

北部都會區 現狀、機遇與策略

立法會議員 劉國勳





01 北部都會區概況

02 北部都會區的發展機遇與潛力

03 北部都會區的發展策略

04 如何推動北部都會區

01

北部都會區概況



北部都會區概況

- 北部都會區包括元朗區、北區兩個地方行政區
- 總陸地面積約有30,000公頃



北區土地面積：16,800公頃
元朗區土地面積：14,430公頃

香港並非是 **土地不足**

而是 **規劃不足**



包括整個新界的北部

新界北概況：幅員廣闊，山清水秀

環境舒適，人情味濃

新界北多年來欠缺發展



新界北長年被視為
「邊陲地區」

港英時期劃禁區，
人為地與內地區隔



歷史造成地理區隔，
也造成香港公務員團隊的心理
區隔，任其留白
令一河之隔的港深兩地在邊界
地區形成鮮明對比

香港近年陸續縮減禁區

特區政府2008年公佈計劃，縮減邊境禁區的陸地覆蓋範圍

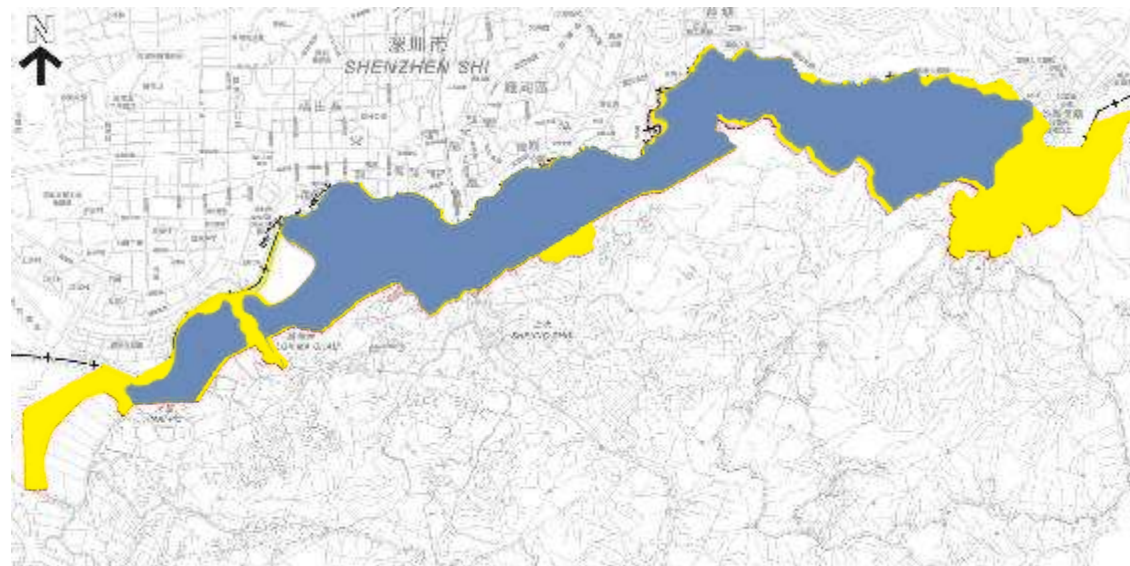
縮減后：禁區只覆蓋 邊界巡邏通路及其以北的土地、過境設施、沙頭角墟、沙頭角海以及米埔部分地方



原有禁區範圍
約2800公頃

現時禁區範圍
約400公頃

縮減禁區範圍
約2400公頃



新界北仍有大片土地仍未發展

1985



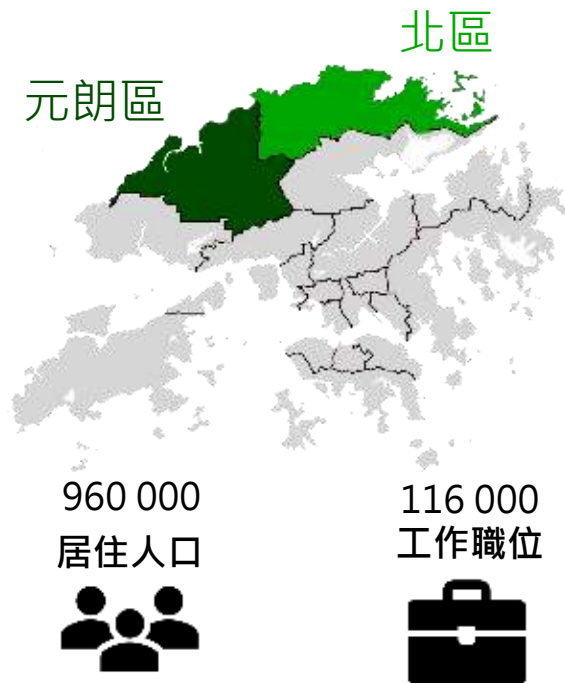
2010



2021



北部都會區人口概況



元朗區及北區的住戶每月入息中位數低於全港平均水平

根據《2020年香港貧窮情況報告》
政府政策介入前的貧窮情況：

北區：全港分區排名第4名，
貧窮率：27.0% 貧窮人口：8.21萬

元朗區：全港分區排名第7名，
貧窮率：25.6% 貧窮人口：15.68萬



元朗區及北區
人口的年齡分佈相對健康

02

北部都會區發展機遇與潛力



解決住屋問題

住得細:

香港人均居住面積161平方英尺
(深圳300、新加坡270平方英尺)

《團結香港基金會》研究



住得差:

居住環境欠佳的住戶數為127 100戶

《長遠房屋策略2021年周年進度報告》

入住難:

家庭申請者的公屋平均輪候時間為6年，
創23年以來新高

房委會公佈的公屋輪候數字



圖片來源: HK 01



北部都會區總共可容納2 500 000居住人口

改善職住不均

對比香港的舊都會區，新界北部的職住比例仍然嚴重不均



職住比例：
  
工作職位 居住人口

北部都會區
65萬 / 250萬
= 0.26

舊都會區³
294萬 / 435萬 = 0.67

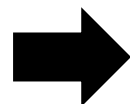
港島區
117萬 / 125萬 = 0.93

新界北部現狀
12萬 / 96萬 = 0.12

作為香港新中心是否足夠？



250萬居住人口



65萬工作職位

3. 舊都會區即香港、九龍、荃灣、葵芳、青衣，資料來源：以2019年為基礎年期的全港人口及就業數據矩陣。

以產業帶動北部都會發展

政府會構建新體系，推出一系列新措施，招商引資引才，強化競爭力：

- 成立「引進重點企業辦公室」，專責向內地和海外的重點企業提供特別配套措施和一站式服務，以引進到港
- 成立「人才服務窗口」，專責制訂並統籌招攬內地和海外人才的策略和工作，以及向來港人才提供一站式支援
- 在各駐內地辦事處和經貿辦設立「招商引才專組」，主動接觸目標企業和人才，積極游說他們來港發展
- 從「未來基金」撥出300億元，成立「共同投資基金」，以引進和投資落戶香港的企業
- 推出「高端人才通行證計劃」，及優化現有多項輸入人才計劃
- 規劃重點產業用地，設立特定招標條件，或不經招標批地，引入行業龍頭企業
- 必須制訂績效指標及時間表等
- 發展產業多元化，並提供政策支持，例如稅務寬免、資助，與內地的要素流動



河套「港深創新及科技園」發展



- ✓ 2021年立法會財委會通過約181億元撥款興建第一期第一批次
- ✓ 2024年預計「港深創科園」落成首批八座樓宇

創科園發展

河套西第一期
(三批次)

31座

54萬m²

河套東第二期
(三批次)

36座

66萬m²

聚焦吸引五大產業

生命健康
科技

人工智能

數據科學

先進製造
業

新能源科技

03

北部都會區發展策略

北部都會區發展策略



策略目標

重點措施

規劃原則

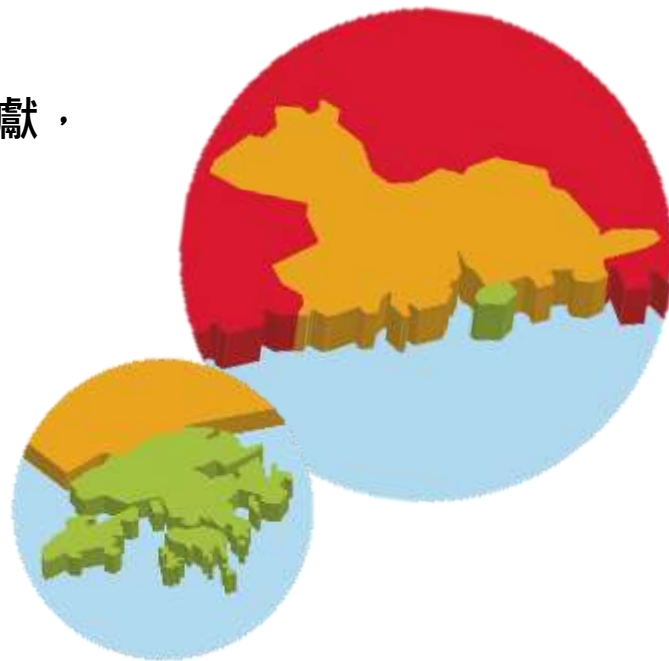
港深佈局

空間框架



北部都會區 策略目標: 融入國家發展大局

善用港深過去40多年的堅實合作基礎，
促進港深更緊密、更深層次和更全面合作，
從而共同為營造大灣區世界級城市群作出更強效貢獻，
讓香港更好地融入國家發展大局



北部都會區 規劃原則1: 整全規劃

統整新界北部個別發展項目
有機整合和提升為都會區
改善碎片化的發展用地狀態

北部不是由零開始

現存新市鎮

已規劃新發展區

北部都會區策略提出發展區



北部都會區 規劃原則2: 擴大容量 基建先行



發掘更多適合發展的用地
擴大連接邊境管制站的各發展樞紐及走廊
並優化其規劃和設計

應對香港土地及房屋供應短缺問題

最新施政報告關於北都鐵路及幹道

而最新出爐的施政報告推展各項重點運輸基建：

大型運輸基建項目一覽



- 「北都公路」— 打通新界北的東西脈絡，由西邊的天水圍途經新田連接東邊的古洞北，提升「北部都會區」的運輸容量
- 「沙田繞道」— 開通一條新南北幹道連接大埔及西九龍，為新界東居民提供更快捷途徑前往市區，並紓緩吐露港公路的交通壓力
- 「港深西部鐵路」— 連接洪水橋和前海，便利港深往來，促進香港與大灣區融合發展、互聯互通
- 「中鐵線」— 興建第12條鐵路線，由元朗錦田途經葵涌連接九龍塘，紓緩屯馬線的載運壓力

剛完成公眾諮詢，未有詳細設計及時間表，走線亦有待改善

北部都會區 規劃原則3: 產業政策

大規模增加創科用地（港深創科園）

增強港深創科園境內外交通連繫

建設新田科技城成為香港矽谷

打造創新產業生態系統



北部都會區 空間框架: 雙城三圈



在此空間結構下，
 北部都會區將與深圳緊密合作發展創科產業，
 成為香港的國際創科中心，
 媲美支撐香港作為國際金融中心的維港都會區

北部都會區 深圳灣優質發展圈



洪水橋/廈村新發展區提升為新界北核心商務區

借前海擴區契機，為兩地合作現代物流、科技服務等領域帶來機遇，吸引高端企業進駐

第一期工程2020年展開，首批公營房屋2024年起入伙，商業用地2026年完成平整，首批現代物流用地2024年年初或之前招標

研究擴展至流浮山、尖鼻咀及白泥一帶

深圳前海&洪水橋廈村



古洞北 / 粉嶺北新發展區

房屋發展

- 第一階段發展的工程2019年起展開，首批私營房屋已於2022年底入伙，而兩幅私營房屋用地亦於2021年招標出售
- 公營房屋將於2026年開始大規模入伙
- 研究擴展至馬草壟一帶



北部都會區 生態康樂旅遊圈

沙頭角/大鵬灣/印洲塘

- 2022年啟動沙頭角碼頭開放計劃
- 計劃逐步開放除中英街以外整個沙頭角邊境禁區，容許旅行團以外的個人旅客遊覽，進一步推廣文化生態旅遊
- 包括香港蓮麻坑、沙頭角、印洲塘等，對接深圳鹽田、大鵬半島
- 擁有豐富自然資源，生態價值高
- 包括很多傳統鄉鎮，人文及旅遊資源豐富
港深可合作創造可持續的生態旅遊機遇



5月19日 新田科技城土地用途公佈

北部都會區宣佈後，第一張全新的建議發展大綱圖

創科用地大幅增加+
靈活的非傳統批地模式

連同河套區港深創科園，新田科技城600多公頃總發展面積中，有一半(即300公頃)為創科用地，面積與深圳河對岸300公頃的深圳科創園區相若

提供的創科用地，可支持政府引進生命健康科技、人工智慧與數據科學、先進製造等重點企業

綜合社區-住屋（包括人才公寓）、社區設施、濕地保育公園

北部都會區真正起動！

引進產業是未來重點！



基建配合不上項目發展

新田科技城：

627公頃，300公頃創科用地

2024年完成改圖及交地予企業發展

2031首批居民入伙

河套園區2024年起分階段完成首批8座大樓

北環線：

第一階段先在現有東鐵線落馬洲支線上興建古洞站2027竣工，第二階段為北環線主線(包括新田站) 連接鐵路2034竣工)。

連接河套及皇崗的支線2024才展開研究

**重新審視北環線時間表，
2030年前竣工配合發展**



北部都會區已成立的相關部門及機構

政府分別成立：

北部都會區督導委員會

由行政長官親自帶領作高層政策指導及監督

北部都會區統籌辦公室

發展局下成立統籌及協調跨部門北部都會區的工作

北部都會區諮詢委員會

由財政司司長主持並由專家及社會人士組成，為推展「北部都會區」出謀獻策。

北部都會區鐵路辦事處

路政署下成立統籌未來北部都會區鐵路項目

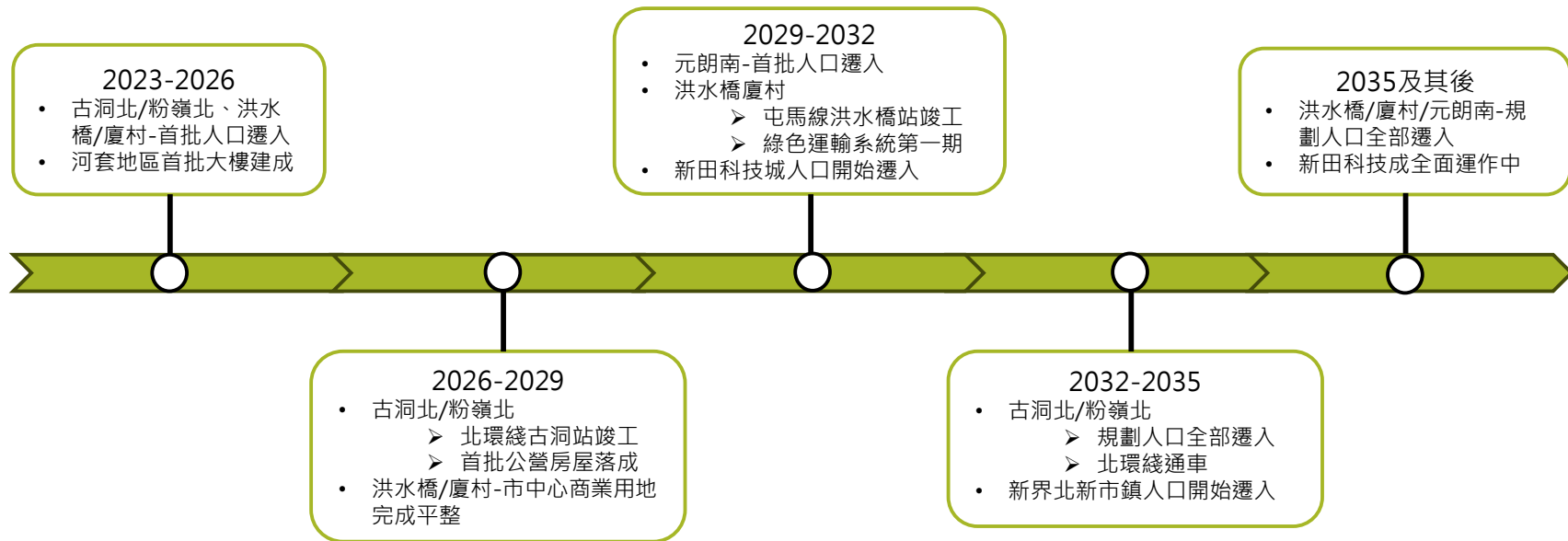
北部都會區專班


就「北部都會區」事宜加強香港與內地的溝通與協作。

- 更好地統籌北都項目
- 監督項目的進度
- 同時有利與深圳、廣州的專班合
- 主導和統籌各部門以創新發展模式推動建設
- 制訂「北部都會區」的具體計劃和行動綱領

發展里程碑

- 20年基本建成北部都會區
- 短期績效指標
 - 5年內為所有發展項目啟動收地程序
 - 10年內完成平整4成新發展土地，落成4成新增單位



A man wearing a white jacket, glasses, and a face mask is standing on a hillside. He is pointing his right hand towards a city skyline in the distance. In his left hand, he holds a framed map of the New Territories North. The map shows various geographical features and infrastructure. The background is a clear blue sky with some clouds.

推動新界北成為新中心不遺餘力

提出議案 發表倡議書



去年5月在香港立法會提出
“以口岸經濟帶動新界北發展” 議案 獲得通過

設立專責組織，加快規劃、發展新界北，用好位處“口岸經濟帶”和“東部知識及科技走廊”交匯的地理優勢，將新界北打造為港深人財匯聚，以創新科技、高端教育為主的新核心發展區，並以管制站為中心發展新市鎮。



去年8月發佈《新界北建設香港新中心倡議書》

提出簡化發展規劃程式，由新界北開始，建設港深經濟合作帶
解決香港住屋及經濟轉型等問題。

意見獲接納 迎接新時代



去年8月向時任特首提倡議書

前特首林鄭月娥認同我提出『新界北建設香港新中心』的倡議，新界北將成為香港未來十年的重點專案，為香港土地房屋供應，及經濟轉型等提供出路，迎接新時代。



要求新特首繼續跟進
特首認同北部都會區是香
港的發展引擎



意見獲特首全數接納
去年10月施政報告內主張
建設北部都會區

每年超過百場論壇、講座、考察團、政策倡議.....等說好北都故事



持續跟進受發展收地影響不同持份者的安置、補償等工作



北部都會區 加快有效推進



新思維

共建大灣區
新界北不再是邊遠地帶
而是一個核心區
一個樞紐地帶



新速度

精簡收地發展程序
新界北十年見雛型



新政策

配合產業政策
政府主導 市場運作
深化兩地人員交流

深圳打造
國際消費中心城市

帶動香港更好融入
國內國際雙循環格局

港深緊抓
新界北機遇相互協作

香港可積極聯繫
內地與其他"一帶一路"地區



謝謝！