

北部都會區 — 香港發展新引擎



背景

根據 2021 年公布的《北部都會區發展策略》，政府建議發展香港的北部為宜居、宜業、宜遊的都會區。政府繼而於 2023 年提出《北部都會區行動綱領》（《行動綱領》），確立北部都會區以「產業帶動，基建先行」為主軸，將發展成為「國際創科新城」，集優質生活、產業發展和文化休閒於一體。北部都會區有助香港在「南金融、北創科」的新產業格局下，發展成國際化的創科中心。憑藉其毗鄰深圳的地利優勢，北部都會區是香港融入國家發展大局的重大節點。行政長官在其《2024 年施政報告》進一步指出，北部都會區是香港經濟發展的新引擎，而政府會提速推展北部都會區內與房屋及產業發展相關的工程。



為達致把北部都會區發展成為「國際創科新城」的願景，《行動綱領》中進一步提出 8 項具體發展目標：



開拓土地房屋

10 年內提供超過 50 萬個新住宅單位，容納 250 萬人口。



產業導向，職住平衡

受惠於產業發展，可提供約 50 萬個新工作職位。



促進大灣區融合

北部都會區內不同區域可與深圳各區優勢互補，協同發展。



基建先行，鐵路為骨幹

強化北部都會區內以及與內地和香港其他地方的聯繫。



打造「北都大學教育城」

預留土地作專上教育發展，讓專上院校與中外知名院校加強合作，提升協同效應。



保育生態，城鄉共融

積極保育及修復區內豐富生境，提升環境容量；營造城鄉共融的特色，致力成為可持續的碳中和社區。



建設多元藝文康體和青年設施

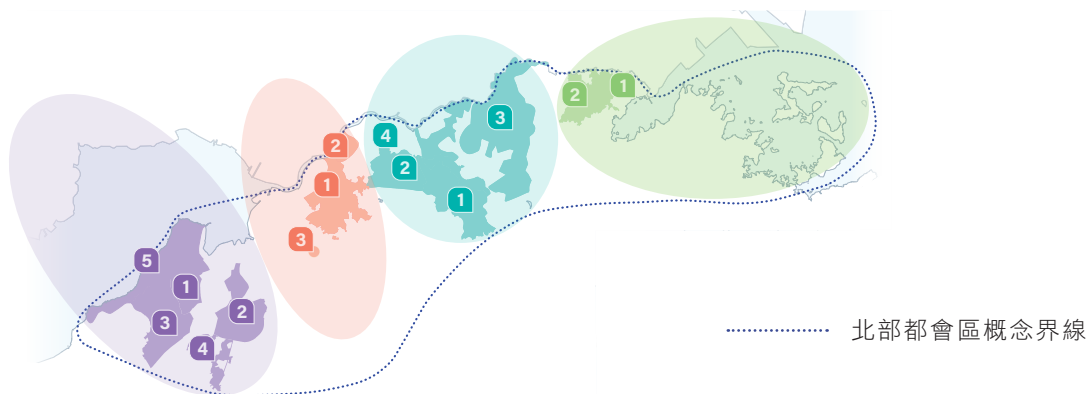
配合香港建設中外文化藝術交流中心。



政府部門進駐，帶動發展

帶動商業活動及支援服務發展，推動新區發展。

因應不同地區的特色和優勢，北部都會區由西至東可分為四大區域，各有不同的策略定位和發展主題：



高端專業服務和物流樞紐

與前海深港現代服務業合作區對接，提供金融及專業服務，並藉著口岸優勢發展現代物流業。

- 1 天水圍
- 2 元朗
- 3 洪水橋／廈村新發展區
- 4 元朗南新發展區
- 5 流浮山／尖鼻咀／白泥



創新科技地帶

覆蓋新田科技城，包括河套區港深創科園，與深圳創科園區產生協同效應，為創科發展的樞紐。

- 1 新田科技城
- 2 河套區港深創新及科技園
- 3 牛潭尾



口岸商貿及產業區

享有羅湖、文錦渡及香園圍三個口岸的地利，帶動先進製造業、綠色產業、醫療、食品科技、現代物流業等產業發展，並可推展跨境商業服務和文娛消費，發揮強大的口岸商貿功能。

- 1 粉嶺／上水
- 2 古洞北／粉嶺北新發展區
- 3 新界北新市鎮及羅湖／文錦渡
- 4 馬草壟



藍綠康樂旅遊生態圈

包括紅花嶺、沙頭角、印洲塘等，人文和自然資源豐富，帶動康樂及旅遊發展。

- 1 沙頭角
- 2 紅花嶺

我們已經於 2023 年 6 月公布創新科技地帶內新田科技城一帶的發展方案，並於 2024 年內就發展方案完成法定規劃程序，制訂並核准相關分區計劃大綱圖。我們亦已於 2024 年 11 月公布此地帶內牛潭尾新發展區的發展方案作公眾諮詢。

至於高端專業服務和物流樞紐內流浮山／尖鼻咀／白泥一帶，我們已於 2024 年 3 月就其發展方案展開諮詢。下文將重點介紹上述 3 個項目的規劃願景和定位、發展和保育建議、公眾參與過程，及項目的未來動向。

創新科技地帶

在北部都會區中部的「創新科技地帶」，涵蓋新田科技城（包括河套區的港深創新及科技園（港深創科園））和牛潭尾新發展區。



01

新田科技城

本署與土木工程拓展署（下稱「土拓署」）於2019年9月共同開展可行性研究，為新界北第一階段發展制定初步發展大綱圖，並在2021年年中公布新田一帶的初步土地用途。《2021年施政報告》提出《北部都會區發展策略》，建議把新田一帶的創科用地和河套區的港深創科園整合，以構建新田科技城。同年10月，本署與土拓署開展後續勘查研究，擴大新田一帶的發展範圍，為河套區以外的地區制定建議發展大綱圖。

規劃願景和定位

國家「十四五」規劃綱要支持香港發展成為國際創科中心。新田科技城位於北部都會區的心臟地帶，毗鄰深圳皇崗和福田的創科園區，是「創新科技地帶」的旗艦項目，亦是整個北部都會區產業發展的重心。其策略定位是成為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同發展，推動深港科技創新合作區「一河兩岸」、「一區兩園」的區位優勢。新田科技城亦將協助香港發展「南金融、北創科」的新產業布局，並打造成一個優質、健康及綠色生活的新社區。



發展布局及主要發展參數

新田科技城（包括河套區港深創科園）的總發展面積達 626 公頃。除了 87 公頃的河套區，餘下的發展大致由「創新科技園區」和「新田市中心」所組成。

總人口



約 **147 000**
至 **159 000**

房屋單位



約 **50 000**
至 **54 000**

（公私營房屋比例約為 70:30*）

*實際的公私營房屋比例會在落實發展時決定

就業職位



約 **165 000** 個職位

（包括創科用地內約 120 000 個職位）

人才公寓



約 **6 400** 個單位



創新科技園區模擬圖

新田市中心模擬圖



新田科技城經修訂的建議發展大綱圖

規劃重點

I 發展世界級創科中心

創新科技園區大部分範圍位於新田公路／粉嶺公路以北，另有部分位於發展區東南面。為突顯政府對推動創科發展的決心，創新科技園區及河套區港深創科園將合共提供約 300 公頃的創科用地，佔新田科技城總發展面積約一半，可容納約 700 萬平方米的總樓面面積，相當於 17 個香港科學園，有利香港發展成為國際創科中心，並加深與深圳和世界在創科方面的合作。

為推動更完善的創科生態系統，新田科技城的創科用地須兼顧不同創科範疇和產業鏈上、中、下游各階段的土地用途，亦同時要顧及人才公寓和其他配套設施的需要。因此，創科用地已制定更廣泛而互相兼容的准許用途，以提供更大彈性。



創新科技園區內 **不同面積而相連地塊** 能為日後批地提供彈性，以滿足不同規模的科企（初創、龍頭科企）和創科設施／用途的需要。

II 發展與保育並行

新田科技城的規劃秉承「發展與保育並行」的理念，為創科發展擴容之餘，亦積極創造環境容量，活用藍綠資源，力求打造集 **產業發展、生態保育和宜居社區** 於一體，人與自然共榮共生的可持續創科新城。

為充分發揮新田科技城的策略定位，我們需要創造相當規模的創科用地。新田科技城的規劃已盡可能將更多的已發展區（包括棕地）納入發展範圍內。然而，考慮到新田的實際環境，包括地理上的限制（例如新田科技城的東面和南面皆被山林包圍），我們在盡可能不影響雀鳥棲息地及飛鳥廊道下，合理地將部分魚塘（包括一些荒廢魚塘）納入發展範圍，以完善新田科技城的發展布局。

為推展積極保育，政府建議在新田科技城毗鄰設立總面積約 338 公頃的三寶樹濕地保育公園，面積為現時香港濕地公園的 5 倍，能達致生態保育、推動水產養殖業可持續發展，以及提供生態教育和康樂的多重功能，並同時為新田科技城的發展創造環境容量及提供獨特景緻。同時，三寶樹濕地保育公園亦可補償發展所導致的生態及漁業資源影響，以達致濕地的生態功能及承載力沒有淨減少的目標。



新田科技城與三寶樹濕地保育公園模擬圖

III 均衡有序且充滿活力的宜居社區

新田市中心主要位於新田公路／粉嶺公路以南，將提供約 50 000 至 54 000 個公營和私營房屋單位，大部分在鐵路站的 500 米步程範圍內，有助紓緩全港房屋短缺的問題。

為了營造更優質的生活環境，我們按《香港 2030+》的建議，把新田科技城所提供的休憩用地和政府、機構及社區設施用地的面積，分別提升至人均不少於 3.5 平方米。在規劃政府、機構及社區設施時，亦充分考慮了人口聚集地區（包括現有鄉村）的分布，配合完善的行人網絡和單車徑，讓居民能夠便捷地得到日常生活所需及往來交通樞紐，致力實現「15 分鐘生活圈」。

新田市中心會發展成為一個綜合社區，擁有完善的社區設施和休憩用地。在兩個鐵路站附近的混合用途發展和中部的標誌性文化及康樂設施綜合項目會成為區內的地標：

1

新田市中心西部

圍繞新田站而建。新田站周邊將設有運輸交匯樞紐，並建議作混合用途發展，包括住宅、辦公室、酒店、零售、餐飲和娛樂等設施。附近的公私營房屋主要是高密度發展，通過休憩用地網絡，與中低高度的政府、機構及社區設施連接一起。

2

新田市中心東部

有另一個社區，沿活化後的新田東主排水道而建。河畔公園和住宅底層的商店將營造休閒氛圍。行人和騎單車人士可利用特色高架園景平台往來在新田公路北面、洲頭附近的擬議鐵路站和運輸交匯樞紐。鐵路站周邊將作混合用途發展，集住宅、辦公室、酒店、零售、餐飲和娛樂設施於一體。



特色高架園景平台模擬圖

3

新田市中心中部的新田西主排水道將活化為景觀河道，兩岸將興建標誌性的文化及康樂設施，擁有表演場地、博物館、圖書館、游泳館，以及公共和活動空間。另有各式各樣的公共設施，包括社區設施綜合大樓（設有街市、室內運動中心、環保回收站等）、診所、政府聯用辦公大樓、警署、消防局暨救護站等。



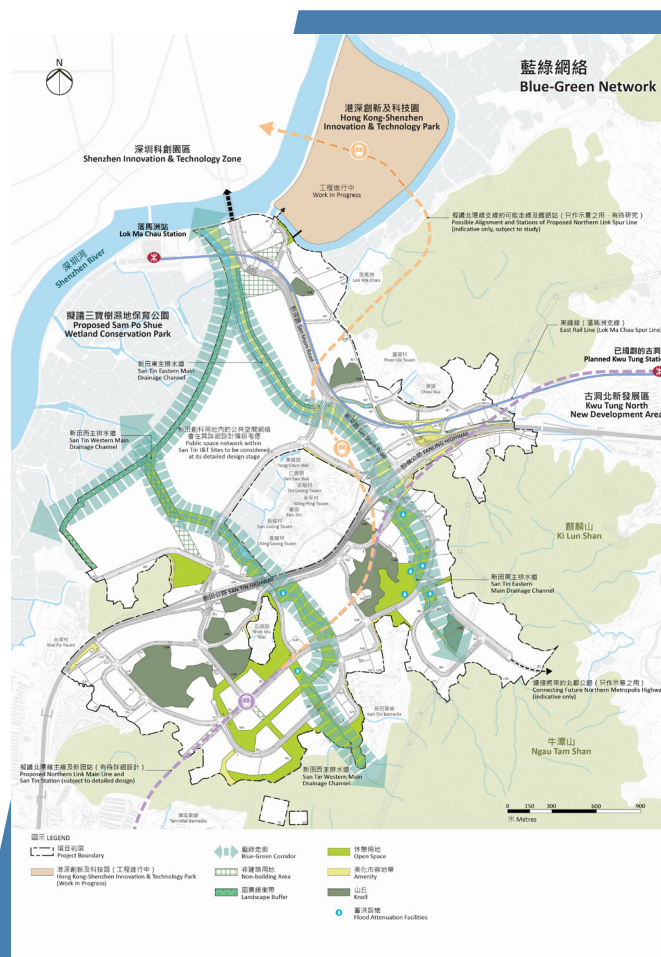
文化及康樂設施綜合項目模擬圖



河畔社區模擬圖

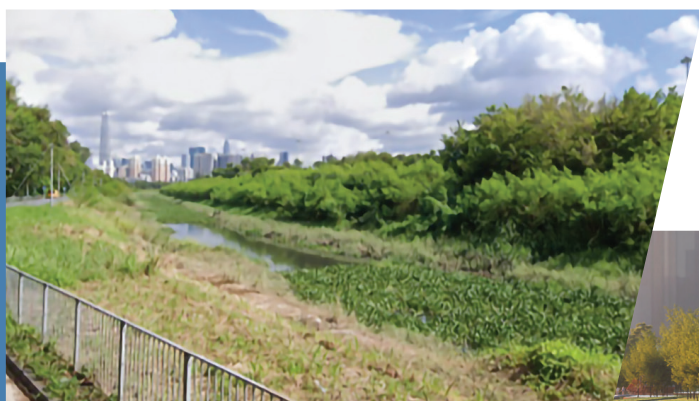
IV 藍綠網絡

在新田科技城，河道／排水道、蓄水池、濕地、休憩用地和山丘交織在一起，形成藍綠網絡。主要的景觀走廊會沿三寶樹濕地保育公園及東、西兩條活化後的排水道而建。不同大小的休憩用地會串連區內的地標和公共設施，增加社區凝聚力之餘，亦有助加強地方感和地區認同感。同時透過大量綠化，提高生物多樣性。



藍綠網絡

新田東主排水道



現有狀況



將來面貌

新田西主排水道



現有狀況



將來面貌

V 交通基建

擬議的交通基建將促進跨境交通，並加強新田科技城和新界其他地區及市區的連接。連接新田科技城的集體運輸鐵路線共有 3 條，包括現有的落馬洲支線、規劃中的北環線主線，以及來往皇崗的擬議北環線支線。新田科技城有 4 條主要道路連接周邊地區。東西走向方面，有新田公路和粉嶺公路。往北走，可經改道後的新深路連接皇崗口岸，而東南面則可連接至將來的北都公路。



VI 城鄉共融

規劃完備的社區設施、休憩用地，以及提升了的交通連繫和基建服務將惠及周邊的鄉村，而鄉村的文化遺產資源亦會增添新田科技城的文化多樣性。為達致鄉村與鄰近發展之間的設計和諧，鄉村周邊合適之處將提供休憩用地／美化市容地帶。新田科技城亦設置了多條通風廊和觀景廊，不但有助通風，亦可保留鄉村與周邊濕地和山巒之間的景觀。另外，透過恰當的建築形式、生態敏感的景觀設計和保留飛鳥廊道，可確保創新科技園區與擬議三寶樹濕地保育公園的和諧融合。



創新科技園區與擬議三寶樹濕地保育公園模擬圖

融入休憩用地及優化設計的米埔隴村鷺鳥林

VII 樹立智慧、環保及具抗禦力典範

為配合《香港氣候行動藍圖 2050》的綠色規劃和發展碳中和社區，以及應對氣候變化，新田科技城將採納以下三方面的智慧、環保及具抗禦力措施：

1

規劃及城市設計

包括 15 分鐘生活圈、藍綠網絡、與盛行風向一致的通風廊、增加綠化等

2

智慧、環保及具抗禦力基建系統

包括配備蓄洪設施和防洪功能的綠化景觀、區域供冷系統、淨水設施及廚餘處理設施、公用設施共同溝、再造水設施等

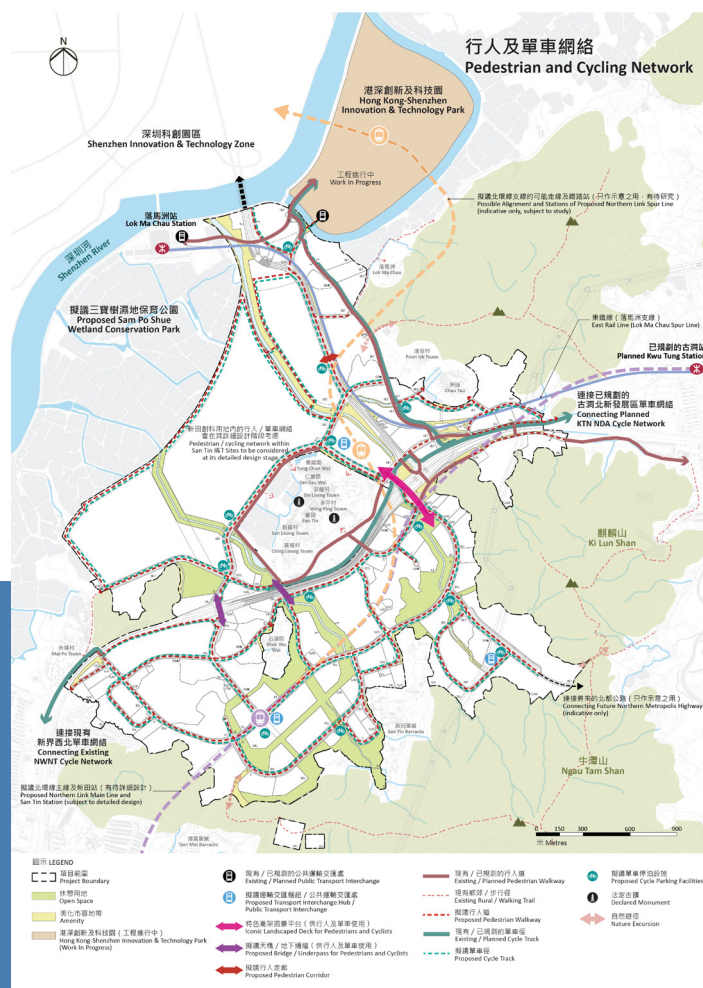
3

智慧及可持續出行配以綠色運輸模式

包括以鐵路為骨幹的可持續交通方式、完善的行人和單車網絡、提供運輸交匯樞紐／公共交通交匯處、電動車充電設施、潔淨能源站等



15 分鐘生活圈概念圖

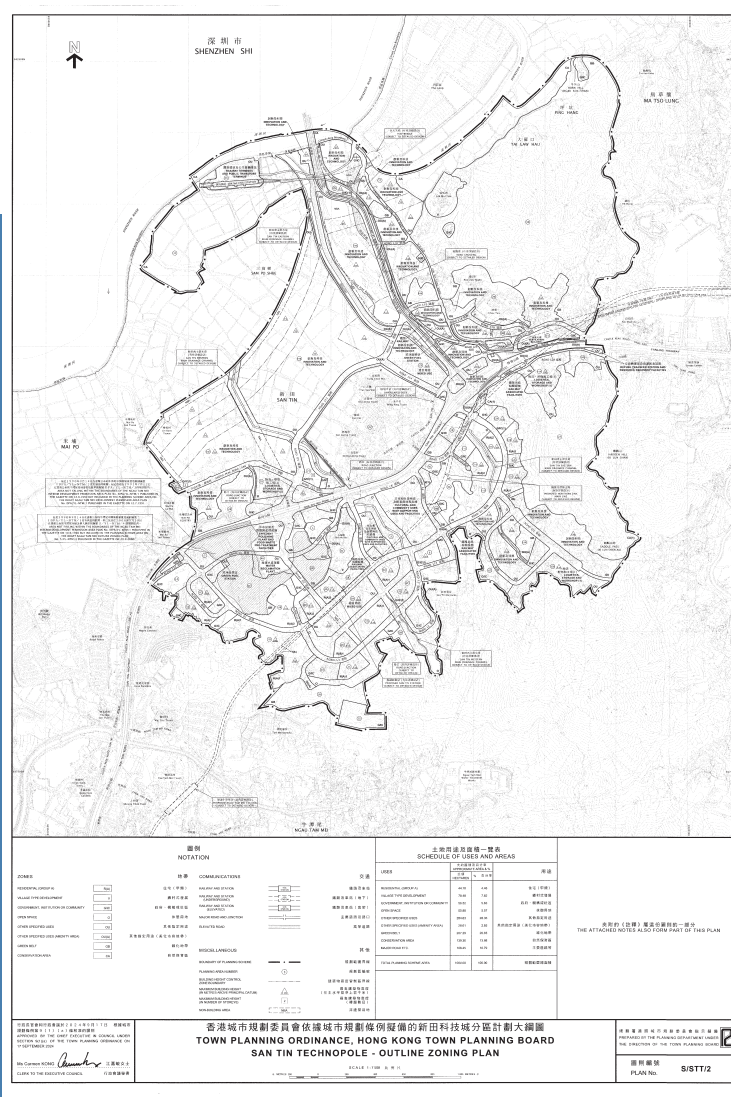


行人及單車網絡

眾志成城

我們在 2023 年 6 月至 8 月就新田科技城的土地用途建議進行了兩個月的公眾參與活動。公眾普遍歡迎這個北部都會區的旗艦項目。我們在考慮公眾意見及最新情況（包括相關政府部門的意見）後，修訂了建議發展大綱圖，並於 2024 年 2 月公布經修訂的建議發展大綱圖，作為擬備法定圖則的基礎。

2024 年 3 月，城市規劃委員會（城規會）根據《城市規劃條例》第 5 條，展示《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》，以供公眾查閱。城規會於考慮 1 543 份有效的申述意見後，在同年 7 月通過新田科技城分區計劃大綱草圖，並同意將圖則呈交行政長官會同行政會議核准。行政長官會同行政會議於 9 月核准新田科技城分區計劃大綱草圖，隨後《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》根據條例第 9D(2) 條展示，以供公眾查閱。



《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》

發展時間表

新田科技城的土地平整及基礎設施工程會相繼展開，分兩期進行。第一期主要涵蓋新田公路／粉嶺公路以北的創科用地、南面一些住宅用地，以及有道路接駁的主要基建用地。第二期則涵蓋其餘區域。預計最早可於 2026/2027 年提供首批創科用地。預計首批居民於 2031 年遷入，而大部分居民將隨北環線主線預計開通的時間（即 2034 年）陸續遷入。

發展時間表

建議發展大綱圖的工程擬分兩期進行。

第一期第一階段

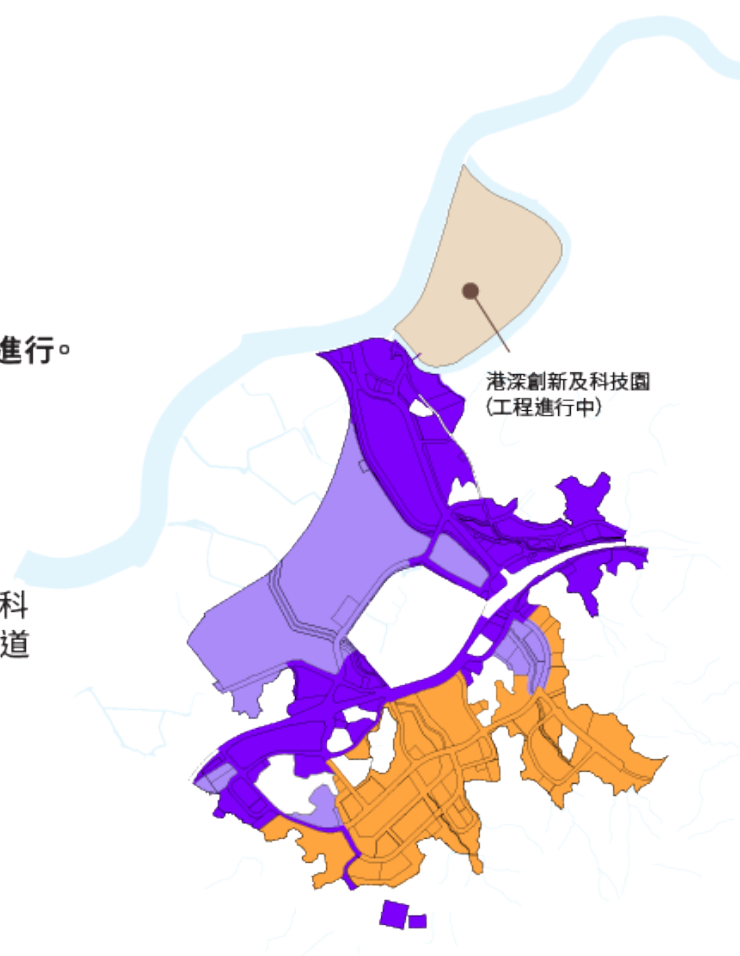
第一期第二階段

涵蓋新田公路／粉嶺公路以北的創科用地、南面一些住宅用地，以及有道路接駁的主要基建用地。

第二期

涵蓋其餘區域。

備註：
擬議工程範圍會在詳細設計中再作檢討
只供示意用途



2024
第四季

展開創科用地的
土地平整工程

2026

已平整的土地
最早可於2026年供應

2031

預計首批居民
開始遷入

2034

大部分居民將隨
北環線主線預計開通的
時間而陸續遷入

02

牛潭尾新發展區

本署和土拓署於 2021 年 11 月共同開展牛潭尾土地用途檢討研究，並在 2024 年 11 月中公布初步發展建議和展開為期兩個月的公眾參與活動。

規劃願景和定位

牛潭尾位於元朗東北面，新田科技城以南。擬議北環線主線落成後，牛潭尾和新田科技城僅一站之隔，與北部都會區其他地方和市區緊密連繫。透過擬議跨境的北環線支線和興建中的新皇崗口岸，將來由牛潭尾前往河套區港深創科園和深圳會更為便捷，佔盡地利優勢。

有見及此，《行動綱領》提出在牛潭尾預留用地作專上院校用途，聚焦科研領域，配合新田科技城的創科發展，推動「產學研」合作。「產學研」合作是指創科企業、科學園區與周邊的學術研究機構緊密合作：私人機構與大學可共享資源、培育科研人才及促進研發結果商品化；藉着創科企業的直接參與，加快推動研究及發展過程。《2024 年施政報告》更指出，政府已在北部都會區預留至少 80 公頃用地，發展「北都大學教育城」，而於牛潭尾亦會預留用地推動綜合醫教研醫院及第三所醫學院的發展。



發展布局及主要發展參數

牛潭尾新發展區的總發展面積為約 127 公頃，概括土地用途反映大學城、綜合醫教研醫院及第三所醫學院和綜合住宅社區的布局。

總人口



約 **32 000**
至 **36 000**

房屋單位



約 **12 000**
至 **13 000**
(以私人住宅為主)

就業職位



約 **22 000**
至 **26 000** 個職位

備註：上述發展參數會在研究的下一階段再作檢討



圖例

- | | |
|----------------|----------------|
| 研究範圍 | 綜合住宅社區 |
| 結合活化河道的藍綠走廊 | 大學城@牛潭尾 |
| 北環線主線 (已規劃) | 綜合醫教研醫院 |
| 已規劃的牛潭尾車廠及上蓋發展 | 綠化地帶 (包含認可殯葬區) |

備註：*擬議道路走線僅供參考。

概括土地用途概念圖



未來牛潭尾地區模擬圖

規劃重點

I 大學城

為配合發展「北都大學教育城」的願景，我們於牛潭尾預留約 46 公頃土地發展大學城。政府將會鼓勵本地專上院校與中外知名院校以靈活創新的模式，開拓更多品牌課程，並研究合作和交流項目，讓香港的學術及研究在國際發展更上一層樓；培訓高端人才以支援周邊地區如新田科技城等創科發展，推進教育科技人才融合發展；以及推動國際高端人才集聚香港。

為提升成本效益和不同院校間的協同效應，政府將進一步探討闢設一些供不同院校共用的特別設施和其他附屬設施。透過提供充裕的學生宿位、充足的活動和戶外休憩空間、以及綠色出行等，此處將會發展成一個活力多元、自給自足的大學城社區，化身創新科技的試驗田，並廣納海內外人才。就此，教育局計劃在 2026 年上半年公布「北都大學教育城概念發展綱要」。



大學城模擬圖

II 綜合醫教研醫院及第三所醫學院

牛潭尾亦預留約 9 公頃土地，興建一所新綜合醫教研醫院，提供約 3 000 張病床。除了為北部都會區將來的新增人口提供全面的醫療服務，這綜合醫院亦是一所醫教研醫院，將開設教學、培訓及研究設施，培訓專業醫護人員及進行臨床試驗和研究，以配合新田科技城及香港整體的生命健康科技產業發展，推動「產學研」合作。

大學城的部分用地會預留作興建第三間醫學院校舍之用。政府已成立「籌備新醫學院工作組」，負責制定成立新醫學院的方向及準則，並已在 2024 年年底邀請有意開設新醫學院的大學提交建議書。



綜合醫教研醫院及第三所醫學院模擬圖

III 綜合住宅社區

擬議北環線主線牛潭尾站附近將會規劃為一個綜合住宅社區，善用新鐵路所帶來的發展機遇，建構具以下主要規劃特色的「15 分鐘生活圈」：

1 自給自足的社區

除了居住空間外，此區亦提供一系列的購物、休閒和娛樂設施，以及政府、機構和社區設施。在滿足居民需要之餘，亦為附近大學城和綜合醫教研醫院的學生、教職員、研究人員及醫護人員提供服務。考慮到牛潭尾的發展定位，該區的房屋供應會以私人住宅為主。



綜合住宅社區模擬圖

2 藍綠公共空間網絡

區內會建設一個由鐵路站為中心，向外伸延的休憩用地網絡，貫通整個牛潭尾新發展區。中心區的休憩用地旁會設置臨街商店及消閒設施，增加人與人的交流互動，滿足年輕人的社交需求，締造開放多元的生活空間。休憩用地網絡將沿著活化後的排水道向東西伸延，成為貫通東西的主要行人及單車走廊。

休憩用地網絡模擬圖



3 交通連繫

- 鐵路交通：設有牛潭尾站的北環線主線在 2034 年落成後，往返九龍市區只需約 30 分鐘。另外，透過擬議北環線支線，從牛潭尾出發前往河套區港深創科園和深圳，車程只需約 15 分鐘。
- 道路交通：除現有的新田公路外，規劃中的北都公路可貫穿北部都會區，拉近牛潭尾與其他新發展區的距離。擬議連接新田科技城的道路，可進一步加強整個創新科技地帶的內部連繫。



連接牛潭尾新發展區的交通連繫

公眾參與及下一步工作

我們在 2024 年 11 月 14 日展開了為期兩個月的公眾參與活動，就牛潭尾的發展建議收集公眾意見。我們會因應所收集的公眾意見及其他相關因素制訂牛潭尾的建議發展大綱圖、進行詳細技術評估（包括《環境影響評估條例》下的環境影響評估），以及制訂推展發展的時間表。預計政府主導的土地平整及基礎設施工程最早可於 2027 年展開，而首批房屋、綜合醫教研醫院及大學城用地預計可於 2029 年起陸續完成平整。首批居民預計將於 2034 年起陸續遷入，以配合北環線主線的開通。

高端專業服務和物流樞紐

03

流浮山／尖鼻咀／白泥

規劃願景和定位

根據《行動綱領》，流浮山／尖鼻咀／白泥（下稱「流浮山」）將會是洪水橋／厦村新發展區的擴展部分。擴展後的新發展區（下稱「新發展區」）會為北部都會區最西面供應新的經濟和房屋用地，在推動高端專業服務和物流樞紐¹的發展方面，發揮重要作用。



新發展區位處北部都會區最西面，與現有及規劃中的交通基建緊密連接

¹ 洪水橋／厦村新發展區、元朗南新發展區，以及天水圍和元朗現有市鎮均屬此樞紐。

作為洪水橋／廈村新發展區的擴展部分，規劃中的流浮山地區有洪水橋／廈村上述的經濟定位，加上其優美自然景色，發展面積達 411 公頃（部分與洪水橋／廈村發展餘下階段重疊）的流浮山可發展成為數碼科技樞紐，與洪水橋／廈村的發展相輔相成，並可發展為適合本地居民和遊客的生態旅遊勝地，為新發展區帶來更多活力和發展機遇。



概括土地用途概念圖

土地用途預算和主要發展參數



LFS 流浮山

總人口



約 **141 000**
至 **146 000**

房屋單位



約 **48 000**
至 **53 000**

就業職位



約 **50 000** 個職位

(包括約 12 000 個創科職位及 10 000 個旅遊業職位)

人才公寓



約 **1 800** 個單位

最高地積比率



住用

6.5

非住用

9.5

備註：上述參數視乎勘查研究結果而定

規劃重點

I 數碼科技樞紐



未來數碼科技樞紐模擬圖（從西北面眺望）

流浮山位置優越，與前海僅一灣（后海灣）之隔，兩者可產生協同效應，流浮山將定位為數碼科技樞紐，利用先進科技，推動新經濟與傳統經濟融合，涵蓋金融科技、智能生活和數碼娛樂等領域，並將成為孕育青年人才和初創企業的搖籃。數碼科技樞紐主要發展應用科技的解決方案，並與以研發為主的香港科學園和支援不同新興工業及創新製造的創新園形成不同的發展格局，共同構建香港的完整創科生態。

在創新科技及工業局（創科工業局）的支持下，香港數碼港管理有限公司（數碼港）獲邀研究在流浮山設立數碼科技樞紐。根據數碼港初步研究的結果，政府已初步預留港深西部鐵路的擬建流浮山站旁約 15 公頃土地（可提供總樓面面積約 50 萬平方米），以發展一個商業和科技園區，藉以提供數碼科技設施。數碼港已於 2024 年展開進一步研究，以確立流浮山擬議發展計劃的方案。

II 生態旅遊

兩個休閒生態旅遊節點

1

尖鼻咀享有后海灣和鄰近拉姆薩爾濕地的壯麗自然景色。尖鼻咀沿海地區將劃定為海岸保護公園。考慮到該處自然環境獨特，並根據與旅遊業／酒店業界的初步意向調查，該區具潛力發展為一個主題活動節點，提供海景度假酒店、零售／餐飲／娛樂設施及各類型的生態旅遊用途（例如戶外探險公園和露營地點）。換句話，尖鼻咀可定位為一個動態的主題活動節點。



尖鼻咀日落景色



未來尖鼻咀模擬圖（從西南面眺望）

2

白泥風光如畫，以日落美景聞名，同時亦是紅樹林和豐富海洋生物（包括馬蹄蟹和眾多候鳥）的家園。深灣路以北的沿海地區將劃定為海岸保護公園。在不影響自然保育的前提下，建議在該地區建造酒店／度假村和生態旅舍，輔以與自然相關的活動。與尖鼻咀相比，白泥可定位為靜態的風景節點。



未來白泥模擬圖（從東面眺望）



紅樹林生物

3

在白泥至尖鼻咀之間的沿海地區建造一條海濱長廊（約 4.8 公里），以供觀光、騎自行車和休閒散步。視乎建議的海岸保護公園進一步可行性研究結果，海濱長廊及單車徑可伸展至尖鼻咀和白泥的海岸保護公園內。

流浮山海鮮市場

政府建議評估流浮山海鮮市場的旅遊價值，其中一個方案是原址保留海鮮市場（約 3.8 公頃），並進行原址改善工程。保留流浮山海鮮市場及進行原址改善工程涉及複雜問題，包括土地業權／現有商戶的使用權、原址改善未達標的公共設施等。政府會在適當時候另作研究，進一步評估海鮮市場的旅遊潛力，當中



流浮山海鮮市場

會考慮公眾參與活動期間收集到的意見、新發展區及相關基礎設施的發展計劃，以及最新旅遊趨勢。旅遊事務署將牽頭進行該項研究，而相關決策局及部門會給予支持。

海濱表演場地

為使本地市民和遊客有更多元化體驗，我們建議在數碼科技樞紐前的海濱休憩用地內設立表演場地，舉辦本地、內地和其他地方高水平的表演。此表演場地連同流浮山其他景點（包括上述兩個休閒生態旅遊節點，海岸保護公園和海鮮市場），有望在國際、區域和本地層面增強對遊客的旅遊吸引力。交通和通達性的改善，亦可提供與大灣區其他城市（包括深圳在內）的合作機會，一同舉辦各類型活動。



海濱表演場地

III 其他主要規劃特色

建議的海岸保護公園

根據土地用途可行性研究，以及在環境局／漁護署的策導下，日後的海岸保護公園可能涵蓋流浮山沿海長 10.7 公里的海岸地區，覆蓋遍布紅樹林及相關生境的潮間帶（視乎漁護署在 2024 年開展的進一步可行性研究的結果而定）。海岸保護公園的陸地部分已被初步劃定，有關範圍涵蓋具中度至高度生態價值的生境及所需的緩衝區。位於流浮山內的海岸保護公園建議陸地部分（約 60 公頃）分為兩個區域，即沙橋村至尖鼻咀警崗，以及上白泥一帶²。約 60 公頃的陸地部分除涵蓋紅樹林、魚塘和溪流等外，還包括毗鄰的緩衝區³。漁護署進行的研究會敲定海岸保護公園的確實範圍（包括海上及陸地部分）和用途、基線檢討、管理策略、概念規劃及相關技術可行性評估等。



后海灣的紅樹林

住宅區

住宅發展主要規劃在尖鼻咀與數碼科技樞紐之間的海岸地帶，以及天水圍河西岸，這些住宅社區可提供 48 000 至 53 000 個單位，並將受惠於流浮山及洪水橋／厦村新發展區優越的本地及跨境交通網絡，包括港深西部鐵路流浮山站和厦村站。

² 日後的海岸保護公園亦將涵蓋下白泥部分陸地範疇，該區不屬流浮山地區範圍。

³ 尖鼻咀至流浮山沿海岸線的陸上部分因生態價值不高，並不包括在內。

連接天水圍

流浮山地區鄰近天水圍新市鎮，而天水圍新市鎮現時只提供有限的工作機會。分隔流浮山與天水圍的天水圍河長 2.7 公里，該河將被美化／活化，並建造新行人天橋及提升單車徑網路，延伸至天華路北面，以改善河畔兩岸的環境、加強河畔兩岸的連繫性，與流浮山的藍綠網絡連接。有了這些連繫，天水圍社區將有更多就業機會、住屋選擇及娛樂和社區設施。



在靠近擬議厦村鐵路站及車站上蓋發展的天水圍河南段，建議可打造較有活力的河畔長廊



未來天水圍河模擬圖（從南面眺望）

在靠近沙江圍北住宅發展的天水圍河北段，建議可打造為較靜態的河畔長廊，保留及改善現有的天然植被及濕地，提升生物多樣性

主要規劃和城市設計概念

流浮山作為洪水橋／廈村新發展區的擴展部分，我們將遵循以下五大主要規劃和城市設計概念進行規劃，引導流浮山發展成為數碼科技樞紐及休閒生態旅遊勝地，並與洪水橋／廈村發展及天水圍社區相輔相成，為當地居民和遊客創造宜人的居住、工作和旅遊環境。



最新進展及下一步

我們已於 2024 年 7 月展開勘察研究，進一步制訂個別地塊的土地用途，用以制訂流浮山的建議發展大綱圖，為日後法定分區計劃大綱圖的擬備工作奠下基礎。我們亦會進行《環評條例》下的環評、各項技術評估和工程的初步設計，以及在勘察研究下制訂推行計劃。此外，我們亦邀請市場就發展尖鼻咀和白泥為生態旅遊節點的建議提交參與發展意向書，使我們更有效地將市場智慧及具吸引力的元素，融入將來擬定的法定圖則內。勘察研究預計於 2026 年完成。

按目前的規劃，亦考慮到我們將優先發展新發展區前期階段，流浮山的政府主導的工程將於 2030 年左右展開。我們現正探討擴大私營界別的參與的可能性，提早落實選定地區（尤其是與數碼科技樞紐和生態旅遊有關的地區）的發展方案。

結語

北部都會區作為香港經濟發展的新引擎，將會逐漸進入收成期。政府以提量、提速、提效、提質的原則，加快落實北部都會區的建設。我們已於 2024 年制訂並公布北部都會區內所有主要新發展項目的土地用途和發展方案。除上文提及三項主要新發展項目，我們亦已公布新界北新市鎮及馬草壟一帶的土地用途及發展方案，並開展公眾參與活動。

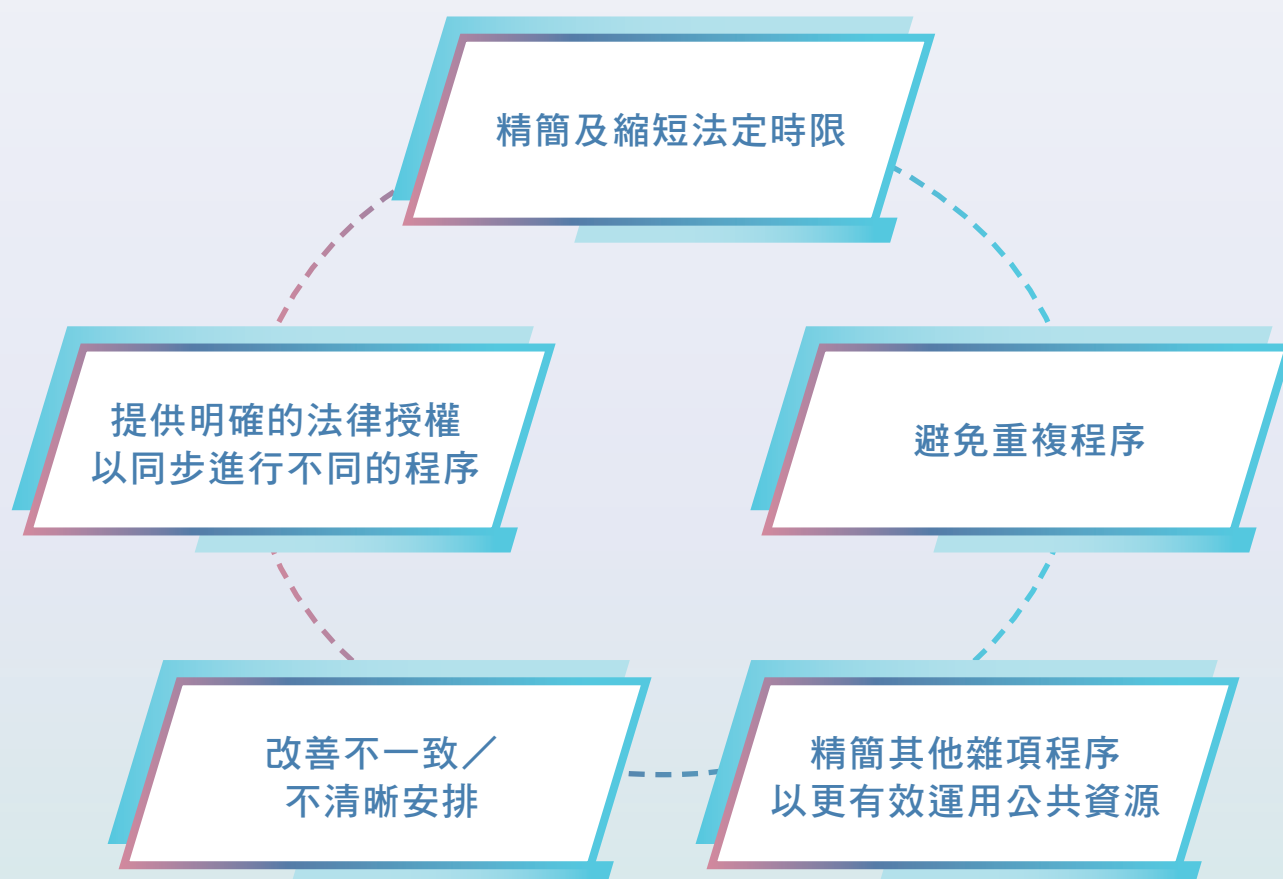


2023 年修訂的 《城市規劃條例》



背景

為滿足香港長遠的社會和經濟需要及社會對優質生活期望，我們需物色新的可發展土地及善用現有土地，以應付需求。為加速土地發展和房屋供應，同時確保發展過程維持專業和適當的公眾參與，政府檢討了包括《城市規劃條例》（下稱「條例」）在內 6 條與發展相關條例⁴的法定程序，並循以下 5 個方向提出修訂建議，並將之納入《2022 年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例草案》（下稱「條例草案」）：



⁴ 該六條條例包括《城市規劃條例》、《收回土地條例》、《前濱及海床（填海工程）條例》、《土地徵用（管有業權）條例》、《道路（工程、使用及補償）條例》及《鐵路條例》。

發展局於 2022 年 3 月向立法會發展事務委員會簡介初步法例修訂建議，並諮詢相關持份者包括城市規劃委員會（下稱「城規會」）的意見。



政府人員出席立法會法案委員會的照片

條例草案於 2022 年 12 月在憲報刊登並提交立法會，其後於 2023 年 7 月獲立法會通過。經修訂的條例由 2023 年 9 月 1 日起生效。有關修訂是政府致力縮短發展時間及加快造地的其中一項主要工作，以回應市民對土地及房屋的殷切期望。

此外，經修訂條例亦加強了對新界鄉郊地區違例發展的執管權力，旨在更妥善保護鄉郊地區內具生態價值但正面對發展壓力及環境破壞的地方。

《城市規劃條例》的主要修訂

制訂圖則程序

縮短呈交圖則以供核准的法定時限

為加快制訂圖則的流程，修訂的條例減省了重複的程序，即不用再邀請公眾就申述內容提出意見，而向行政長官會同行政會議呈交圖則以供核准的法定時限，亦由城規會接收申述兩個月期間屆滿後起計的 9 個月縮減至 5 個月。



申述聆聽

城規會鼓勵申述人親自出席申述聆聽會，申述人僅可在特殊情況下授權代表出席聆聽會。每名申述人或獲授權代表可獲分配 10 分鐘時間作出陳述，但時間不可累加。此外，如城規會決定順應申述而建議修訂圖則，任何人均可作出進一步申述，而城規會在處理進一步申述時，會視乎情況，請求有關政府部門就進一步申述給予意見，以及請進一步申述人就所收到的相關政府部門意見作書面回應，不會再舉行聆聽會。

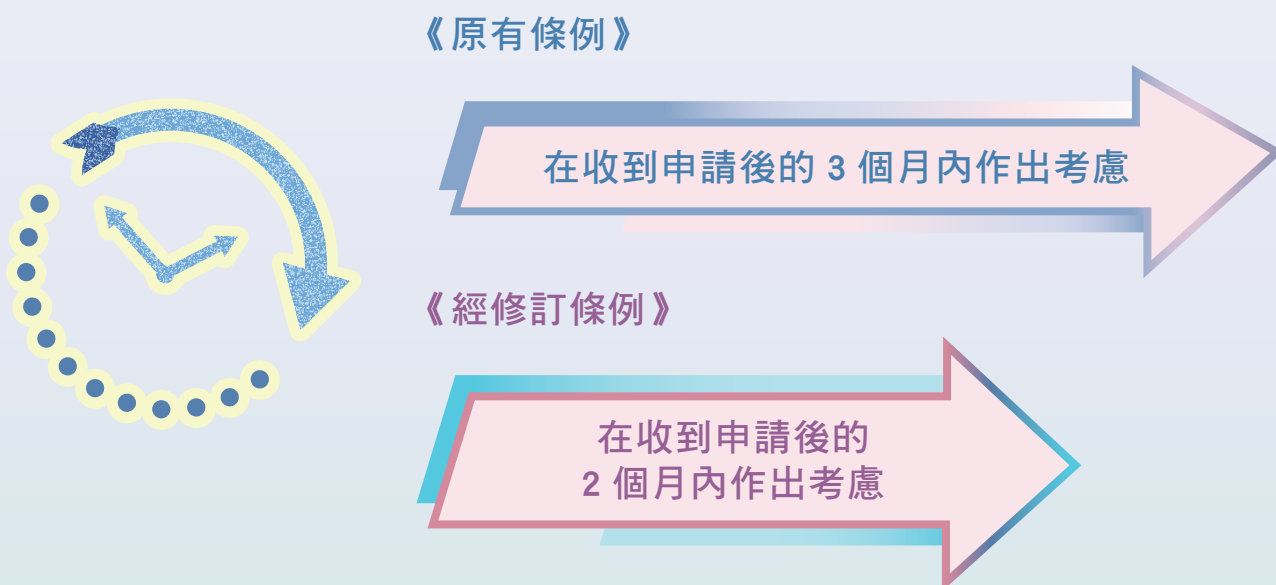
行政長官會同行政會議核准圖則及有關程序事項的權力轉移

行政長官會同行政會議獲賦予權力，可完全或局部核准圖則。根據新的條文，局部核准圖則旨在完成改劃不涉及司法程序的發展用地。

為了精簡程序，有關將核准圖發還城規會以作修訂，以及延長向行政長官會同行政會議呈交圖則的時限⁵這兩項權力，已分別由行政長官會同行政會議及行政長官轉移至發展局局長。

規劃申請

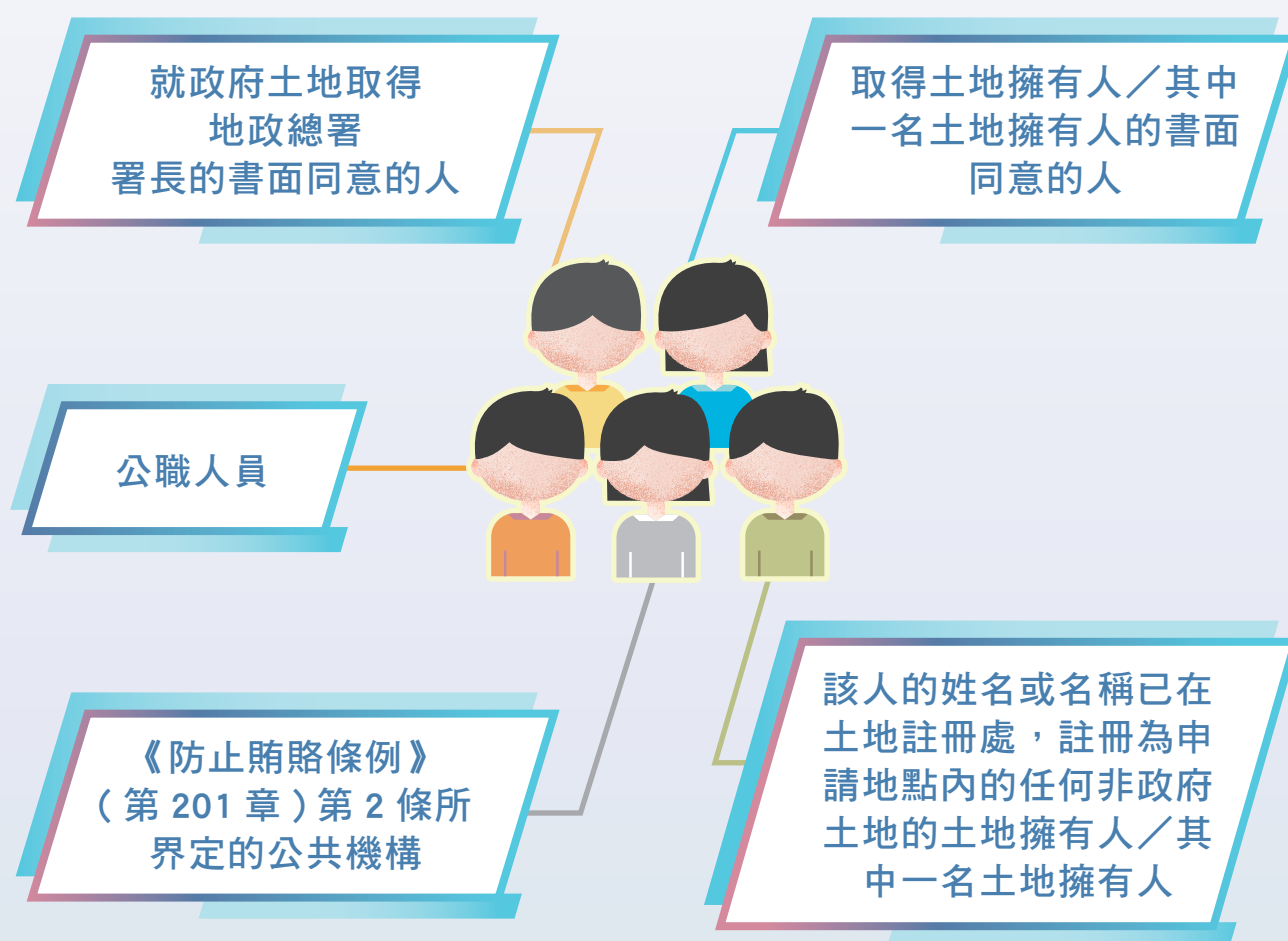
為避免與制訂圖則過程中的申述程序有所重複，經修訂的條例省卻了邀請公眾就第 12A 條修訂圖則申請提供意見的程序，而處理第 12A 條申請的法定時限，亦由 3 個月縮短至 2 個月。



呈交分區計劃大綱圖的法定時限由 3 個月縮減至 2 個月

⁵ 如適當，有關的 2 個月時限可延長 2 個月。在特殊情況下，可進一步延長多 2 個月 2 次。

此外，根據經修訂的條例，城規會指明 12A 條申請的申請人資格，以集中時間及資源處理具備落實前景的申請。再者，為免考慮第 12A 條申請／第 16 條規劃許可申請／第 17 條覆核城規會就第 16 條申請所作決定的申請（第 17 條覆核）被不恰當地延遲，城規會亦已在憲報指明提交進一步資料的期限。就第 17 條覆核申請而言，申請人現在須列明覆核理由。

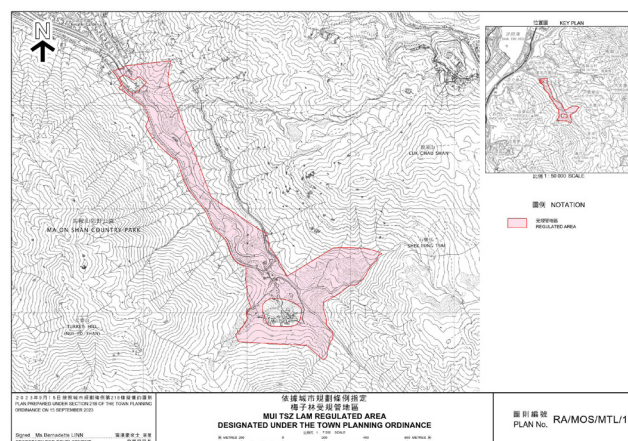
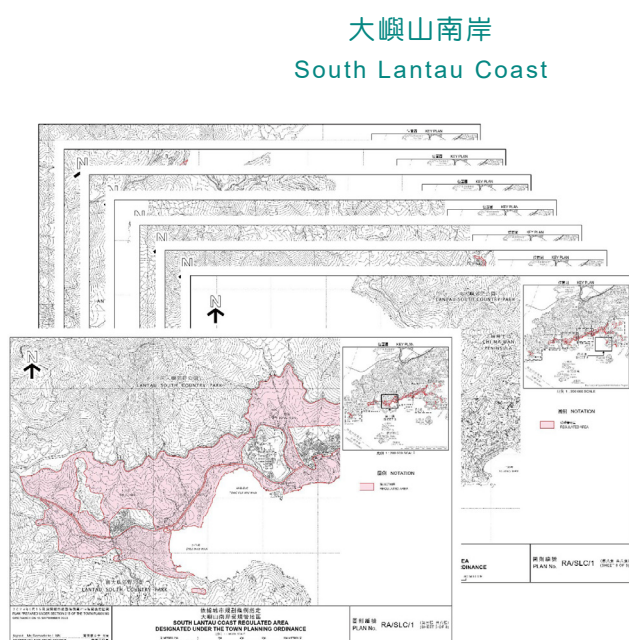
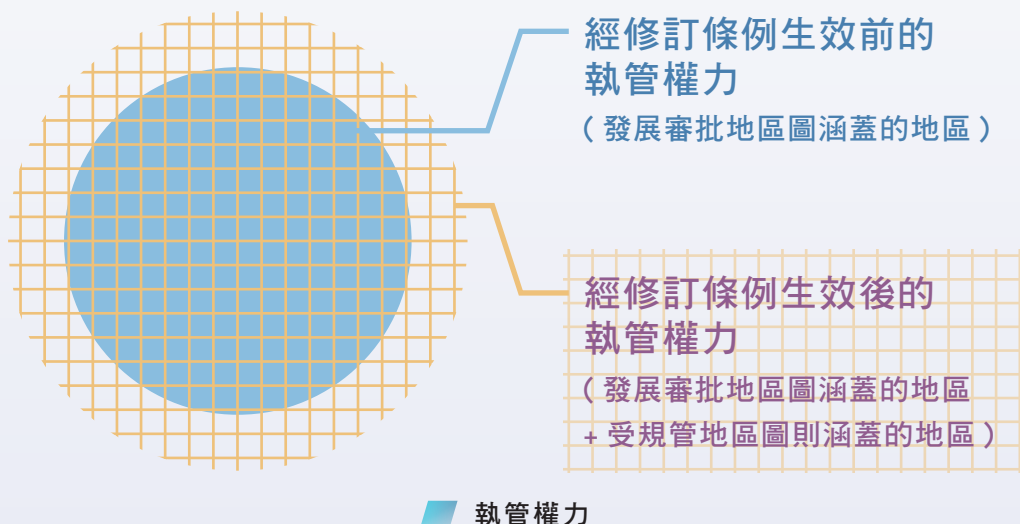


第 12A 條申請的合資格人士

城規會亦要求 2023 年 9 月 1 日或之後提出的所有申請提供補充資料的軟複本，並在城規會網頁展示，讓所有申請人提交的資料均可供公眾在網上查閱，以提高法定規劃制度的透明度。

新的執管及檢控權力

發展局局長獲賦予權力，把新界已納入分區計劃大綱圖，但先前不受任何發展審批地區圖涵蓋的地區指定為「受規管地區」，以進行自然保育及／或保護有關地區免受環境惡化影響。此舉讓規劃監督（即規劃署署長）可根據經修訂條例就受規管地區內的違例發展採取執管及檢控行動。



梅子林
Mui Tsz Lam

依據城市規劃條例指定受規管地區
REGULATED AREAS DESIGNATED UNDER
THE TOWN PLANNING ORDINANCE

受規管地區圖則的例子

就經修訂條例而修訂相關的城規會文件

為配合經修訂條例的實施，城規會已就 2023 年 9 月 1 日或之後展示的圖則及收到的規劃申請，更新其辦事程序與方法、相關的城規會規劃指引⁶、相關的程序須知、表格和資訊小冊子。詳情請參閱城規會網頁：www.tpb.gov.hk。



經修訂的文件

總結

政府修訂條例並對其他與發展相關的法律進行修改，目的是要精簡和改善發展流程，以助政府加快土地供應，滿足社會對可發展用地的持續需求，使土地能作房屋及其他有利社區發展的用途。隨着經修訂的條例於 2023 年 9 月 1 日實施，本署定會繼續做好法定規劃工作，並履行使命，使香港成為一個宜居、具競爭力和可持續發展之地。

⁶ 包括規劃指引編號 24C、29B、30B、31A、32A 及 33A