

北部都會區 行動綱領 2023



中華人民共和國
香港特別行政區



目錄

1	背景和願景	2	6	產業導向的土地規劃	40
2	高端專業服務和物流樞紐	8	7	發展里程碑	46
3	創新科技地帶	18	8	未來路向	50
4	口岸商貿及產業區	29		附件	52
5	藍綠康樂旅遊生態圈	36		主要土地發展項目的發展參數及進度	

背景和願景

建設「國際創科新城」，集優質生活、
產業發展和文化休閒於一體



1 背景和願景

1.1 背景

- 政府在2021年10月提出「北部都會區發展策略」，建議發展香港北部成為宜居、宜業、宜遊的都會區；繼已開展的發展項目，進一步增加房屋、產業和社區設施用地，並完善交通基建。《2022年施政報告》進一步提出，北部都會區將是未來的策略發展據點，亦是驅動香港再創高峰的新引擎，是本屆政府施政重點之一。剛公布的《2023年施政報告》指出，北部都會區的規劃會以「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。
- 北部都會區的面積達3萬公頃，約佔香港總面積的三分之一，覆蓋元朗區

及北區，包括元朗、天水圍、粉嶺、上水等現有新市鎮、多個處於不同規劃及建設階段的新發展區、以及其相鄰地區。現時人口約98萬，住宅單位約40萬個，職位約13.4萬個。

- 發展北部都會區，是主動回應和善用國家發展戰略。《十四五規劃綱要》支持香港建設國際創新科技中心，亦提出完善港澳融入國家發展大局、同內地優勢互補、協同發展機制，高質量建設粵港澳大灣區（大灣區）。《粵港澳大灣區發展規劃綱要》提出「打造粵港澳大灣區，建設世界級城市群」，並支持河套區港深創新及科技園和毗鄰深圳科創園區的建設。

這些重大國家戰略為香港帶來強大發展動力，有利香港與其他大灣區城市推動更全面合作，謀劃更佳發展。北部都會區靠近深圳發展動力最強的都市核心區和創科產業基地，並擁有七個口岸的地利，將成為帶動香港發展的引擎，以及與其他大灣區城市合作的重要平台。

- 《行動綱領》勾劃北部都會區四大區域（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）的發展定位，展現四大板塊的未來發展面貌。

把握國家策略帶來的發展動力





1.2 願景和目標

■ 我們的願景，是把北部都會區發展成為「國際創科新城」，集優質生活、產業發展和文化休閒於一體，推動最佳的職住平衡和綠色生活。我們以下的具體發展目標：

- **開拓土地房屋：**土地和房屋供應不足的問題一直困擾本港。北部都會區是未來土地供應的主要來源，區內的新發展土地約3 000多公頃，當中不少於1 400公頃十年內可供發展，佔未來十年整體「熟地」供應約四成。北部都會區的新發展土地可提供超過50萬個新住宅單位，是未來本港房屋供應重鎮。全面發展後，整個北部都會區預計可容納250萬人口，約佔香港現有人口的三分之一。
- **產業導向，職住平衡：**北部都會區可提供大量產業用地，推動創科和其他產業發展，為香港注入新經濟動力。尤其是創新科技發展方面，北部都會區有助香港於「南金融、北創科」的新產業布局下，發展成國際化的創科中心。北部都會區的新發展土地可提供約50萬個新工作職位。這些新增的就業機會，有助減少跨區通勤需要，推動職住平衡。
- **促進大灣區融合：**發展北部都會區，將促進香港與其他大灣區城市更緊密的經濟合作和互聯互通，把握大灣區

高質量發展帶來的重要機遇。特別是北部都會區內不同區域可與深圳各區優勢互補，協同發展，既能為香港提供更大發展動能，同時也為整個大灣區的發展提供新焦點，注入新動力。

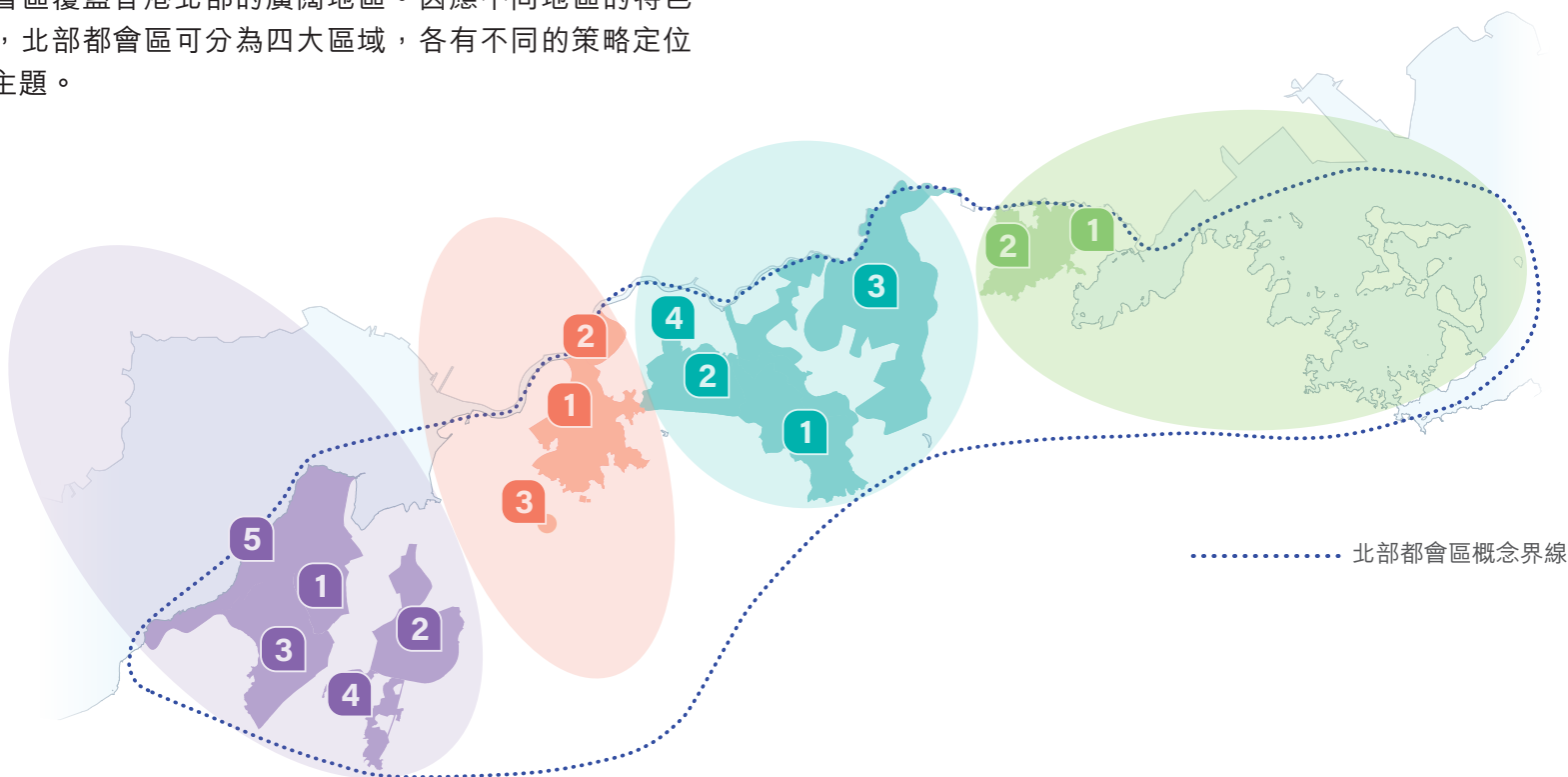
- **基建先行，鐵路為骨幹**：北部都會區會以「基建先行」的原則發展，包括規劃策略性鐵路作為運輸基建骨幹並配以主要幹道，以強化北部都會區內部、以及它與內地及香港其他地區的連繫。尤其是兩條規劃中的新跨境鐵路，連接洪水橋與前海以及新田與皇崗，將進一步推動兩地往來，釋放龐大的發展動能。運輸及物流局計劃於今年年底前發表《香港主要運輸基建發展藍圖》，宏觀勾劃所有主要運輸基建項目的推展，完善鐵路及主要幹道網絡。
- **打造「北都大學教育城」**：北部都會區擁有新土地、新人口、四通八達的交通網絡、創科發展機遇，以及與內地的緊密聯繫，為專上教育界別提供了寶貴機會，讓院校建立據點，發展新領域，開拓區域合作機遇，並推動職業專才教育發展。政府將在區內洪水橋/廈村新發展區、牛潭尾及新界北新市鎮預留超過60公頃用地，發展「北都大學教育城」，鼓勵專上院校與中外知名院校加強合作，透過區內共享資源和產業聯動，提升協同效應。

- **保育生態，城鄉共融**：北部都會區擁有豐富多樣的生境，例如西面有大面積的濕地、魚塘、沼澤、蘆葦床和紅樹林。其中米埔及內后海灣的紅樹林、濕地和魚塘，更在《拉姆薩爾公約》下列為「國際重要濕地」，是在大灣區以至中國南部需要重點保育的生態環境。透過積極保育和修復工作，可提升環境容量。此外，區內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源，可以與未來發展融合調和，營造城鄉共融的特色。北部都會區亦將致力成為可持續的碳中和社區，有助香港爭取在2050年前實現碳中和的目標。新發展區的設計將具抗禦力，能應對氣候變化和極端天氣的挑戰，保障市民安全。
- **建設多元藝文康體和青年設施**：北部都會區可提供土地發展藝術、文化、體育和青年設施，配合國家《十四五規劃綱要》明確支持香港建設中外文化藝術交流中心、《青年發展藍圖》建議推動香港青年長遠發展，以及體育發展等目標。
- **政府部門進駐，帶動發展**：其他地方經驗顯示，政府部門帶頭進駐新發展區，有助帶動商業活動及支援服務，推動新區發展，增添新區生氣。政府會推動合適部門和辦事處遷往北部都會區，間接亦釋放市區的土地。



1.3 四大區域

- 北部都會區覆蓋香港北部的廣闊地區。因應不同地區的特色和優勢，北部都會區可分為四大區域，各有不同的策略定位和發展主題。



高端專業服務和
物流樞紐

- 1 天水圍
- 2 元朗
- 3 洪水橋／厦村新發展區
- 4 元朗南新發展區
- 5 流浮山／尖鼻咀／白泥



創新科技地帶

- 1 新田科技城
- 2 河套區港深創新及科技園
- 3 牛潭尾



口岸商貿及產業區

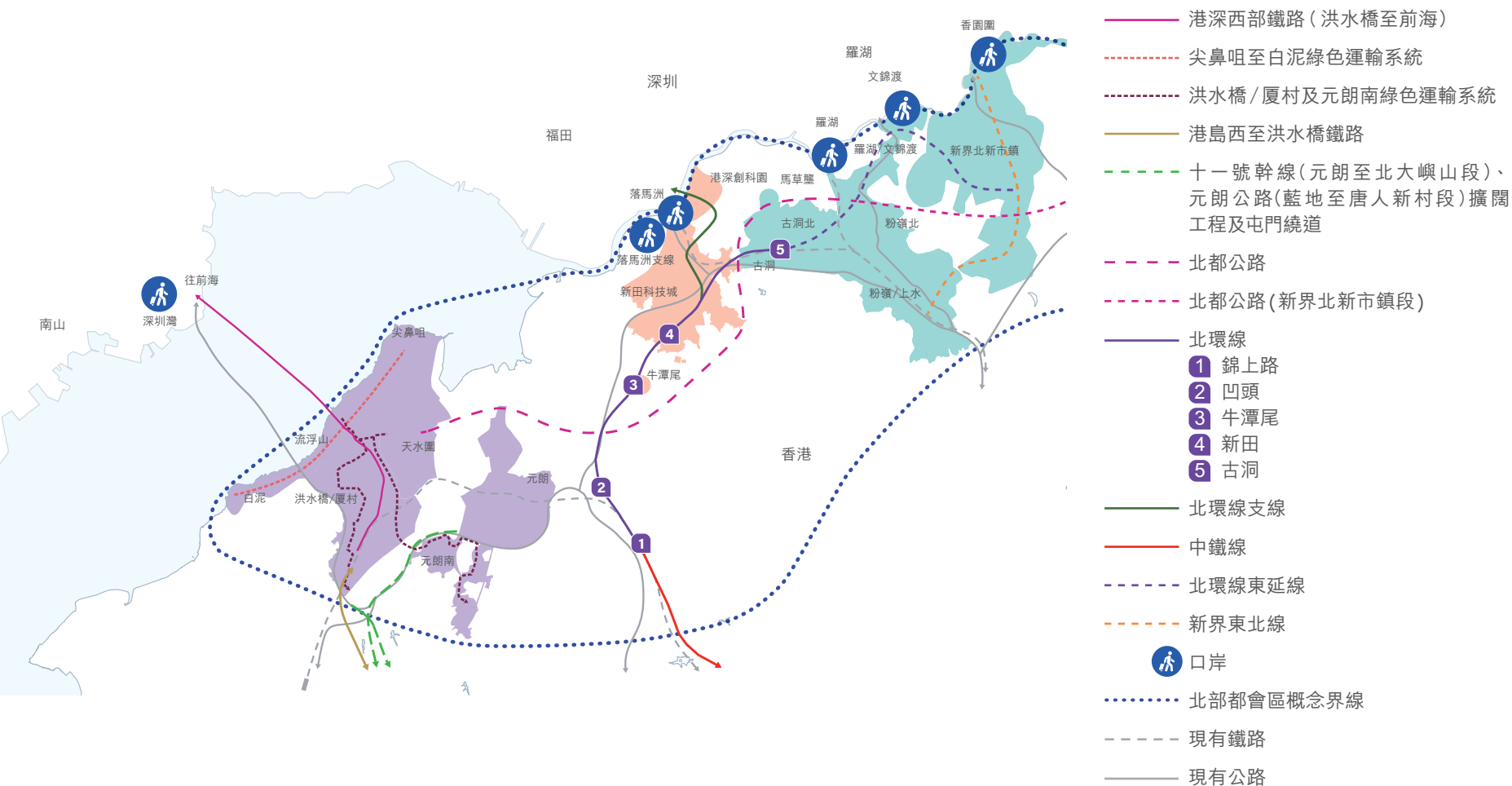
- 1 粉嶺／上水
- 2 古洞北／粉嶺北新發展區
- 3 新界北新市鎮及羅湖／文錦渡
- 4 馬草壟



藍綠康樂旅遊生態圈

- 1 沙頭角
- 2 紅花嶺

- 以下章節將聚焦介紹各區域的發展主題及產業定位，以及房屋和就業機會、交通基建、政府、機構或社區設施、保育項目等。
- 四大區域內主要土地發展項目的發展參數及進度見附件。



高端專業服務 和物流樞紐

連接前海合作區，建設現代
服務業中心



2 高端專業服務和物流樞紐



2.1 發展主題及產業定位

- 此區域位於北部都會區的西部，包括元朗及天水圍新市鎮，以及正動工的洪水橋/廈村新發展區（洪水橋/廈村）和元朗南，和規劃中的流浮山/尖鼻咀/白泥一帶（流浮山）等。它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，並以深圳灣公路大橋連接至深圳灣口岸。區內生態資源豐富，包括西面的天然海岸線及近岸的紅樹林、香港濕地公園以及豐樂園一帶的濕地等。
- 前海合作區自2010年起開發，多年來通過稅務優惠、落地扶持資金、專業服務開放等措施，為香港企業落戶創造了有利條件。2021年9月由國務院公布的《全面深化前海深港現代服務業合作區改革開放方案》（《前海方案》），把前海合作區的總面積由14.92平方公里大幅擴展至120.56平方公里，強調推動前海合作區高水平對外開放，推動現代服務業創新發展，加快建立與香港聯通、國際接軌的現代服務業體制。《前海方案》不但提升前海合作區的功能，更能促進香港不同專業服務界別的長遠發展。
- 前海合作區聚集金融服務、法律服務、信息服務、科技服務、現代物流、文化和創意產業，並且着力吸引港資和國際企業和人才進駐，營造國際化的營商環境。同時，南山區是擁有180萬人口的高新科技聚集區，重點發展創新科技、金融以及其他專業服務。前海合作區和南山區擁有一大批跨國企業、國營企業、獨角獸和初創企業的全球和地區總部，經濟實力雄厚。



- 洪水橋/厦村及流浮山擁有靠近深圳灣口岸及毗鄰前海合作區和南山區的地利，以及規劃中的港深西部鐵路（洪水橋至前海）和建議的港島西至洪水橋鐵路的優勢，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，並輻射至整個大灣區，聚集頻繁往返兩地的服務人才。
- 洪水橋/厦村會以高端專業服務為產業定位，致力以香港在金融、保險、財富和風險管理等專業領域的獨特優勢，以及與國際接軌的法律、調解仲裁、會計等專業服務，協助前海、南山和其他內地企業通過香港拓展海外市場。洪水橋/厦村將提供不少於200萬平方米的商業樓面面積，讓提供高端專業服務的港資和跨國企業進駐。其中，在市中心屯馬線洪水橋站附近已規劃多幅商業及商住用地，2026年會完成平整，有關建築物的落成將與洪水橋站2030年啟用互相配合。
- 洪水橋/厦村毗鄰深圳灣口岸，憑藉港深「東進東出，西進西出」的跨境貨運布局，將成為現代物流重鎮。我們已在洪水橋/厦村及元朗南預留超過70公頃工業用地，當中大部分可發展作多層現代產業大樓。首批位於洪水橋/厦村及元朗創新園附近的多層現代產業大樓用地，主要作現代

物流或/及汽車銷售維修保養用途，短期內會陸續進行招標，最快由2027-28年起陸續提供約72萬平方米的總樓面面積，當中三成樓面建成後會交予政府，以容納部分受政府發展影響的棕地作業。這些現代產業大樓用地的發展，連同香港科技園公司位於元朗的創新園（包括預期於2024年啟用的微電子中心），有助鼓勵生產商在香港設立生產基地，推動智能生產及吸引高增值科技產業和生產工序。

- 流浮山主要以數碼科技樞紐為產業定位，建立規模媲美數碼港的地標性創科設施，採用數碼科技，推動新經濟與傳統經濟融合，涵蓋金融科技、智能生活和數碼娛樂等，並扶植青年人創業，成為初創企業基地。為此，政府已邀請數碼港開展於流浮山建立創科設施的初步規劃研究。
- 流浮山亦具潛質發展休閒生態旅遊，例如政府正研究將部分沿岸地帶劃為海岸保護公園。有關流浮山的土地用途建議包括產業布局預計明年完成。
- 元朗南是以房屋為主的社區，共提供超過30 000個住宅單位。我們正就元朗南進行第三期發展規模檢討，預計於2024年完成。
- 洪水橋/厦村及元朗南已進入施工階段。有關項目的進度見附件。

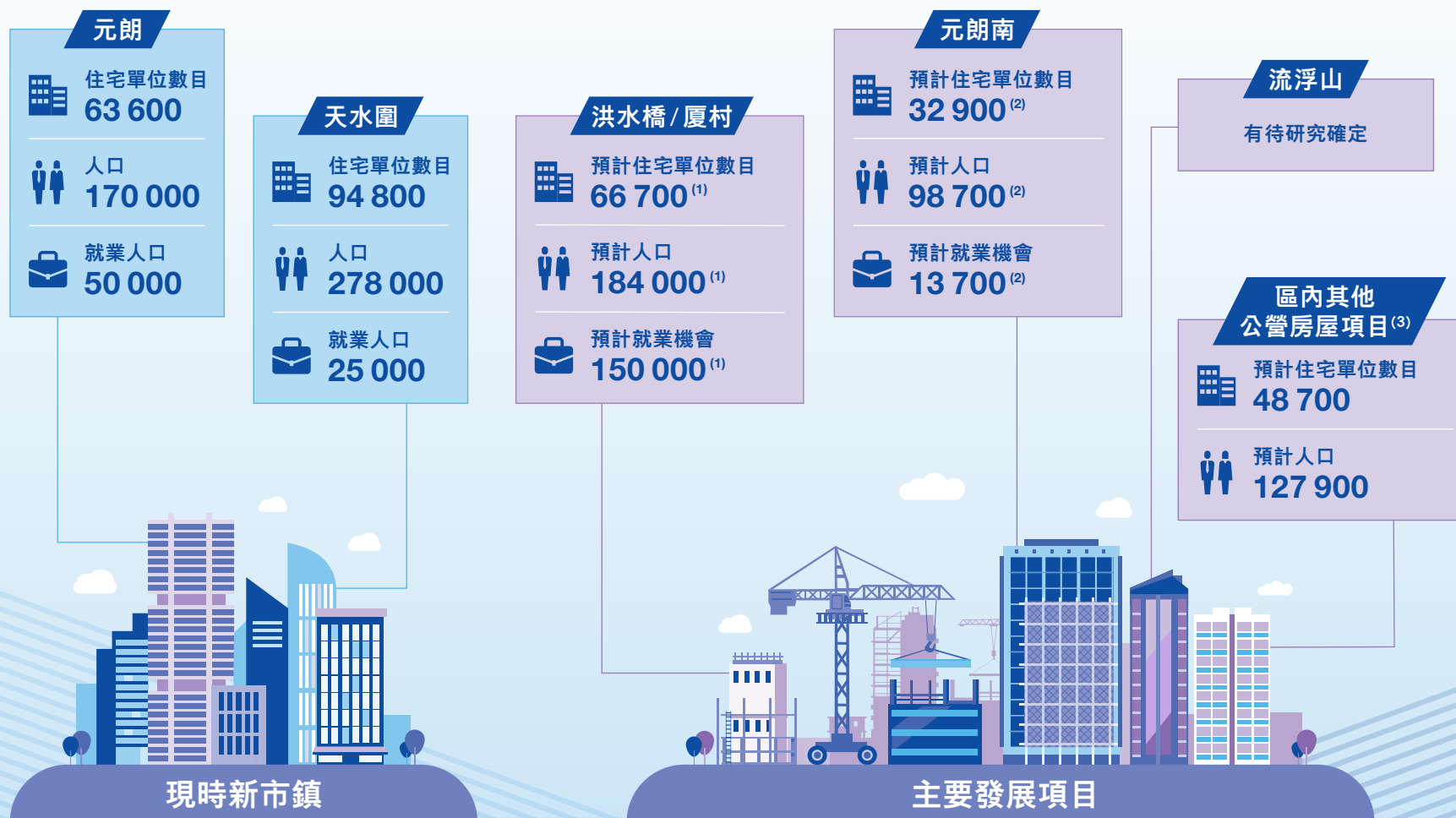




洪水橋 / 厦村新發展區 (概念圖像)

2.2 房屋供應及就業機會

現時區內新市鎮及主要發展項目的資料如下：



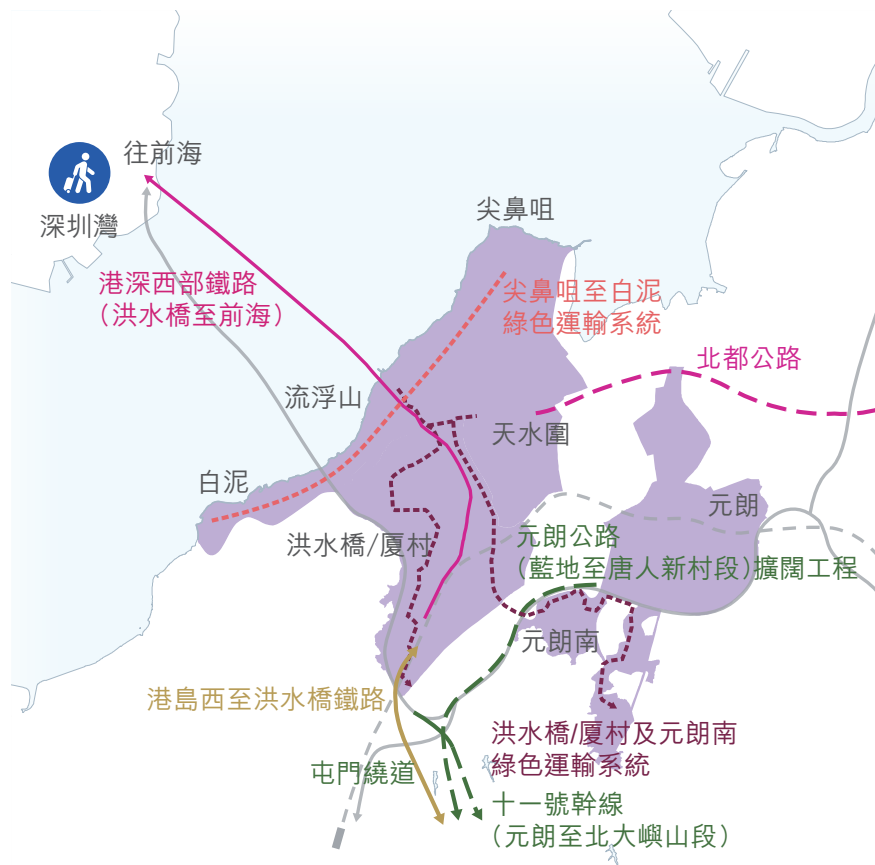
(1) 鄰近的流浮山地區正進行規劃研究，或會影響相關數字。

(2) 正進行第三期發展規模檢討，數字或會更新。

(3) 2024年至2033年間區內建成的公營房屋項目，包括丹桂村、朗邊等。

2.3 交通基建

- 跨境交通方面，擬議的港深西部鐵路（洪水橋至前海）全長約 18 公里，由屯馬線洪水橋站附近位置出發，途經厦村和流浮山，跨越后海灣經深圳灣口岸接入前海，配合內地交通網絡，使兩地成為珠江東岸交通走廊的策略性樞紐，促進香港與其他大灣區城市的融合發展。港深兩地政府的首階段研究已完成，確立了項目的策略價值和必要性。次階段研究涵蓋鐵路方案的規劃、初步工程可行性、效益、環境影響，以及建設和營運安排等議題，預計於 2024 年年中完成。
- 本地交通方面，擬議屯馬線洪水橋站將設於現有天水圍站及屯門兆康站之間，位處洪水橋/厦村市中心。洪水橋站正進行詳細規劃及設計。建造工程預計於 2024 年展開，2030 年竣工，配合洪水橋/厦村主要人口遷入的時間，支持新發展區的產業發展。
- 此外，我們建議將交椅洲人工島項目（交椅洲）擬議的策略性鐵路向北延伸至洪水橋，並接駁規劃中的港深西部鐵路（洪水橋至前海），以加強交椅洲與北部都會區及至港深西部鐵路的連繫，及增強香港鐵路網絡的連通性。擬議的港島西至洪水橋鐵路全長約 30 公里，途經交椅洲、欣澳及屯門東。交椅洲的相關研究已於 2021 年 6 月開展，預計在 2024 年進入詳細工程設計階段。



- 為提供高效、便捷和舒適的跨境及本地公共交通服務，提升市民的整體出行體驗，北部都會區不同地點將建設新一代運輸交匯樞紐，透過一體化空間設計，連接不同的公共交通服務，配備泊車轉乘、單車及電動可移動工具停泊位置、數碼資訊平台等配套設施，使轉乘更為便捷，並結合購物及餐飲設施等，滿足乘客出行所需。其中，在屯馬線洪水橋站一帶，計劃建設新一代運輸交匯樞紐。
- 洪水橋/廈村及元朗南已規劃綠色運輸系統，將連接新發展區內不同的住宅區、商業區、就業中心及主要社區設施。政府會因應研究結果，籌劃有關綠色運輸系統的未來路向和推展安排，以配合新發展區的交通需求。政府亦正探討將該運輸系統延伸到尖鼻咀至白泥以及港深西部鐵路站點的可行性，預計可行性研究將於2024年完成。
- 因應新界西北發展所產生的交通需求，政府正推展一系列道路基建項目。連接市區方面，政府正推展十一號幹線（元朗至北大嶼山段）、青衣至大嶼山連接路，以及元朗公路（藍地至唐人新村段）擴闊工程。至於新界西北連接機場及大嶼山方面，政府正推展連接藍地至屯門第40區及屯門—赤鱗角隧道的屯門繞道。

綠色運輸系統（概念圖像）



2.4 政府、機構或社區設施

- 政府會在屯馬線洪水橋站附近興建政府聯用綜合大樓，當中包括政府辦公室及其他「政府、機構或社區」設施。
- 洪水橋/廈村預留了約5公頃土地，供自資專上院校發展新校園；連同其他在北部都會區規劃的專上院校用地，可以打造「北都大學教育城」。位於洪水橋/廈村的有關用地預計於2026年完成平整，教育局將邀請合資格的自資專上院校提交建議書。
- 文娛設施方面，在天水圍新市鎮正興建文物修復資源中心，預計於2028年啟用。資源中心設有專題展覽廳、演講廳、多用途活動室等設施，旨在提高公眾對藝術、歷史、文化、科學及文物修復的認識和興趣，亦作為培育青年人和推動文化交流的平台，支持香港發展成為中外文化藝術交流中心。此外，政府正探討在流浮山覓地興建一所表演藝術專屬場地，佔地約2公頃。
- 政府亦計劃在洪水橋/廈村設立青年設施大樓，目標包括（一）為內地和香港青年提供更佳和更深入的交流、互動和協作的場地；（二）促進青年義工服務和跨境義工服務的交流合作；以及（三）作為匯聚曾參加各項民政及青年事務局/青年發展委員會計劃和活動青年的場地，及全新的「連青人網絡」的常設線下平台。
- 政府亦建議在洪水橋/廈村設立青年創新和創業基地，以提供創業支援中心、共同工作空間、辦公空間、活動會場等設施，吸引年輕企業家進駐，形成一個青年創業群體，並促進與大灣區其他創新創業基地的合作。
- 區內現時有天水圍醫院和博愛醫院兩間公營醫院。政府現正檢視第二個十年醫院發展計劃，包括在新界西部和北部增加醫院服務和理順現有醫院和擬議項目的分布。其中，洪水橋/廈村已預留約7公頃用地興建新公營醫院。



2.5 保育

- 現時位於天水圍的香港濕地公園，是世界級的生態旅遊景點。政府現正研究在流浮山一帶設立海岸保護公園，涵蓋后海灣近岸的紅樹林、泥灘和魚塘等自然生境。透過適當管理和規劃，海岸保護公園可保育后海灣濕地生態系統，同時提供戶外生態康樂空間。
- 香港米埔內后海灣拉姆薩爾濕地，與廣東深圳福田紅樹林國際重要濕地在生態上相連，共享深圳灣（后海灣）生態系統，亦是國際上重要的東亞 — 澳大利西亞遷飛區的水鳥越冬地和加油站。港深已於今年簽署《深圳灣（后海灣）濕地保育合作框架安排》，以積極推動共同保育深圳灣（后海灣）濕地生態系統，包括共享水鳥監測數據、建立聯合數據庫、分享兩地紅樹林管理方面的經驗、深化自然教育及培訓交流等。

香港濕地公園

2.6 未來3年發展重點(2024-2026)

- 元朗創新園附近及洪水橋/厦村多層現代產業大樓用地招標
- 洪水橋/厦村第二期土地平整及基礎設施工程展開
- 洪水橋/厦村首批公營房屋（專用安置屋邨）居民入伙
- 元朗南第三期發展規模檢討完成
- 流浮山的發展方案出台
- 元朗創新園微電子中心啟用
- 屯馬線洪水橋站工程展開
- 港深西部鐵路（洪水橋至前海）次階段研究完成
- 尖鼻咀至白泥綠色運輸系統可行性研究完成
- 洪水橋/厦村第一期土地平整及基礎設施工程完成
- 元朗南第二期土地平整及基礎設施工程展開
- 洪水橋/厦村市中心商業及商住用地的土地平整工程完成
- 洪水橋/厦村自資專上院校用地的土地平整工程完成

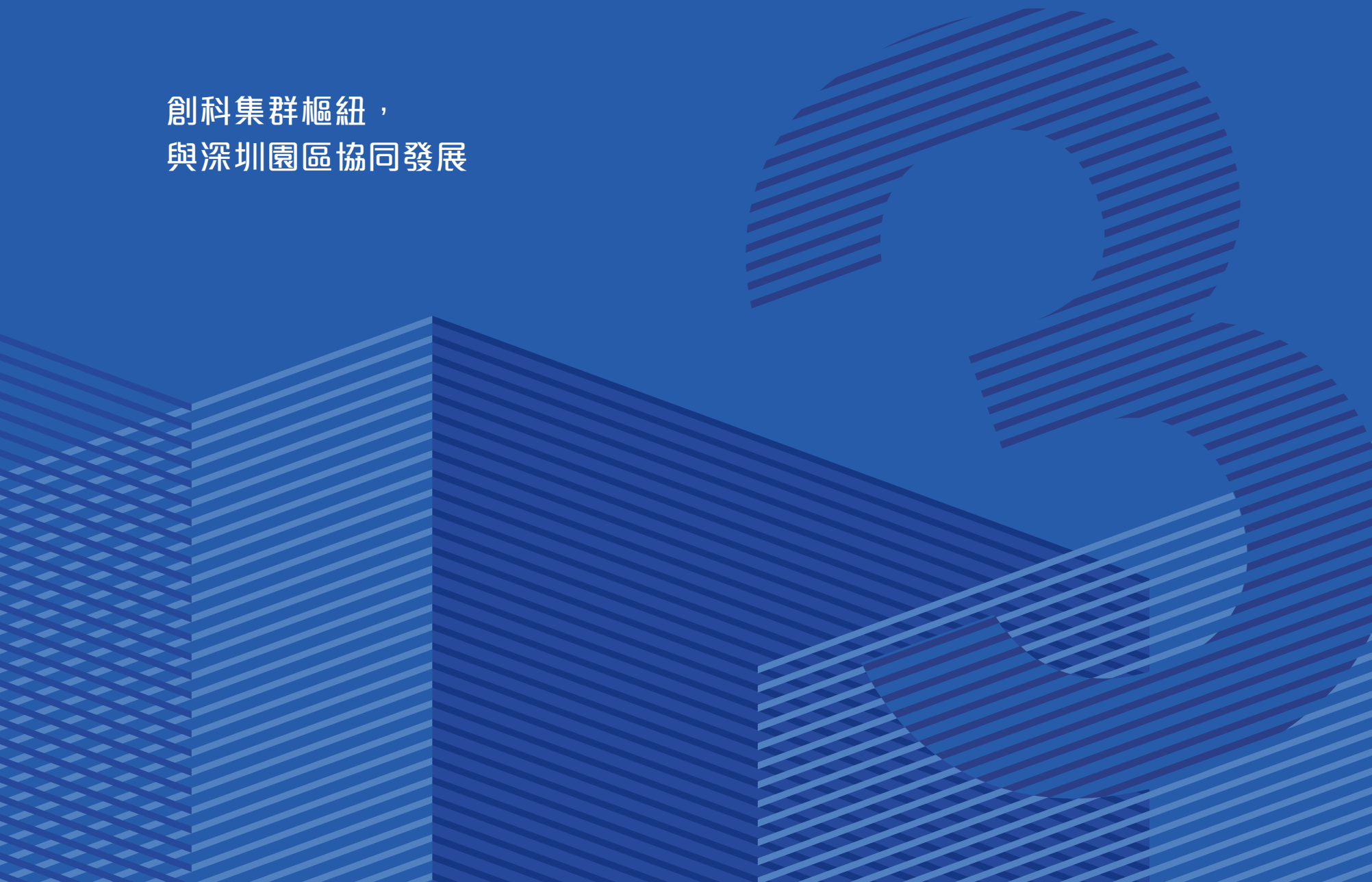




洪水橋/厦村新發展區(概念圖像)

創新科技地帶

創科集群樞紐，
與深圳園區協同發展



3 創新科技地帶

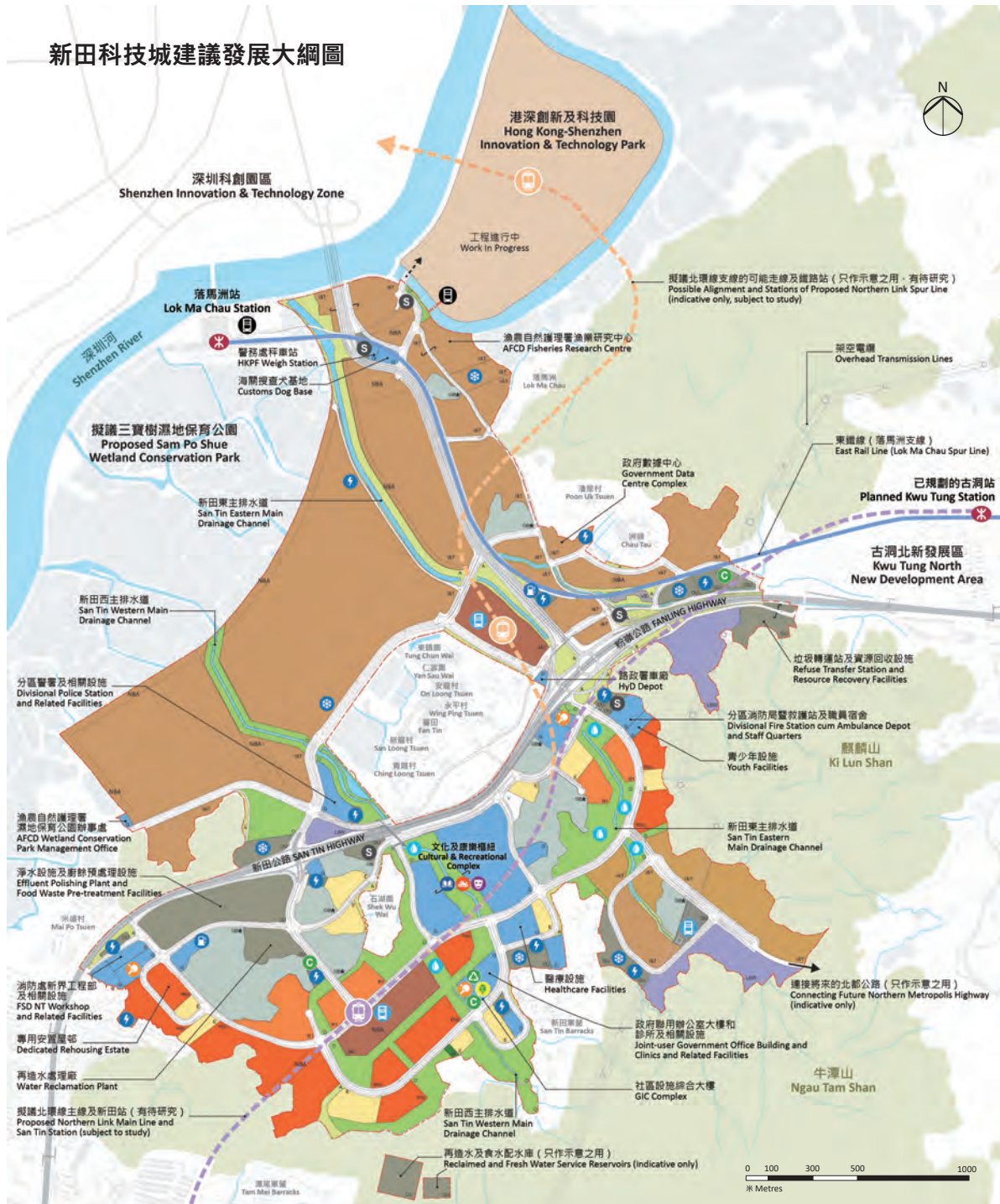


3.1 發展主題及產業定位

- 此區域位於北部都會區的中部心臟地帶，除新田科技城（包括河套區港深創新及科技園（港深創科園）和新田一帶）發展外，發展範圍將沿北環線向南伸延至牛潭尾一帶。北面經落馬洲支線/福田口岸及落馬洲/皇崗口岸連接深圳福田區及深圳科創園區。沿深圳河一帶為濕地及魚塘，包括米埔、南生圍及三寶樹。內陸則被麒麟山、牛潭山及雞公嶺等山巒環抱。區內人文資源豐富，包括多條傳統鄉村，法定古蹟大夫第及麟峯文公祠、以及一級歷史建築文氏宗祠等。
- 新田科技城是此區域的發展重點，亦是整個北部都會區產業發展的重心。新田科技城毗鄰深圳科創園區，策略定位是創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應，協助香港發展「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。
- 本港創科發展具多方面的優勢，包括高度國際化的環境、雄厚的基礎科研實力，以及和大灣區的緊密聯繫。600公頃的新田科技城約一半為創科用地，300公頃創科用地分布在新田/落馬洲一帶及河套區港深創科園，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。其中，港深創科園聯同深圳科創園區組成深港科技創新合作區，形成「一河兩岸」、「一區兩園」的發展格局。



新田科技城建議發展大綱圖



圖示 LEGEND

- 項目範圍
Project Boundary
- BSc 公營房屋 (住用地積比率: 6.5)
Public Housing (Domestic Plot Ratio: 6.5)
- R1 私房房屋 (住用地積比率: 6)
Private Housing (Domestic Plot Ratio: 6)
- MU 混合用途 (總地積比率: 7)
Mixed Use (Total Plot Ratio: 7)
- I&T 創新科技
Innovation and Technology
- LSW 物流、貯物和工場 (地積比率: 2 / 5)
Logistics, Storage and Workshop (Plot Ratio: 2 / 5)
- G 政府、機構或社區
Government, Institution or Community
- E 教育
Education
- OU 其他指定用途
Other Specified Uses
- VB 通風大樓
Ventilation Building
- UF 都市農場
Urban Farm
- O 休憩用地
Open Space
- A 美化市容地帶
Amenity
- V 鄉村式發展
Village Type Development
- GB 綠化地帶 (*包含認可墳葬區)
Green Belt (*with Permitted Burial Ground)
- 港深創新及科技園 (工程進行中)
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)
- 道路
Road
- NBA 非建築用地
Non-building Area
- 擬議運輸交匯樞紐 / 公共運輸交匯處
Proposed Transport Interchange Hub / Public Transport Interchange
- 現有 / 已規劃的公共運輸交匯處
Existing / Planned Public Transport Interchange
- 表演場地及博物館
Performance Venues and Museum
- 圖書館
Library
- 室內運動中心
Indoor Sports Centre
- 游泳館
Swimming Pool Complex
- 街市
Market
- 蓄洪設施
Flood Attenuation Facilities
- 環保回收站
EcoHub
- 垃圾收集站
Refuse Collection Point
- 潔淨能源站
Green Fuel Station
- 電力支站
Electricity Substation
- 區域供冷系統
District Cooling System
- 雨水 / 污水泵房
Stormwater / Sewage Pumping Station

- 今年8月國務院公布《河套深港科技創新合作區深圳園區發展規劃》，深圳園區定位為深港科技創新合作先導區、國際先進科技創新規則試驗區，和大灣區中試轉化集聚區，為深港科技創新合作區推動創科產業發展，促進高質量經濟合作，注入新動力。香港會繼續積極與深圳合作，推動深港科技創新合作區「一河兩岸」、「一區兩園」的區位優勢，包括爭取試行專屬跨境政策，確保人員、物資、資金、數據等創新要素都能夠便捷流動，完善港深兩地的創科產業生態圈，加強港深兩地創科深度合作，同時讓香港充分發揮背靠祖國、聯通世界的優勢，助力大灣區國際科技創新中心的建設。
- 創新科技及工業局（創科及工業局）正進行新田科技城新田一帶新創科用地發展計劃的顧問研究，為該處不同地塊建議發展創科產業鏈中特定的創科用途（即上游（研發）、中游（原型或應用開發）或下游（製造）過程），所需的基建和配套、營運模式，以及招商引資的策略等。預計於2024年年初會有初步結果。
- 河套區港深創科園首三座大樓正在施工，會由2024年年底起陸續落成。創科及工業局已參考內地及海外產業園區運營方法，探討加快及優化港深創科園第一期發展。港深創科園的第一期規劃已初步完成，總樓面面積可達1 000萬平方呎，規劃有不同產業主題的片區，包括生命健康科技區、產學研區、人工智能與數據科學區、新科技先進製造區，以及人才住宿區、商業及附屬設施等。創科及工業局將陸續公布更多初步研究結果。而新田科技城位處河套區以外的首批新創科土地會在2024年內動工，預計最早可於2026年完成土地平整。

新田科技城（概念圖像）



- 長遠來說，創科及工業局會研究在北部都會區內合適地點，建立超級算力設備，以提升香港在不同科技領域的研發能力，並加速數字化經濟進程，以及拉動人工智能產業生態圈的發展。
- 醫務衛生局和醫院管理局（醫管局）會與創科及工業局及相關部門研究如何支持大學及創科業界進行生命健康科技的研究工作，將香港發展為國際醫療創新樞紐。為配合上述發展，政府會於深港科技創新合作區成立「大灣區國際臨床試驗所」，以協調並加強臨床試驗的工作及發展，並與深圳園區協同發展，推動與內地（尤其是大灣區）的臨床試驗合作。有關措施有助吸引更多世界頂尖醫療人才及醫藥企業來港開設業務，推動本地科研發展。
- 新田科技城亦會提供約16公頃的物流用地，可發展多層現代產業大樓，推動產業發展之餘，亦提供空間容納部分受政府發展影響的棕地作業。
- 新田科技城內將設立漁業研究中心，進行現代化水產養殖技術相關的科學研究、培訓和產業示範，例如種苗培育、飼料研發、病害防治等，並向業界轉移養殖知識和技術，提供技術支援，促進漁業現代化和升級轉型，提升塘魚養殖的產能。
- 新田科技城除了提供土地作創科和其他產業發展，亦將建設為具完善社區配套、寬敞公共和綠化空間、先進及具抗禦力基礎設施和智慧型設計的宜居城市，提供約50 000至54 000個單位，以及約6 400個支持創科企業運作的人才公寓單位。
- 牛潭尾地區位處北環線沿線，與新田科技城一站之隔。政府計劃於區內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，連同其他在北部都會區規劃的專上院校用地，共組「北都大學教育城」。
- 新田科技城的土地用途建議已經公布。牛潭尾地區則正進行規劃研究，預計於2024年就發展方案展開公眾諮詢。有關項目的進度見附件。

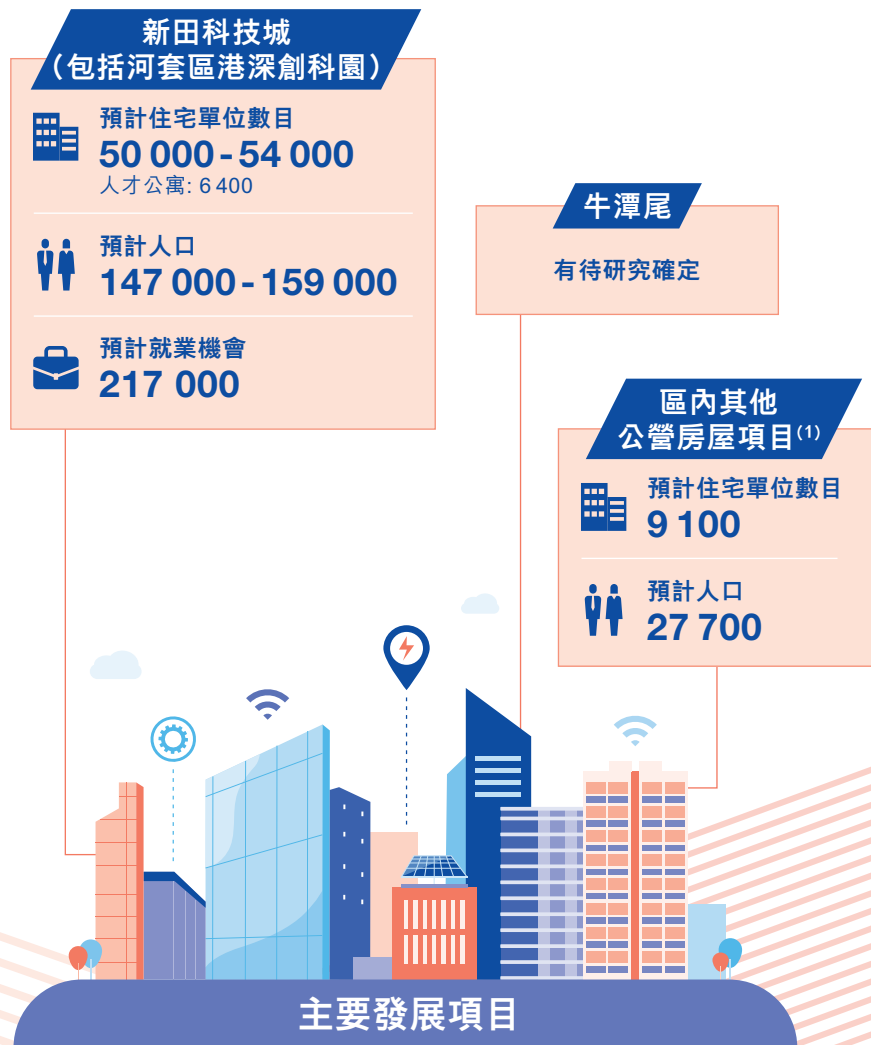




新田科技城 (概念圖像)

3.2 房屋供應及就業機會

現時區內主要發展項目的資料如下：



(1) 2024年至2033年間區內建成的公營房屋項目，主要在錦田南。



3.3 交通基建

- 本區域將受惠於多條規劃 / 研究中的鐵路和公路項目，以及落馬洲 / 皇崗口岸的重建。
- 北環線主線 — 北環線主線是將於現有錦上路站與未來古洞站之間興建的一條全長約 10.7 公里的鐵路，於凹頭、牛潭尾和新田設 3 個中途站。完成後的北環線與現有的東鐵線及屯馬線，將形成一個貫通新界和九龍市區的環狀鐵路網，不但改善現有鐵路網絡，服務古洞北新發展區（古洞北）及新田科技城，更可釋放凹頭、牛潭尾及新田一帶土地的潛力。建造工程預計於 2025 年展開，並在 2034 年竣工。
- 北環線支線 — 北環線支線全長約 5.8 公里，走線由北環線主線的新田站出發，在洲頭附近及河套區港深創科園設站，並接入深圳的新皇崗口岸，除有助加強跨境聯繫外，亦加強新田科技城創科用地包括河套區的對外交通聯繫。運輸及物流局正積極與內地當局和香港鐵路有限公司推展相關工作，並計劃於 2024 年內與內地當局就北環線支線深圳段的推展安排達成共識，就項目展開詳細規劃及設計。





- 中鐵線及北都公路 — 《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》（《策略性研究》）初步建議的中鐵線全長約16公里，將以元朗錦田作為起點，途經荃灣東北部/葵涌東北部，連接現有九龍塘站，接駁東鐵線及觀塘線。而《策略性研究》建議的北都公路全長約18公里，由西面的天水圍開始，連接牛潭尾、新田科技城、古洞北，以至東面的羅湖南，東西走向貫通北部都會區。運輸及物流局計劃於今年年底前發表《香港主要運輸基建發展藍圖》，當中會包括優化的中鐵線及北都公路方案。
- 政府一直與深圳市政府共同推展皇崗口岸重建工作，目標是於2025年年底建成新皇崗口岸聯檢大樓。為了加強口岸的處理容量，兩地政府同意在新皇崗口岸實施「一地兩檢」安排，並正積極研究推行「合作查驗、一次放行」通關模式，提升整個通關體驗和效率。新皇崗口岸實施「一地兩檢」，可釋放約20公頃的落馬洲管制站用地作創科用途。另外，為方便港深兩地創科人員日常頻繁的跨境流動，政府會探討在河套區設立「跨河橋樑小口岸」，初步構思是預先登記人士可以創新便捷的出入境安排來往香港河套區及深圳科創園區，讓使用者得到最大程度的便利。政府將與內地當局商討詳情。

3.4 政府、機構或社區設施

- 政府已在北環線新田站附近預留約 15 公頃土地，建設標誌性文化設施綜合項目，推動文藝創意產業，助力香港發展成中外文化發展交流中心。初步建議設施包括：

- 主要博物館

- 主要表演場地，配備靈活調度的舞台空間

- 現代化設計的主要圖書館，成為區域資訊中心及文化聚腳點

- 室外表演場地及游泳館

- 此外，政府亦計劃在新田科技城興建青年設施大樓，功能與洪水橋/廈村同類項目相近。
- 新田科技城已預留約 2 公頃的醫療設施用地，可作私家醫院發展之用。另外，醫管局正檢視公營醫院選址用地方案，包括在牛潭尾地區興建公營醫院的可行性。



3.5 保育

- 米埔內後海灣濕地是此區域的重要生態環境，獲《拉姆薩爾公約》列為「國際重要濕地」。這片濕地是個淺水海灣，臨水地帶為廣闊的潮間帶泥灘，灘後遍佈紅樹林、潮間帶蝦塘（基圍）、魚塘和蘆葦床。米埔濕地對遷飛候鳥非常重要，是牠們遷飛期間的度冬棲息地和補給站，在這片濕地停留的遷飛候鳥每年多達5萬隻。
- 漁農自然護理署（漁護署）已展開《北部都會區發展策略下建立濕地保育公園系統之策略可行性研究》，範圍包括三寶樹一帶濕地，預計於2024年上半年完成。其中，通過濕地和魚塘的修復和保育，擬議的三寶樹濕地保育公園可創造環境容量，彌補因新田科技城發展而填平部分魚塘所造成的生態和漁業功能損失。
- 政府為促進漁農業可持續發展，三寶樹濕地保育公園內將預留用地發展現代水產養殖業，以及推動養殖科研，協助漁業升級轉型。

3.6 未來3年發展重點(2024-2026)

- 《北部都會區發展策略下建立濕地保育公園系統之策略可行性研究》完成
- 新田科技城新創科用地發展計劃顧問研究完成
- 牛潭尾的發展方案出台
- 河套區港深創科園首三幢樓宇陸續落成
- 新田科技城（河套區港深創科園以外用地）第一階段土地平整及基礎設施工程展開
- 北環線支線詳細規劃及設計展開
- 北環線主線工程展開
- 新皇崗口岸聯檢大樓建成
- 新田科技城（河套區港深創科園以外用地）首批用地土地平整工程完成

米埔



口岸商貿及產業區

坐擁三個口岸優勢，
帶動商貿及產業發展



4 口岸商貿及產業區



4.1 發展主題及產業定位

- 此區域位於新田科技城的東面，擁有3個口岸——羅湖、文錦渡和香園圍。主要發展包括現有的粉嶺/上水新市鎮、建設中的古洞北/粉嶺北新發展區（古洞北/粉嶺北），以及規劃中的新界北新市鎮（包括打鼓嶺、香園圍、坪輦、恐龍坑、皇后山等地區）、羅湖/文錦渡一帶。
- 本區域所連接的深圳羅湖區，是深圳最早發展的區域，亦是不少深圳港人聚居、港資企業落戶的地區。根據深圳的規劃，羅湖口岸片區聚焦跨境消費、科技合作、創意設計、文化旅遊等領域；文錦渡口岸片區聚焦研發服務、科技成果轉換、專業諮詢等；蓮塘片區則聚焦新一代資訊技術、數字經濟、生物醫藥等。
- 正在規劃的新界北新市鎮及羅湖/文錦渡，涵蓋約1 500公頃土地，藉口岸之利，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，可建設口岸商圈及新興產業基地，與新田科技城的創科產業互補，亦可對接深圳羅湖區的發展：
 - 在商貿方面，考慮到此區靠近深圳羅湖的地理優勢及大量跨境人流，可建立商業服務、零售金融服務、醫療服務、休閒消費等產業，滿足個人跨境服務和民生消費的需求。
 - 在港深貨運「東進東出、西進西出」的格局下，香園圍口岸在貨運方面的角色會加強，可在此區建立現代物流業的據點。此外，此區亦可開拓新興產業，並提供再工業化的空間，讓傳統工業升級轉型；而食品科技、綠色環境產業、先進建造業等新興產業，均有潛力在



這區發展。另一方面，區內豐富的人文資源，加上擬建的文化、教育、體育設施，亦會創造多元化就業機會，增添經濟活力。

- 政府正研究在香園圍邊境管制站附近預留土地，集中提供與食品供應鏈相關的大型設施，包括把現有文錦渡管制站的鮮活食品和活生食用動物過境及測檢設施遷往香園圍邊境管制站附近土地，從而改造文錦渡為純旅檢口岸，並釋放文錦渡口岸一帶的發展潛力。政府亦計劃將上水屠房搬遷至香園圍邊境管制站附近，利用香園圍公路等運輸鮮活食品供應香港各區。為便利冰鮮肉類及家禽的入口和分銷及確保食物安全，政府建議在此區域預留土地設立冰鮮肉類及家禽貯存和分銷設施。
- 政府亦計劃在此區預留土地促成業界發展多層式水耕農場及多層式禽畜農場，引進先進科技、高效能及環保的多層式樓房運作以栽種高產值蔬果和飼養優質禽畜，促進農業和禽畜業現代化和可持續發展，協助兩個產業擴容增值。
- 為加強「組裝合成」組件供應鏈的措施，發展局正進行研究，探討包括「組裝合成」組件生產、運送、貯存和

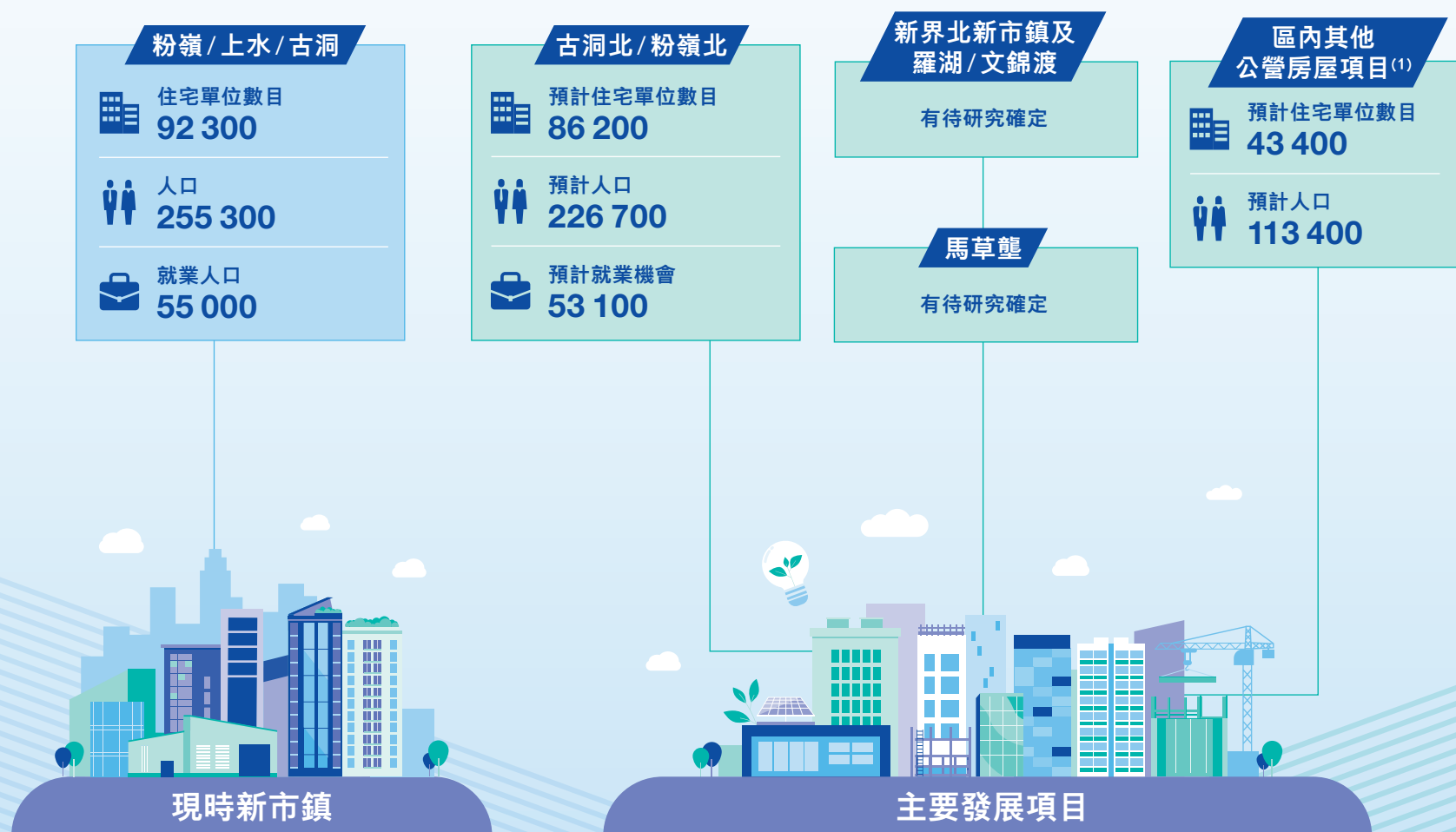
認證等事宜，亦會探討於此區設立「組裝合成」組件生產、貯存和相關研究用地，促進與其他大灣區城市的協作和完善「組裝合成」供應鏈，並加強香港建造業在區內採用「組裝合成」的領導地位。有關研究預計於2023至2024年度完成。另外，政府亦會探討在此區提供綠色環境產業用地，包括環保園2期。

- 政府已重新審視北區沙嶺興建公眾骨灰安置所的計劃和未來公眾骨灰龕位的供應情況，決定把該處約兩公頃已平整的土地改作創科及相關用途，以配合北部都會區的整體發展規劃。
- 古洞北/粉嶺北是居住為主的社區，工程已經展開，提供超過80 000單位，部分也可支援新田科技城房屋需要，首批私營房屋居民已於2022年入伙。古洞北亦會成為政府辦公室集中地之一。
- 古洞北以北的馬草壟，以及新界北新市鎮及羅湖/文錦渡正進行規劃及工程研究，發展方案將於2024年公布。有關項目的進度見附件。



4.2 房屋供應及就業機會

現時區內新市鎮及主要發展項目的資料如下：



(1) 2024年至2033年間區內建成的公營房屋項目，主要在粉嶺/上水新市鎮內、皇后山擴展用地等。



4.3 交通基建

- 位於古洞北市中心的古洞站已於今年9月動工，預計於2027年竣工，配合古洞北居民大規模遷入時間。
- 政府會在2023年年底發表《香港主要運輸基建發展藍圖》，當中包括推進北部都會區東面發展的兩鐵一路新項目：
 - 北環線東延線：將北環線經羅湖南、文錦渡等地區伸延至坪輦，連接新發展區。
 - 新界東北線：提供南北走向的鐵路段，由香園圍途經坪輦及皇后山等地區連接東鐵線粉嶺站，打通主要發展節點。
 - 北都公路（新界北新市鎮段）：將北都公路由粉嶺北向東伸延，接駁至沙頭角公路交匯處，進一步打通新界北的東西脈絡。



4.4 政府、機構或社區設施

- 政府計劃在古洞北興建政府聯用辦公大樓，讓部分位處市區的政府辦公設施遷往北部都會區，以帶動該區發展。政府亦計劃在古洞北興建聯用綜合大樓，以「一地多用」原則提供多項「政府、機構或社區」設施。
- 教育設施方面，政府計劃在新界北新市鎮預留用地作專上院校發展，連同其他在北部都會區規劃的專上院校用地，打造「北都大學教育城」。此外，政府亦計劃為香港演藝學院在此區域設立另一校舍，為學院提供更具規模及高質素的教學及表演設施，亦可提供學生宿舍，吸引具潛質的本地和外地學生入讀。
- 文化及康樂設施方面，位於粉嶺的新界東文化中心，將成為一所多功能專業表演場地，設有演藝廳、劇場、兒童劇場、創藝室等多項表演及排練設施，其中兒童劇場及創藝室更為全港首設。工程已在今年展開，預計完工日期為2028年。另外，政府會探討在新界北新市鎮提供博物館群、表演藝術專屬場地，以及體育及康樂設施。
- 醫療設施方面，北區醫院擴建項目已經開展，將會額外提供1 500張病床，預計在2029年大致完工。政府亦計劃於新界北新市鎮預留公營及私營醫療設施用地。
- 農業設施方面，政府於古洞南設立農業園，協助培育農業科技和管理現代化農場的知識。佔地約11公頃的農業園第一期已於2022年年底起陸續投入運作。至於農業園第二期發展，政府會先推展首階段（佔地約19公頃），同時透過公私營協作，促成業界牽頭設立約11公頃的現代化科技農業園，預計現代化科技農業園首階段最快可於2024年落成。

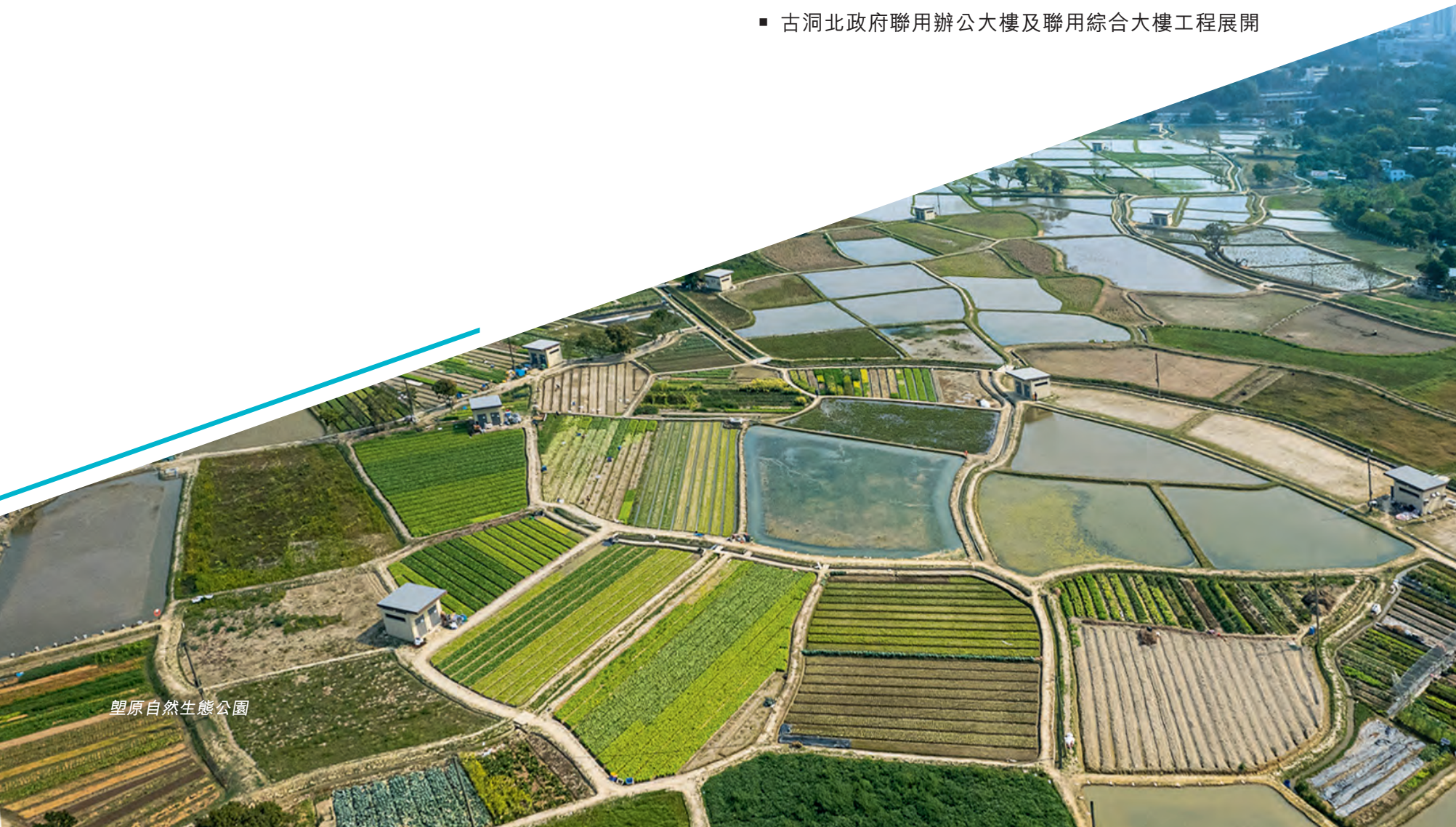


4.5 保育

- 為補償古洞北/粉嶺北發展對生態所造成的影響，政府設立了塋原自然生態公園。公園劃分為生態區、農業區和訪客區，保育及提升塋原淡水濕地的生態價值，讓公眾認識濕地的重要性和農業與生物多樣性的關係，以及維持塋原的傳統耕作活動。公園預計於2024年開放予公眾參觀。

4.6 未來3年發展重點(2024-2026)

- 古洞北/粉嶺北餘下階段土地平整及基礎設施工程展開
- 新界北新市鎮及羅湖/文錦渡、馬草壟的發展方案出台
- 塋原自然生態公園對外開放
- 古洞北/粉嶺北第一階段土地平整及基礎設施工程完成；首批公營房屋居民入伙
- 古洞北政府聯用辦公大樓及聯用綜合大樓工程展開



塋原自然生態公園

藍綠康樂旅遊生態圈

自然和人文資源豐富，
創造旅遊保育機遇



5 藍綠康樂旅遊生態圈



5.1 發展主題及產業定位

- 此區域位於北部都會區的最東部，主要包括紅花嶺、蓮麻坑、沙頭角、印洲塘及沿海村落和外島等地區。區內天然資源豐富，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，具有潛力作康樂及旅遊發展。當中位於蓮麻坑的鉛礦遺址及相鄰山巒郊野具生態、地質和歷史價值。附近的蓮麻坑河源於紅花嶺山脈，為指定「具特殊科學價值地點」，混合灌木叢、濕地和天然河道，景色秀麗。沙頭角墟為現時本港僅餘位處邊境禁區的鄉鎮，其中中英街以界石劃分港深兩地，並無邊境管制設施，深具歷史意義和特色。此區域連接深圳市鹽田區。鹽田區旅遊產業發展蓬勃，為兩地合作提供機遇。
- 在旅遊方面，「開放沙頭角碼頭計劃」已於2022年實施，指定旅行團可在假日使用沙頭角碼頭，乘船到荔枝窩、吉澳等鄉郊地方觀光。每日的旅客上限為不多於500人。政府將於2024年年初起推展第二期沙頭角禁區（除中英街）開放計劃，首階段容許每日1 000名遊客進入沙頭角遊覽，推動文化生態旅遊。當中，旅行團人數上限為每日700人，而個人旅客人數上限為每日300人，因應實際經驗和地區意見，名額會彈性調節。沙頭角邊境禁區內會增建不同設施，例如休憩花園、停車場等，以配合計劃的落實。政府亦會與深圳市政府共同研究香港沙頭角和深圳沙頭角發展文化旅遊區的可行性，包括研究讓兩地旅客更便利進出旅遊區的安排。



- 政府建議設立紅花嶺郊野公園，並已展開法定程序，預期於2024年內完成，為北部都會區提供一個面積約530公頃，具高生態、景觀及康樂價值的受保護地區，與深圳梧桐山風景區形成生態廊道，促進港深兩地生態融合。該郊野公園將提供遠足徑網絡、郊遊地點、觀景點等康樂配套設施，亦會於適當位置裝設告示板、路標、方向標誌、避雨亭等輔助設施。郊野公園內的蓮麻坑鉛礦遺址將活化為開放式博物館，讓公眾了解當地工業採礦歷史和蝙蝠生態。此外，紅花嶺以及鄰近的沙頭角地區擁有豐富及多元的自然生態及人文歷史資源（如客家文化及戰時歷史等）。漁護署正彙集及整理相關資訊，連結當地社區，以制定宣傳教育計劃。
- 紅花嶺郊野公園與深圳梧桐山風景區山脈相連，港深正合作建設貫穿兩地的生態廊道，以加強保護具高生態價值

的生境。漁護署與深圳市規劃和自然資源局會就建設「梧桐山—紅花嶺生態廊道」加強合作，正共同制定合作計劃，包括聯合管控和清理有害物種、開展小型動物通道項目、兩地人員定期互訪及設立生態資料交流平台等。

- 大鵬灣/印洲塘生態旅遊資源豐富。漁護署已在荔枝窩、吉澳和鴨洲等香港聯合國教科文組織世界地質公園的地質景點，設立了遊覽路線和遊客中心，並計劃推出貫通荔枝窩、梅子林和蛤塘的文化徑，沿路設置解說牌介紹鄉村文化歷史。此外，環境及生態局下的鄉郊保育辦公室透過「鄉郊保育資助計劃」資助非牟利機構，在荔枝窩及周邊地區推展多元和創新的鄉郊保育及復育項目，並會在荔枝窩、梅子林及谷埔設置智慧鄉郊保育徑，讓遊人以互動模式了解鄉郊保育的成果和提升生態旅遊體驗。

沙頭角邊境禁區



5.2 主要基建

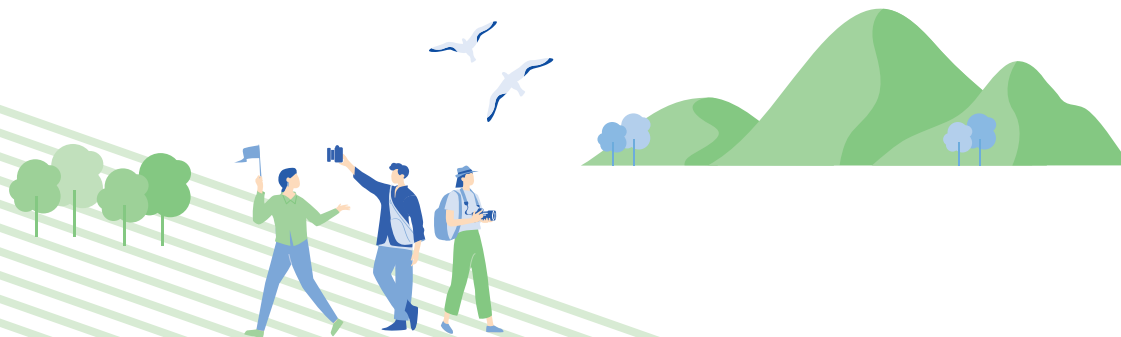
- 由於沙頭角口岸設施老化，為提升通關效率，及推動沙頭角一帶的發展，政府正與深圳當局推動沙頭角口岸重建項目，重建後的沙頭角口岸將成為純旅檢口岸。

5.3 未來3年發展重點(2024-2026)

- 設立紅花嶺郊野公園法定程序完成
- 第二期沙頭角禁區（除中英街）開放計劃啟動
- 逐步推動沙頭角邊境禁區的旅遊發展；與深圳市政府共同研究香港沙頭角和深圳沙頭角發展文化旅遊區的可行性，包括研究讓兩地旅客更便利進出旅遊區的安排



紅花嶺



產業導向的土地規劃

以產業發展為導向，
提供及規劃用地



6 產業導向的土地規劃

香港地少人多，不少產業的發展一直以來受到土地短缺的制約。北部都會區提供3 000多公頃的新發展土地，當中的產業用地有助解決產業發展所面對的土地瓶頸問題。政府會以產業發展為導向，規劃及提供北部都會區內用地，推動不同產業的發展，以下產業是現時規劃下的一些主要例子。政府會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，調整或增加北部都會區內可加以推動的產業類別。

6.1 創科

- 香港過去供發展創科的土地供應有限，未能完全追上創科發展愈趨殷切的需求。政府於2022年公布《香港創新科技發展藍圖》，為未來5至10年的香港創科發展，制訂清晰的發展路徑和有系統的戰略規劃，引領香港實現國際創新科技中心的願景。為此，政府需要積極開拓並推出新土地予創科發展，探索創新發展模式，為構建香港的科技產業園區和先進中試轉化生產基地提供空間。
- 配合創科發展所需，政府提出了新田科技城的發展建議，包括施工中的河套區港深創科園，共提供300公頃的創科用地，700萬平方米的總樓面面積。與此同時，國務院公布的《河套深港科技創新合作區深圳園區發展規劃》提出的一系列發展策略，推動大灣區創科高質量發展，打造深港科技創新合作區為世界級創新平台，成為帶動周邊城市創科發展的引擎，為本港創科發展注入新動力。

- 在新田科技城的規劃上，政府會採用靈活的土地用途及批地模式。考慮到區內創科用地或需容納不同創科範疇和產業鏈上、中、下游各階段的土地用途，亦同時要顧及人才公寓和其他配套設施的需要，我們建議為創科用地制定更廣泛而互相兼容的法定規劃用途，以提供更大彈性。在有需要時，可通過行政手段（例如透過批地文件等）施加必要的限制（例如允許多少人才公寓單位），以防濫用。
- 流浮山會預留土地發展數碼科技樞紐，建立規模媲美數碼港的創科設施地標，推動應用數碼科技於傳統經濟產業，促進數字化經濟。此外，政府已重新審視北區沙嶺興建公眾骨灰安置所的計劃和未來公眾骨灰龕位的供應情況，決定把該處約兩公頃已平整的土地改作創科及相關用途。

6.2 現代物流

- 北部都會區將提供大量的物流用地，不少均容許多層式發展，為本地物流發展和升級轉型提供契機。其中，位於洪水橋/廈村及元朗創新園附近的首批多層現代產業大樓用地，短期內將會陸續進行招標，主要作現代物流或/及汽車銷售維修保養用途。除了洪水橋/廈村以物流樞紐作為發展定位外，正在規劃的新界北新市鎮亦可藉口岸之利，探討預留用地作物流及相關用途，建立另一現代物流業的據點。
- 為進一步推動現代物流發展，提升香港國際物流樞紐地位，運輸及物流局即將公布《現代物流發展行動綱領》。透過更全面的規劃，北部都會區可以打造多元化的物流圈，發揮群聚效應，增加物流業的營運效率，促進現代物流業的持續發展。

6.3 環保

- 2021年公布的《香港資源循環藍圖2035》，以「全民減廢・資源循環・零廢堆填」為願景，提出應對至2035年廢物管理挑戰的策略、目標和措施。政府的政策是支持回收業整體提質增效，創造價值，從而減少堆填區的壓力，並促進循環經濟發展。其中，政府期望協助回收行業提高作業能力和效率，推動回收業的可持續發展。
- 環保業發展需要充足土地承載。政府會探討在北部都會區不同的新發展區內預留土地，以供環保設施及環保業使用，並探討以「一地多用」等方式提高用地效率。其中，會考慮在新界北新市鎮內提供用地興建環保園2期。
- 此外，政府正全速發展先進轉廢為能設施網絡，包括發展綜合廢物管理設施第二期（I·PARK2），待其投入服務後，新界東北堆填區將可完全停止接收都市固體廢物。政府亦會物色適合地點，興建第三個先進轉廢為能設施，為北部都會區人口提供長遠必須的廢物處理服務。

6.4 建造

- 為推動業界使用「組裝合成」組件，加強香港在區內的領導地位，政府會探討於北部都會區設立生產、貯存及相關研究用地，及促進與其他大灣區城市的協作和完善「組裝合成」供應鏈。另外，發展局正研究在北部都會區成立建築研發及測試中心，為創新物料、建造方法和技術等進行研發、制訂標準、提供測試及發出認證，帶領建造業界創新向前，吸引研發人才在港發展。中心亦會為國家的建造和有關產品標準與國際市場接軌提供平台。



6.5 漁農

- 政府致力促成業界發展多層式禽畜農場及多層式水耕農場，以促進農業現代化和可持續發展，提升農業的產能，並計劃在新界北新市鎮預留土地。我們亦會繼續在古洞南推展農業園項目。
- 為配合本港都市化發展，我們亦會引入都市農業元素。北部都會區的都市空間如公園、政府大樓等可加以善用，設立現代化的作物農場，進行商業模式的農業生產，為都市居民供應優質、新鮮且減碳足跡的農產品，並同時提供綠化景觀，供休閒觀光和進行公眾教育和農業推廣活動。政府在土地規劃上會作出適當配合。
- 新田科技城內將設立漁業研究中心，進行現代化水產養殖技術相關的科學研究、培訓和產業示範，並於三寶樹濕地保育公園內預留用地發展現代水產養殖業，以促進漁業升級轉型，邁向現代化和可持續發展。



6.6 醫療 / 生命健康科技 / 中醫藥



- 優質的醫療服務是香港的重要資產。新田科技城已預留約2公頃用地，可作私家醫院發展之用。鑑於私家醫院可能會在其他交通便利的地區設立衛星日間醫療中心/診所，以增加客源，政府會探討在北部都會區尤其鄰近口岸的地方提供土地，作私營醫療配套設施，以滿足本地和跨境醫療服務的需求。
- 政府將於河套深港科技創新合作區成立「大灣區國際臨床試驗所」，以協調並加強臨床試驗的工作及發展，並與深圳園區協同發展，推動與內地（尤其是大灣區）的臨床試驗合作。有關措施有助吸引更多世界頂尖醫療人才及醫藥企業來港開設業務，推動本地科研高質量發展。
- 中醫藥作為本港醫療系統的重要部分，政府一直致力推動中醫藥全方位及高質量發展。中醫診所暨教研中心透過提供服務、推展培訓和研究工作，推動中醫藥發展。政府會與醫管局探討於北部都會區內不同的新發展區預留空間，以便適時擴展中醫診所暨教研中心的規模。

6.7 旅遊



- 政府因應北部都會區不同地點的旅遊資源和發展潛力，作出規劃上的配合，提供用地，改善現有基建和環境，促進旅遊發展。目標地點包括流浮山一帶、沙頭角一帶，以及生態旅遊景點如郊野公園及濕地保育公園等。旅遊事務署會積極參與北部都會區的各項規劃工作，充分考慮旅遊需要，並藉着相應的基礎建設，提升旅遊容量與接待能力。

- 政府亦會與香港旅遊發展局持續審視北部都會區內的文化古蹟、藍綠生態、鄉村歷史以至國家歷史等多元旅遊元素，因應北部都會區發展情況，加以推廣；亦會把握在新發展區內興建文化和體育設施所帶來的機遇，進一步促進文體旅融合。

6.8 藝術、文化和體育



- 國家《十四五規劃綱要》明確支持香港發展成為中外文化藝術交流中心。政府一直銳意發展文化藝術及創意產業，亦已訂下了發展香港成為中外文化藝術交流中心的策略方向，充分發揮東西文化，以及「一國兩制」下中外文化薈萃的優勢，其中包括建立世界級的文化設施和多元文化空間，提供更多機會予藝術界舉辦更多的本地及國際文化藝術活動，亦可讓更多的藝團及藝術家展示他們的創作。北部都會區的新土地、新社區和與內地的緊密聯繫，為提供這些文化設施提供了新的機遇；再加上北部都會區內的傳統鄉鎮及其豐富的歷史人文資源，和獨特的城鄉共融的環境，亦可善加利用，拓展文化實力。
- 坐落在新田科技城的標誌性文化設施綜合項目，連同擬在北部都會區其他新發展區內興建的博物館群及不同表演藝術專屬場地，匯聚本地及國際級豐富多元的展覽及表演節目，將鞏固香港作為中外文化藝術交流中心的角色。

- 計劃坐落於新界北新市鎮的演藝學院新校舍，在培育人才方面將擔當重要角色，新校舍除了提供條件大幅增加學額，培育更多具國際視野的演藝人才外，更有助演藝學院加強與大灣區其他藝術教育機構、主要表演場地和藝術團體的聯繫，為藝術文化發展帶來協同效應，並增加在國際及內地，包括大灣區的文化交流和合作，推動兩地的文化及創意產業發展。
- 政府計劃於新界北新市鎮預留用地建設大型體育及康樂設施，不但滿足社區的需要，更可充分利用設施位處北部都會區策略位置，加強與大灣區的協作與交流，培訓本地的運動員及舉辦不同賽事，有助香港體育發展產業化。

6.9 專業服務

- 專業服務是本港的支柱產業之一，過去主要集中於傳統核心商業區發展。北部都會區接壤深圳發展動力最強的區域，同時享有香港連通世界、與國際接軌的優勢，專業服務發展將迎來全新機遇。其中，我們會在洪水橋/廈村策略位置預留商業用地，藉著連接前海合作區及南山區的優勢，讓業界提供法律、調解仲裁、金融、保險、財富和保險管理、會計等的專業服務，協助內地企業聯繫海外市場，也可作為內地企業產品和服務國際化的境外試驗場。

6.10 教育

- 香港的專上教育高度國際化和多元化，是全球唯一擁有五間全球百強大學的城市。我們將發展香港成為國際專上教育樞紐，實踐「一帶一路」倡議，推動民心相通，擴闊學生國際視野，提升香港競爭力。
- 我們將在北部都會區內洪水橋/廈村、牛潭尾及新界北新市鎮共預留超過60公頃用地，供專上院校發展校園，容納更多學生之餘，亦提升教學設施及配套，推動香港作為國際專上教育樞紐的發展。我們會致力發展「北都大學教育城」，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提升協同效應。教育局已徵詢各專上院校的意見，在整合資料後，會積極就專上教育用地的分布及需求進行檢視。北部都會區亦會預留土地作職專教育發展，強化職專教育在專上程度的定位。
- 政府一直致力支持國際學校體系的蓬勃發展，以滿足在香港居住的非本地家庭，以及因工作或投資而來香港居住的家庭對國際學校學額的需求。政府會在北部都會區預留土地供國際學校發展，並會密切留意學位的供求情況，適時分配土地以增加國際學校學額。

發展里程碑

全力推進，盡快落實



7 發展里程碑

7.1 發展指標

政府會以提量、提速、提效、提質的原則，加快落實北部都會區的建設，並爭取落實以下的指標：

我們會進一步利用市場力量加快北部都會區發展，擴大「加強版傳統新市鎮發展模式」至所有新發展區，並優化執行安排，包括擴展換地安排至指定的產業用地和私營社區/福利設施用地，以及促成已擁有發展用地內九成或以上私人土地的土地業權人作統一發展。

2024
年或之前

在2024年或之前
為所有新土地發展
項目建議土地用途
和發展方案

2027
年或之前

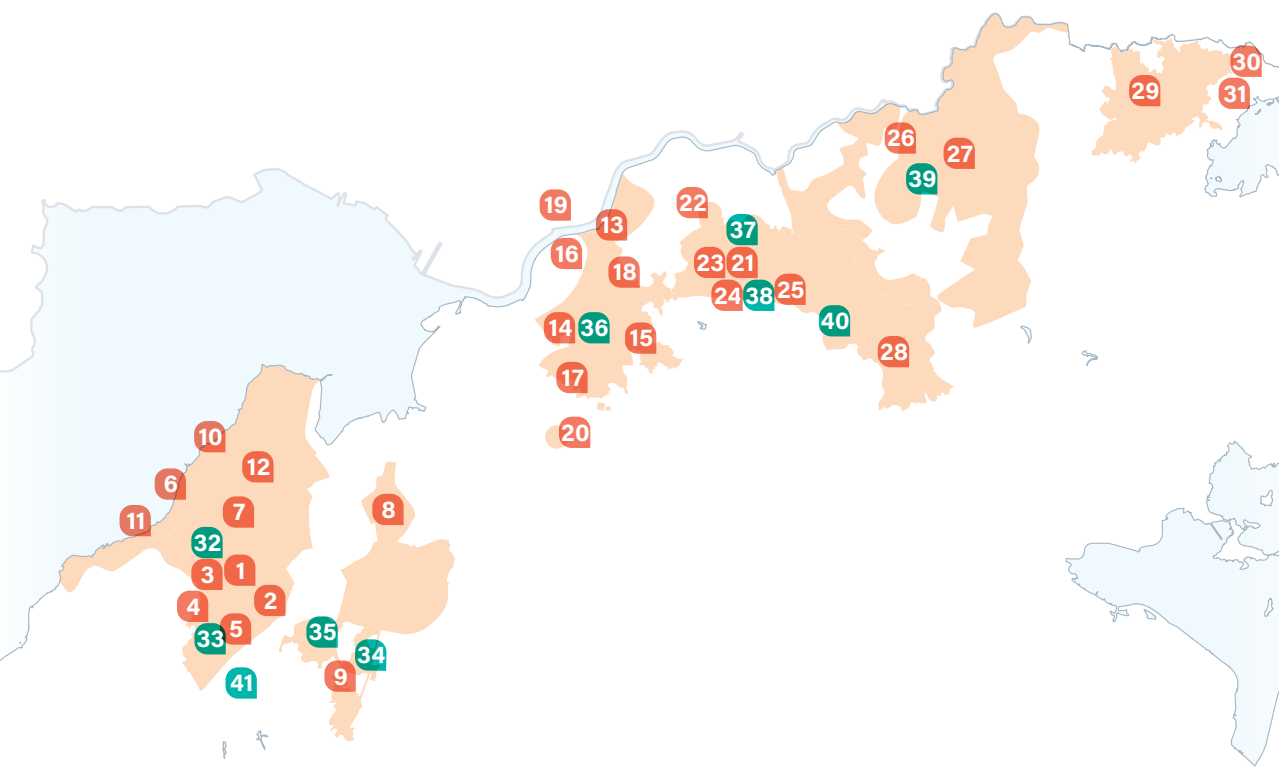
在2027年或之前
為所有主要發展項
目啟動收地程序

2032
年或之前

在2032年或之前
完成平整新發展土
地和落成新增單位
各四成

7.2 主要發展里程碑

隨着各項目的推進行，北部都會區將在未來5至10年漸見雛形，並在20年內大致完成發展。以下列出未來10年的主要的發展里程碑。第二個10年大部分內容有待相關新發展區的土地用途建議在2024年出台後才能確定。



2024-2028

- 1 洪水橋/廈村首批公營房屋(專用安置屋邨)居民入伙
- 2 洪水橋/廈村第一期土地平整及基礎設施工程完成；第二期土地平整及基礎設施工程展開
- 3 洪水橋/廈村市中心商業及商住用地的土地平整工程完成
- 4 洪水橋/廈村自資專上院校用地的土地平整工程完成
- 5 屯馬線洪水橋站工程展開
- 6 港深西部鐵路(洪水橋至前海)次階段研究完成
- 7 元朗創新園附近及洪水橋/廈村多層現代產業大樓用地招標
- 8 元朗創新園微電子中心啟用
- 9 元朗南第三期發展規模檢討完成；第二期土地平整及基礎設施工程展開；第一期土地平整及基礎設施工程完成
- 10 流浮山發展方案出台
- 11 尖鼻咀至白泥綠色運輸系統可行性研究完成

- 12 天水圍文物修復資源中心啟用
- 13 河套區港深創科園首三幢樓宇陸續落成
- 14 新田科技城(河套區港深創科園以外用地) 首批用地土地平整工程完成
- 15 新田科技城新創科用地發展計劃顧問研究完成
- 16 《北部都會區發展策略下建立濕地保育公園系統之策略可行性研究》完成
- 17 北環線主線工程展開
- 18 北環線支線詳細規劃及設計展開
- 19 新皇崗口岸聯檢大樓建成
- 20 牛潭尾發展方案出台
- 21 古洞北/粉嶺北第一階段土地平整及基礎設施工程完成；餘下階段土地平整及基礎設施工程展開；首批公營房屋居民入伙
- 22 馬草壟發展方案出台
- 23 古洞站啟用
- 24 古洞北政府聯用辦公大樓及聯用綜合大樓工程展開
- 25 望原自然生態公園對外開放
- 26 新界北新市鎮及羅湖/文錦渡發展方案出台
- 27 新界北新市鎮及羅湖/文錦渡首批土地平整及基礎設施工程展開
- 28 新界東文化中心完工
- 29 設立紅花嶺郊野公園法定程序完成
- 30 第二期沙頭角禁區(除中英街) 開放計劃啟動
- 31 逐步推動沙頭角邊境禁區的旅遊發展；與深圳市政府共同研究香港沙頭角和深圳沙頭角發展文化旅遊區的可行性，包括研究讓兩地旅客更便利進出旅遊區的安排
- 32 洪水橋/厦村第二期土地平整及基礎設施工程完成
- 33 屯馬線洪水橋站啟用
- 34 元朗南首批公營房屋居民入伙
- 35 元朗南第二期土地平整及基礎設施工程完成
- 36 新田科技城首批創科企業及居民入伙
- 37 古洞北/粉嶺北餘下階段土地平整及基礎設施工程完成
- 38 古洞北政府聯用辦公大樓及聯用綜合大樓工程完成
- 39 新界北新市鎮及羅湖/文錦渡首幅土地平整工程完成
- 40 北區醫院擴建工程大致完成
- 41 十一號幹線(元朗至北大嶼山段)、青衣至大嶼山連接路、元朗公路(藍地至唐人新村段) 擴闊工程及屯門繞道 2033年或以前分階段開通

未來路向

加強督導協調，
建設繁榮都會區



- 本屆政府全力推進北部都會區的發展。由行政長官帶領的「北部都會區督導委員會」，為發展北部都會區作高層政策指導及監督。財政司司長主持的「北部都會區諮詢委員會」包括37名非官方成員，為推展北部都會區出謀獻策。此外，在粵港、港深合作架構下成立的「對接北部都會區發展策略專班」，就北部都會區相關事宜加強香港與內地的溝通和協作，善用北部都會區與大灣區內地城市（特別是深圳）在產業規劃、土地使用、運輸建設、生態保育等領域產生的協同效應和機遇。在今年6月成立的北部都會區統籌辦事處，按「北部都會區督導委員會」的指導方向督導各項土地發展項目，並擔當整體統籌角色，就北部都會區的硬件及軟件發展，在策略層面上與其他決策局協調，提升執行質素。
- 由財政司司長帶領的「大型發展項目融資委員會」，會全面審視北部都會區所有發展項目對公共財政的影響和財務安排。
- 《行動綱領》勾劃北部都會區的發展藍圖、主要建設和推展時間表，讓市民更深入了解計劃為香港帶來的好處。北部都會區統籌辦事處將與相關決策局和部門跟進各項措施和項目的落實。世界和內地發展瞬息萬變，北部都會區的規劃和實施，一方面須具前瞻性，同時兼備彈性，適應變化。《行動綱領》將因應各項研究的推展和深化、落實情況及經驗累積、經濟和社會的變化等，適時更新。
- 政府亦會加強推廣北部都會區，包括物色地點籌建展覽館，向市民及訪客介紹北部都會區以及其他大型建設計劃（如交椅洲），並適時更新資訊。



新田科技城（概念圖像）

附件

附件 主要土地發展項目的發展參數及進度

高端專業服務和物流樞紐

	洪水橋 / 廈村 ⁽¹⁾	元朗南 ⁽²⁾	流浮山
發展面積	441公頃	185公頃	有待研究確定
房屋單位	66 700	32 900	
新增人口	184 000	98 700	
就業機會	150 000	13 700	
首批公營房屋入伙時間	2024年 (專用安置屋邨)	2029年	
最新情況	第一期土地平整及基礎設施工程已於2020年7月展開。為受影響居民而設的專用安置屋邨，將由2024年起入伙。第二期土地平整及基礎設施工程預計在2024年展開。	第一期土地平整及基礎設施工程已於2022年8月展開，目標是在2029年開始入伙。另外，我們亦正進行第三期發展規模檢討，預計在2024年完成。	相關研究已於2022年8月展開，預計於2024年就發展方案展開公眾諮詢。

(1) 鄰近的流浮山地區正進行規劃研究，或會影響相關數字。

(2) 正進行第三期發展規模檢討，數字或會更新。

創新科技地帶

	新田科技城 (港深創科園以外地區)	港深創科園	牛潭尾
發展面積	540公頃	87公頃	有待研究確定
房屋單位	50 000 - 54 000 人才公寓: 6 400	-	
新增人口	147 000 - 159 000	-	
就業機會	165 000	52 000	
首批公營房屋 入伙時間	2031年	-	
最新情況	第一階段土地平整及基礎設施工程預計於2024年年底展開，目標是在2031年讓首批居民及企業開始遷入。	第一期主體工程的土地平整及基礎設施工程已於2021年7月展開。河套區港深創科園第一批次發展共涉及8幢樓宇，當中3幢樓宇的建造工程已經展開，並會按計劃於2024年年底逐步完成。	相關研究已於2021年11月展開，預計於2024年就發展方案展開諮詢。

口岸商貿及產業區

	古洞北 / 粉嶺北	新界北新市鎮和 羅湖 / 文錦渡	馬草壟
發展面積	320 公頃	總面積約 1 500 公頃 (發展面積有待研究確定)	
房屋單位	86 200		
新增人口	226 700	有待研究確定	有待研究確定
就業機會	53 100		
首批公營房屋 入伙時間	2026 年		
最新情況	第一階段土地平整及基礎設施工程已於 2019 年 9 月陸續展開，第一個私人住宅(位於粉嶺北)已在 2022 年年底開始入伙，而公營房屋的首批居民則預計於 2026 年入伙。餘下階段土地平整及基礎設施工程預計在 2024 年展開。	相關研究已於 2021 年 10 月展開，預計在 2024 年就發展方案展開諮詢。	相關研究已於 2022 年 10 月展開，發展方案預計於 2024 年公布。

附註：本冊子內附圖僅供參考之用，並不反映發展項目，幹道及鐵路等的具體確實範圍、走線及站點。

香港特別行政區政府新聞處設計
政府物流服務署印
(採用環保油墨及環保紙張印製)

