
- ✧ 以商業靈活模式主導**約23公頃**產業園的開發與營運，提供一站式高增值服務(例如檢測驗證、商業配對)，目標達至財政自給。
- ✧ 政府計劃於**2026年第2季**尋求立法會財務委員會批准，向產業園公司**注資100億元起始資金**。

北都大學城

- ✧ 政府將**率先推出三幅**位於**洪水橋/厦村**新發展區的**土地**，供資助大學和應用科學大學申請發展校舍，同時預留**100億元**，以貸款方式**支持校舍建設**，全方位打造香港成為**國際教育樞紐**。

現代物流樞紐

- ✧ 為進一步推動現代物流發展，政府選址洪水橋/厦村發展現代物流圈。項目涉及8幅共約**32公頃**物流用地，劃分為**五大功能區域**，涵蓋高價值貨物物流、電子商貿物流、貨運代理及低空經濟區等。
- ✧ 為緊貼市場脈搏，政府計劃引入**錨點企業**量身定制入駐條款。首幅用地將於**2026年內**邀請業界提交意向書。



洪水橋產業園的區位優勢和策略性位置

議員齊發聲

- **園區定位與分工**：議員**認為**政府應**釐清**洪水橋產業園與科學園、數碼港在**招商引資自主權**及**運作模式**上的實質區別，並指出洪水橋與新田科技城等園區需避免功能重疊或競爭，同時政府應探討由單一公司統籌是否更具效益。
- **招商引資與企業參與**：議員**認為****產業園公司**應靈活運用參股、分紅、免租或配對等形式**與企業合作**，避免僅限於物業租賃模式，並應具備較大自主權，以制訂具競爭力的租金補貼及稅務優惠方案。
- **善用北都聯通前海的區位優勢**：議員**建議**將洪水橋/厦村物流圈發展為**大灣區物流匯聚點**，促請政府靈活批地予具潛質企業，並預留空間扶持中小物流商，推動市場多元發展。

立法會
相關文件



相關文件



園區聯動：構建完整創科生態圈

精準布局

北都透過園區分工協作，形成從**研發(河套)—中試(新田)—數據支撐(沙嶺)—多元製造(洪水橋)**的完整產業生態圈，實現創新鏈與產業鏈深度融合。

前沿研發樞紐：河套香港園區

河套香港園區坐落於北都的創科發展核心地帶，**聚焦**上中游的**研發**、**轉化**、**中試**等，為推動香港創科發展及深化粵港澳大灣區跨域合作的關鍵引擎。

招商引資

- **企業進駐踴躍**：市場反應正面，目前已有超過**60家**來自本地及海內外的**生命健康科技**、**微電子**、**新能源及人工智能**等領域的企業和機構與園區簽署租約，兩座**濕實驗室大樓**使用率達八成。
- **政策賦能**：最新的財政預算案宣布，政府將會向立法會申請**注資100億元**予「河套香港園區公司」，以加速河套香港園區的發展。此外，財政司司長正統籌制定**優惠**

政策包，涵蓋批地條件、地價寬免、專項資助及稅務減免等一籃子措施，為目標企業提供具競爭力的落地條件。為配合優惠政策包中的稅務減免措施，政府將於年內**向立法會提交《稅務條例》修訂草案**。

- **法律及專業服務配套**：河套香港園區將增設**商業法律機構服務點**，加強港深兩地園區企業與香港法律服務的日常業務對接。園區亦將設**綜合專業服務中心**，提供法律、調解和仲裁、會計、估值等一站式配套服務，支援園區科研成果走入內地及國際市場。



河套香港園區第一期濕實驗室大樓和人才公寓

議員齊發聲

- **產能融合**：議員**建議**將河套及新田科技城打造為**綠電、算力、低碳**一體化**能源體系**，並分**三階段**推進：2026年完成能源頂層設計，2027年啟動跨境綠電通道及智慧電網建設，2028年核心能源網絡投入運行，確保首批產業穩定運營。議員亦**倡議**以**電算碳**先行支撐北都，善用大灣區海上風電及柔性直流輸電技術，建立跨區域協調機制，確保能源供應適度超前。
- **建設新型經濟國際仲裁中心**：議員**建議**於河套地區建立新型經濟國際仲裁中心，針對數字金融、生物醫藥、低空經濟等新興領域**制定《河套國際仲裁規則》**，並透過「港資港仲裁」模式，提供一站式爭議解決服務，藉此鞏固香港國際法律及爭議解決服務中心的地位。

立法會
相關文件



中試轉化平台：新田科技城

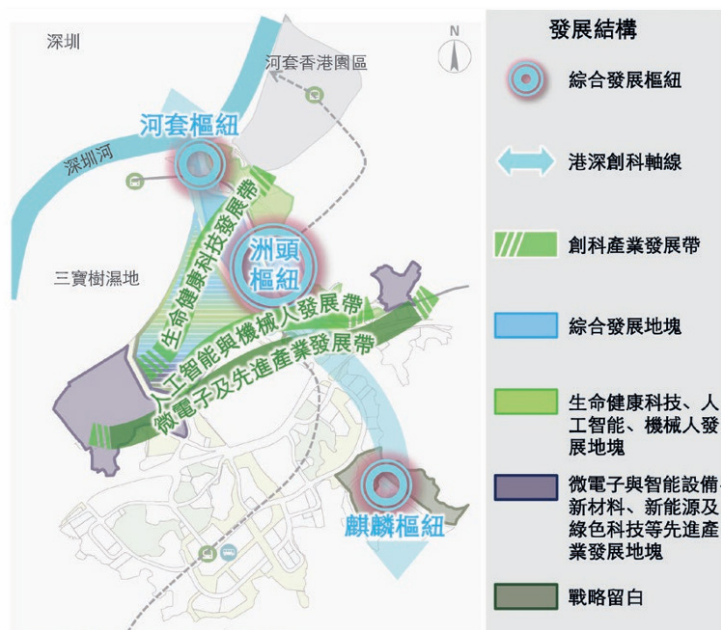
新田科技城是創科產業的戰略基地。政府於2025年11月公布《新田科技城創科產業發展規劃概念綱要》(《綱要》)，從頂層設計河套以外新田科技城**210公頃新創科用地**的發展願景、目標與定位、產業空間布局，以及發展模式，為新田科技城訂下清晰的發展方略。

- **3大發展定位**：(1)**原型**和**中試**、**小規模量產**空間；(2)發展本地優質**創科產業**；以及(3)匯聚全球**創科資源**和**人才**。
- **成立專屬公司**：政府今年將成立專屬公司推動新田科技城開發，並計劃向立法會申請注資**100億元起始資金**，同時帶動市場資源提速發展。
- 新田科技城在完全運作階段，**預計**每年為香港本地生產總值帶來逾**2500億元**或以上的貢獻，提供超過**30萬個**相關職位。

算力基建樞紐：沙嶺數據園

沙嶺地處港深口岸經濟帶核心，匯聚大灣區技術、人才與產業資源，有利吸引海內外數據及相關業務集聚，形成產業集群，帶動數據與人工智能產業蓬勃發展。

- 約10公頃沙嶺數據園區用地已於**2026年3月初**成功批出，批租期**50年**。招標採用雙信封制，中標者承諾在**42個月內**開始**營運**，從開發至營運首三年累計**投資**規模達**238億元**。
- 預計至2032年將香港**算力提升36倍**，大幅擴大本港的數字及算力基礎設施。
- 預計在營運首三年帶動約**46億港元的經濟產出**，創造約**180個技術性職位**，為香港的國際數據港建設奠定硬件基礎。



新田科技城的新創科用地會以「三紐、三帶」劃分和發展

議員齊發聲

- **新田科技城納入大河套區**：議員**提議**將新田科技城納入河套合作區，將香港園區擴容發展成與深圳園區面積相若的大河套區，以爭取更多**政策資源**，讓新田科技城能**共享河套的跨境便利措施**，如人流、資金流、數據流的白名單機制。
- **儲備未來租戶**：議員**建議**向創新科技公司提供**租金津貼**，鼓勵其先租用九龍東、港島東及長沙灣等地的辦公室，及早適應香港環境，為北都(包括新田科技城)儲備**未來租戶**。
- **創科願景**：議員**關注**政府就北都創科發展的整體願景，並促請進一步闡述新田科技城的具體發展方向。隨著《新田科技城創科產業發展規劃概念綱要》於2025年11月公布，議員**期望**當中的**產業定位**、**配套設施**及**時間表**能有效**落實**，以增強市場信心，確保新田科技城真正發揮創科核心引擎的作用。

立法會
相關文件



北都大學城：產學融合

為配合創科產業發展及推動香港成為**國際專上教育樞紐**，北都大學城由最初約60公頃，增至**約100公頃**。大學城規劃採取“**分區定位、產學聯動**”策略，結合產業需求與科研佈局，並透過**專班研究**主動吸引國際教育資源，為北都構建人才與創新引擎。

➤ 三區分工明確：

分區	定位	進度
1 洪水橋/廈村 (9公頃)	高端專業服務+職業專才教育	首批用地 2026 年完成平整，配合當區現代物流及專業服務產業發展
2 牛潭尾 (52公頃)	✧ 第三所醫學院聚焦科研+ 配合新田科技城創科發展 ✧ 重點發展生物醫學及前沿 科研	目標 2028 年起提供用地，與新田科技城的創科集群形成協同效應
3 新界北新市鎮 (40公頃)	應對長遠教育需求+新興產業 及文化藝術發展	2030 年起提供用地

➤ **專班推進**：已成立由**政務司司長領導**的籌建組及調研專班，就三批土地的發展定位及規劃作出建議。籌建組亦會**研究把香港優勢學術領域與產業深度結合發展**的路徑，以及吸引內地和國際頂尖院校進駐的策略。

北都大學城未來面貌



議員齊發聲

- **國際引才**：議員**認為**應把握國際形勢變化帶來的機遇，主動**引進國際頂尖院校及科研機構進駐**北都大學城，並積極推廣「留學香港」品牌。此外，議員**建議設立專責機構統籌海外招生及人才引進**工作，同時促進與國家「雙一流」高校的高水平合作。
- **產學融合**：議員**促請**大學城規劃須與附近產業用地協同發展，與新田科技城、河套區及口岸經濟區形成「**教育+科研+產業**」的產學研融合**聯動格局**。議員亦**建議**適度**放寬**大學城**用地地積比**，提升空間運用彈性，並**鼓勵**大學與企業**共建創科平台**，推動研究成果快速轉化為產業應用。
- **提前收集院校意向**：議員**關注**政府如何**收集本地及海外院校**對進駐大學城的**意向**，並**建議**提早展開相關工作，以確保土地準備就緒時已有院校能夠即時進駐。

立法會
相關文件



運輸基建：從鐵路環線到低空經濟



掃描二維碼可瀏覽：
北都四大區域的產業
定位及運輸路線圖

政府透過**全盤規劃、分段推展**的新思維，以前瞻性布局北都基建配套，確保**產業落地與區域聯通**。

➤ 強化跨境連接：

✧ **港深西部鐵路(洪水橋-前海)**全長約18.1公里，香港段約7.3公里，配合“一地兩檢”安排，從洪水橋直達前海**只需約15分鐘**。目標2027年招標，2035年開通。

✧ 鐵路預留延伸至欣澳的接口，未來可連接香港國際機場，打造**港深機場超級樞紐**。

➤ 區內環線成型：

✧ **屯馬線洪水橋站**已於**2024年動工**，預計2030年投入服務。洪水橋站與港深西部鐵路(洪水橋至前海)僅相距10米，方便前海來港乘客**無縫轉車**到市區。

✧ 同步推展**北環線主線和支線**，目標2034年或之前同步開通，連接屯馬線、東鐵線及新田科技城，形成區內鐵路環線。

➤ **北都公路**全長24公里，貫穿北都的核心發展範圍，形成新的東西走廊。新田段目標2027年招標，2036年或之前開通。

➤ 智慧綠色集體運輸：

✧ 作為連接主幹鐵路的**無縫連接網絡**，洪水橋/厦村系統第一階段全長約4.5公里，擬設7個車站，連接泥圍、洪水橋站、物流園及住宅區。

✧ **洪水橋系統**第一階段目標於**2026年招標**，2031年投入營運，完善新區交通微循環。



智慧綠色集體運輸系統構想圖



議員齊發聲

➤ **前瞻布局低空經濟**：配合國家新興產業策略，議員**建議**盡早於北都部署**無人機起降場及跨境飛行路線**，發展跨境物流、觀光及應急救援，發揮毗鄰大灣區優勢，將北都打造為**低空經濟試驗田**及樞紐節點。

➤ **北環線運力部署**：議員關注古洞站2027年投入服務後，東鐵線運力能否應對粉嶺北及古洞北新增約20多萬人口，**促請**政府與港鐵**超前部署增購列車**。

➤ **洪水橋欣澳鐵路規劃**：議員**建議**興建**洪水橋至欣澳鐵路**貫穿屯門沿岸至欣澳，並延伸至深圳前海，以打通**跨境交通脈絡**。

➤ **鐵路網絡接駁香港機場**：議員**促請**政府規劃**北都鐵路網絡**(包括北環線、主線和支線及港深西部鐵路)**接駁香港國際機場**，確保區域交通配套與發展需求同步。

立法會
相關文件



發展與保育並存

北都生態資源豐富，政府在發展房屋及經濟用地的同時，同步推行多個保育項目，務求發展與保育並行。擬議**北都專屬法例**訂明，**簡化城規程序**的安排**不適用**於自然保育區、郊野公園及綠化地帶等一向被歸類為**保育地帶的土地**，體現政府在提速發展的同時，堅守生態保護的原則。

由東至西的生態廊道：四大保育項目

1. 東端紅花嶺郊野公園：

- ◆ 2024年3月正式成為香港第25個郊野公園，面積約530公頃
- ◆ 位於沙頭角邊陲，自然生境受干擾較少，**動植物種豐富多樣**，具高保育價值，為**北都東部**提供重要的**生態屏障**

2. 中段東部古洞塱原自然生態公園：

- ◆ 2024年11月開放
- ◆ 面積約37公頃，佔地廣闊的淡水濕地由濕農田、沼澤、水池等多元生境拼貼而成，成功保育多種**瀕危鳥類**
- ◆ 公園結合**生態友善農耕作業與生境管理**，為多樣野生動物提供理想棲息地

3. 中段西部三寶樹濕地保育公園：

- ◆ 政府正推展面積超過300公頃的三寶樹濕地保育公園建設
- ◆ 旨在實現三重目標：**保育**、**生態教育**與**康樂**及**旅遊**發展，以及**水產養殖業**現代化

4. 西端海岸保護公園：

- ◆ 政府正就於**尖鼻咀**和**白泥**設立海岸保護公園進行可行性研究
- ◆ 旨在保育**后海灣濕地生態系統**，同時提供戶外生態康樂空間



由東至西的保育項目地點



掃描二維碼可瀏覽：
[發展與保育並存 - 塱原自然生態公園](#)
的短片介紹

議員齊發聲

- **提升生態價值 締造優質環境**：議員**支持**政府透過逐步收回私人濕地及魚塘，結合相鄰官地，串連米埔、濕地公園及塱原，**構建濕地保育公園系統**；同時**建議**透過科學管理與先進營運模式，提升整體生態價值及養殖效能，為北都締造優質生活環境。
- **城鄉共融、善用資源**：議員**建議**善用沙頭角、印洲塘、紅花嶺等生態旅遊資源，結合擬設北都城鄉共融基金，**將保育價值轉化為經濟活力**，包括：放寬村屋作商業用途(如餐廳、民宿)、簡化鄉郊審批程序、設專責小組提供一站式支援；同時**倡議設立旅客限額及預約制度**，兼顧保育、訪客體驗與居民生活質素，達致可持續發展。

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