

國產「無人機航母」
076兩棲攻擊艦下水



嫦六月背樣品
最快春節前抵港

大公報

Ta Kung Pao

2024年12月28日 星期六

甲辰年十一月廿八日 第43603號
今日出版二疊六張半 零售每份十元
香港特區政府指定刊例法律性質廣告之有效刊物

北都新規劃 優先發展香園圍 新界北建新市鎮 打造超級口岸商圈



「優先發展區」(香園圍一帶)

香園圍口岸商住區	37公頃
香園圍企業園	88公頃
大學教育城和毗連社區	81公頃*
總發展面積	206公頃
現有鄉村式發展和綠化地帶	20公頃

*包括40公頃作專上教育用途 資料來源：發展局

香園圍口岸商住區

面積：佔地1420公頃，總發展面積1175公頃，率先推展206公頃「優先發展區」

定位：擁有羅湖、文錦渡及香園圍三個口岸，可發展成為口岸商圈及新興產業基地，與深圳羅湖區產生協同效應

新界北新市鎮初步發展建議簡介

近口岸以及現有香園圍公路，建議優先發展。圖為香園圍口岸商住區發展概念圖。

▲新界北新市鎮初步發展建議昨日出爐，其中香園圍一帶因靠近口岸以及現有香園圍公路，建議優先發展。圖為香園圍口岸商住區發展概念圖。

北都都會區 四大區域定位

- 馬草壟：高端專業服務和物流樞紐
- 文錦渡：創新科技地帶
- 羅湖：口岸商貿及產業區
- 文錦渡：藍綠康樂旅遊生態園

北都發展

特區政府全力推進北都都會區發展，昨日公布新界北新市鎮及馬草壟的初步發展建議。新界北新市鎮作為北都規劃中最大面積的新發展區，擁有三個口岸之利，擬發展成為口岸商圈及新興產業基地，與深圳羅湖區發展產生優勢互補作用；其中約206公頃「優先發展區」將率先推展，涵蓋香園圍口岸商住區、香園圍企業園和大學教育城。

發展局表示，兩個新發展區均可考慮採用「片區開發」模式，最快2024至2025年有首批居民入伙。

大公報記者 王亞毛

新界北新市鎮項目範圍約1420公頃，包括香園圍、打鼓嶺、坪輦、恐龍坑、皇后山、文錦渡、羅湖南等區域，當中發展面積約1175公頃，佔整個北都新發展土地逾三分之一，當中210公頃建議作產業用途、220公頃作住宅和混合用途，預計需要約20年或更長時間分階段推展。

佔地1420公頃 擁三口岸之利

新界北新市鎮擁有羅湖、文錦渡及香園圍三個口岸之利，有潛力發展各種與口岸相關的經濟用途和需大土地面積運作的產業，成為口岸商圈及新興產業基地，可與深圳羅湖區的發展產生優勢互補作用，包括羅湖口岸周邊地區主要推動多元消費、建設樞紐門戶商業中心、口腔醫美、生命健康行業等。

發展局發言人表示，考慮到公營房屋並非新界北新市鎮的首要實施重點，建議先行發展206公頃的「優先發展區」，包括香園圍口岸商住區、香園圍企業園和大學教育城，預計最早可於2023年入伙，區內1.7萬至1.9萬個單位將以私人住宅為主。

在「優先發展區」中的香園圍口岸商住區，香園圍口岸東面的混合用途發展會成為口岸商住區的地標，提供住宅、商業及零售設施，並設置運輸交匯樞紐，包括過境旅客泊車轉乘車位，加強口岸服務功能。當局預計，口岸商住區將提供約1.2萬至1.3萬個住宅單位，以私人住宅為主，並配備社區設施，如室內運動中心、社區會堂、學校等。

企業園設現代物流業據點

「優先發展區」內的香園圍企業園涉及88公頃用地，將提供與口岸相關的商貿、零售、個人服務等經濟活動，以及發展現代物流業、食品相關用途、先進建造業和先進製造業等新興產業，為新界北新市鎮的發展定位建立基礎。政府會率

設大學教育城 支援新興產業

配套規劃

北都都會區的「北都大學教育城」規劃，目前預留佔地約90公頃，分布在三個不同地區。當中在新界北新市鎮的「北都大學教育城」，佔地約40公頃，進駐的專上院校，可跟北都內的產業及經濟用途互動協作，深化與大灣區城市在專上教育相關領域的合作。

發展局發言人表示，新界北新市鎮的大學教育城用地，除可用來興建校舍，還可提供學生宿舍予不同院校的學生。除了內部的宿舍設施，當局建議在附近提供約5000至6000個私人住宅單位，增加師生的住宿選項，亦提供社區設施，完善校園內外的生活。

「文化谷」建演藝學院新校舍

新界北新市鎮「文教體育樞紐」佔地約90公頃，除了約40公頃的大學教育城用地，其餘約50公頃土地規劃作「河畔文化谷」和「活力體育區」。「河畔文化谷」用地將興建香港演藝學院的第二校舍、博物館群及表演場地，未來與區內文化遺產資源交匯融合，培養香港藝術人才，加強香港作為中外文化藝術交流中心的角色。

「活力體育區」的各類設施及場地，則可用來舉辦國際和本地體育賽事，為本地運動員提供練習場地和推廣新興及城市運動，有助推動香港體育產業的發展。

大公報記者 王亞毛

新界北新市鎮規劃參數：

- 住宅單位：163000-176000*
- 總人口：449000-484000#
- 就業職位：165000

註：
*包括皇后山現有及已規劃的16000個公營房屋單位
#包括現有和皇后山已規劃公營房屋的人口約51000人

▲香園圍口岸一帶將迎來大規模發展。大公報記者逐初攝

先於口岸附近提供約64公頃產業用地。

同時，企業園內將建立約20公頃的現代物流業據點，善用港深貨運「東進東出、西進西出」策略的機遇，並用約6公頃土地推動先進建造業，包括提供「組裝合成」及「機電裝備合成法」等的研發、認證、貯存及訓練設施，和與高效建築相關的用途，加強香港在這方面於大灣區的領導地位。

發言人表示，根據目前的計劃，「優先發展區」內的食物管制設施或會較早推展，相關法定程序較簡單，以便盡早將文錦渡口岸的食物管制功能轉移至香園圍口岸，以發展文錦渡為純旅遊口岸。「優先發展區」其餘部分的政府主導工程預計最早可於2028/29年展開。

至於新發展區餘下約960公頃的發展用地，屬中長期的發展計劃，發言人表示，可考慮分批推展，而優次則按實際情況作出檢視，包括恐龍坑及文錦渡管制站附近地區、坪輦、打鼓嶺及皇后山地區，以及羅湖南地區。

公私營房屋比例可調整

整個新界北新市鎮預期可提供16.3萬至17.6萬住宅單位，被問及整個新界北新市鎮的公私營房屋比例，發展局發言人表示暫未有定論，未來會在技術評估時作假設情景，包括是公私營房屋五五比、六四比和七三比，會視乎對公私營房屋的需要再作決定。發言人又稱，即使未計新界北新市鎮和馬草壟，政府十年房屋供應已超過長策所定下的目標，故兩個發展區的建屋不應以公私營比例「秤先」。

發展局將於下月中旬，為新界北新市鎮和馬草壟的初步發展建議，展開為期兩個月的公眾參與諮詢，包括與鄉事委員會、當地居民或村民等持份者舉行簡介會，公眾亦可主動向局方提供意見。

相關新聞刊 A2

兩鐵一公路 接通北都各區

四通八達

為配合新界北新市鎮的發展，政府於2023年年底發表《香港主要運輸基建發展藍圖》，建議在2039年及以後，於北都都會區東面落成兩條鐵路和一條主要道路，包括東西走向的北環線東延線、南北走向的新界東北線，以及北都公路，加強北都各新發展區及口岸之間的互聯互通。

北環線東延線將北環線由古洞站延伸至坪輦，新界東北線以香園圍為起點，連接現有的粉嶺站；北都公路(新界北新市鎮段)則將成為東西走向走廊，連接新界北新市鎮與北都其他新發展區。

在馬草壟方面，發展局表示，未來在2031年，現時規劃中的河套區東面連接路將經由馬草壟連接古洞北，規劃中2039年及以後落成的北都公路(古洞段)亦建議途經馬草壟。

此外，發展局表示，新界北新市鎮擬建一條長約8公里、匯聚城鄉的綠廊，將新發展區西部及東部連接起來，形成一個獨特藍綠景觀。在建造綠廊時，當局會一併提供蓄洪設施及改善河道，從而提高新發展及鄉村的防洪能力，和應對氣候變化的抗禦力。

大公報記者 王亞毛