



# 《開發新界 造福香港》建議書

——將新界打造為「安居之區」、「十四五」規劃及前海合作「產業之區」、大灣區「融合之區」

## 三大亮點

### 第一大亮點：「三大目標」

將新界打造為：「安居之區」、「十四五」規劃及前海合作「產業之區」、大灣區「融合之區」。

### 第二大亮點：「三大中心」

構建國際創新科技中心、新界北發展全新的商業中心、發展高增值物流及專業服務中心。

### 第三大亮點：「三大效益」

安居效益：增加 65 萬至 72 萬個公私營房屋單位；

就業效益：提供至少 32.3 萬個就業機會；

經濟效益：每年經濟貢獻達 1,500 至 2,000 億元。

香港經濟民生聯盟

2021 年 9 月



## 提要

新界過去被視為香港與內地的「區隔地帶」，不僅直接阻礙了新界的開發，而且嚴重限制了香港的安居和發展的空間。香港從來沒有像今天這樣需要通過開發新界，來發展香港，造福港人。盡快釋放新界土地，不僅可以解決安居難這個香港市民最為關心的頭號民生難題，而且可以配合「十四五」規劃以及「前海合作區」的產業發展部署，將新界打造成與內地經濟融合的「連接帶」。為此，經民聯特提出《開發新界 造福香港》建議書，建議特區政府以新思維、新規劃、新元素，改變以往視新界為邊陲、邊境的規劃思維，將新界視為香港未來發展的一個中心，全面開發新界，釋放新界土地。

這份建議書的核心內容包括「三大目標」、「三大中心」和「三大效益」。

「三大目標」是：

將新界打造為：「安居之區」、「十四五」規劃及前海合作「產業之區」、大灣區「融合之區」。

「三大中心」是：

構建國際創新科技中心、新界北發展全新的商業中心、發展高增價值物流及專業服務中心。

「三大效益」包括：

安居效益：預計10年內可提供多達2,674公頃土地用作興建公私營房屋，至少增加65萬至72萬個公私營房屋單位，為182萬至202萬人提供安居之所；

就業效益：預計打造國際創新科技中心、新界北全新商業中心和高增價值物流及專業服務中心，合共可以提供至少32.3萬個就業機會；

經濟增長效益：發展國際創新科技中心，估計每年對香港經濟的貢獻



可達 923 億元，加上其他產業發展，每年經濟貢獻可達到 1,500 至 2,000 億元。

這份建議書的具體內容包括：

**在打造「安居之區」方面：**

建議完善收地賠償機制，大幅提高賠償金額；拆牆鬆綁降低門檻，釋放祖堂地；發展郊野公園邊陲地帶；推動公私合作，提高建屋效率；平衡發展需要和新界居民訴求，為居民創造安居環境。

**在打造「十四五」規劃及前海合作「產業之區」方面：**

建議延伸及配合河套區發展，構建國際創新科技中心；在新界北設立大灣區人工智能研究重點基地，重點發展大灣區醫療科研產業鏈和人工智能產業；在新界組建「法律爭議仲裁中心」；增加創科和工業用地供應；於新界設立專門的創新及科技學院。

**在打造大灣區「融合之區」方面：**

建議確立新界發展新定位，在新界北發展全新的商業中心區；抓緊「一地兩檢」契機，規劃港深「口岸經濟帶」；善用口岸優勢，發展高增值物流、專業服務中心；開放禁區，建立深港沙頭角國際文化旅遊消費合作區。

本建議書還提出，政府在開發新界的過程當中，應實行基建先行的方針；完善新界交通規劃，積極擴展新界及跨境鐵路和道路網絡；拓展跨境鐵路，於洪水橋設新鐵路線連接深圳前海；為開發新界奠定堅實的基建基礎。



## 一、開發新界三大目標

### 1、紓解房屋問題，將新界打造為「安居之區」。

香港房屋問題日益惡化，公屋輪候時間更是居高不下，截至2021年6月底，一般申請者的平均輪候時間為5.8年，是自2000年以來的新高。私人住宅樓價亦節節上升，差餉物業估價署2021年7月私人住宅售價指數創近26個月新高，更是連升7個月。香港市民除了「住得貴」，亦面對「住得細」的問題。政府數字顯示，香港人均居住面積只有161平方呎，公屋租戶的人均居住面積平均數更低至約145.3平方呎，大幅落後亞洲多個主要城市的人均居住面積，包括東京的210平方呎、新加坡的270平方呎以至深圳的300平方呎。

新界幅員廣闊，不少都是未開發或使用效率較低的土地。政府目前在新界有多個規劃中的新發展區、具發展潛力地區及新市鎮擴展項目，包括東涌新市鎮擴展、古洞北/粉嶺北新發展區、洪水橋/廈村新發展區、元朗南發展區、新田/落馬洲發展樞紐、新界北新市鎮及文錦渡物流走廊，當中共有約600公頃屬於住宅用地，預計共可容納逾93萬新增人口。這不過是新界土地的一小部份，如果釋放更多新界土地作興建公私營房屋，將可大大紓解房屋問題，達到安居目的。

### 2、為新興產業提供足夠土地和配套，將新界打造為「十四五」規劃及前海合作「產業之區」。

「十四五」規劃綱要提出支持香港發展「八大中心」，當中4個涉及香港傳統優勢產業，包括：支持提升國際金融、航運、貿易中心地位；強化全球離岸人民幣業務樞紐、國際資產管理中心及風險管理中心功能；支持建設亞太區國際法律及解決爭議服務中心；支持服務業向高端高增值方



向發展。另有4個則是首次納入國家規劃，包括：支持提升國際航空樞紐地位；支持建設國際創新科技中心；支持建設區域知識產權貿易中心；支持發展中外文化藝術交流中心。

中央新出台的《全面深化前海深港現代服務業合作區改革開放方案》，提出推進現代服務業創新發展、加快科技發展體制機制改革創新、深化與港澳服務貿易自由化、擴大金融業對外開放、提升法律事務對外開放水平等，為香港的產業發展注入了新動力。

新界正是配合落實「十四五」規劃以及「前海方案」，為新興產業提供足夠土地配套的最佳地區。新界除了幅員廣闊外，更加毗鄰內地，有8個陸路口岸連接粵港澳大灣區內地城市，其中與深圳接壤的口岸更多達7個，具備匯聚大灣區人流、物流的地理位置優勢。香港建設國際創新科技中心、區域知識產權貿易中心及提升香港貿易中心地位，都需要足夠的產業用地以及周邊配套，在市區根本不可能為這些產業提供足夠的用地，只有新界兼具區位上的優勢，並且有大量的可規劃發展用地。在粵港澳大灣區建設之下，新界將可聯同深圳創新科技產業的優勢，攜手構建國際創新科技中心。

### 3、在新界發展全新商業中心區，將新界打造為大灣區「融合之區」。

香港多年來面對發展不平衡的問題，主要商業區集中在香港島和九龍，新界發展長期落後，不但導致香港傳統商業區過度集中及擠迫，更導致新界在發展上不均衡，未能發揮商業、就業的功能。居住在新界的市民大多未能在當區就業，需要進出九龍及港島工作，費時失事，也加大新界交通的壓力。開發新界，一個重點是糾正政府以往的規劃上的不足，將新界北發展成為全新的商業中心區，既對港九的商業區進行適當的「分流」，也令新界發展更加均衡。



新界開發遲遲未有全面推進，相反與新界一河之隔的深圳卻發展一日千里，成為中國的創科重鎮，與香港毗連的邊境地區更發展成繁榮的「口岸經濟帶」，羅湖、東門成為深圳最先發展的商貿地區，及後隨着皇崗口岸全日通關、福田口岸啟用，更帶動了福田成為深圳核心商貿區；深圳灣口岸 2007 年啟用後，南山、前海一帶更發展成深圳的高新科技重鎮。在新界北發展全新商業中心區，不僅能夠帶動新界以至香港發展，更有助抓緊前海擴區擴容的新機遇。憑着皇崗口岸重建和實施「一地兩檢」的機遇，有利香港發展口岸經濟，助力港深融合。

## 二、開發新界三大效益

### 1、安居效益

開發新界預計 10 年內可提供多達 2,674 公頃土地用作興建公私營房屋，主要包括：1,000 公頃由發展商持有的農地；約 2,400 公頃祖堂地的一半（即 1,200 公頃）；經規劃署檢視後，認為具潛力在短、中期內作公營房屋發展的 12 組共 74 公頃棕地群；360 公頃濕地緩衝區；元朗大欖及沙田水泉澳共 40 公頃郊野公園邊陲地帶等。據估算，可至少增加 65 萬至 72 萬個公私營房屋單位，為 182 萬至 202 萬人提供安居之所。

### 2、就業效益

開發新界建議打造三大中心，包括：國際創新科技中心、新界北全新商業中心以及高增值物流、專業服務中心，預計合共可以提供至少 32.3 萬個就業機會。

在構建國際創新科技中心方面，政府在新界預留了 154.5 公頃土地作創科用途，其中古洞北新發展區的 17.5 公頃及洪水橋/厦村新發展區的 9



公頃土地已在分區計劃大綱圖規劃作創科用途，而元朗工業邨擴建部份的15公頃、蓮塘/香園圍口岸的56公頃及新田/落馬洲發展樞紐的57公頃土地則需要進一步研究。對照佔地87公頃的港深創新及科技園可創造約5.2萬個職位，估算這154.5公頃創科土地可提供逾9.2萬個就業機會。

在新界北全新商業中心方面，洪水橋/厦村新發展區共有約28公頃土地劃作商業地帶及提供商業等用途的綜合發展區地帶，粗略估算可貢獻該區2.8萬個就業職位。如在鄰近港深創新及科技園的古洞北及文錦渡物流走廊規劃規模相若的商業中心，預計可提供約5.6萬個就業機會。而將落馬洲管制站約20公頃和羅湖管制站3公頃土地建設港深「口岸經濟帶」，估計亦可提供約2.3萬個就業機會。按推算，3個區內商業中心加上2個「口岸經濟帶」，合共可提供約10.7萬個就業機會。

在高增值物流、專業服務中心方面，預計可提供共約12.4萬個就業機會。其中，洪水橋/厦村新發展區預留約61公頃土地作物流設施、港口後勤、貯物及工場等用途，粗略估算可提供6.2萬個就業機會。如果在文錦渡物流走廊的物流及專業服務用地規模相若，推算亦可提供額外約6.2萬個就業機會。

### 3、經濟增長效益

在發展國際創新科技中心方面，政府估計港深創新及科技園的經濟貢獻每年達520億元。由此推算，單計在新界發展逾150公頃的創新科技中心，每年對香港經濟的貢獻可達923億元。加上其他產業發展，每年經濟貢獻可達到1,500至2,000億元。



### 三、開發新界具體建議

#### 1、改變「邊境思維」，以新思維、新規劃、新元素規劃新界發展。

一直以來，新界土地都未有進行全面規劃。回歸前，港英政府視新界為邊陲地帶，作為「區隔」香港與內地的邊境。回歸後，特區政府雖然着力推動新界發展，但規劃卻流於零碎，依然視之為「邊境規劃」，甚至用來安置發電廠、堆填區、大型墳場及工業區等厭惡性設施。例如，在距離深圳僅數百米的沙嶺，政府計劃在該處興建「超級殯葬城」。在屯門西，堆填區及燃煤發電廠等厭惡性設施多年困擾包括龍鼓灘在內的鄉村居民，也不利於新界的發展。

由於政府一直以「邊境思維」看待新界，規劃上未有將新界的發展潛力充份釋放，導致現時新界發展既未能有效紓解香港房屋問題，也未能憑藉地理優勢協助香港融入國家發展大局。對於開發新界，特區政府必須有新思維、新規劃、新元素，改變以往視新界為邊陲、邊境的規劃思維，將新界視為香港未來發展的一個中心，全面開發新界，釋放新界土地。

#### 2、打造新界為「安居之區」。

##### (1) 完善收地賠償機制，大幅提高賠償金額，加快釋放土地。

在收地賠償方面，政府每年都會設定收地賠償率，再按照農地位置劃分甲、乙、丙、丁4級。然而，有關賠償機制是早年制訂：一方面，賠償金額未有因應近年樓價地價急升而調整，4級收地賠償標準也未能與時俱進，令到賠償價格遠低於私人發展商；另一方面，政府以公眾利益收地與保障私有產權原則收地有衝突，目前政府收地一般以乙級或丙級標準收地，即每平方呎約500至800多元收地，但業權人卻無法以相若價錢回購土地。政府現在以低價收地，再高價賣給發展商，以勾地方式讓發展商建屋，這



對土地業權人非常不公平，嚴重影響收地工作。

目前甲級賠償最高可達每平方呎 1,308 元，最低的丁級只有每平方呎 327 元。為了增加收地吸引力，建議政府大幅提高賠償金額，以現時甲級賠償金額為起點，所有收地以不低於甲級標準作賠償，並按地價走勢等因素適時調整賠償金額。

長遠而言，政府可將現時 4 級賠償制改為甲乙兩級，乙級的賠償金額為原來甲級的每平方呎 1,308 元，至於新的甲級賠償則適用於具有較高重建價值的土地，包括地點、鄰近的居住人數都符合一定水平的土地，賠償金額設定為每平方呎 1,308 元以上。

關於棕地作業者的賠償、搬遷，政府應加強與鄉議局和棕地作業持份者溝通，確保重置安排符合業界所需，同時設立具高透明度的機制，對持份者作出合理賠償或搬遷安排。

### 完善收地賠償機制

現時安排		建議安排	
等級	賠償金額（每平方呎）	等級	賠償金額（每平方呎）
甲	1,308 元	甲	1,308 元以上
乙	817.5 元		
丙	545 元	乙	1,308 元
丁	327 元		

(2) 降低門檻，增加物業補償，釋放祖堂地。

現時有逾 2,400 公頃祖堂地遍佈於新界各地。祖堂地泛指由整個宗族、



家族（「祖」）或「堂」等傳統組織、而非個人擁有的新界鄉村土地。每個祖堂都須由委任司理管理，司理須取得當區民政事務專員發出的同意書，方可出售土地。當司理提交土地轉讓申請，民政事務處會就會發出通告，若限期前收到祖堂持份者提出反對意見，申請便不能通過，變相需要所有祖堂持份者一致同意和授權，窒礙發展進度。

針對祖堂地轉讓困難，政府應拆牆鬆綁，修例降低門檻，例如，參考樓齡達50年以上的舊樓強制拍賣門檻，由獲得所有祖堂持份者一致同意，降至八成甚至七成持份者同意，或獲得宗族各房或分支的負責人同意。

補償方面，除了確保現金補償不會與市價脫節外，政府亦可考慮建屋後把一定比例單位留給祖堂持份者，令祖堂由持有土地變為持有物業，除獲得應有補償外，亦可繼續維繫氏族。政府亦可考慮准許祖堂與其他機構合作發展土地，並保留項目部份權益以獲永續收益，從而增加私人住宅供應。

### 降低祖堂地轉讓門檻

現時安排	建議安排
· 無任何祖堂持份者提出反對意見	· 70%至80%持份者同意，或； · 宗族各房或分支負責人同意

### (3) 發展郊野公園邊陲地帶。

郊野公園邊陲地帶屬於政府土地，鄰近已發展地區，且無人居住及營運作業，如改劃成住宅用地，毋須處理賠償及安置問題，大大降低時間和金錢成本。政府應盡快研究發展郊野公園邊陲地帶，包括盡早啟動原來有關元朗大欖及沙田水泉澳兩個試點逾40公頃土地的建屋安排，並着手研究在其他鄰近已發展地區、生態價值低的郊野公園邊陲地帶建屋的可行



性。

長遠而言，需檢視《郊野公園條例》，使條例適時及合乎社會需要，政府應該在適當保護郊野公園的大前提下，改劃3%（約10平方公里）生態價值較低的郊野公園邊陲、位處市區與郊野公園之間的「綠化地帶」作為建屋之用。

#### **(4) 檢討土地共享先導計劃，放寬限制，提高建屋效率。**

土地共享先導計劃於2018年施政報告中提出，政府希望藉此釋出農地發展潛力，與土地業權人共同發展私人擁有土地，增加公私營房屋供應。計劃於2020年5月起接受申請，惟設有多項限制，包括位於新發展區或新市鎮擴展項目內的土地不符合申請資格、不少於七成的總樓面面積須撥作公營房屋或「首置」發展、補地價程序須於18至24個月內完成等，至今僅接獲3宗申請，涉及的公私營單位不足2萬個。

政府應以加快供應土地為大前提，盡快檢討土地共享先導計劃細節，放寬限制，在公私營房屋比例及地積比等方面增加彈性，例如調整計劃下新增住用樓面的公私營房屋比例至5:5或6:4，吸引發展商更踴躍參與計劃。

#### **(5) 平衡發展需要和新界居民訴求，為居民創造安居環境。**

在開發新界的過程中，政府應平衡發展需要和居民訴求，按個別地區的實際情況調整發展規模。例如，政府計劃在屯門龍鼓灘填海約220公頃作工業用途，並重新規劃屯門西地區包括內河碼頭及沿海地帶作住宅用途。然而，龍鼓灘居民卻認為填海規模太大、太接近鄉村範圍，且作工業用途，擔心區內的空氣和噪音等污染會更嚴重，而區內本身已有堆填區、水泥廠等設施，交通流量已十分大，再在區內興建大量房屋會增加負荷。建議政府在龍鼓灘發展上相應減少填海面積，同時選擇在較鄰近棕地作業範圍填海，所得土地主要用作興建房屋，而非再為該區增加工業用地。更為重要



的是，政府需改善該區的交通網絡，以紓緩長久以來的交通問題，並配合日後發展，以爭取當區居民的支持。

此外，隨着推動減廢和轉廢為能，香港不應再過度依賴堆填區處理垃圾，政府應積極探索其他對土地需求及環境影響較低的垃圾處理選項例如，興建新型焚化爐。政府應為新界西堆填區關閉及修復制訂時間表，並在修復後闢作公園或興建其他康樂設施。同時，為改善該區空氣質素，建議政府考慮取締以煤為燃料的青山發電廠，為居民創造安居環境。

### 3、打造新界為「十四五」規劃及前海合作「產業之區」。

#### (1) 新界規劃應延伸及配合河套區發展，構建國際創新科技中心。

「十四五」規劃以及「前海方案」都明確了香港構建國際創新科技中心的定位。新界北毗鄰深圳，而且與落馬洲河套地區相連，具有與深圳合作發展創新科技產業的巨大優勢。新界北在規劃上應配合港深的創科發展需要，從產業政策角度出發，全面配合發展「大灣區國際科技創新中心」。

例如，打鼓嶺區港深邊界沿線長達12公里，有600公頃以上可供整體規劃發展的土地，又有3個港深陸路口岸，包括羅湖、文錦渡及蓮塘/香園圍，有條件發展成創科產業區。

位於落馬洲河套的港深創新及科技園，第一批建築估計將於2024年落成，全面發展後料可創造約52,000個本地職位。隨着新界北的發展，預計將會有大批工作人口湧入該處，在規劃上除了要顧及科技創新中心的發展需要外，也要顧及工作人口的居住以及商貿需要，在規劃上應在周邊新田古洞一帶發展成商住區，做到商業發展與住宅並存，形成一體化的商住區，不能令港深創科園成為孤島。



港深創新及科技園首批建築估計將於 2024 年落成，新田古洞一帶應發展成商住區，避免港深創科園成為孤島。圖為港深創科園效果圖。（圖片來源：BrandHK）

## **(2) 把握前海發展機遇，加快港深創科園建設，與深圳發揮協同效應。**

前海合作區一個重點是探索科創經濟之路。政府應完善跨政策局協調，及早制訂相關配套政策，包括資金和人才過河、便利出入境政策等，鼓勵更多先進科網企業進駐港深創新及科技園。例如，可為在園區創業和就業人士提供專屬通行證和便利通道，甚至設立新口岸，便利兩地人員往來。

此外，園區交通規劃及與周邊土地的協同發展亦應強化，如在周邊用地提供住宿等配套設施，帶動周邊發展之餘，騰出更多園區空間作工商業用途。

資金方面，建議適當考慮運用庫房以外的融資方式。例如，善用未來基金儲備、發債集資等，並提供誘因吸納私人資金參與園區建設，維持園區發展的可持續性。

港深創新及科技園公司在制定園區發展策略和規劃時，應適時諮詢業界人士及相關持份者的意見，確保園區的重點產業不會與科學園及數碼港現有的重點發展產業重疊，亦讓園區設備及配置能與現有規劃及設施互相



配合。

### **(3) 在新界北設立大灣區人工智能研究重點基地，重點發展大灣區醫療科研產業鏈和人工智能產業。**

新冠疫情肆虐全球，醫療產業成為全球最矚目的產業。香港有不少醫療科技產業近年發展迅速，在當前各國對於醫療科技需求殷切的環境下，香港應加強防疫抗疫科技產業的發展。

大灣區內坐擁不少人工智慧公司和手機生產商，為科研應用帶來機遇。香港具有完備的智慧財產權立法、法律保護和執法制度，涵蓋智慧財產權保護的所有範疇，可以為大灣區人工智能科研成果提供完善智慧財產權保護及專利註冊服務，並且加強全球範圍內智慧財產權的交流合作，促進智慧財產權保護和交易。

建議在新界北設立大灣區人工智能研究重點基地，重點發展大灣區醫療科研產業鏈和人工智能產業，以稅務和租務優惠吸引更多內地和海外科技企業及大灣區內相關研究機構進駐，並利用群聚效應吸引海外科研機構加入，同時匯聚環球人工智慧科研人員。

此外，政府應結合大灣區內先進醫療及創新研發優勢，以專項基金等方式鼓勵院校、科研機構及製造業合力研發新醫療和防疫所需用品，並支援製造業將科研成果轉化為產品，進行量化生產。

### **(4) 在新界建設「法律爭議仲裁中心」。**

「前海方案」提出，在前海合作區內建設國際法律服務中心和國際商事爭議解決中心，探索不同法系、跨境法律規則銜接；探索完善前海合作區內適用香港法律和選用香港作仲裁地解決民商事案件的機制。隨着前海合作區的擴大和發展，越來越多港企進入前海經營，當中可能出現各種法律訴訟。司法訴訟成本沉重，利用調解仲裁解決民商事案件不但符合各方利益，也有利於兩地法律協作。



香港不僅擁有法律制度與外國接軌、認受性較高、法律人才儲備豐富等多項優勢，而且是國際仲裁服務的重鎮，香港已通過簽署《紐約公約》以及與內地和澳門分別簽訂的相互執行仲裁裁決的安排，保障在香港作出的仲裁裁決，可以在全球超過 150 個國家和地區得到承認與執行。

建議香港與內地的仲裁組織如北京仲裁委員會、中國國際經貿仲裁委員會等合作，組建「前海法律爭議仲裁中心」，發揮彼此不同的優勢，並以香港普通法為主處理在前海相關的法律仲裁案件，與內地共同開展國際商事爭議解決業務。有關中心可選址於新界，以便利兩地。

#### (5) 增加創科和工業用地供應。

香港在創科和工業用地供應方面遠遠不足，預留作創科用途的土地面積只有約 150 公頃，當中包括位於蓮塘/香園圍口岸附近約 56 公頃土地。政府於 2020 年 3 月表示香港科技園公司正進行研究，以制定合適的工業邨土地使用方案。

建議善用新界土地作為創科和工業用地，盡早確立長遠的創科土地規劃，完成相關法定程序和招標/招租工作，以便本地和海外創科企業及早制訂落戶香港和擴大規模的業務規劃，配合未來創科發展。政府同時應檢討和完善過時的土地規劃制度，以配合先進創新製造業的發展目標，另外亦應適度放寬土地的地積比率，調整合規要求，推動舊工業區的活化更新。

#### (6) 於新界設立專門的創新及科技學院。

香港致力推動創新及科技發展，但卻面對人才短缺的問題。雖然香港各所大專院校和職業訓練局有提供與創科相關的課程，但有關課程較為分散和零碎，未能配合政府的政策目標和市場需求，難以有效達致「官、產、學、研」的有機結合。

建議於新界北撥款設立創新及科技學院，集中培訓創科產業人才，促



進全球不同地區與本地的專家和研究員的交流，推動研究成果商品化，創造經濟價值。

#### 4、打造新界為大灣區「融合之區」。

##### (1) 在新界北發展全新的商業中心區。

香港多年來面對發展不平衡的問題，主要商業區集中在香港島和九龍，不但導致香港傳統商業區過度集中及擠迫，更導致新界在發展上不均衡。在粵港澳大灣區建設和「十四五」規劃之下，新界幅員廣闊、毗鄰內地的優勢越見明顯，成為香港發展「八大中心」的新的驅動引擎。將新界北發展全新的商業中心區，既可對港九的商業區進行適當的「分流」，也可服務於創科產業及其他高端高增值服務業。

《香港 2030+》提出將新界北至九龍塘一帶打造成東部知識及科技走廊，並在古洞北、落馬洲河套區及蓮塘/香園圍口岸預留土地，發展創新產業。然而，要吸引創科產業進駐，必須有全面的規劃，尤其是商業的配套發展。建議在新界北規劃發展新的商業區，定位為香港的另一個重要商業中心區。例如，洪水橋/厦村新發展區地理位置優越，往南連接香港國際機場及港珠澳大橋，往北連接深圳灣口岸；還有文錦渡等地區，同樣具有發展商業區的地理優勢。

建議當局在新界北規劃足夠的商業用地，包括辦公室、酒店及零售等地，以吸引更多企業將辦公室設於新界，既可帶動新界的發展，提供大量的就業崗位，亦令新界的規劃更加完善，新界居民可以留在當區工作，減少交通時間，也減輕新界交通的壓力。



《香港 2030+》提出將新界北至九龍塘一帶打造成東部知識及科技走廊，新界北應規劃發展新的商業區，服務創科產業所需。(圖片來源：《香港 2030+》)

## (2) 抓緊「一地兩檢」契機，規劃港深「口岸經濟帶」。

在深圳，口岸地區已經發展成「口岸經濟帶」，產生較大的經濟效益。深圳市政府更正推動多個陸路口岸改造，包括在皇崗口岸、羅湖口岸實行「一地兩檢」，期望打造港深「口岸經濟帶」，反之香港未有充分重視口岸經濟功能，用好新界位處大灣區的中心地帶的區位優勢。

建議政府抓緊落馬洲管制站和羅湖管制站搬遷到深圳一側實行「一地兩檢」，因而騰出大量土地的契機，加強與深圳的互利互補合作，在各口岸共同規劃建設港深「口岸經濟帶」，擴大商貿、商住的規劃區域。



政府應抓緊落馬洲管制站（紅圈）及羅湖管制站（藍圈）遷到深圳一側實行「一地兩檢」的契機，與深圳共同規劃建設港深「口岸經濟帶」。（圖片來源：Google）

### **(3) 善用口岸優勢，發展高增值物流、專業服務中心。**

新界北共有 7 個港深陸路口岸，物流往來在疫情期間從未間斷，而跨境電子商務活動急速增長，對物流服務的需求有增無減，要求也日益提高。新界北特別是鄰近主要物流通道的文錦渡及洪水橋一帶，有潛質發展成為高增值物流中心，透過建設現代化專門物流設施，配合日趨複雜的區域供應鏈和大灣區高增值生產的發展。

與此同時，香港在市場推廣、產品開發和檢測及認證等專業服務都有明顯優勢，新界北也可借助鄰近口岸之便，大力發展這些專業服務，讓來自內地或在新界設廠的客戶能更方便、快捷獲得服務。

### **(4) 開放禁區，建立深港沙頭角國際文化旅遊消費合作區。**

邊境禁區是指設於新界北區沙頭角、羅湖、文錦渡、打鼓嶺、蓮麻坑及元朗區落馬洲一帶的禁區範圍。政府 2008 年宣佈，縮減邊境禁區的覆蓋範圍，由約 2,800 公頃減至約 400 公頃。現時已釋放約 2,435 公頃邊境禁區範圍，但當中約四成屬於綠化地帶，合計約 48% 是林地、灌叢、草地。

為配合開發新界，政府應繼續開放邊境禁區範圍，有關土地更要地盡



其用，綠化地帶等面積應該減少。例如，752 公頃魚塘和農業用地實在太多，政府應研究將部份土地轉為住宅或其他發展，以配合建屋及經濟發展的需要。

至於位於禁區內的沙頭角墟，政府可採取先易後難的方式，在繼續保留中英街禁區的前提下，先開放沙頭角墟的大部份範圍，同時研究全面開放沙頭角墟禁區，日後以沙頭角墟為樞紐，利用位於禁區內的沙頭角公眾碼頭帶動附近外島如吉澳島、印洲塘海岸公園的旅遊業發展，以及與深圳鹽田區合作，建立深港沙頭角國際旅遊消費合作區，深化文化、旅遊、經貿等多方面的交流。合作應更着重文化元素，以配合「十四五」規劃支持香港發展中外文化藝術交流中心。



政府應研究全面開放沙頭角墟禁區，與深圳鹽田區合作，建立深港沙頭角國際旅遊消費合作區。圖為深方的合作區核心項目——沙頭角街道田心工業區片區重點更新單元項目的效果圖。（圖片來源：鹽田區投資推廣服務中心）



## 5、基建先行，完善交通規劃。

### (1) 配合國家策略，推動交通基建。

新界開發應以基建先行為原則，及早完善交通規劃。在興建鐵路、公路等大型交通基建方面，政府一直沿用需求主導方式，在現有設施飽和時才開始推展新基建，通達度不足拖慢新發展區的發展進度。政府在開發新界的過程當中，應實行基建先行的方針，主動提供交通基建配合未來發展需要。

建議參考國務院發表的《中國交通的可持續發展》白皮書，採納「以交通運輸作為經濟發展」的先行觀，以及「先行引導、適度超前」的原則，為本地經濟社會發展提供堅實基礎和有力保障。

隨着香港與內地的人流物流越趨頻繁，兩地交通基建聯繫應進一步完善，包括強化廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、蓮塘/香園圍口岸和新皇崗口岸等新基建的作用，以及強化香港國際機場與東莞、珠海等大灣區機場的合作，發揮香港作為區域交通和物流樞紐的角色。

### (2) 加快《鐵路發展策略 2014》落實進度，推進新界地區鐵路發展。

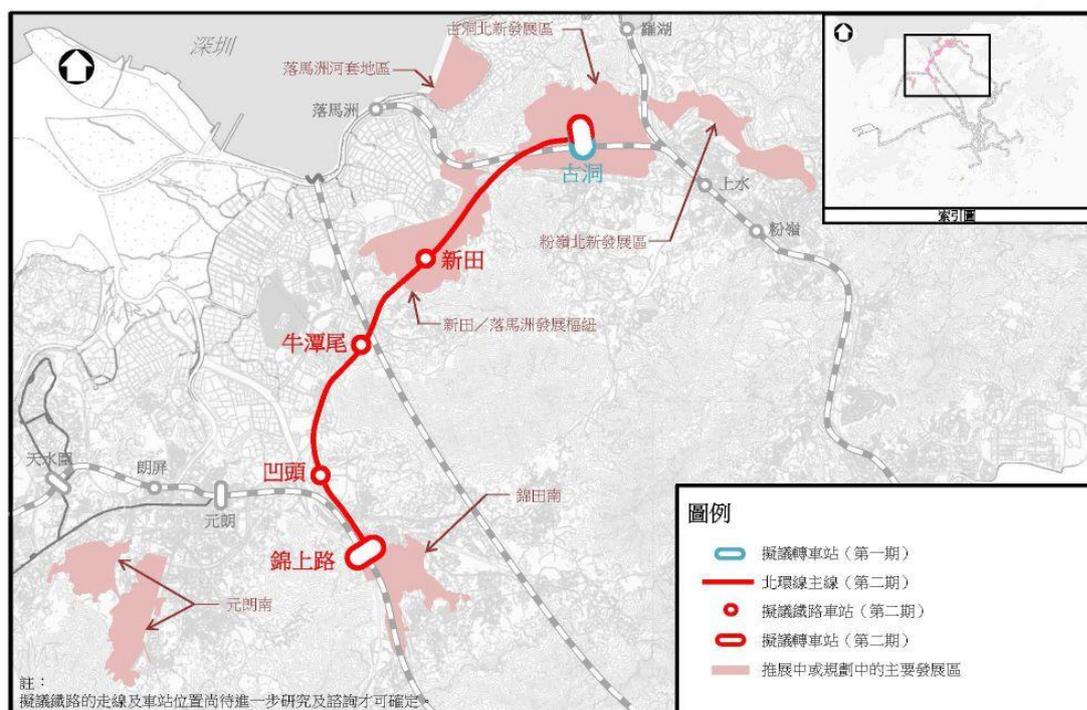
《鐵路發展策略 2014》落實進度滯後，需要全速追回，包括盡快推展北環綫工程，應付港深創新及科技園首批大樓、古洞北新市鎮及新田/落馬洲發展樞紐發展步伐，同時亦應研究興建第三條連接香港南北地區的鐵路綫，為規劃中的新田/落馬洲發展樞紐、新界北新市鎮以及文錦渡物流走廊作出前瞻性交通規劃。

政府在推展《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》時，應重新考慮興建屯荃鐵路，同時積極推動邊境鐵路發展，包括探討港深創新及科技園鐵路接駁的可能性，以及盡快研究和確定港鐵北環綫與新皇崗口岸的接駁方案，並從速展開工程，便利兩地人員往來和交流。

政府亦應盡快成立專責部門負責鐵路規劃和建造的相關工作，加快鐵



路項目有序落實。



北環線的擬議鐵路方案（第一期及第二期）

北環綫工程應盡快推展，以應付港深創新及科技園（香港園區）首批大樓、古洞北新市鎮及新田/落馬洲發展樞紐發展步伐。（圖片來源：發展局）

### (3) 拓展跨境鐵路，於洪水橋設新鐵路線連接深圳前海。

根據「前海方案」，前海合作區的總面積擴大至原來8倍，將成為未來港深合作的重要根據地，可以預期前海與香港的跨境交通需求將會急增。洪水橋/厦村新發展區鄰近前海，興建交通基建連接兩地，不但可滿足未來的龐大需求，更可帶動洪水橋一帶發展成為新界北的重要商業區。

深圳方面正在建設前海綜合交通樞紐，並已預留位置興建深港出入口岸及港深西部快軌車站。在香港方面，政府早在《鐵路發展策略2014》已提及興建連接前海及洪水橋的港深西部快速軌道跨界支線，但當時卻稱項目財務可行性成疑，故未訂下具體目標。



港鐵屯馬綫洪水橋站預計於2030年落成，而政府在規劃洪水橋/厦村新發展區時，已在洪水橋站前預留地皮，供日後在地底興建車站及跨境鐵路連接前海。政府應把握新界北及前海發展的機遇，立即就洪水橋及前海跨境鐵路作出可行性研究，制訂具體方案盡快拍板興建，並與屯馬綫洪水橋站無縫對接，方便跨境旅客。

#### (4) 檢討5條新界橋隧收費，增加市民「進駐新界」的誘因。

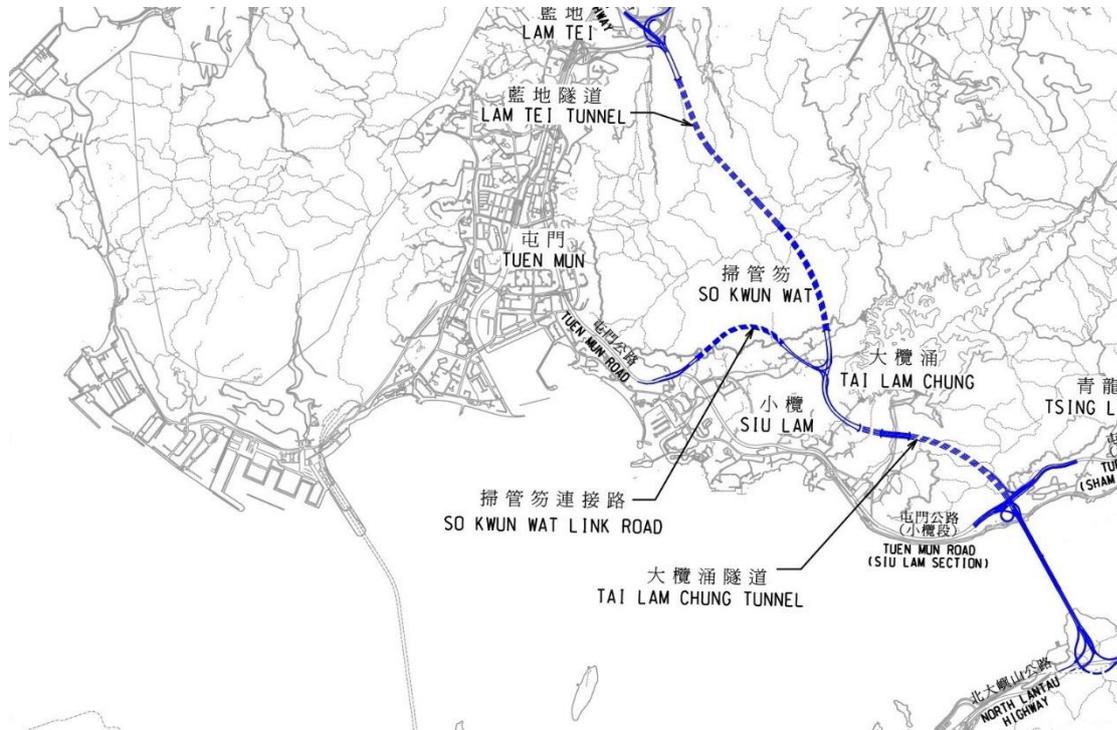
建議政府降低甚至豁免5條新界隧道收費，包括大老山隧道、大欖隧道、尖山至沙田嶺隧道、城門隧道及獅子山隧道，以紓緩新界居民往返市區的財政壓力，以及增加發展商「開發新界」和市民「進駐新界」的誘因。

隨着越來越多人前往新界居住或工作，新界連接市區的道路建設亟待加快。新界西方面，政府應積極推展11號幹線和屯門繞道工程，以期早日完工，解決居民往返市區道路交通擠塞問題。而在新界東，鑑於現時吐露港公路和粉嶺公路在繁忙時段已飽和，無法應付未來新界東北發展的交通需求，建議持續優化並擴闊吐露港公路和粉嶺公路，並積極考慮興建另一條連接新界東北和市區的道路基建。



香港經濟民生聯盟  
Business and Professionals  
Alliance for Hong Kong

香港夏慤道18號海富中心第一期32樓3204A  
3204A, 32/F Tower 1, Admiralty Centre,  
18 Harcourt Road, Hong Kong  
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930  
Email: bpa@bpahk.org  
Website: www.bpahk.org



政府應積極推展 11 號幹線（藍線）工程，以期早日完工，解決新界西居民往返市區道路交通擠塞問題。  
（圖片來源：路政署）