

第一部分

加快北部都會區建設及推進其他地區空間規劃

引言

特區政府會按照香港長遠發展需要，加快推進北部都會區（北都）建設，再加上其他地區空間規劃及市區更新工作，優化土地資源配置，推動香港形成更具活力和更宜居的城市格局。北都作為香港未來重要的新增戰略發展空間，重點承載創新科技、專上教育及醫療創新等發展功能，並與大灣區創科及人才資源更緊密銜接。

香港五年規劃應以「規劃先行、基建帶動、產業導入、民生為本」為原則，透過北都建設、舊區更新、交通配套及智慧城市建設相互配合，促進產業、居住、休閒與公共服務的協調發展，建設更具活力和智能化的宜居城市。

現況

香港土地資源長期緊絀，發展空間主要集中於已高度發展的市區，土地供應受地形、用途限制，亦受既有發展模式所制約，難以支撐經濟多元化及產業升級的長遠需要。特別是在創科產業、高等教育及高端人才培育等領域，均需要具規模且具前瞻性的土地規劃作承載。北都作為本港未來主要新增戰略發展空間，能突破現有土地瓶頸，提供大片土地作整全規劃，並配合與深圳及大灣區其他城市的協同發展，為香港拓展發展腹地，提升整體競爭力及可持續發展能力。

香港在專上教育方面具備國際級優勢，是全球唯一擁有五所世界百強大學的城市。然而，現時香港專上院校多位於已高度發展的市區，擴展空間有限。北都大學城區將提供土地推動院校擴容提質，為本港專上教育持續發展創造有利條件，

更可與周邊的產業聯動發展，推動產學研協同和教育科技人才一體化發展，進一步鞏固香港作為國際專上教育樞紐的地位，加快建設國際創新科技中心，打造國際高端人才集聚高地。

另一方面，香港市區不少地段建築老化、空間規劃未能配合現代社會發展需要、生活配套不足。舊區更新需要與社區需要及可持續發展目標同步推進，並透過綠色、智能設計提升城市運作效率、生活質素與抗禦力。

政策方向及建議重點

本文件提出以下初步前瞻性的政策方向，供社會各界討論與完善：

1. 加快建設北都

- 以多元模式加快空間釋出及開發，例如原址用地、「片區開發」、成立產業園公司、「按實補價」、直接批撥土地與招標並架制度等方法，提升土地開發效率及市場投資意欲。
- 增加房屋和經濟用地供應，在未來五年產出超過七萬個房屋單位及一百萬平方米經濟樓面面積，透過提供經濟用地作為高增值產業的載體。統籌北都區內住屋、就業、教育、醫療、社福、康樂及綠化等設施的分布及適時配置，構建宜居宜業宜遊的新一代社區環境。
- 堅持基建先行發展，在「八縱八橫」的運輸基建新布局下，全力推展一系列鐵路和主要道路項目，以完善北都區內及與香港其他區域的連接，並通過港深西部鐵路和北環線兩個跨境鐵路項目加強大灣區基礎設施互聯互通，提升與深圳和大灣區其他城市的交通銜接。

2. 以大學城作為北都發展重要引擎

- 推動北都成為國際專上教育樞紐，支持本地院校、吸引其他海內外知名院校在大學城區設立或擴展校園和研究中心，以及提供其他配套和共用設施，提升香港教育科研國際聲譽及擴大與世界各地的教育交流和合作。
- 促進大學城區內的院校設施與區內產業園、科研機構、初創企業及生活社區的空間連接，強化「產學研」一體化發展，打造集人才培養、科學研究成果轉化為一體的國際化大學城。
- 推動多元學科發展，圍繞國家緊缺學科和香港發展需求，重點培育例如生命健康科技、醫療創新、人工智能、微電子科技、高端專業服務與智能化生產和職業專才培訓等產業專才。

3. 以創新科技驅動北都產業發展

- 全力推進河套深港科技創新合作區香港園區建設，與深圳園區形成「一區兩園」發展格局，加快發展新田科技城為北都產業發展核心。
- 透過北都的土地及空間優勢，建設更完整的創科產業鏈，包括研發、試驗、製造、展示及商業化平台。
- 強化創科生態圈，推動人工智能、先進製造、微電子、生物科技、數據科技等重點領域的集群發展。

4. 推動醫療創新及生物醫藥產業發展

- 結合牛潭尾第三所醫學院永久校舍和綜合醫教研醫院及新田科技城的建設，打造集教學、研發、臨床試驗與技術轉化於一體的生命健康科技和醫療創新集群。
- 配合河套「一區兩園」的獨特優勢，建設生物醫藥技術研發與轉化基地，並以河套區內的粵港澳大灣區國際臨床試驗所為核心，推動大灣區藥械高質量發展，同時

推動以真實世界證據支持藥械的審批及註冊，革新藥械審評機制。

5. 推進其他空間規劃及舊區更新

- 透過重建和活化雙軌策略，並結合北都和其他新發展區新增空間，推動舊區更新，重塑城市空間，改善生活配套包括公共空間，提升市區宜居度。
- 善用北都新發展及舊區更新的契機，在新推出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。

諮詢事項

公眾可就上述政策方向、可行的政策工具，以及香港在加快北都建設、推進北都大學城區、創新科技、醫療創新及市區更新方面最具優勢或最具潛力的範疇提供意見。