

第三篇

加快北部都會區建設 引領空間格局優化

3.1 加快推進北部都會區的規劃和發展。以「南金融、北創科」¹³願景引領香港未來空間布局，北部都會區將以大學城、創科、產業和宜居宜業宜遊為發展目標的發展布局，實現教育、科技、人才一體化發展。推展北都大學城、新田科技城、河套深港科技創新合作區香港園區等建設，成就北部都會區作為高水平專上教育發展、科技創新與產業創新融合、國際高端人才集聚等重要戰略載體的使命。目標是要把北部都會區建設成為香港深度參與粵港澳大灣區建設、主動融入和服務國家發展大局的主平台，發展新質生產力的新引擎。

第十一章 北都大學城

3.2 打造集「人才培養、科學研究、成果轉化、產業發展」為一體的國際化大學城，推動「產、學、研」協同發展和教育、科技、人才一體化發展。

3.3 加快北都大學城建設，推動專上教育擴容提質，將香港優勢學術領域與產業結合發展；與海內外知名院校以靈活創新的模式合辦頂尖課程、組建聯合學院和實驗室、開展高水平基礎研究；更加積極吸引國際知名院校或一流科研機構進駐；積極舉辦及參與國際專上教育活動，利用香港專上教育界國際化的優勢，匯聚本地及國際的教育翹楚，共同探討專上教育的重要議題及最新趨勢，引領全球教育交流；同時支持院校在科研合作、學生交流、人才培育等範疇加強國際交流及聯繫，進一步提升香港專上教育的國際地位。

¹³ 意指維港都會區繼續發展包括金融在內的傳統優勢產業，而北部都會區則重點發展創新科技，共同構成雙重心產業布局。

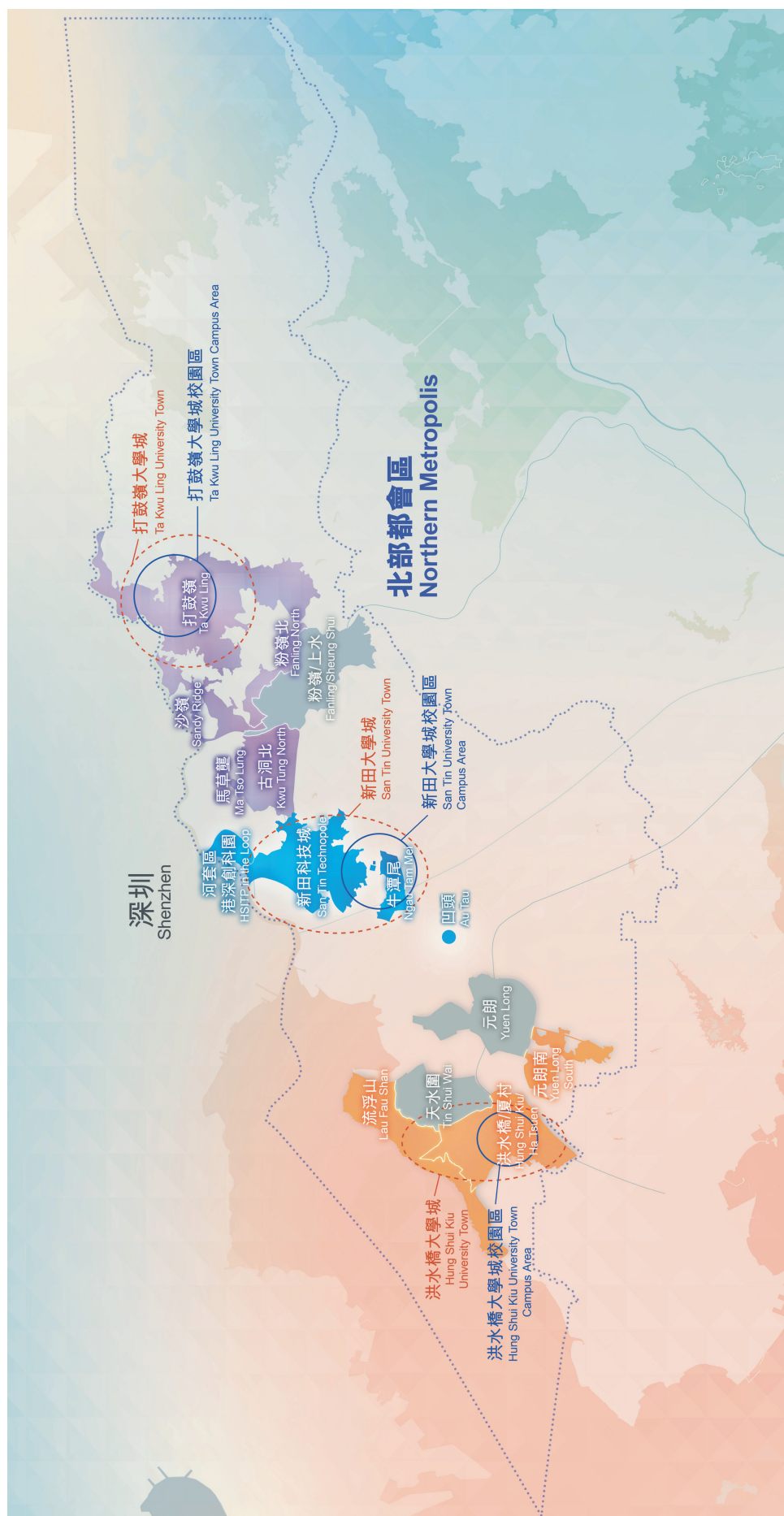
第一節 空間布局與功能定位

空間布局

3.4 北都大學城共有三個大學城，分別為新田大學城（位於新田科技城和牛潭尾新發展區）、洪水橋大學城（位於洪水橋／厦村新發展區）和打鼓嶺大學城（位於打鼓嶺新發展區，前稱「新界北新市鎮」）。各大學城依其獨特定位，以「一城五元素」為發展理念，涵蓋教育、科技、產業、人才和城市建設五個元素協同發展。透過提速擴容、匯聚資源、有序部署，穩步推動三個大學城全面發展。

3.5 大學城內 300 公頃教育設施，將串聯毗鄰重點產業用地、特色保育地區、康體文藝設施和周邊社區，總面積擴容至逾 1 000 公頃。

3.6 在現有基礎上，優先推動新田、洪水橋大學城建設。洪水橋大學城於 2026 年啟動其校園區用地的分配工作，支持院校在 2027 至 2028 年率先進駐，打造具標誌性的示範項目。

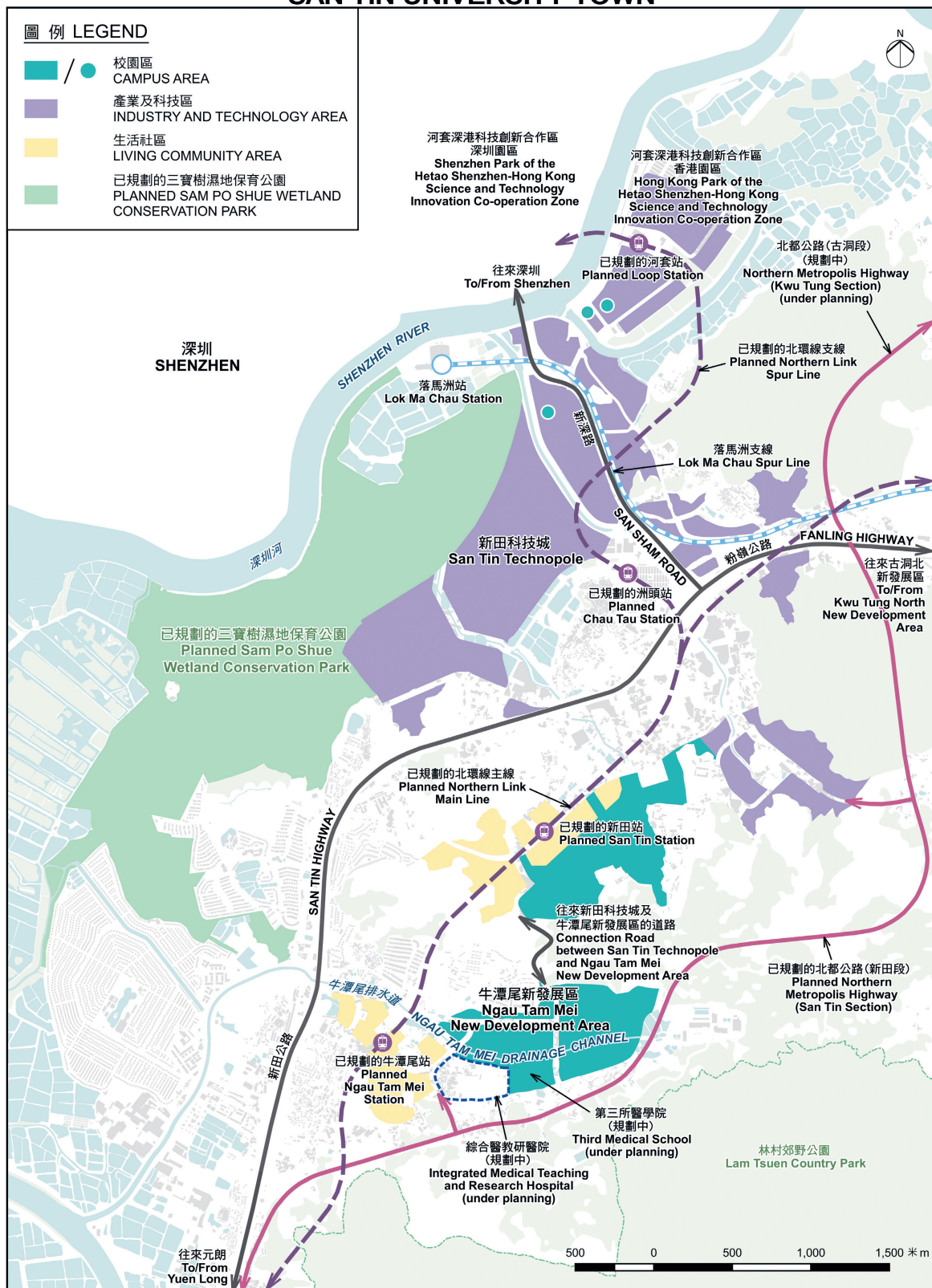


北都大學城（新田、洪水橋、打鼓嶺）。每個大學城內包含校園區、科技區、產業區和生活社區，匯聚人才發展。
位置示意圖（紅圈為大學城，藍圈為大學城內的校園區）

功能定位

3.7 新田大學城會以醫學、生命健康科技、人工智能、機械人、微電子和新興產業發展作定位，成為未來香港創科產業發展的心臟地帶。科技區及產業區涵蓋河套深港科技創新合作區、新田科技城，成為人才匯聚的重要基地。在未來五年，推進新田大學城的基礎建設，啟動建設香港科技大學醫學院及綜合醫教研醫院。同時聯動新田科技城和河套深港科技創新合作區香港園區，支持本地院校與海內外知名院校及科研機構合作及舉辦課程，建設聯合實驗室等科研設施，布局國家級科研平台，匯聚科技高質量發展力量。

新田大學城 SAN TIN UNIVERSITY TOWN



新田大學城用地分布示意圖（包括校園區、科技區、產業區和生活社區，匯聚人才發展）

3.8 洪水橋大學城以智能製造應用型專上教育及國際化人才培育中心作定位。發展多元產業，包括高端專業服務的商業樓面和提供生產性服務業配套，推動智能化生產的洪水橋產業園、多元用途的「企業及科技園」用地、流浮山的數碼科技樞紐，以及元朗創新園內的微電子中心和香港微電子研發院的研發設施，再加上將於元朗南構建的先進建造業產業園區。集中力量優先於洪水橋大學城發展，推進旗艦校園建設，同時促進跨界別協作，為區內產業發展提供支持。港鐵屯馬線洪水橋站亦預計在 2030 年啟用，配合洪水橋大學城設施和社群陸續進駐。

專欄25 推進洪水橋大學城發展

1. 院校引入

- 促成旗艦校園建設，鼓勵本地院校與海內外知名院校開展教研課程或項目等深入合作。在 2026 年內推出校園區用地讓院校進駐。

2. 打造具國際化特色跨境平台

- 充分利用運輸基建項目優勢，作為各種便利性措施及機制的試驗田，為粵港兩地學生及人才流動推展應對方案。

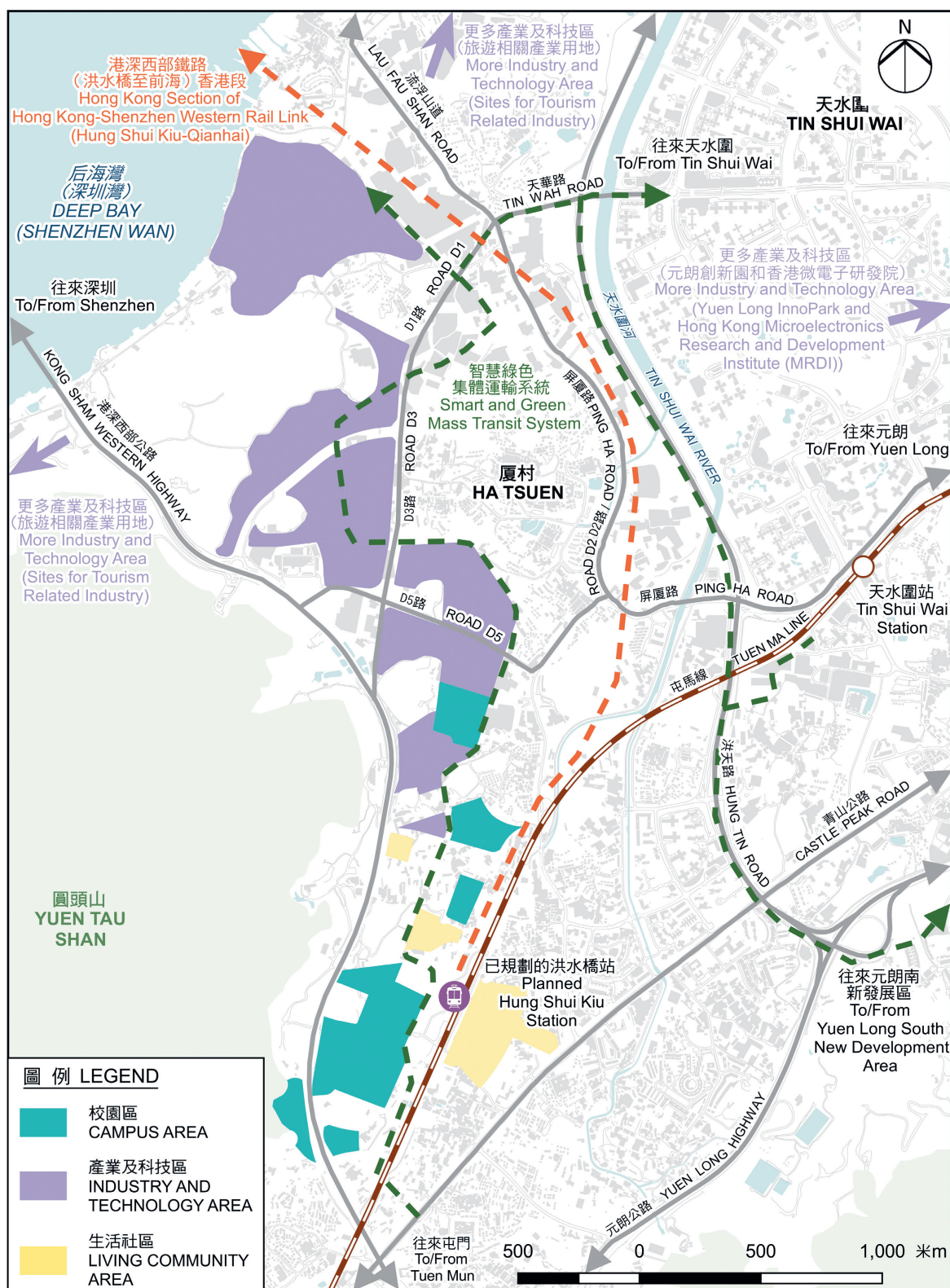
3. 一站式人才服務

- 配備學生宿舍和人才公寓，形成「教學—科研—生活—就業」有機銜接國際化生態體系。

4. 推進洪水橋產業園、流浮山數碼科技樞紐，以及元朗南先進建造業產業園的建設

- 透過這些產業園區建設，推動高增值和智能化產業及先進製造業等多元產業，與洪水橋大學城內院校協同「產、學、研」發展。

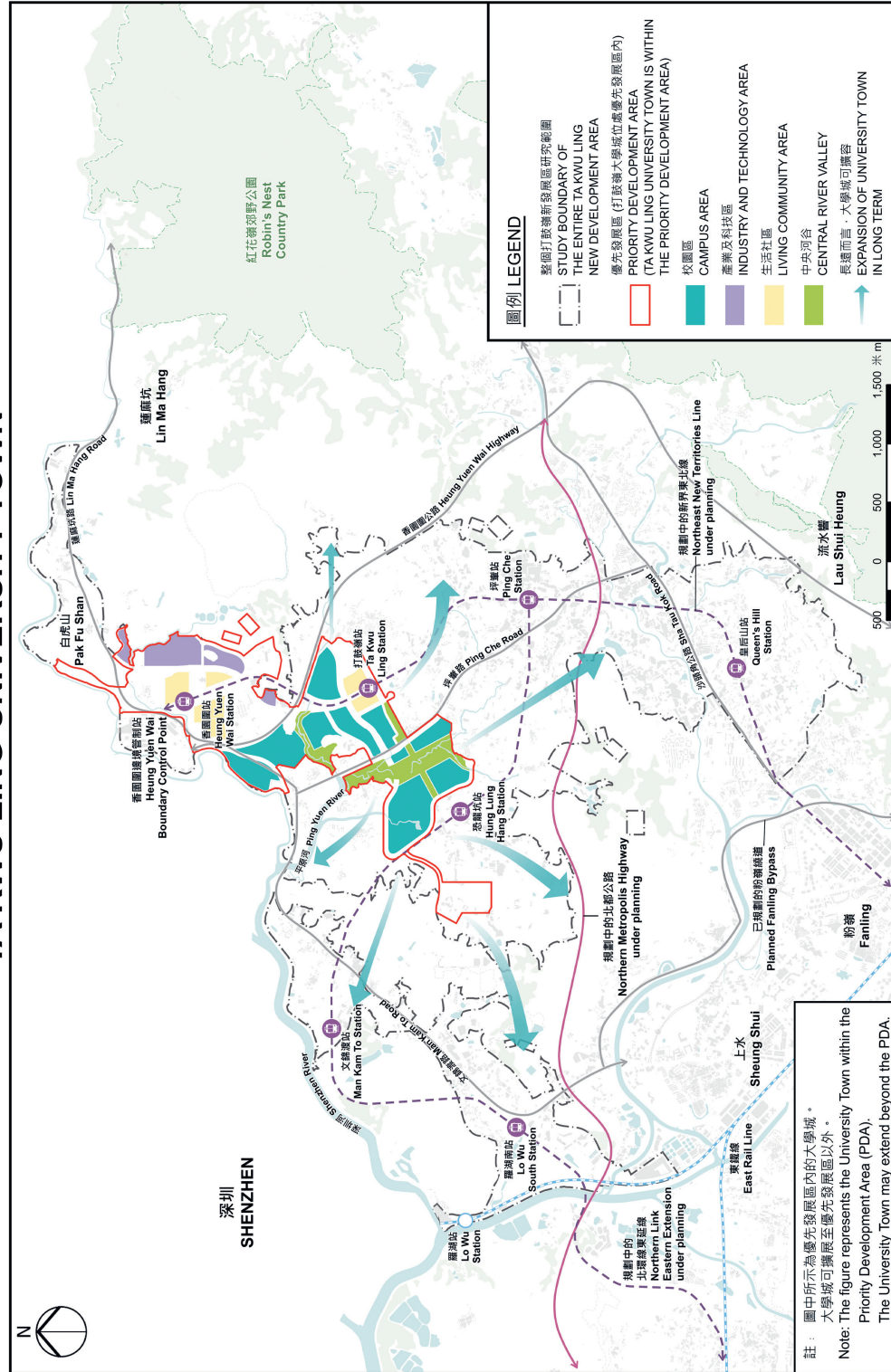
洪水橋大學城 HUNG SHUI KIU UNIVERSITY TOWN



洪水橋大學城用地分布示意圖

3.9 打鼓嶺大學城除了涵蓋教育、科技、產業、人才和城市建設協同發展外，將融入藝術和藍綠發展元素，並預留戰略發展空間作未來發展需要。由 2030 年開始陸續產出用地，支持新興產業、先進建造業、傳統產業及新型工業的發展，促進區內院校與產業對接，加速成果商業化。鼓勵進駐本地專上院校積極推動產教融合，提供新興產業人才。

打鼓嶺大學城 TA KWU LING UNIVERSITY TOWN



打鼓嶺大學城用地分布示意圖（車站詳情待定）

第二節 推動北都大學城發展

3.10 統籌推進北都大學城發展。主動牽頭推動進駐專上院校細化落實具體方案，把握關鍵時間節點，有序推進並落實專上院校落戶北都大學城的各項相關工作。

3.11 協調政府、專上院校，以及社會多元投入。在財政安排方面，政府通過多元方式（例如免地價和提供貸款等）予以全力支持，專上院校利用儲備及／或靈活的集資模式（例如發債），引入市場和社會資本參與，共同推動北都大學城建設。充分聽取各專上院校意見基礎上，考慮專上院校自身情況和擬議布局的特色學科，適當分配用地予專上院校建設新校區，為專上院校發展和擴容提供支持。

3.12 加快建設學生宿舍等具體配套設施，並採用多元化發展模式推進宿舍建設，增加宿位供應，並持續提升住宿標準。優化現有學生宿舍管理機制，讓學生有更好的住宿配套。

第十二章 以科技引領「產、學、研」協同 創新體系

3.13 實現河套深港科技創新合作區為世界級創科平台的目標，加快建設新田科技城、沙嶺數據園區、洪水橋、流浮山等產業區，加強科技服務機構、轉化平台發展，打造創新聯合體，促進科技創新與產業創新融合。

第一節 河套深港科技創新合作區協同發展

3.14 優先建設河套深港科技創新合作區香港園區。全力推進香港園區建設，集中開發、集中進駐，盡快達至創科產業增量。統籌推進河套深港科技創新合作區「一河兩岸、一區兩園」開發建設，加強香港園區和深圳園區在空間布局、規劃銜接、設施互聯等方面協同對接，構建有效的特殊監管體系。支持河套深港科技創新合作區深圳園區趨同香港對接國際的科研規則，促進人員、物資、資金、數據等要素安全高效便捷流動。

第二節 多元化產業發展平台

3.15 因地制宜構建具香港特色的多元化產業發展體系。加快發展新田科技城為北部都會區產業發展核心，構建「產、學、研」一體化產業空間，為創新主體提供一站式服務，加大應用場景培育和開放，建設概念驗證、中試驗證平台。該區域 2026 年年底起陸續產出科研用地供發展。

3.16 位於北部都會區的沙嶺數據園區，是港深口岸經濟帶的核心地區，將為香港發展人工智能所需的關鍵要素如算力等提供重要支持，深化香港在區內數字基礎設施的領先優勢，打造香港成為區域先進數據及算力樞紐。

3.17 在打鼓嶺預留產業用地，建設供應鏈配套設施，支持新興產業、傳統產業及新型工業的發展，包括現代物流、食品產業、鮮活食品供應，以及綠色環境產業、先進建造業等。

3.18 推進建設洪水橋／厦村和流浮山新發展區成為高端專業服務、現代物流、先進建造業、智能化生產和數字科技樞紐。發展高端專業服務產業，引進提供包括金融、保險、財富和風險管理、法律、調解仲裁、會計等高端專業服務的本地及跨國企業進駐，與毗鄰的前海合作區及南山高新科技聚集區協同發展。善用洪水橋完善的交通網絡及鄰近深圳前海的地理優勢，在洪水橋產業園推動高增值及智能生產，如製藥、食品加工、先進建造業等多元產業類別。洪水橋亦可發展高增值物流的現代物流圈。另在流浮山建設數碼科技樞紐。

專欄26 推進多元化產業發展平台

1. 推進新田科技城發展

- 開始營運政府全資擁有的新田科技城有限公司，分階段發展 210 公頃的創科用地。

2. 強化算力基礎設施

- 沙嶺數據園區已進入建設階段，並會於 2029 年或之前投入營運，預計 2032 年可提供到每秒 18 萬千萬億次浮點運算次數的算力，相當於目前香港算力的 36 倍。

3. 推進洪水橋產業園建設

- 開始營運政府全資擁有的洪水橋產業園有限公司，分階段發展 27.5 公頃用地。

4. 推進現代物流和其他產業發展

- 洪水橋已預留約 32 公頃土地打造「現代物流圈」，圈內「熟地」將於 2027-28 年度起陸續推出發展。
- 位於洪水橋片區項目的一幅「企業及科技園」用地已批出，預計中標者會在 2030 年年初完成建設大樓，其餘兩幅批撥予洪水橋產業園有限公司。
- 於元朗南預留約 10 公頃土地，構建首個先進建造業產業園區。

專欄26 推進多元化產業發展平台（續）

5. 在流浮山建設地標性創科設施

- 政府計劃在流浮山一帶發展數碼科技樞紐，已預留約 30 公頃用地。

6. 將打鼓嶺打造成新興產業基地

- 在打鼓嶺預留產業用地，建設供應鏈配套設施，支持新興產業、傳統產業及新型工業的發展，包括現代物流、先進建造業、食品產業、鮮活食品供應，以及綠色環境產業等。

3.19 構建協同生態，融合打通「產、學、研」鏈條。建立「基礎研究—技術攻關—成果轉化—產業孵化」完整鏈條。海內外院校和香港院校強強合作，推動形成「高校研發—灣區製造—港澳融資—國際市場」的產業模式，設置專業化技術轉移機構和創新科技基金。鼓勵北都大學城內的院校與周邊產業園結盟發展，由進駐企業與院校聯手轉化科研成果為市場商品，以大學城為發展主軸，全面完善生活配套布局，發揮高校人才集聚與創新引領作用，帶動北部都會區高質量發展，建設宜居宜業宜學的現代化新區。

第十三章 多元開發宜居宜業宜遊大都會

3.20 以改革思維，先行先試，多元發展北部都會區。以「規劃主導、基建先行、產業帶動、以人為本」構建幸福、活力、創新北部都會區。推行一系列改革舉措，在北部都會區先行先試開發、管理和營運新發展區機制，包括彈性規劃土地，容納多元產業，回應市場變化；以及採用創新多元的發展模式，鼓勵公私營合作等。

3.21 全鏈條「拆牆鬆綁」，加速北部都會區發展和引進產業。訂立《北部都會區發展條例》。採用多元開發模式，加快空間釋出。成立產業園區公司，結合有為政府和有效市場，用好公私營合作模式加速企業落戶。落實「按實補價」先導計劃¹⁴，提升市場投資意欲。採用「雙信封制」招標模式¹⁵，帶動綜合開發。容許低密度設施先行發展，帶動人流和收益後落實長遠大型發展。

3.22 增加房屋和經濟用地供應。推進北部都會區房屋和經濟建設，目標是產出的土地在未來五年可以提供超過 7 萬個房屋單位及 100 萬平方米經濟樓面面積。

3.23 在北部都會區實現更高居住標準。在北部都會區新項目中逐步優化公營房屋面積配置及提升私營住宅單位的面積要求，為提升人均居住空間創造有利條件。公營房屋方面，籌備未來十年間落成的出租和出售公營房屋單位，包括位於北部都會區的單位，逐步增加室內樓面面積，並把位於北部都會區在內新建資助出售房屋面積較大單位的比例提升。

14 「按實補價」指地契修訂過程中，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總樓面面積進行補地價，改以實際興建樓面面積及實際用途釐定應繳補價，並會考慮容許發展商按實際開發規模分階段補繳地價。

15 「雙信封制」指招標時綜合考慮非價格和價格建議，並按個別情況制訂評審的比重和元素。

3.24 完善本地及跨境運輸基建銜接。堅持基建先行發展，在「八縱八橫」¹⁶ 基建布局下，加快推進與北部都會區相關的重要鐵路及道路項目，包括北都公路（新田段）和十一號幹線南端的青龍大橋、連接新皇崗口岸的北環線支線，以及港深西部鐵路香港段，並研究其未來南向延伸的可行性，加強北部都會區與香港國際機場的連接。

專欄27 推動北部都會區相關運輸基建發展

1. 鐵路項目

- 加快推進東鐵線古洞站和屯馬線洪水橋站工程，分別於 2027 年及 2030 年啟用。
- 合併推展北環線主線和支線，於 2026 年內完成支線鐵路方案刊憲程序，並於 2028 年起陸續開展北環線項目的隧道鑽挖工程，目標於 2034 年同步開通主線和支線。
- 加快推進港深西部鐵路前期工作，於 2027 年為項目香港段詳細設計及建造工程招標，力爭於 2035 年港深兩地同步開通香港段和深圳段。

2. 主要道路項目

- 按「全盤規劃、分段推展」的方針，優先推展北都公路（新田段），於 2027 年完成新田段道路方案刊憲程序，目標在 2034 年開通。
- 為應對北部都會區未來發展所產生的南北向交通需求，加強北部都會區與市區的連繫，率先推展十一號幹線南端的青龍大橋，目標在 2033 年開通。

16 意指隨着未來一系列運輸基建逐步落實，全港「五縱五橫」鐵路網絡及「三縱三橫」主要道路網絡將會形成「八縱八橫」的大布局。「五縱」包括五條南北走向的鐵路走廊；「五橫」包括五條東西走向的鐵路走廊。「三縱」指三大南北縱向走廊；「三橫」則指三大東西橫向主軸。

「五縱五橫」鐵路網絡



「三縱三橫」主要道路網絡

「八縱八橫」的基建布局

3.25 完善區內公共服務、社區配套和文化及體育設施規劃。統籌北部都會區內房屋、就業、教育、醫療、社福、康樂及綠化等設施分布。建設多元藝術文化設施、藝術表演和展示空間。落實「15 分鐘生活圈」的土地用途布局、便捷的交通連接，以及優質的公共空間及藍綠網絡¹⁷。在 2027 年起籌建新界北醫院聯網，推進牛潭尾綜合醫教研醫院的建設。全方位提升生活質素，吸引人才居住和工作，打造北部都會區成為香港優質生活的示範區域。

¹⁷ 指綠化空間和藍水資源構成的網絡，如河道、濕地、休憩用地和山丘等。