

3



加快發展北部都會區





8號及9號大樓平頂儀式
Building 8 and Building 9
Topping Out Ceremony



背景

政府在2023年發表了《北部都會區行動綱領》，把北部都會區（北都）由西至東分為四大區域，包括「高端專業服務和物流樞紐」、「創新科技地帶」、「口岸商貿及產業區」，以及「藍綠康樂旅遊生態圈」。

北都是香港的戰略發展區域，具備巨大的經濟價值和發展潛力。北都面積和未來人口約佔香港的三分之一，可提供3 000多公頃新發展土地，有助我們突破過去產業發展面對土地不足的瓶頸，加快推動創新科技以至其他產業發展，並創造約50萬個新工作職位。藉着毗鄰深圳的地利，北都發展亦能夠更好地利用內地和香港的優勢互補，讓我們更深度參與粵港澳大灣區建設。

正因為北都的重要性和戰略意義，提速發展一直都是今屆特區政府的目標。事實上，整體北都規劃已全面呈現，各新發展區和主要基建項目提速推進，並分別提出了更具體的發展時間表和路線圖。隨着北都的發展逐漸踏入收成期，在未來五年，北都會產出約900公頃「熟地」，有約7萬個房屋單位落成入伙，並提供約100萬平方米的經濟樓面面積。

為更好發展經濟、改善民生，北都建設務必加速推進。政府會提升北都發展的決策層次，簡化和壓縮行政程序，拆牆鬆綁，並訂立專屬法律，真正實現北都發展提速提效。我們亦會以新思維，採納不同地方的建造方法、材料和裝備等，達致既安全又省錢省時的目標。

3

加快發展北部都會區

成立「北都發展委員會」

- 成立由行政長官擔任主席的「北都發展委員會」，提升北部都會區（北都）發展的決策層次。在「北都發展委員會」下設三個工作組，分別為「發展及營運模式設計組」、「大學城籌劃及建設組」和「規劃及發展工作組」。（發展局）

「發展及營運模式設計組」

- 由財政司司長任組長，按北都各指定發展區的性質和規模，設計發展及營運模式，包括為不同產業園區度身成立一間或多間園區公司、法定或非法定專門機構，制定公私營合作模式如「建設－運營－移交」（BOT）；研究招標從「價高者得」轉向「產業綁定」的「雙信封制」；並設計不同融資方案，包括股份制、債券、政府注資及「土地參股」等。（財政司司長辦公室、發展局、財經事務及庫務局）
- 發展局正就洪水橋約23公頃產業用地，進行產業園公司的政策研究，待向「發展及營運模式設計組」匯報後會在2025年年底前公布建議。（發展局）

「大學城籌劃及建設組」

- 由政務司司長任組長，成立調研專班，研究北都大學城發展模式，實地考察不同地方大學城的成功模式，廣納本地、內地和國際知名大學校長或代表等意見。（政務司司長辦公室、發展局、教育局）

- 研究把香港優勢學術領域與產業深度結合發展的路徑，及促進內地和國際領先的大學或研究中心進駐的策略。（政務司司長辦公室、發展局、教育局、創新科技及工業局）
- 將就三批最早分別於2026年、2028年及2030年供使用的大學城土地的發展定位及願景作出建議，並考慮以產業導向，例如在洪水橋／廈村新發展區一帶，融合鄰近高端專業服務和職業專才培訓聯動發展；牛潭尾一帶則可考慮配合新田科技城和河套區的整體創科發展，包括生命健康科技產業，並與第三間醫學院及綜合醫教研醫院等聯動發展。（政務司司長辦公室、發展局、教育局、創新科技及工業局、醫務衛生局）

「規劃及發展工作組」

- 由財政司副司長任組長，負責由規劃到執行的全流程管理，就統籌整合規劃、工程、土地、交通、環保等作全面部署，促進產業進駐，創造職位和提升生產力。（財政司副司長辦公室、發展局）
- 特設專案監督辦公室，加強工程審批的統籌和監督，並設時限和分階段通報機制，以加快速度。（發展局）

簡化行政措施 拆牆鬆綁

- 採納各地優秀的建築方法，結合海外和內地的成功建造技術、用料和設備等，並引入快速審批制度，以降低工程成本並縮短工期。（發展局）

- 以試點形式推行「分階段開發」模式，參考內地「1.5級開發」概念，容許初期先建設和營運具先導性的低密度設施，例如零售、娛樂或會議展覽等項目，藉此吸引企業進駐、創造收益和匯聚人流，發揮拉動作用，再落實長遠發展，其中會就洪水橋商業用地施行「分階段開發」模式邀請市場提交意見。(發展局)
- 以原址換地和「片區開發」等多元開發模式，推動市場參與，加速發展。(發展局)
- 靈活批撥土地，推動企業落戶和投資，倘若以租約而非地契批出，租期可長於七年，提供更大彈性。(發展局)
- 配合不同產業政策，可採用公開招標、限制性招標或直接批地的模式。(發展局)
- 容許北都土地業權人主動交回政府計劃徵收的土地，藉此抵銷其在北都新發展區進行原址換地或「片區開發」所須繳付的金額，鼓勵市場參與北都發展。(發展局)
- 以「按實補價」減低北都補地價資金成本，即地契修訂過程中，視乎地塊情況，容許業主無須按規劃地積比率上限計算的最高樓面進行補地價，改以實際興建樓面及實際用途釐定應繳補價，並考慮容許發展商按實際開發規模分階段補繳地價。(發展局)
- 委託香港鐵路有限公司開展凹頭土地用途檢討，善用北環線帶來的發展潛力，在凹頭站沙埔一帶考慮引入更大佔比的私營房屋，拓展為新發展區，2026年公布結果。(發展局)
- 如合適，相關簡化行政措施亦可套用在北都以外的地方。(發展局)

「加快發展北都」專屬法律

- 訂立加快發展北都專屬法例，授權政府為相關事宜制訂簡化的法定程序，可涵蓋的事宜包括成立法定園區公司；為園區公司設立專項撥款渠道以注入資金；管理指定地區跨境流動的便捷方法，包括人流、物流、資金流及數據和生物樣本流，吸引科研及高端製造業落戶香港；加快批出建築圖則；放寬各分區大綱圖的准許用途及微調發展參數；加快繳付徵收土地的賠償等。(發展局、財經事務及庫務局、創新科技及工業局)

介紹北都發展

- 在新發展區的社區聯絡中心設立實體展廳，並在北都專屬網站建立網上展廳，多渠道向各界介紹北都的規劃和最新發展。(發展局)

加快發展河套

- 已成立「河套香港園區跨部門審批專班」，促進政府各部門落實措施，加速河套深港科技創新合作區香港園區（河套香港園區）建設。(創新科技及工業局)
- 隨著河套香港園區第一期首三座大樓落成，園區在2025年正式進入營運階段，來自生命健康科技、微電子、新能源及人工智能等支柱產業的租戶正陸續進駐。(創新科技及工業局)
- 加速首批園區建設落成，港深創新及科技園有限公司（港深創科園公司）計劃在2025年內在第一期餘下用地挑選合適地塊徵求私人發展計劃，透過市場力量提速、提效推進河套香港園區發展。(創新科技及工業局)
- 港深創科園公司會參照第一期的園區規劃及功能，在2025年內完成第二期發展的規模、產業分佈等規劃，完成河套香港園區總體布局。(創新科技及工業局)
- 考慮以「邊建設、邊進駐」模式，因應市場需求，靈活為企業提供工作空間，讓企業無須等待整區完成工程就可提早進駐。(創新科技及工業局)

- 繼續積極與深圳市政府和內地相關部委探討促進河套合作區試行創新要素跨境便捷流動的政策措施，推進合作區內港深兩個園區的協同發展。（創新科技及工業局、相關政策局）

新田科技城發展綱要

- 在2025年年底公布《新田科技城創科產業發展規劃概念綱要》，涵蓋頂層設計、產業定位和布局、各片區的統籌發展、引導市場資源投入發展的策略等。（創新科技及工業局）

加快交通基礎設施建設

鐵路項目

- 繼續全速進行古洞站、洪水橋站、東涌線延線、小蠔灣站和屯門南延線的工程，以期在2027年起陸續完成上述鐵路項目；採用新思維合併北環線主線和支線同步推展，目標是2034年或之前同步開通。（運輸及物流局）

- 與深圳當局繼續攜手推展兩個跨境鐵路項目，打通港深兩地的地鐵網絡，大幅提升大灣區基建互聯互通，增強產業進駐信心。全力推動港深西部鐵路（洪水橋至前海）的勘查及設計，以及北環線支線的詳細規劃及設計，並已就港深西部鐵路（洪水橋至前海）香港段邀請承建商及營運商提交意向書。（運輸及物流局）

道路項目

- 持續推進多項道路基建項目，包括興建中的六號幹線餘下路段及沙田T4號主幹路，以及規劃中的北都公路和十一號幹線等。（運輸及物流局）