

# 北部都会区

## - 香港发展新引擎





## 背景

根据 2021 年公布的《北部都会区发展策略》，政府建议发展香港的北部为宜居、宜业、宜遊的都会区。政府继而于 2023 年提出《北部都会区行动纲领》（《行动纲领》），确立北部都会区以「产业带动，基建先行」为主轴，将发展成为「国际创科新城」，集优质生活、产业发展和文化休闲于一体。北部都会区有助香港在「南金融、北创科」的新产业格局下，发展成国际化的创科中心。凭借其毗邻深圳的地利优势，北部都会区是香港融入国家发展大局的重大节点。行政长官在其《2024 年施政报告》进一步指出，北部都会区是香港经济发展的新引擎，而政府会提速推展北部都会区内与房屋及产业发展相关的工程。



为达致把北部都会区发展成为「国际创科新城」的愿景，《行动纲领》中进一步提出 8 项具体发展目标：



### 开拓土地房屋

10 年内提供超过 50 万个新住宅单位，容纳 250 万人口。



### 产业导向，职住平衡

受惠于产业发展，可提供约 50 万个新工作岗位。



### 促进大湾区融合

北部都会区内不同区域可与深圳各区优势互补，协同发展。



### 基建先行，铁路为骨干

强化北部都会区内以及与内地和香港其他地方的联系。



### 打造「北都大学教育城」

预留土地作专上教育发展，让专上院校与中外知名院校加强合作，提升协同效应。



### 保育生态，城乡共融

积极保育及修复区内丰富生境，提升环境容量；营造城乡共融的特色，致力成为可持续的碳中和社区。



### 建设多元艺文康体和青年设施

配合香港建设中外文化艺术交流中心。

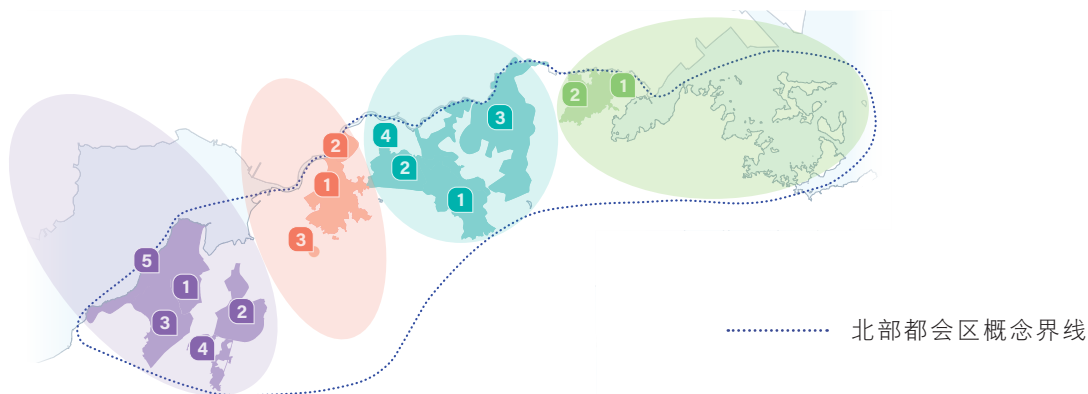


### 政府部门进驻，带动发展

带动商业活动及支援服务发展，推动新区发展。



因应不同地区的特色和优势，北部都会区由西至东可分为四大区域，各有不同的策略定位和发展主题：



#### 高端专业服务和物流枢纽

与前海深港现代服务业合作区对接，提供金融及专业服务，并借着口岸优势发展现代物流业。

- 1 天水围
- 2 元朗
- 3 洪水桥 / 厦村新发展区
- 4 元朗南新发展区
- 5 流浮山 / 尖鼻咀 / 白泥



#### 创新科技地带

复盖新田科技城，包括河套区港深创科技园，与深圳科创园区产生协同效应，为创科发展的枢纽。

- 1 新田科技城
- 2 河套区港深创新及科技园
- 3 牛潭尾



#### 口岸商贸及产业区

享有罗湖、文锦渡及香园围三个口岸的地利，带动先进制造业、绿色产业、医疗、食品科技、现代物流业等产业发展，并可推展跨境商业服务和文娱消费，发挥强大的口岸商贸功能。

- 1 粉岭 / 上水
- 2 古洞北 / 粉岭北新发展区
- 3 新界北新市镇及罗湖 / 文锦渡
- 4 马草垄



#### 蓝绿康乐旅游生态圈

包括红花岭、沙头角、印洲塘等，人文和自然资源丰富，带动康乐及旅游发展。

- 1 沙头角
- 2 红花岭

我们已经于 2023 年 6 月公布创新科技地带内新田科技城一带的发展方案，并于 2024 年内就发展方案完成法定规划程序，制订并核准相关分区计划大纲图。我们亦已于 2024 年 11 月公布此地带内牛潭尾新发展区的发展方案作公众谘询。

至于高端专业服务和物流枢纽内流浮山 / 尖鼻咀 / 白泥一带，我们已于 2024 年 3 月就其发展方案展开谘询。下文将重点介绍上述 3 个项目的规划愿景和定位、发展和保育建议、公众参与过程，及项目的未来动向。



## 创新科技地带

在北部都会区中部的「创新科技地带」，涵盖新田科技城（包括河套区的港深创新及科技园（港深创科园））和牛潭尾新发展区。



### 01

#### 新田科技城

本署与土木工程拓展署（下称「土拓署」）于2019年9月共同开展可行性研究，为新界北第一阶段发展制定初步发展大纲图，并在2021年年中公布新田一带的初步土地用途。《2021年施政报告》提出《北部都会区发展策略》，建议把新田一带的创科用地和河套区的港深创科园整合，以构建新田科技城。同年10月，本署与土拓署开展后续勘查研究，扩大新田一带的发展范围，为河套区以外的地区制定建议发展大纲图。



## 规划愿景和定位

国家「十四五」规划纲要支持香港发展成为国际创科中心。新田科技城位于北部都会区的核心地带，毗邻深圳皇岗和福田的创科园区，是「创新科技地带」的旗舰项目，亦是整个北部都会区产业发展的重心。其策略定位是成为创科发展集群的枢纽，与深圳科创园区产生协同发展，推动深港科技创新合作区「一河两岸」、「一区两园」的区位优势。新田科技城亦将协助香港发展「南金融、北创科」的新产业布局，并打造成一个优质、健康及绿色生活的新社区。



## 发展布局及主要发展参数

新田科技城（包括河套区港深创科技园）的总发展面积达 626 公顷。除了 87 公顷的河套区，余下的发展大致由「创新科技园区」和「新田市中心」所组成。

### 总人口



约 **147 000**  
至 **159 000**

### 房屋单位



约 **50 000**  
至 **54 000**

(公私营房屋比例约为 70:30\*)

\*实际的公私营房屋比例会在落实发展时决定

### 就业职位



约 **165 000** 个职位

(包括创科用地内约 120 000 个职位)

### 人才公寓



约 **6 400** 个单位







## 规划重点

### I 发展世界级创科中心

创新科技园区大部分范围位于新田公路／粉岭公路以北，另有部分位于发展区东南面。为突显政府对推动创科发展的决心，创新科技园区及河套区港深创科园将合共提供约 300 公顷的创科用地，占新田科技城总发展面积约一半，可容纳约 700 万平方米的总楼面面积，相当于 17 个香港科学园，有利香港发展成为国际创科中心，并加深与深圳和世界在创科方面的合作。

为推动更完善的创科生态系统，新田科技城的创科用地须兼顾不同创科范畴和产业链上、中、下游各阶段的土地用途，亦同时要顾及人才公寓和其他配套设施的需要。因此，创科用地已制定更广泛而互相兼容的准许用途，以提供更大弹性。



创新科技园区内 **不同面积而相连地块** 能为日后批地提供弹性，以满足不同规模的科企（初创、龙头科企）和创科设施／用途的需要。

### II 发展与保育并行

新田科技城的规划秉承「发展与保育并行」的理念，为创科发展扩容之余，亦积极创造环境容量，活用蓝绿资源，力求打造集 **产业发展、生态保育和宜居社区** 于一体，人与自然共荣共生的可持续创科新城。

为充分发挥新田科技城的策略定位，我们需要创造相当规模的创科用地。新田科技城的规划已尽可能将更多的已发展区（包括棕地）纳入发展范围内。然而，考虑到新田的实际环境，包括地理上的限制（例如新田科技城的东面和南面皆被山林包围），我们在尽可能不影响雀鸟栖息地及飞鸟廊道下，合理地将部分鱼塘（包括一些荒废鱼塘）纳入发展范围，以完善新田科技城的发展布局。

为推展积极保育，政府建议在新田科技城毗邻设立总面积约 338 公顷的三宝树湿地保育公园，面积达现时香港湿地公园的 5 倍，能达致生态保育、推动水产养殖业可持续发展，以及提供生态教育和康乐的多重功能，并同时为新田科技城的发展创造环境容量及提供独特景致。同时，三宝树湿地保育公园亦可补偿发展所导致的生态及渔业资源影响，以达致湿地的生态功能及承载力没有净减少的目标。



新田科技城与三宝树湿地保育公园模拟图

### III 均衡有序且充满活力的宜居社区

新田市中心主要位于新田公路／粉岭公路以南，将提供约 50 000 至 54 000 个公营和私营房屋单位，大部分在铁路站的 500 米步程范围内，有助纾缓全港房屋短缺的问题。



为了营造更优质的生活环境，我们按《香港 2030+》的建议，把新田科技城所提供的休憩用地和政府、机构及社区设施用地的面积，分别提升至人均不少于 3.5 平方米。在规划政府、机构及社区设施时，亦充分考虑了人口聚集地区（包括现有乡村）的分布，配合完善的行人网络和单车径，让居民能够便捷地得到日常生活所需及往来交通枢纽，致力实现「15 分钟生活圈」。

新田市中心会发展成为一个综合社区，拥有完善的社区设施和休憩用地。在两个铁路站附近的混合用途发展和中部的标志性文化及康乐设施综合项目会成为区内的地标：

## 1

**新田市中心西部** 围绕新田站而建。新田站周边将设有运输交汇枢纽，并建议作混合用途发展，包括住宅、办公室、酒店、零售、餐饮和娱乐等设施。附近的公私营房屋主要是高密度发展，通过休憩用地网络，与中低高度的政府、机构及社区设施连接一起。

## 2

**新田市中心东部** 有另一个社区，沿活化后的新田东主排水道而建。河畔公园和住宅底层的商店将营造休闲氛围。行人和骑单车人士可利用特色高架园景平台往来在新田公路北面、洲头附近的拟议铁路站和运输交汇枢纽。铁路站周边将作混合用途发展，集住宅、办公室、酒店、零售、餐饮和娱乐设施于一体。



特色高架园景平台模拟图



## 3

**新田市中心中部**的新田西主排水道将活化为景观河道，两岸将兴建标志性的文化及康乐设施，拥有表演场地、博物馆、图书馆、游泳馆，以及公共和活动空间。另有各式各样的公共设施，包括社区设施综合大楼（设有街市、室内运动中心、环保回收站等）、诊所、政府联用办公大楼、警署、消防局暨救护站等。



文化及康乐设施综合项目模拟图

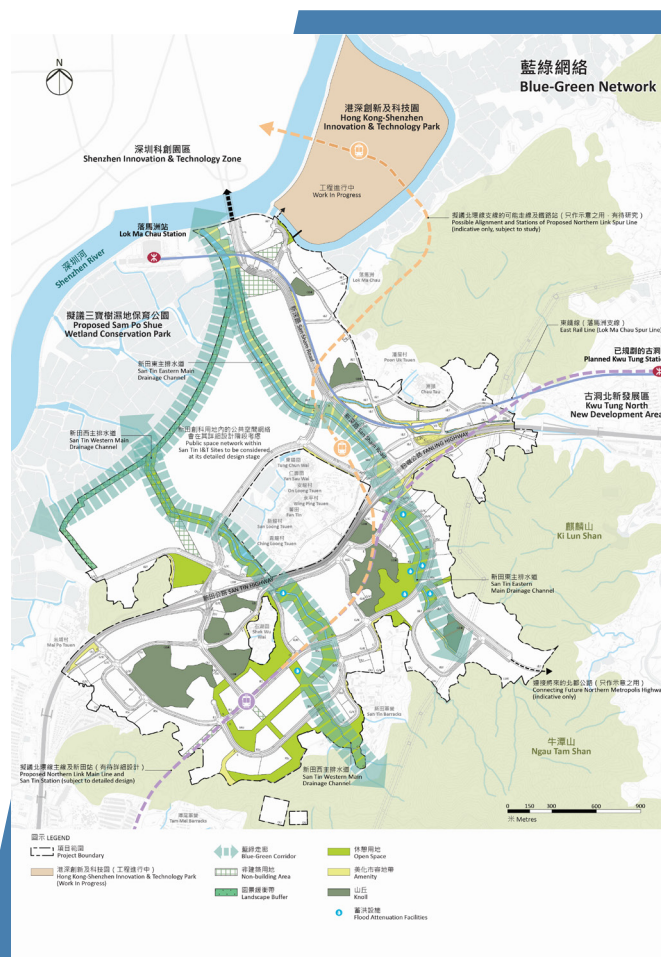


河畔社区模拟图



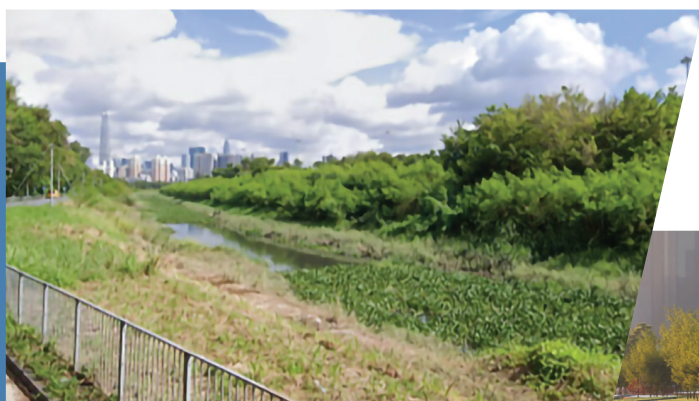
## IV 蓝绿网络

在新田科技城，河道／排水道、蓄水池、湿地、休憩用地和山丘交织在一起，形成蓝绿网络。主要的景观走廊会沿三宝树湿地保育公园及东、西两条活化后的排水道而建。不同大小的休憩用地会串连区内的地标和公共设施，增加社区凝聚力之余，亦有助加强地方感和地区认同感。同时透过大量绿化，提高生物多样性。



蓝绿网络

## 新田东主排水道



现有状况



将来面貌

## 新田西主排水道



现有状况



将来面貌

## V 交通基建

拟议的交通基建将促进跨境交通，并加强新田科技城和新界其他地区及市区的连接。连接新田科技城的集体运输铁路线共有 3 条，包括现有的落马洲支线、规划中的北环线主线，以及来往皇岗的拟议北环线支线。新田科技城有 4 条主要道路连接周边地区。东西走向方面，有新田公路和粉岭公路。往北走，可经改道后的新深路连接皇岗口岸，而东南面则可连接至将来的北都公路。





## VI 城乡共融

规划完备的社区设施、休憩用地，以及提升了的交通连系和基建服务将惠及周边的乡村，而乡村的文化遗产资源亦会增添新田科技城的文化多样性。为达致乡村与邻近发展之间的设计和谐，乡村周边合适之处将提供休憩用地／美化市容地带。新田科技城亦设置了多条通风廊和观景廊，不但有助通风，亦可保留乡村与周边湿地和山峦之间的景观。另外，透过恰当的建筑形式、生态敏感的景观设计和保留飞鸟廊道，可确保创新科技园区与拟议三宝树湿地保育公园的和谐融合。



创新科技园区与拟议三宝树湿地保育公园模拟图

融入休憩用地及优化设计的米埔陇村鹭鸟林

## VII 树立智慧、环保及具抗御力典范

为配合《香港气候行动蓝图 2050》的绿色规划和发展碳中和社区，以及应对气候变化，新田科技城将采纳以下三方面的智慧、环保及具抗御力措施：

1

### 规划及城市设计

包括 15 分钟生活圈、蓝绿网络、与盛行风向一致的通风廊、增加绿化等

2

### 智慧、环保及具抗御力基建系统

包括配备蓄洪设施和防洪功能的绿化景观、区域供冷系统、净水设施及厨余处理设施、公用设施共同沟、再造水设施等

3

### 智慧及可持续出行配以绿色运输模式

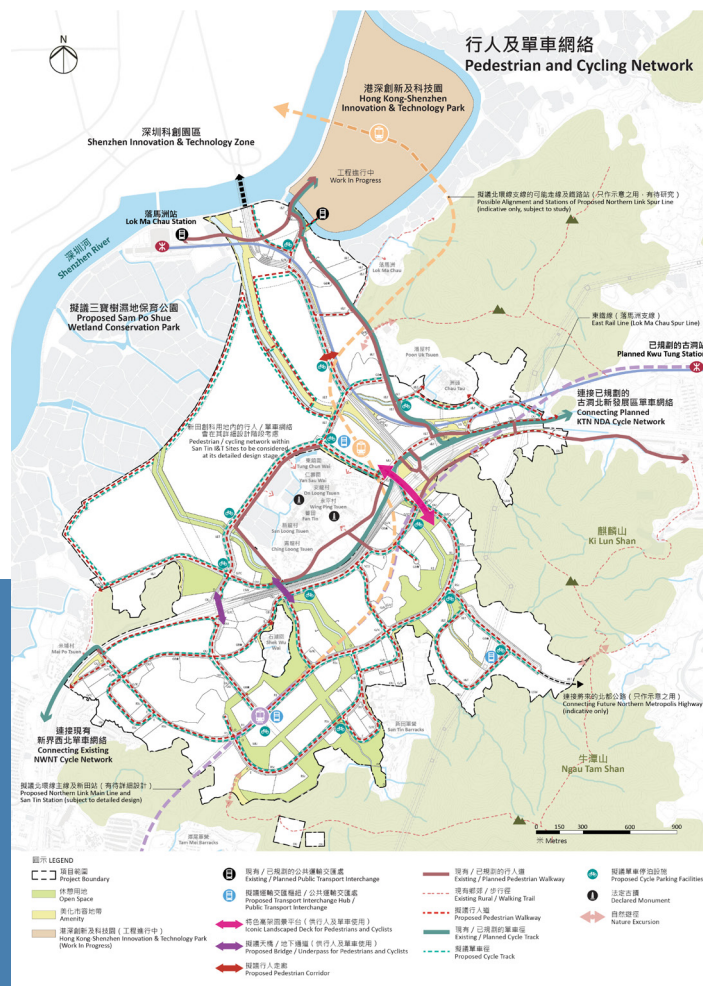
包括以铁路为骨干的可持续交通方式、完善的行人和单车网络、提供运输交汇枢纽／公共交通交汇处、电动车充电设施、洁净能源站等



## 15分钟生活圈



## 15 分钟生活圈概念图

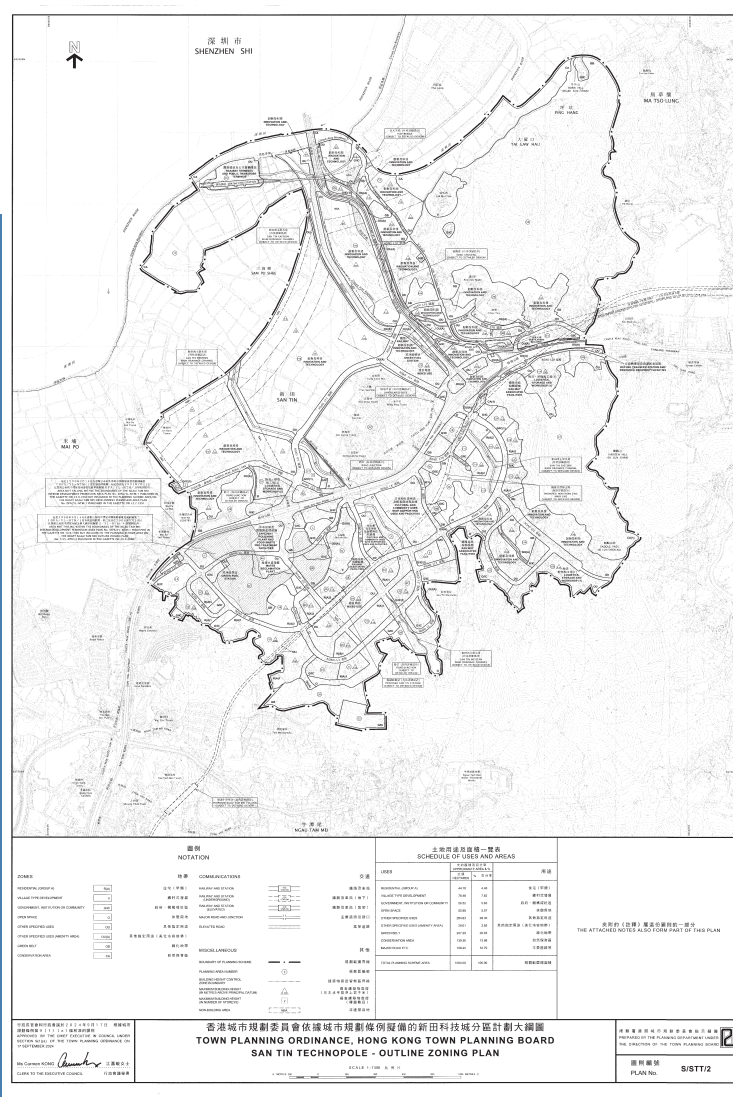


## 行人及单车网络

众志成城

我们在 2023 年 6 月至 8 月就新田科技城的土地用途建议进行了两个月的公众参与活动。公众普遍欢迎这个北部都会区的旗舰项目。我们在考虑公众意见及最新情况（包括相关政府部门的意见）后，修订了建议发展大纲图，并于 2024 年 2 月公布经修订的建议发展大纲图，作为拟备法定图则的基础。

2024 年 3 月，城市规划委员会（城规会）根据《城市规划条例》第 5 条，展示《新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/1》，以供公众查阅。城规会于考虑 1 543 份有效的申述意见后，在同年 7 月通过新田科技城分区计划大纲草图，并同意将图则呈交行政长官会同行政会议核准。行政长官会同行政会议于 9 月核准新田科技城分区计划大纲草图，随后《新田科技城分区计划大纲核准图编号 S/STT/2》根据条例第 9D(2) 条展示，以供公众查阅。



《新田科技城分区计划大纲核准图编号 S/STT/2》



## 发展时间表

新田科技城的土地平整及基础设施工程会相继展开，分两期进行。第一期主要涵盖新田公路／粉岭公路以北的创科用地、南面一些住宅用地，以及有道路接驳的主要基建用地。第二期则涵盖其余区域。预计最早可于 2026/2027 年提供首批创科用地。预计首批居民于 2031 年迁入，而大部分居民将随北环线主线预计开通的时间（即 2034 年）陆续迁入。

### 发展时间表

建议发展大纲图的工程拟分两期进行。

#### 第一期第一阶段

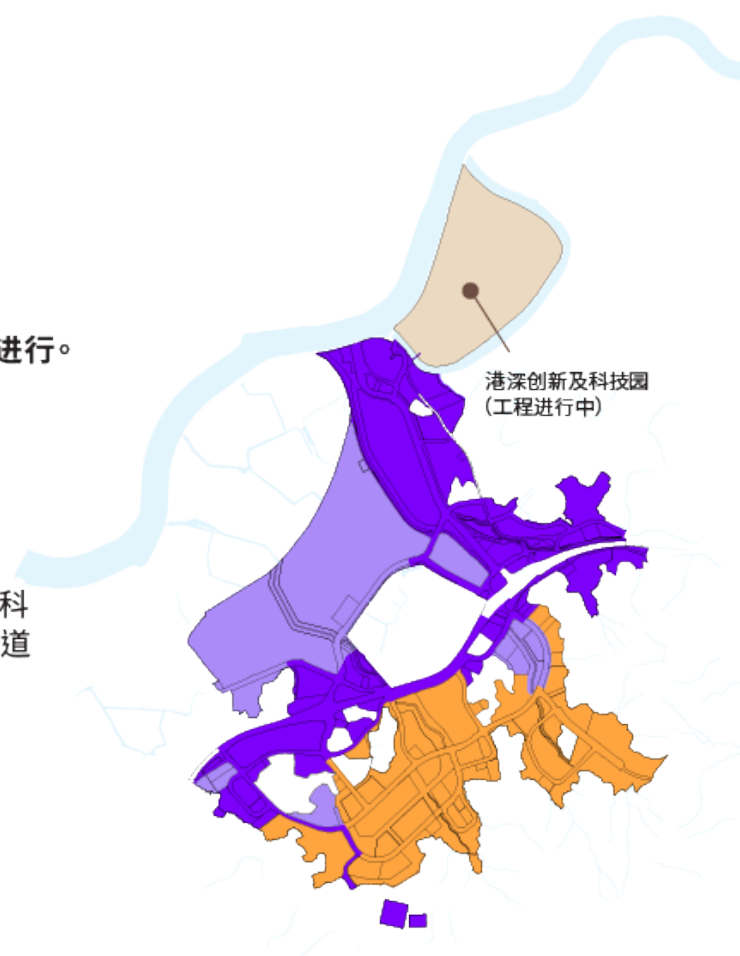
#### 第一期第二阶段

涵盖新田公路／粉岭公路以北的创科用地、南面一些住宅用地，以及有道路接驳的主要基建用地。

#### 第二期

涵盖其余区域。

备注：  
拟议工程范围会在详细设计中再作检讨  
只供示意用途



**2024**  
第四季

展开创科用地的  
土地平整工程

**2026**

已平整的土地  
最早可于2026年供应

**2031**

预计首批居民  
开始迁入

**2034**

大部分居民将随  
北环线主线预计开通的  
时间而陆续迁入

## 02

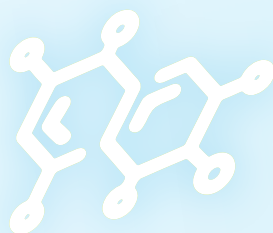
## 牛潭尾新发展区

本署和土拓署于2021年11月共同开展牛潭尾土地用途检讨研究，并在2024年11月中公布初步发展建议和展开为期两个月的公众参与活动。

## 规划愿景和定位

牛潭尾位于元朗东北面，新田科技城以南。拟议北环线主线落成后，牛潭尾和新田科技城仅一站之隔，与北部都会区其他地方和市区紧密连系。透过拟议跨境的北环线支线和兴建中的新皇岗口岸，将来由牛潭尾前往河套区港深创科园和深圳会更为便捷，占尽地利优势。

有见及此，《行动纲领》提出在牛潭尾预留用地作专上院校用途，聚焦科研领域，配合新田科技城的创科发展，推动「产学研」合作。「产学研」合作是指创科企业、科学园区与周边的学术研究机构紧密合作：私人机构与大学可共享资源、培育科研人才及促进研发结果商品化；借着创科企业的直接参与，加快推动研究及发展过程。《2024年施政报告》更指出，政府已在北部都会区预留至少80公顷用地，发展「北都大学教育城」，而于牛潭尾亦会预留用地推动综合医教研医院及第三所医学院的发展。





## 发展布局及主要发展参数

牛潭尾新发展区的总发展面积为约 127 公顷，概括土地用途反映大学城、综合医教研医院及第三所医学院和综合住宅社区的布局。

### 总人口



约 **32 000**  
至 **36 000**

### 房屋单位



约 **12 000**  
至 **13 000**  
(以私人住宅为主)

### 就业岗位



约 **22 000**  
至 **26 000** 个职位

备注：上述发展参数会在研究的下一阶段再作检讨



### 圖例

- |   |                |   |               |
|---|----------------|---|---------------|
| <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span>                              | 研究範圍           | <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | 綜合住宅社區        |
| <span style="background-color: blue; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>       | 結合活化河道的藍綠走廊    | <span style="background-color: blue; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>   | 大學城@牛潭尾       |
| <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"> </span> | 北環線主線(已規劃)     | <span style="background-color: orange; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | 綜合醫教研醫院       |
| <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span>                              | 已規劃的牛潭尾車廠及上蓋發展 | <span style="background-color: green; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>  | 綠化地帶(包含認可殯葬區) |

備註：\*擬議道路走線僅供參考。

概括土地用途概念图





未来牛潭尾地区模拟图

## 规划重点

### I 大学城

为配合发展「北都大学教育城」的愿景，我们于牛潭尾预留约 46 公顷土地发展大学城。政府将会鼓励本地专上院校与中外知名院校以灵活创新的模式，开拓更多品牌课程，并研究合作和交流项目，让香港的学术及研究在国际发展更上一层楼；培训高端人才以支援周边地区如新田科技城等创科发展，推进教育科技人才融合发展；以及推动国际高端人才集聚香港。

为提升成本效益和不同院校间的协同效应，政府将进一步探讨辟设一些供不同院校共用的特别设施和其他附属设施。透过提供充裕的学生宿位、充足的活动和户外休憩空间、以及绿色出行等，此处将会发展成一个活力多元、自给自足的大学城社区，化身创新科技的试验田，并广纳海内外人才。就此，教育局计划在 2026 年上半年公布「北都大学教育城概念发展纲要」。





大学城模拟图

## II 综合医教研医院及第三所医学院

牛潭尾亦预留约 9 公顷土地，兴建一所新综合医教研医院，提供约 3 000 张病床。除了为北部都会区将来的新增人口提供全面的医疗服务，这综合医院亦是一所医教研医院，将开设教学、培训及研究设施，培训专业医护人员及进行临床试验和研究，以配合新田科技城及香港整体的生命健康科技产业发展，推动「产学研」合作。

大学城的部分用地会预留作兴建第三间医学院校舍之用。政府已成立「筹备新医学院工作组」，负责制定成立新医学院的方向及准则，并已在 2024 年年底邀请有意开设新医学院的大学提交建议书。



综合医教研医院及第三所医学院模拟图

### III 综合住宅社区

拟议北环线主线牛潭尾站附近将会规划为一个综合住宅社区，善用新铁路所带来的发展机遇，建构具以下主要规划特色的「15 分钟生活圈」：

#### 1 自给自足的社区

除了居住空间外，此区亦提供一系列的购物、休闲和娱乐设施，以及政府、机构和社区设施。在满足居民需要之余，亦为附近大学城和综合医教研医院的学生、教职员、研究人员及医护人员提供服务。考虑到牛潭尾的发展定位，该区的房屋供应会以私人住宅为主。



综合住宅社区模拟图

#### 2 蓝绿公共空间网络

区内会建设一个由铁路站为中心，向外伸延的休憩用地网络，贯通整个牛潭尾新发展区。中心区的休憩用地旁会设置临街商店及消闲设施，增加人与人的交流互动，满足年轻人的社交需求，缔造开放多元的生活空间。休憩用地网络将沿着活化后的排水道向东西伸延，成为贯通东西的主要行人及单车走廊。

休憩用地网络模拟图





### 3 交通连系

- 铁路交通：设有牛潭尾站的北环线主线在 2034 年落成后，往返九龙市区只需约 30 分钟。另外，透过拟议北环线支线，从牛潭尾出发前往河套区港深创科园和深圳，车程只需约 15 分钟。
- 道路交通：除现有的新田公路外，规划中的北都公路可贯穿北部都会区，拉近牛潭尾与其他新发展区的距离。拟议连接新田科技城的道路，可进一步加强整个创新科技地带的内部连系。



连接牛潭尾新发展区的交通连系

## 公众参与及下一步工作

我们在 2024 年 11 月 14 日展开了为期两个月的公众参与活动，就牛潭尾的发展建议收集公众意见。我们会因应所收集的公众意见及其他相关因素制订牛潭尾的发展大纲图、进行详细技术评估（包括《环境影响评估条例》下的环境影响评估），以及制订推展发展的时间表。预计政府主导的土地平整及基础设施工程最早可于 2027 年展开，而首批房屋、综合医教研医院及大学城用地预计可于 2029 年起陆续完成平整。首批居民预计将于 2034 年起陆续迁入，以配合北环线主线的开通。

# 高端专业服务和物流枢纽

## 03

## 流浮山／尖鼻咀／白泥

### 规划愿景和定位

根据《行动纲领》，流浮山／尖鼻咀／白泥（下称「流浮山」）将会是洪水桥／厦村新发展区的扩展部分。扩展后的新发展区（下称「新发展区」）会为北部都会区最西面供应新的经济和房屋用地，在推动高端专业服务和物流枢纽<sup>1</sup>的发展方面，发挥重要作用。



新发展区位处北部都会区最西面，与现有及规划中的交通基建紧密连接

<sup>1</sup> 洪水桥／厦村新发展区、元朗南新发展区，以及天水围和元朗现有新市镇均属此枢纽。

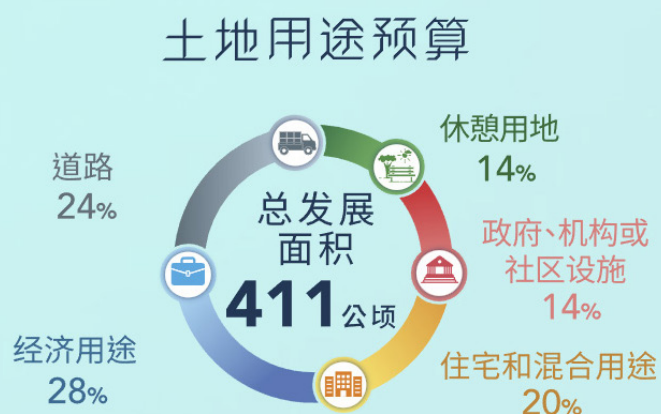


作为洪水桥／厦村新发展区的扩展部分，规划中的流浮山地区有洪水桥／厦村上述的经济定位，加上其优美自然景色，发展面积达 411 公顷（部分与洪水桥／厦村发展余下阶段重迭）的流浮山可发展成为数码科技枢纽，与洪水桥／厦村的发展相辅相成，并可发展为适合本地居民和游客的生态旅游胜地，为新发展区带来更多活力和发展机遇。



概括土地用途概念图

## 土地用途预算和主要发展参数



LFS 流浮山

### 总人口



约 **141 000**  
至 **146 000**

### 房屋单位



约 **48 000**  
至 **53 000**

### 就业职位



约 **50 000** 个职位  
(包括约 12 000 个创科职位及 10 000 个旅游业职位)

### 人才公寓



约 **1 800** 个单位

### 最高地积比率



住用 6.5  
非住用 9.5

备注：上述参数视乎勘查研究结果而定

## 规划重点

### I 数码科技枢纽



未来数码科技枢纽模拟图（从西北面眺望）

流浮山地理位置优越，与前海仅一湾（后海湾）之隔，两者可产生协同效应，流浮山将定位为数码科技枢纽，利用先进科技，推动新经济与传统经济融合，涵盖金融科技、智能生活和数码娱乐等领域，并将成为孕育青年人才和初创企业的摇篮。数码科技枢纽主要发展应用科技的解决方案，并与以研发为主的香港科学园和支援不同新兴工业及创新制造的创新园形成不同的发展格局，共同构建香港的完整创科生态。

在创新科技及工业局（创科工业局）的支持下，香港数码港管理有限公司（数码港）获邀研究在流浮山设立数码科技枢纽。根据数码港初步研究的结果，政府已初步预留港深西部铁路的拟建流浮山站旁约 15 公顷土地（可提供总楼面面积约 50 万平方米），以发展一个商业和科技园区，借以提供数码科技设施。数码港已于 2024 年展开进一步研究，以确立流浮山拟议发展计划的方案。



## II 生态旅游

### 两个休闲生态旅游节点

#### 1

**尖鼻咀**享有后海湾和邻近拉姆萨尔湿地的壮丽自然景色。尖鼻咀沿海地区将划定为海岸保护公园。考虑到该处自然环境独特，并根据与旅游业／酒店业界的初步意向调查，该区具潜力发展为一个主题活动节点，提供海景度假酒店、零售／餐饮／娱乐设施及各类型的生态旅游用途（例如户外探险公园和露营地点）。换言之，尖鼻咀可定位为一个动态的主题活动节点。



尖鼻咀日落景色



未来尖鼻咀模拟图（从西南面眺望）

## 2

**白泥**风光如画，以日落美景闻名，同时亦是红树林和丰富海洋生物（包括马蹄蟹和众多候鸟）的家园。深湾路以北的沿海地区将划定为海岸保护公园。在不影响自然保育的前提下，建议在该地区建造酒店／度假村和生态旅舍，辅以与自然相关的活动。与尖鼻咀相比，白泥可定位为静态的风景节点。



未来白泥模拟图（从东面眺望）



红树林生物

## 3

在白泥至尖鼻咀之间的沿海地区建造一条海滨长廊（约 4.8 公里），以供观光、骑自行车和休闲散步。视乎建议的海岸保护公园进一步可行性研究结果，海滨长廊及单车径可伸展至尖鼻咀和白泥的海岸保护公园内。



## 流浮山海鲜市场

政府建议评估流浮山海鲜市场的旅游价值，其中一个方案是原址保留海鲜市场（约 3.8 公顷），并进行原址改善工程。保留流浮山海鲜市场及进行原址改善工程涉及复杂问题，包括土地业权／现有商户的使用权、原址改善未达标的公共设施等。政府会在适当时候另作研究，进一步评估海鲜市场的旅游潜力，当中



流浮山海鲜市场

会考虑公众参与活动期间收集到的意见、新发展区及相关基础设施的发展计划，以及最新旅游趋势。旅游事务署将牵头进行该项研究，而相关决策局及部门会给予支持。

## 海滨表演场地

为使本地市民和游客有更多元化体验，我们建议在数码科技枢纽前的海滨休憩用地内设立表演场地，举办本地、内地和其他地方高水平的表演。此表演场地连同流浮山其他景点（包括上述两个休闲生态旅游节点，海岸保护公园和海鲜市场），有望在国际、区域和本地层面增强对游客的旅游吸引力。交通和通达性的改善，亦可提供与大湾区其他城市（包括深圳在内）的合作机会，一同举办各类型活动。



海滨表演场地

### III 其他主要规划特色

#### 建议的海岸保护公园

根据土地用途可行性研究，以及在环境局／渔护署的策导下，日后的海岸保护公园可能涵盖流浮山沿海长 10.7 公里的海岸地区，复盖遍布红树林及相关生境的潮间带（视乎渔护署在 2024 年开展的进一步可行性研究的结果而定）。海岸保护公园的陆地部分已被初步划定，有关范围涵盖具中度至高度生态价值的生境及所需的缓冲区。位于流浮山内的海岸保护公园建议陆地部分（约 60 公顷）分为两个区域，即沙桥村至尖鼻咀警岗，以及上白泥一带<sup>2</sup>。约 60 公顷的陆地部分除涵盖红树林、鱼塘和溪流等外，还包括毗邻的缓冲区<sup>3</sup>。渔护署进行的研究会敲定海岸保护公园的确实范围（包括海上及陆地部分）和用途、基线检讨、管理策略、概念规划及相关技术可行性评估等。



后海湾的红树林

#### 住宅区

住宅发展主要规划在尖鼻咀与数码科技枢纽之间的海岸地带，以及天水围河西岸，这些住宅社区可提供 48 000 至 53 000 个单位，并将受惠于流浮山及洪水桥／厦村新发展区优越的本地及跨境交通网络，包括港深西部铁路流浮山站和厦村站。

<sup>2</sup> 日后的海岸保护公园亦将涵盖下白泥部分陆地范畴，该区不属流浮山地区范围。

<sup>3</sup> 尖鼻咀至流浮山沿海岸线的陆上部分因生态价值不高，并不包括在内。



## 连接天水围

流浮山地区邻近天水围新市镇，而天水围新市镇现时只提供有限的工作机会。分隔流浮山与天水围的天水围河长 2.7 公里，该河将被美化／活化，并建造新行人天桥及提升单车径网路，延伸至天华路北面，以改善河畔两岸的环境、加强河畔两岸的连系性，与流浮山的蓝绿网络连接。有了这些连系，天水围社区将有更多就业机会、住屋选择及娱乐和社区设施。



在靠近拟议厦村铁路站及车站上盖发展的天水围河南段，建议可打造较有活力的河畔长廊



未来天水围河模拟图（从南面眺望）

在靠近沙江围北住宅发展的天水围河北段，建议可打造为较静态的河畔长廊，保留及改善现有的天然植被及湿地，提升生物多样性

## 主要规划和城市设计概念

流浮山作为洪水桥／厦村新发展区的扩展部分，我们将遵循以下五大主要规划和城市设计概念进行规划，引导流浮山发展成为数码科技枢纽及休闲生态旅游胜地，并与洪水桥／厦村发展及天水围社区相辅相成，为当地居民和游客创造宜人的居住、工作和旅游环境。



## 最新进展及下一步

我们已于 2024 年 7 月展开勘查研究，进一步制订个别地块的土地用途，用以制订流浮山的建议发展大纲图，为日后法定分区计划大纲图的拟备工作奠定基础。我们亦会进行《环评条例》下的环评、各项技术评估和工程的初步设计，以及在勘查研究下制订推行计划。此外，我们亦邀请市场就发展尖鼻咀和白泥为生态旅游节点的建议提交参与发展意向书，使我们更有效地将市场智慧及具吸引力的元素，融入将来拟定的法定图则内。勘查研究预计于 2026 年完成。

按目前的规划，亦考虑到我们将优先发展新发展区前期阶段，流浮山的政府主导的工程将于 2030 年左右展开。我们现正探讨扩大私营界别的参与的可能性，提早落实选定地区（尤其是与数码科技枢纽和生态旅游有关的地区）的发展方案。



## 结语

北部都会区作为香港经济发展的新引擎，将会逐渐进入收成期。政府以提量、提速、提效、提质的原则，加快落实北部都会区的建设。我们已于 2024 年制订并公布北部都会区内所有主要新发展项目的土地用途和发展方案。除上文提及三项主要新发展项目，我们亦已公布新界北新市镇及马草垄一带的土地用途及发展方案，并开展公众参与活动。



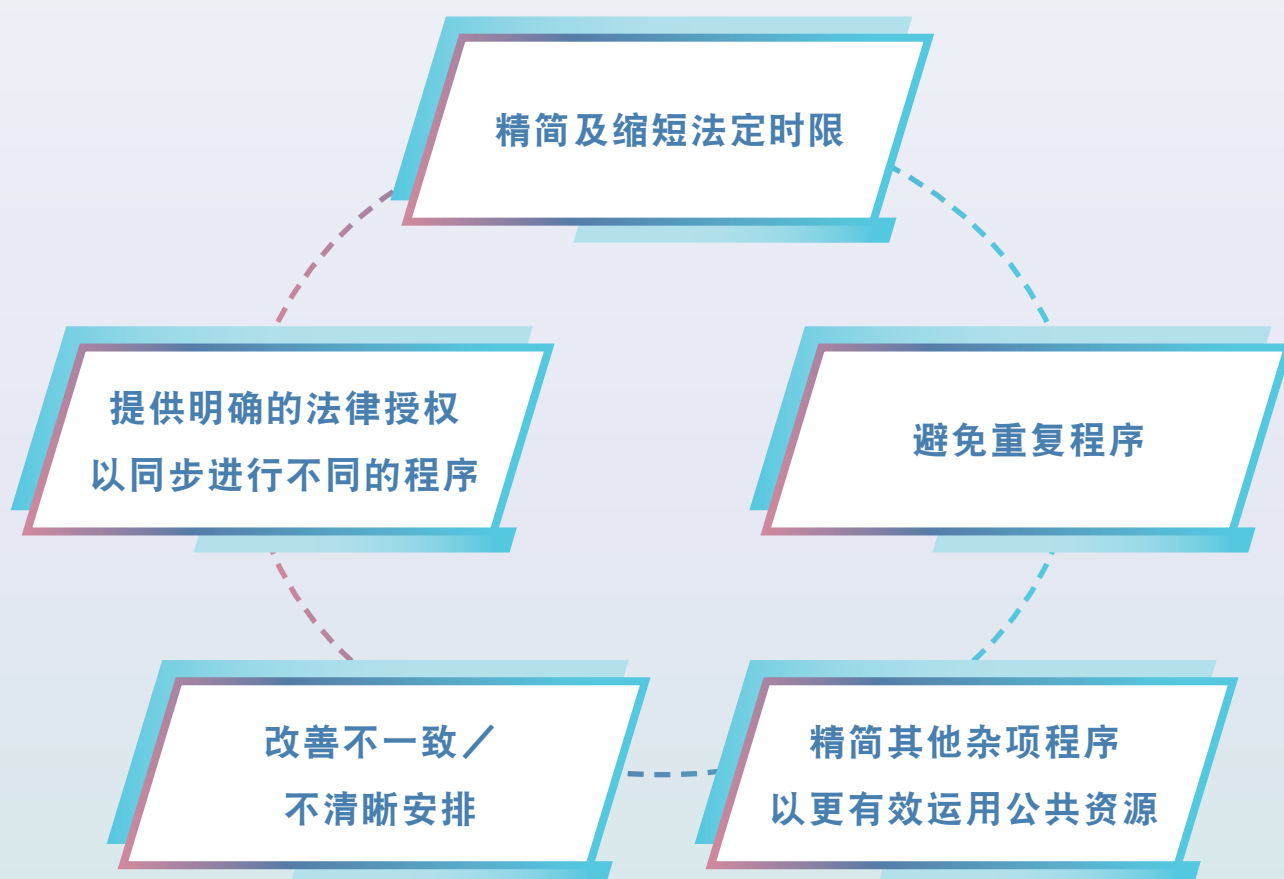
# 2023 年修订的 《城市规划条例》





## 背景

为满足香港长远的社会和经济需要及社会对优质生活期望，我们需物色新的可发展土地及善用现有土地，以应付需求。为加速土地发展和房屋供应，同时确保发展过程维持专业和适当的公众参与，政府检讨了包括《城市规划条例》（下称「条例」）在内 6 条与发展相关条例<sup>4</sup>的法定程序，并循以下 5 个方向提出修订建议，并将之纳入《2022 年发展（城市规划、土地及工程）（杂项修订）条例草案》（下称「条例草案」）：



<sup>4</sup> 该六条例包括《城市规划条例》、《收回土地条例》、《前滨及海床（填海工程）条例》、《土地征用（管有业权）条例》、《道路（工程、使用及补偿）条例》及《铁路条例》。

发展局于 2022 年 3 月向立法会发展事务委员会简介初步法例修订建议，并咨询相关持份者包括城市规划委员会（下称「城规会」）的意见。



政府人员出席立法会法案委员会的照片

条例草案于 2022 年 12 月在宪报刊登并提交立法会，其后于 2023 年 7 月获立法会通过。经修订的条例由 2023 年 9 月 1 日起生效。有关修订是政府致力缩短发展时间及加快造地的其中一项主要工作，以回应市民对土地及房屋的殷切期望。

此外，经修订条例亦加强了对新界乡郊地区违例发展的执管权力，旨在更妥善保护乡郊地区内具生态价值但正面对发展压力及环境破坏的地方。

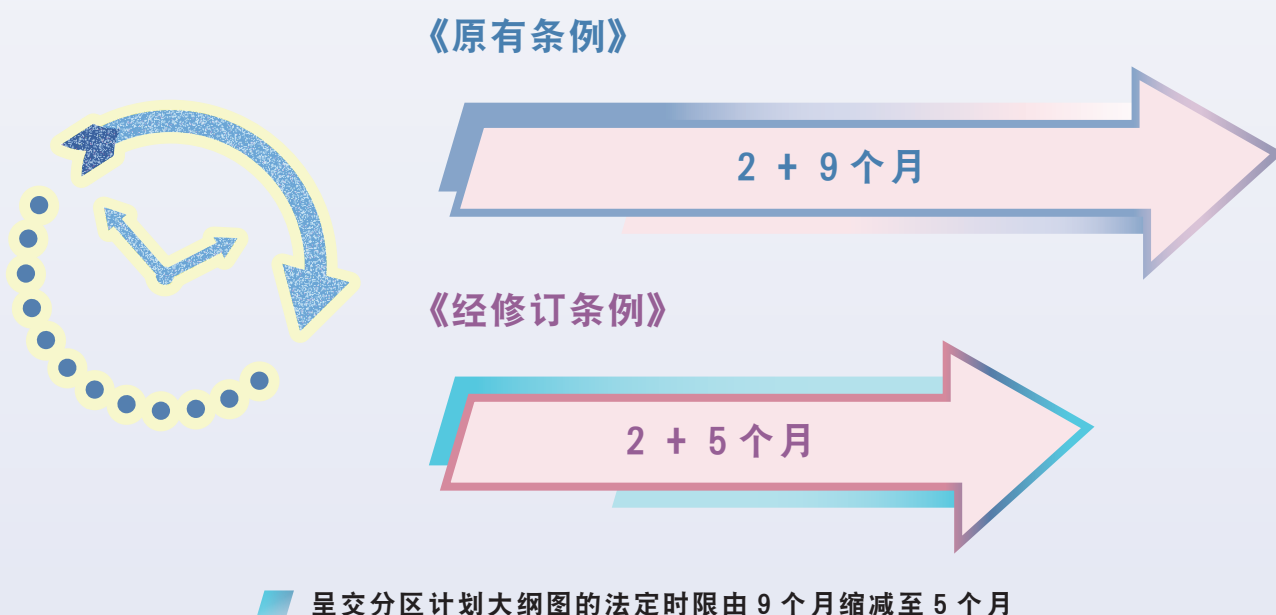


## 《城市规划条例》的主要修订

### 制订图则程序

#### 缩短呈交图则以供核准的法定时限

为加快制订图则的流程，修订的条例减省了重复的程序，即不用再邀请公众就申述内容提出意见，而向行政长官会同行政会议呈交图则以供核准的法定时限，亦由城规会接收申述两个月期间届满后起计的 9 个月缩减至 5 个月。



#### 申述聆听

城规会鼓励申述人亲自出席申述聆听会，申述人仅可在特殊情况下授权代表出席聆听会。每名申述人或获授权代表可获分配 10 分钟时间作出陈述，但时间不可累加。此外，如城规会决定顺应申述而建议修订图则，任何人均可作出进一步申述，而城规会在处理进一步申述时，会视乎情况，请求有关政府部门就进一步申述给予意见，以及请进一步申述人就所收到的相关政府部门意见作书面回应，不会再举行聆听会。

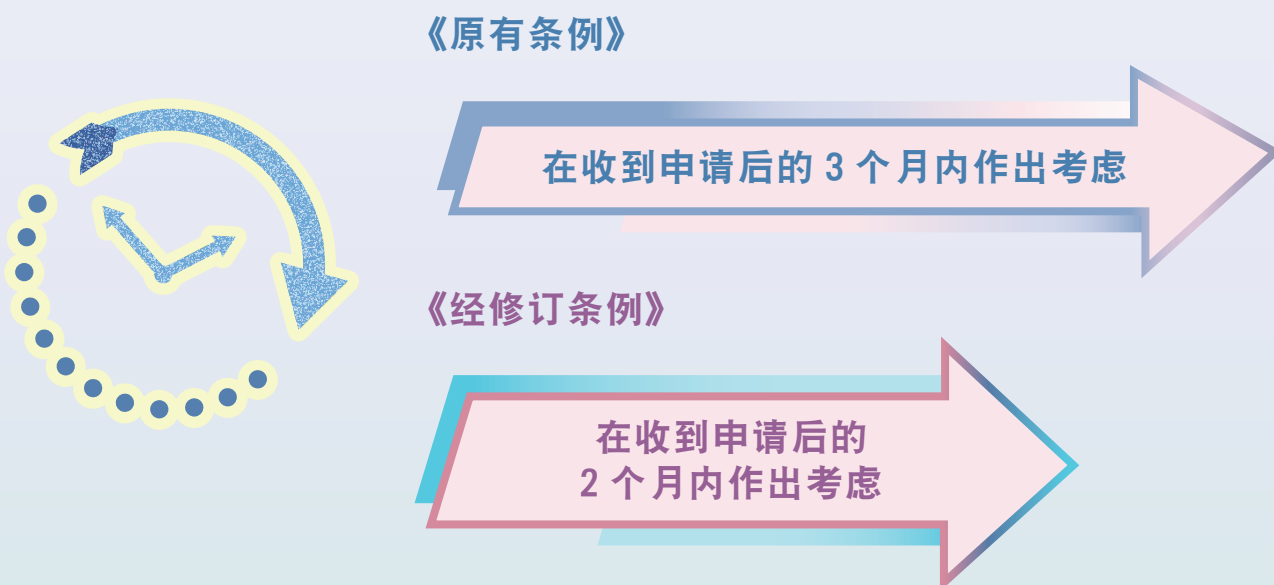
## 行政长官会同行政会议核准图则及有关程序事项的权力转移

行政长官会同行政会议获赋予权力，可完全或局部核准图则。根据新的条文，局部核准图则旨在完成改划不涉及司法程序的发展用地。

为了精简程序，有关将核准图发还城规会以作修订，以及延长向行政长官会同行政会议呈交图则的时限<sup>5</sup>这两项权力，已分别由行政长官会同行政会议及行政长官转移至发展局局长。

## 规划申请

为避免与制订图则过程中的申述程序有所重复，经修订的条例省却了邀请公众就第 12A 条修订图则申请提供意见的程序，而处理第 12A 条申请的法定时限，亦由 3 个月缩短至 2 个月。

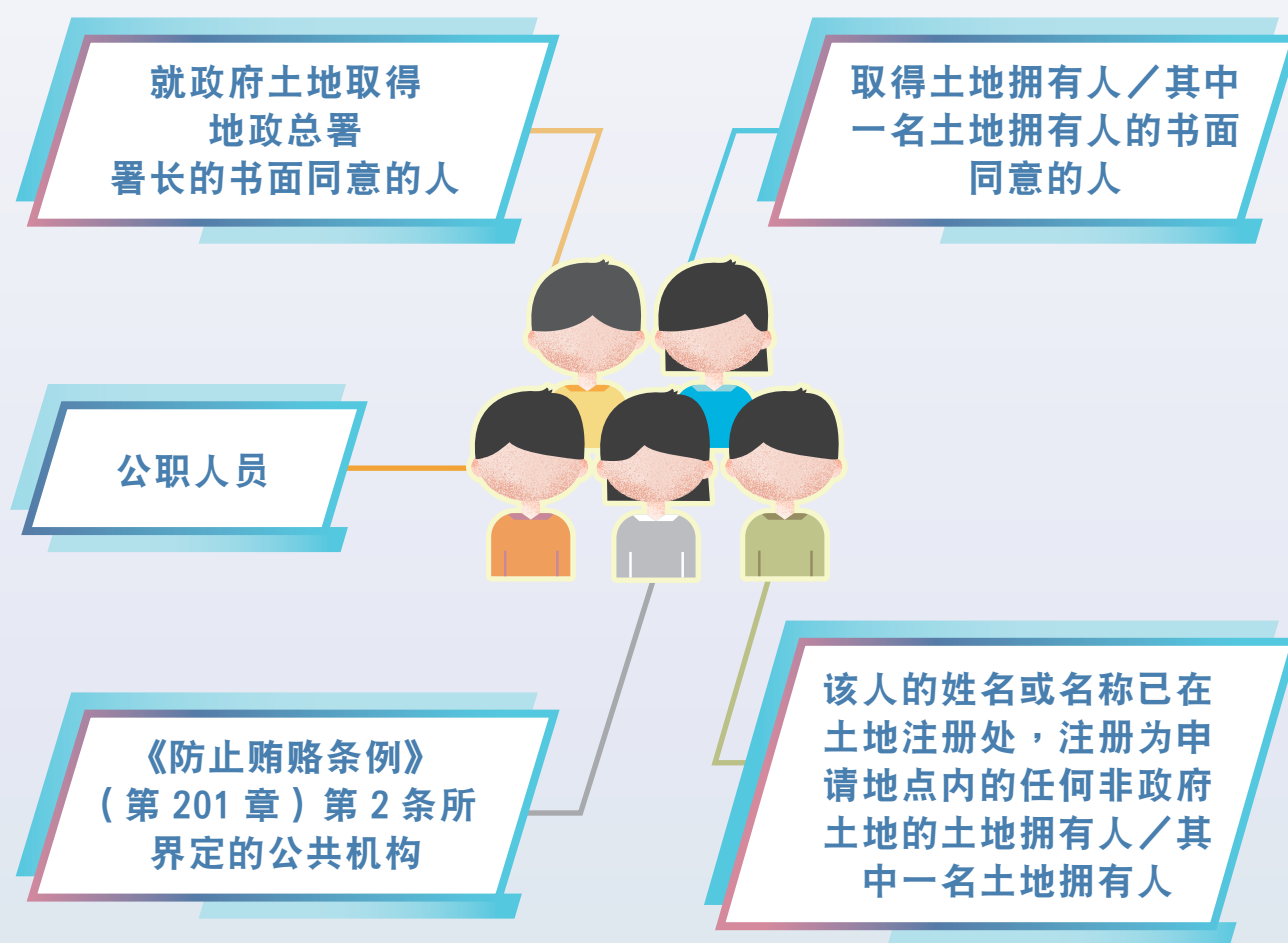


■ 呈交分区计划大纲图的法定时限由 3 个月缩减至 2 个月

<sup>5</sup> 如适当，有关的 2 个月时限可延长 2 个月。在特殊情况下，可进一步延长多 2 个月 2 次。



此外，根据经修订的条例，城规会指明 12A 条申请的申请人资格，以集中时间及资源处理具备落实前景的申请。再者，为免考虑第 12A 条申请／第 16 条规划许可申请／第 17 条复核城规会就第 16 条申请所作决定的申请（第 17 条复核）被不恰当地延迟，城规会亦已在宪报指明提交进一步资料的期限。就第 17 条复核申请而言，申请人现在须列明复核理由。

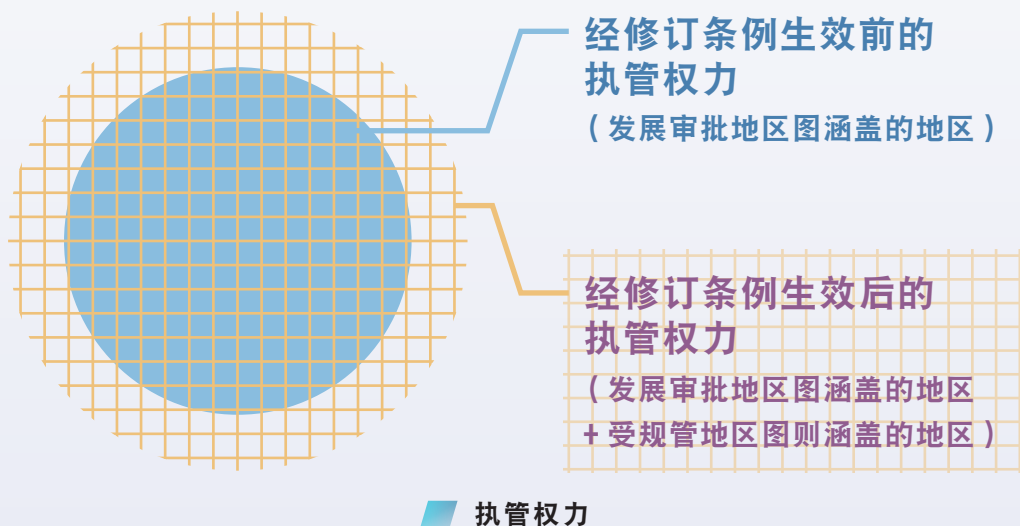


第 12A 条申请的合格人士

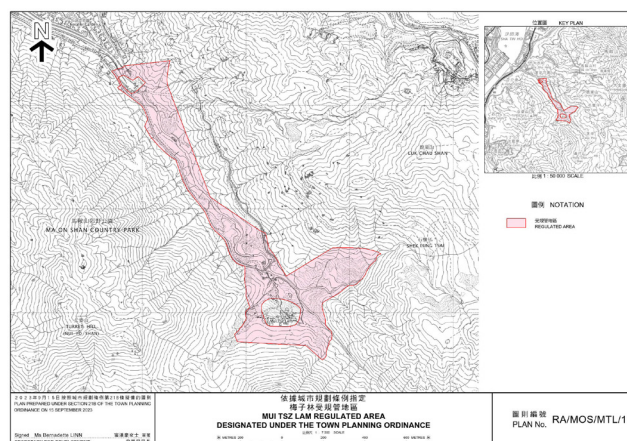
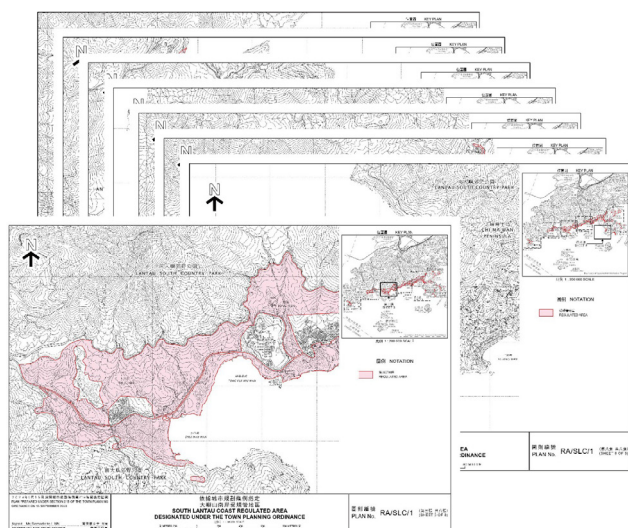
城规会亦要求 2023 年 9 月 1 日或之后提出的所有申请提供补充资料的软复本，并在城规会网页展示，让所有申请人提交的资料均可供公众在网上查阅，以提高法定规划制度的透明度。

## 新的执管及检控权力

发展局局长获赋予权力，把新界已纳入分区计划大纲图，但先前不受任何发展审批地区图涵盖的地区指定为「受规管地区」，以进行自然保育及／或保护有关地区免受环境恶化影响。此举让规划监督（即规划署署长）可根据经修订条例就受规管地区内的违例发展采取执管及检控行动。



大屿山南岸  
South Lantau Coast



梅子林  
Mui Tsz Lam

依据城市规划条例指定受规管地区  
REGULATED AREAS DESIGNATED UNDER  
THE TOWN PLANNING ORDINANCE

受规管地区图则的例子



## 就经修订条例而修订相关的城规会文件

为配合经修订条例的实施，城规会已就 2023 年 9 月 1 日或之后展示的图则及收到的规划申请，更新其办事程序与方法、相关的城规会规划指引<sup>6</sup>、相关的程序须知、表格和资讯小册子。详情请参阅城规会网页：[www.tpb.gov.hk](http://www.tpb.gov.hk)。



经修订的文件

## 总结

政府修订条例并对其他与发展相关的法律进行修改，目的是要精简和改善发展流程，以助政府加快土地供应，满足社会对可发展用地的持续需求，使土地能作房屋及其他有利社区发展的用途。随着经修订的条例于 2023 年 9 月 1 日实施，本署定会继续做好法定规划工作，并履行使命，使香港成为一个宜居、具竞争力和可持续发展之地。

<sup>6</sup> 包括规划指引编号 24C、29B、30B、31A、32A 及 33A