

商界：打造宜居宜業城市 吸引企業落戶

北都發展 打鼓嶺可建智慧低碳社區

打鼓嶺發展透視

新界北新市鎮位於北部都會區的口岸商貿及產業區，當中逾九成面積位於打鼓嶺一帶，佔北都可發展面積的三分之一，未來將成為北都發展的重點。香港中小上市公司協會主席席春迎向《大公報》表示，該區有機會成為香港新一輪經濟增長的先行試驗區，當做好配套設施及提供利好的營商環境，相信不少企業有興趣進駐。他早前與多個企業到當地交流考察，認為該區具備從源頭建立數字化城市服務標準的條件，企業期望在當地共同布局一個「智慧低碳社區或智慧鄉郊示範區」，形成一套可以在香港乃至大灣區複製的城市解決方案。

北都正在陸續收地，席春迎和地區人士認為，政府不能只依靠一次性補償，而是要讓原居民有機會共享土地發展的價值。

大公報記者 易曉彤

新界北新市鎮的規劃範圍逾九成面積均位於打鼓嶺一帶，區內設有羅湖、文錦渡、香園圍三個陸路口岸，口岸客流極為龐大。2025年羅湖口岸出入境人次逾7000萬，蓮塘／香園圍口岸出入境人次逾3000萬，兩者合共逾一億人次。該區將有望成為口岸商圈及新興產業基地。

料沙嶺數據園帶動產業進駐

香港中小上市公司協會主席席春迎接受《大公報》專訪時表示，新發展區在城市規劃、管理和建設速度上，要採取高標準的方式，從城市設計上要成為一個宜居、宜業的地方，才能吸引企業進駐。他稱，打鼓嶺未來作為新區，具備從源頭建立數字化城市服務標準的條件。打鼓嶺從規劃初期，就可導入雨水回收、再生水、智慧管網、分布式能源和數字化城市管理，先行試驗智慧水務、直飲水和低碳社區。

「這次考察的意義，不在於單一企業立即落地一個孤立項目，而是探索上市公司平台、產業項目、資本和地方發展如何形成協同。」席春迎表示，各企業期望在當地共同參與一個「智慧低碳社區或智慧鄉郊示範區」。香港中小上市公司協會可以發揮組織和資本市場平台作用，協助打鼓嶺引入具有技術、資金和產業能力的上市公司，同時幫助本地項目對接香港資本市場。他強調，協會不應只做招商中介，而應參與產業規劃、資源整合和長期培育，協會亦會推動更多企業到當地考察。

位於打鼓嶺區內的沙嶺數據園正以「北



▲席春迎表示，打鼓嶺具備從源頭建立數字化城市服務標準的條件。大公報記者易曉彤攝

都速度」高效推進。席春迎表示，當沙嶺算力中心這個標杆項目真正樹立起來，建成一個全球的算力集群，將會帶動一大批產業進駐，「現時AI時代對算力的需求量非常大，到時完全可以靠民間資本投資，吸引內地及海外的企業過來落戶。」

轉化口岸客流為消費者

現時口岸打鼓嶺一側普遍「有人流、無停留」。席春迎表示，真正有價值的口岸經濟，是把「經過的人」轉化為「留下來的人」，再把「留下來的人」轉化為消費者、創業者、投資者和居民。他認為，打鼓嶺可以成為比傳統市中心更便捷的香港服務入口，服務對香港的醫療、教育、保險、國際商品、專業服務、文化休閒和高品質食品有現實需求的深圳東部、羅湖和蓮塘一帶的居民。此外，打鼓嶺亦可以發展共享辦公、人才公寓、跨境醫療、創業服務、企業落地中心和家庭配套，服務跨境就業和創業人群，以及跨境家庭。

席春迎表示，打鼓嶺天然具備人流、車流、物流和服務流轉換的條件，其發展的意義是要探索一種新的跨境融合生活與產業模式，「人可以在深圳工作、在香港生活；企業可以在深圳研發和製造、在香港融資和國際化；技術可以在大灣區形成，通過香港進入全球市場。」打鼓嶺的優勢，是把香港的制度、服務、環境和生活品質，與深圳的人口、產業和科技能力結合起來，成為深港東部跨境生活與產業服務樞紐、北都的智慧城市應用場，以及現代鄉郊經濟示範區。

至於未來深港兩地或將深度融合，要如何做到功能和制度互補？席春迎表示，深港融合不是香港被深圳吸收，也不是把深圳的產業簡單搬到香港。深圳的優勢是科技企業、工程師、供應鏈、製造能力和巨大市場；香港的優勢是國際金融、普通法制度、自由資金流動、專業服務、全球品牌和國際市場接口，「打鼓嶺應成為這兩種優勢之間的轉換器，它真正應輸出的不是廉價土地，而是香港制度所形成的信用和溢價」。深圳企業可以在打鼓嶺設立國際業務總部、產品認證中心、跨境結算中心、品牌展示中心和海外市場服務中心；香港企業則可以利用深圳的技術、供應鏈和市場，加快產品落地和產業化。



▲打鼓嶺未來作為新區，可以從規劃初期便導入雨水回收、再生水、智慧管網等，並先行試驗智慧水務、直飲水和低碳社區。大公報記者林良堅攝

新界北新市鎮小資料	
●面積約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	
●總發展面積預計可達1175公頃	
●區內有羅湖、文錦渡及香園圍三個港深接壤口岸	
項目重點	
口岸經濟	建議打造文錦渡和香園圍口岸一帶（約225公頃）成為口岸商住區，提供香港享有優勢的商貿、金融和專業服務等
新興產業	在新發展區預留約210公頃土地發展不同類型的產業，涵蓋現代物流（約85公頃）、食品相關用途（約25公頃）、綠色產業（約25公頃）、先進建造業（約20公頃），以及先進製造業（約55公頃），促進職住平衡
文教體育樞紐	計劃提供約40公頃土地作專上教育用途，提供約50公頃土地作「河畔文化谷」和「活力體育區」
河谷綠廊	擬建一條長約8公里、匯聚城鄉的綠廊

「優先發展區」主要發展參數	
新增住宅單位	約17000–19000
新增人口	約45000–49000
新增就業職位	約47000
資料來源：發展局2024年新界北新市鎮發展建議	



首先推展206公頃「優先發展區」		
擬議土地用途	面積（公頃）	百分比（%）
產業用途	64	31
專上教育用途	40	19
商住混合和住宅用途	23	11
公共設施	6	3
休憩用地	28	14
其他（道路、美化市容地帶等）	45	22
總發展面積	206	100

收地補償建議可選「以地入股」

打鼓嶺並非一片空白土地，區內有20條政府認可村落，以及多條寮屋村，亦有宗族、傳統歷史文化建築，以及既有產業等。香港中小上市公司協會主席席春迎認為，打鼓嶺有長期形成的土地權益與社會關係，其發展不能只是一個工程問題，更是一個社會治理問題；建議政府應採取「原居民參與、產業安置、價值共享」的方式發展，而不能只依靠一次過補償。

席春迎表示，第一，應建立常態化協商平台，讓村代表、居民、企業、專業人士和政府共同參與規劃，而不是等方案完成後才進行形式化諮詢；第二，對現有棕地、鐵皮屋和小型作業場所進行分類處理，符合未來

產業方向則遷入規範化產業空間，高污染、低效益或不符合規劃用途的則逐步轉型或退出；讓本地居民分享土地增值和產業發展成果，例如提供商舖、產業空間、就業培訓、合作社權益或長期租金收益，而不是只提供一次過現金補償；以及將祠堂、傳統節慶、農業文化和村落空間融入文旅、教育和社區發展，而非一概清除。

打鼓嶺區鄉事委員會主席陳月明表示，打鼓嶺全體鄉民都一致支持打鼓嶺獲得發展，但若要收地，當局最重要是提前通知，並做好安置，打鼓嶺區鄉事委員會亦會做好橋樑角色，做好溝通。在收地階段，建議當局為業權人提供多種選擇，除了現金補償，還可以選擇「以地入股」，成為發展的

持份者，共享未來土地升值及產業發展的長遠紅利。



▲陳月明表示，打鼓嶺有四大板塊的發展，涉及房屋商住、口岸經濟、大學城，亦預留了文體類規劃，是一個綜合型的大發展區。大公報記者麥潤田攝

新界北新市鎮研易名「打鼓嶺新發展區」

新界北新市鎮是北都面積最大的一個新發展區，總發展面積預計可達1175公頃，佔整個北都約3000公頃新發展土地逾三分之一，預計需要約20年或更長時間分階段推展。新界北新市鎮覆蓋打鼓嶺一帶，發展局局長霍漢豪早前表示，會有99.9%機會為新界北新市鎮重新命名，而打鼓嶺區鄉事委員會建議命名「打鼓嶺新發展區」，會是當局的考慮方向之一。

政府建議首先推展206公頃的「優先發展區」。先行發展香園圍地區（包括口岸商

住區、企業園）和大學教育城，推動口岸經濟，發展新興產業，以及培育高端人才。根據政府官方資料，「優先發展區」內的食物管制設施會較早推展，以便轉移文錦渡口岸的食物管制功能至香園圍口岸，從而改造文錦渡為純旅檢口岸。「優先發展區」餘下部分的政府主導工程預計最早於2028/29年展開。

至於餘下約960公頃用地，政府建議分批推展，優次按實際情況作出檢視。其中恐龍坑及文錦渡管制站附近地區主要建造公用設施，以及為口岸經濟、先進建造業、綠色

產業等提供用地；坪輦、打鼓嶺及皇后山地區主要為房屋及文化體育設施提供用地；羅湖南地區主要提供房屋用地。

就新發展區開發模式，除傳統由政府出資和主導的土地平整和基礎設施安排外，政府亦會考慮不同的開發模式如原址換地和「片區開發」等。例如香園圍口岸一帶的規劃將配置較多的商住元素，亦受惠於現有基建（包括香園圍口岸和香園圍公路），可以善用口岸人流和周邊產業用地所帶來的效益，因此這一帶土地有條件採用「片區開發」模式發展，借助市場力量提速提量。

完善基建配套 有助口岸經濟發展

注入動力

新界北新市鎮覆蓋打鼓嶺一帶，政府擬先推展206公頃的「優先發展區」，預計明年啟動土地改劃程序，2028至2029年開展土地平整及基礎設施工程。打鼓嶺區鄉事委員會主席陳月明接受《大公報》專訪時表示，打鼓嶺面積很大，設優先發展區值得理解，期望政府能在該時間表的基礎上進一步加快進度，優先完善區內道路網絡及排水系統等基建，並爭取各項程序能提前完成，以做到城鄉共同發展、共同進步。

「優先發展區」基建明年啓動

陳月明表示，打鼓嶺有四大板塊的發展，涉及房屋商住、口岸經濟、大學城，亦預留了文體類規劃，是一個綜合型的大發展區。她又稱，打鼓嶺位於香港與廣東省東部的中心，從整體地理位置上，結合產業園區和大學城，有條件拉動粵東的資源來到北都。她稱，作為面積最大的發展區，雖發展稍後於洪水橋和新田，但打鼓嶺會成為北都發展動力之一。

打鼓嶺區內有三個陸路口岸，包括羅湖、文錦渡及香園圍口岸。陳月明表示，打鼓嶺優先發展區涉及大學城用地，當局亦會圍繞香園圍口岸探討前期規劃。據悉政府稍後將會跟進優先發展區的具體設計，她期望可以善用香園圍口岸每日的頻繁人流量，以及以大學城發展為切入點，以沙嶺數據園區的產業需要，先做好協同效應。她亦期望香園圍和皇崗口岸一帶可以盡早落實口岸經濟的發展，善用人流和接駁合適香港的口岸商貿。

陳月明認為，要支撐產業、大學城及口岸經濟的發展，完備的基建配套不可或缺。打鼓嶺區鄉事委員會早前對區內500名居民進行「城鄉共融」問卷調查，94.6%受訪者認為現時鄉郊地區基礎設施嚴重不足；在需優先改善的項目中，60%受訪者選擇交通道路，51.4%選擇渠務排水，40.2%選擇垃圾處理。她期望當局再進一步加快發展優先發展區，優先完善區內道路網絡及排水系統等基建，並爭取各項程序能提前完成，以盡早回應居民訴求。

「城鄉共融」問卷調查又顯示，94%受訪者樂見村內增加商業元素（如商店、餐廳）或轉型為文化旅遊景點，明確支持鄉村適度商業化及旅遊活化。陳月明透露，她正推出「一村一故事」系列，為各村打造一個打卡點和IP，加上區內11個政府登記的歷史建築物，串聯成文旅路線，並規劃村屋民宿。是讓更多人認識和走進打鼓嶺，體驗鄉村文化等，真正落實城鄉共融。