

# 新地12項規劃 捕捉北都區機遇

## 位於經濟與創科發展圈內 可建5萬伙單位

### 密鑼緊鼓

本港擁有逾1100平方公里的陸地面積，已開發的只有三成多。幅員廣闊的新界西北平原，長久以來未得到完善的規劃發展，特區政府早在《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》中有宏觀探討新界北部經濟帶，然近10年間提出的多個新發展區，至今才開始成形。

大公報記者 林志光

#### 發展建議 (1)

項目地點	元朗流浮山天影路以西
總地盤面積	69.28萬方呎
住用地積比/樓面	3至4倍/261.88萬方呎
非住用地積比/樓面	0.156倍/8.61萬方呎
住宅幢數	18幢
層數	5至31層
單位數目	5669伙
容納居住人口	14740人

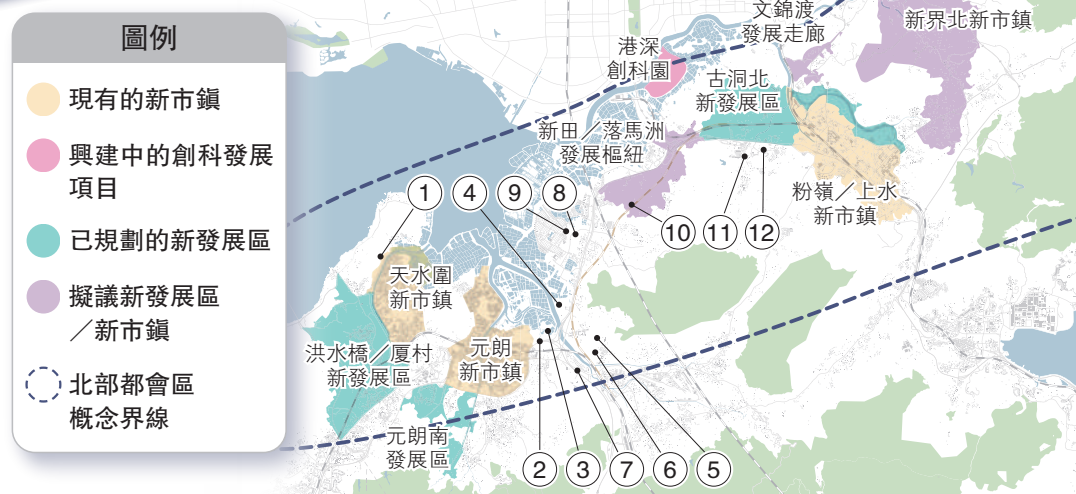
#### 發展建議 (2)

項目地點	元朗山邊村以東
總地盤面積	35.21萬方呎
住用地積比/樓面	2.15倍/75.70萬方呎
非住用地積比/樓面	0.14倍/4.90萬方呎
住宅幢數	8幢
層數	8至21層
單位數目	1518伙
容納居住人口	4000人

#### 發展建議 (3)

項目地點	元朗蠔洲路
總地盤面積	63.48萬方呎
住用地積比/樓面	2.15倍/63.19萬方呎 (私樓) + 4.14倍/121.95萬方呎 (公屋)
非住用地積比/樓面	0.09倍/2.68萬方呎 (私樓) + 0.03倍/8611方呎 (公屋)
住宅幢數	4幢 (私樓) 5幢 (公屋)
層數	24層 (私樓) / 25層 (公屋)
單位數目	1474伙 (私樓) / 2616伙 (公屋)
容納居住人口	3685人 (私樓) 6802人 (公屋)

新地及有關人士在北部都會區擬議發展項目



當國家於2019年公布要打造粵港澳大灣區，發展世界級灣區城市，以及2021年公布的《十四五規劃綱要》，支持港澳提升競爭力，融入國家發展大局的大方向，特區政府去年便以香港2030+為基礎，整合新界北部由西至東，橫跨元朗、天水圍、粉嶺上水，以及多個新發展區與研究區如粉嶺北/古洞北、洪水橋/廈村、元朗南、新田/落馬洲發展樞紐、港深創科園、新界北新市鎮等，組成一個總面積約3萬公頃的北部都會區，積極發展創科產業，促進新經濟發展，與維港兩岸的國際金融中心都會區相輝映，成為本港「南金融、北創科」的兩大經濟引擎。

值的發展機遇。其中本港最大地產商之一的新鴻基地產(00016)最為踴躍。

新地是本港第二家擁有最多新界農地的發展商，估計農地儲備約3500萬方呎。該集團除活躍於競爭政府土地及一鐵(港鐵)一局(市建局)項目外，亦不斷將所持的「生地」變成「熟地」發展。過去數年已有多幅土地獲城規會批准興建住宅。

#### 上月三地申增發展密度

在北部都會區概念出籠後，新地單在5月內，為沿北環綫鐵路的元朗青山公路潭尾段、石湖圍及攸星路共3幅土地，申請大增發展密度，以共提供約2.7萬個私人住宅單位。去年也響應政府的土地共享先導計劃，提出在元朗蠔洲路一幅逾6萬方呎發展一個超過4000個單位的公私營合作計劃。

粗略統計，連同過去幾年間，已獲規劃許可、和仍待處理中的申請個案在內，該集團在北部都會區範圍內有約12個項目(不包括已在興建中的項目)，如全數獲准發展，將合共提供約4.78萬個私人住宅單位，及2616個公營單位，換言之公私營單位涉及超過5萬伙，預料可容納居住人口約13.24萬人，比太平洋島國湯加王國的約10.8萬人還要多；而本港灣仔區的去年人口統計，也只約16.5萬人。可見新地欲參與推動北部都會區發展上，遠勝其他發展商。

迄今所見，該12個項目，主要分布在經濟及創科產業為主的兩個發展圈內，其中尤以基建及配套相對成熟的港深緊密互動圈內為多。

#### 擁農地儲備約3500萬呎

基於地理位置，香港與深圳在大灣區內是兩城相倚，已有多個口岸連接，因此北部都會區與深圳也順理成章地形成雙城三圈的發展概念。三圈中的深圳灣優質發展圈，是深化與前海金融專業、物流及科技服務的經濟合作，成經貿商務區。港深緊密互動圈則是雙城共同推動創科產業發展與合作，構建新田科技城，成為香港硅谷。大鵬灣/印洲塘生態康樂旅遊圈則發展生態保育及人文自然的優閒綠色旅遊產業。

在特區政府過去10多年於新界北提出多個新發展區及研究發展區域之時，在新界擁有農地的多家發展商，已為土地尋求提升發展潛力的機會。當特區政府去年提出北部都會區發展概念，並勾畫未來其在大灣區內的發展角色及前景後，發展商針對本港長遠房屋土地供應短缺問題，更加積極地為所持土地尋覓增

#### 發展建議 (4)

項目地點	元朗青山公路潭尾段/錦田河
總地盤面積	212.89萬方呎
住用地積比/樓面	2.2至2.5倍/400.04萬方呎
非住用地積比/樓面	0.05至0.2倍/15.02萬方呎
住宅幢數	36幢
層數	10至29層
單位數目	9940伙
容納居住人口	25850人

#### 發展建議 (5)

項目地點	元朗長春新村
總地盤面積	167.99萬方呎
住用地積比/樓面	1.2倍/193.58萬方呎
非住用地積比/樓面	7.86萬方呎
住宅幢數	28幢
層數	12至18層
單位數目	3891伙
容納居住人口	10100人

#### 發展建議 (6)

項目地點	元朗沙埔村二期
總地盤面積	80.75萬方呎
住用地積比/樓面	52.88萬方呎
非住用地積比/樓面	—
住宅幢數	7幢
層數	16層
單位數目	1154伙
容納居住人口	3000人

▼錦田至南生圍景觀。

#### 發展建議 (12)

項目地點	古洞南金坑路
總地盤面積	40.43萬方呎
住用地積比/樓面	3倍/121.29萬方呎
非住用地積比/樓面	0.059倍/2.37萬方呎
住宅幢數	14幢
層數	21層
單位數目	2589伙
容納居住人口	6731人

#### 發展建議 (11)

項目地點	古洞南雙魚河以東
總地盤面積	21.21萬方呎
住用地積比/樓面	2倍/42.41萬方呎
非住用地積比/樓面	—
住宅幢數	6幢
層數	17層
單位數目	909伙
容納居住人口	2545人

#### 發展建議 (10)

項目地點	元朗石湖圍
總地盤面積	121.63萬方呎
住用地積比/樓面	6.5倍/640.19萬方呎
非住用地積比/樓面	0.5至1倍/56.23萬方呎
住宅幢數	28幢
層數	36至46層
單位數目	14565伙
容納居住人口	37869人

#### 發展建議 (9)

項目地點	元朗攸星路
總地盤面積	95.90萬方呎
住用地積比/樓面	約1.2倍/115.60萬方呎
非住用地積比/樓面	4.69萬方呎
住宅幢數	18幢
層數	3至16層
單位數目	2477伙
容納居住人口	6900人

#### 發展建議 (8)

項目地點	元朗錦鏢路/下竹園路
總地盤面積	70.71萬方呎
住用地積比/樓面	2倍/141.42萬方呎
非住用地積比/樓面	0.05倍/3.54萬方呎
住宅幢數	14幢
層數	3至23層
單位數目	3090伙
容納居住人口	8652人

#### 發展建議 (7)

項目地點	元朗下高埔村
總地盤面積	17.42萬方呎
住用地積比/樓面	1.44倍/25.08萬方呎
非住用地積比/樓面	—
住宅幢數	3幢
層數	16層
單位數目	561伙
容納居住人口	1500人

