



# 李家超：只靠政府不足夠 鼓勵工商界積極參與 北都發展須提速 市場力量待發力

▼北部都會區佔地逾三萬公頃，分為四大區域，是香港未來經濟增長的新動力。



## 北部都會區簡介

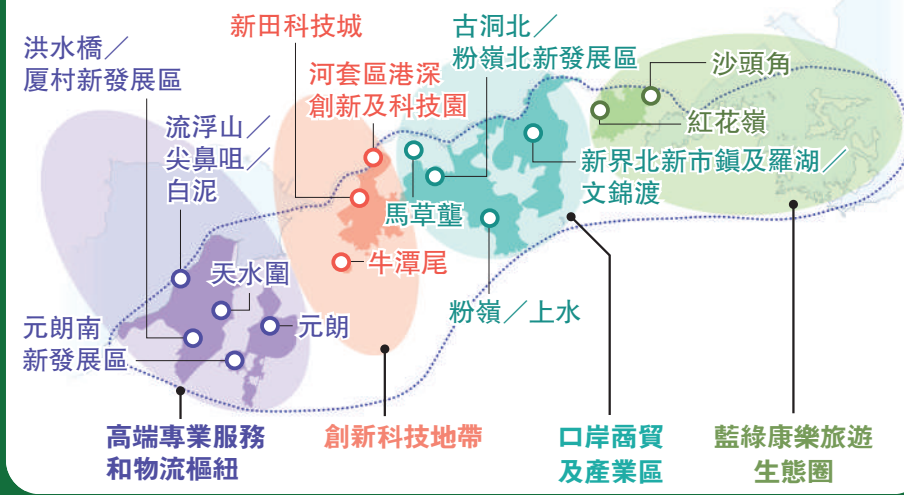
### 面積及位置

佔地達3萬公頃，約佔香港總面積1/3，覆蓋元朗區及北區，包括元朗、天水圍、粉嶺、上水等現有市鎮、多個新發展區及相鄰地區。

### 發展指標

- 2024年或之前：為所有新土地發展建議土地用途和發展方案
- 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：完成平整新發展土地和落成新增單位各四成

### 北部都會區四大區域定位



### 發展願景

- 香港未來發展新引擎，發展國際化的創科中心
- 未來房屋土地供應其中一個主要來源
- 香港與其他大灣區城市合作的重要平台
- 可容納約250萬人口、提供約65萬工作職位的都會區

## 新聞綜述



紅花嶺郊野公園開幕、塋原自然生態公園向公眾開放……北部都會區內多項生態保育項目近日陸續啟用，北都「成為發展與保育並存的獨特都會」的規劃正在推進落實之中。

北部都會區是香港未來發展的新引擎，特區政府近年全力推動，各項建設將逐步踏入收成期：未來五年有約60000個房屋單位落成入伙、新田科技城的首批用地將推出市場……

北部都會區，不僅承載着香港與內地深度融合發展的願景，更寄託了港人對更加宜居、宜業、宜遊生活環境的期盼。面對新形勢，大家感到北都發展須提速，美好願景須政府、企業和市場力量共同努力去實現。

大公報記者 曾敏捷、易曉彤

## 【最新進度】

### 土地規劃和工程

- 預留至少80公頃用地發展「北都大學教育城」
- 今年內公布牛潭尾、新界北新市鎮及馬草壟一帶的發展建議
- 今年內啟動北區沙嶺的改劃程序，數據中心用地將擴大至10公頃
- 今年內開始新田科技城工程
- 明年中開展元朗南第二期工程

### 未來五年主要成果

- 約60000個房屋單位落成，包括約10條新公共屋邨
- 新田科技城首批用地推出市場
- 實施「一地兩檢」的新皇崗口岸大樓落成

### 第二個五年主要成果

- 再增加約150000個房屋單位
- 逾1000萬平方米的總樓面面積作經濟用途
- 古洞北首幢政府聯用辦公大樓落成啟用
- 北區醫院完成擴建並投入服務
- 北環線主線2034年竣工

資料來源：發展局

## 發展願景很吸引 產業帶動須基建先行

北部都會區覆蓋香港北部廣闊地區，佔地達3萬公頃，約佔香港總面積的三分之一，覆蓋天水圍、元朗、粉嶺、上水等已發展成熟的新市鎮及其相鄰鄉郊地區，以及多個處於不同規劃及建設階段的新發展區，包括古洞北/粉嶺北、洪水橋/厦村、元朗南、新田/落馬洲、文錦渡和新界北新市鎮，將是香港未來20年城市建設和人口增長最活躍的地區。

特區政府於2021年10月提出北部都會區發展策略，旨在將該區建設成為宜居、宜業、宜遊的都會區。2023年10月30日，特區政府公布了《北部都會區行動綱領》，進一步明確了北都的發展願景、區域規劃、主要建設項目等。北部都會區規劃會以「產業帶動，基建先行」為主軸，通過區域整合和產業升級，打造香港未來的新經濟增長點，成為香港融入國家發展大局的重大節點。



【新田科技城】

## 四大區域發展 策略定位要看協同效應

《北部都會區行動綱領》勾畫了北都四大區域，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」位於北都西部，主要由洪水橋、元朗南等新發展區組成，佔地1200公頃，將連接前海合作區建設現代服務業中心。該區域會充分利用口岸優勢，發展金融、專業服務、物流等領域，滿足個人跨境服務和民生消費的需求。

「創新科技地帶」位於北都中部核心地帶，毗鄰深圳皇崗和福田的創新科技區，將打造成創科發展集群樞紐，與深圳科創園區產生協同效應；亦將助力香港實現「南金融、北創科」的新產業布局，打造優質、健康和綠色生活的新社區。該區重點設施是佔地約600公頃的新田科技城，包括河套區的港深科技園用地，亦會設立三寶樹濕地保育公園。

「口岸商貿及產業區」主要由羅湖、文錦渡及香園圍口岸，加上一個規劃中的新市鎮組成，佔地約1500公頃，政府計劃在區內設立口岸商貿及新興產業基地，當中古洞北/粉嶺北新發展區將以房屋為主，亦會是政府辦公室集中地。

北都最東面定位為「藍綠康樂生態圈」，該區自然和人文資源豐富，包括佔地約530公頃的紅

花嶺郊野公園，以及沙頭角、蓮麻坑一帶，將發展成康樂及旅遊區。



【紅花嶺郊野公園】

## 「片區開發」模式 三大板塊待明年招標

為推動北都發展，特區政府制定了一系列重點發展項目，相關建設現正逐步踏入收成期，房屋單位及產業用地供應將有可觀進展，基建和公共設施亦會陸續落成。

推動產業發展是北都建設的主要目標之一。為加快北都建設，政府計劃試行「片區開發」模式，揀選具規模及商業價值和將會提供公共設施的地塊成為片區，由項目發展商綜合開發，使片區提速落成，設計更為協調。政府現已物色了三個片區，每個佔地約10至20公頃，分別位於新田科技城、洪水橋/厦村和粉嶺北三個新發展區。發展局會在今年底前開始為三個片區展開市場意向調查，爭取明年內為首個片區正式招標。

政府亦正探討選取試點產業園區，例如洪水橋/厦村新發展區部分物流用地，批撥予由政府成立和牽頭的公司，負責按政府產業政策制訂園區發展和營運策略及日常管理、招商引資等工作，明年首季公布細節。

基礎設施建設方面，北都以「基建先行」為原則，包括規劃策略性鐵路和主要幹道，以強化北部都會區內部與內地和香港其他地區的聯繫。北都範圍內有13項主要交通基建，部分已敲定發展時間表，並如期展開工程。其中北環線主線工程預計明年展開、預計2034年竣工；北環線支線預計今年內進入詳細規劃及設計階段；接駁洪水橋至深圳前海的港深西部鐵路，現已完成首階段研究工作，確立了項目的策略價值和必要性，次階段研究預計今年完成。

至於其他基建項目，在未來五年，實施「一地兩檢」的新皇崗口岸大樓會落成；在第二個五年，古洞北首幢政府聯用辦公大樓落成啟用；北區醫院完成擴建並投入服務。

住房供應方面，北部都會區將是香港未來房屋供應的重鎮。根據規劃，北都將提供約50萬個新增房屋單位，以滿足香港市民的住房需求。未來五年，將有約6萬個房屋單位落成入伙，包括約10條新公共屋邨；在第二個五年，新落成的房屋單位將再增加約15萬個。位於洪水橋/厦村新發展區的首兩個專用安置屋邨項目今年相繼竣工，

其中資助出售項目「樂翹軒I」首位業主剛於10月底收樓。

發展局局長甯漢豪早前預告，未來一年發展北部都會區的工作非常緊湊，包括年底前開展新田科技城首階段工程，並公布牛潭尾、新界北新市鎮和馬草壟的土地用途方案。其中牛潭尾發展區會預留50多公頃用地，推動「北都大學教育城」、綜合醫教研醫院及第三所醫學院的發展。另外，年內會啟動沙嶺的改劃程序，用地將擴大至10公頃以構建數據中心。

政府致力建設美麗香港，並本着推行積極保育的理念把北都建設為「發展與保育並存」的獨特都會，區內多個生態保育項目近日陸續啟用。位於區內的紅花嶺郊野公園在2024年3月1日成立，面積約530公頃，是香港第25個郊野公園，將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，紅花嶺郊野公園早前正式開幕；位於古洞北、佔地37公頃的塋原自然生態公園，日前開放公眾免費參觀。

此外，政府將於年內開展在米埔自然護理區毗鄰設立三寶樹濕地保育公園的工作，此公園面積比現時的香港濕地公園大五倍，將來可有效提升后海灣一帶生境質素和生物多樣性，還會結合淡水魚養殖和生態旅遊，實踐人與自然共生。



【樂翹軒I安置房】

## 推動兩地融合發展 互聯互通呼喚政策創新

展望未來，北部都會區發展需通過政府、企業和社會界的共同努力和合作，實現經濟的快速發展和產業的轉型升級，為香港市民提供更好的生活環境和更多的就業機會。

行政長官李家超早前在施政報告答問會上強調，北都發展要提速提效只靠政府並不足夠，要運用市場力量；發展局局長甯漢豪引述中央港澳工作辦公室主任、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍早前在深圳會見本港工商界的講話表示，鼓勵工商界堅定支持特區政府落實遠規畫，積極參與北部都會區及交椅洲人工島項目等。甯漢豪認為「參與是在整個過程的不同階段」，並冀商界對未來的造地項目競投感興趣，及早籌組資源。

同時，北都發展也將與粵港澳大灣區的發展緊密相連，共同推動區域經濟的繁榮和發展。特區政府須繼續積極推動北都與內地城市的融合發展，加強互聯互通和政策創新突破，共同構建更加緊密的經濟圈和生活圈。

## 四大區域發展重點(部分) (2024-2028)

### 高端專業服務和物流樞紐

- 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
- 流浮山的發展方案出台
- 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/厦村自資專上院校用地的土地平整工程完成

### 創新科技地帶

- 《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

### 口岸商貿及產業區

- 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

### 藍綠康樂旅遊生態圈

- 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

資料來源：《北都行動綱領2023》