

新界北新市鎮和馬草壟的發展建議

目的

本文件旨在向委員簡介北部都會區（北都）內新界北新市鎮和馬草壟的初步發展建議。

發展定位

2. 2023年10月公布的《北部都會區行動綱領》勾劃了北都四大區域¹的發展定位。新界北新市鎮和馬草壟位於北都的口岸商貿及產業區²（見附件 1），是北都的新發展項目中公布初步發展建議的最後兩個。

3. 新界北新市鎮項目範圍約 1,420 公頃，包括香園圍、打鼓嶺、坪輦、恐龍坑、皇后山、文錦渡、羅湖南等區域，擁有羅湖、文錦渡及香園圍三個口岸之利，有潛力發展各種與口岸相關的經濟用途和需大片土地運作的產業，成為口岸商圈及新興產業基地，可與深圳羅湖區的發展³產生優勢互補作用。

4. 2023年年底發表的《香港主要運輸基建發展藍圖》建議在 2039 年及以後於北都東部落成兩條鐵路和一條主要道路（兩鐵一路）（見附件 1），以配合新界北新市鎮的發展，加強北都各新發展區及口岸之間的互聯互通。兩條鐵路分別是東西

¹ 四大區域由西至東分別為高端專業服務和物流樞紐、創新科技地帶、口岸商貿及產業區，以及藍綠康樂旅遊生態圈。

² 口岸商貿及產業區亦包括古洞北／粉嶺北新發展區和現有上水及粉嶺新市鎮。

³ 深圳羅湖區是深圳最早發展的區域，亦是不少港人聚居、港資企業落戶的地區。根據深圳羅湖區的規劃，羅湖口岸周邊地區主要推動多元消費、建設樞紐門戶商業中心、口腔醫美、生命健康行業等；文錦渡口岸片區將推動跨境商務產業；蓮塘片區會建設現代物流產業園。

走向的北環線東延線和南北走向的新界東北線。北都公路（新界北新市鎮段）將成為東西走向、連接新界北新市鎮與北都其他新發展區的主要道路⁴。

5. **馬草壟**項目範圍約 55 公頃，位於古洞北新發展區以北，當中約 49 公頃是早年規劃古洞北新發展區的一部分。考慮到河套區港深創新及科技園（港深創科園）將有道路⁵經由馬草壟連接古洞北，而規劃中的北都公路（古洞段）亦建議途經馬草壟，馬草壟既可成為河套區與古洞北以至北都其他發展區的連接交匯點，亦可為將來河套區的創科企業提供便捷的社區服務及生活支援。

6. 土木工程拓展署和規劃署分別於 2021 年 10 月及 2022 年 10 月展開新界北新市鎮和馬草壟的規劃及工程研究，以就這兩個新發展區制訂土地用途建議方案。

新界北新市鎮的概括土地用途

主要規劃及城市設計概念

7. 我們以建設北都成為香港第二個經濟引擎為目標，採取「產業導向」的土地規劃，建議在香園圍和恐龍坑一帶提供土地發展不同產業，以善用這些地方鄰近香園圍公路和連接到未來北都公路的地理優勢；至於口岸經濟用途，則會聚集於香園圍口岸、文錦渡口岸和羅湖南一帶。在「產城融合」的理念下，區內的產業／商業用途不但能夠驅動經濟發展，亦同時促進生活社區的融合發展，增加新發展區的活力。

8. 我們計劃在擬議鐵路站附近規劃較高密度的發展以善用土地潛力，便利出行，並會尊重現有鄉村地帶的特質和力求達致「城鄉共融」（見下文 15 段）。我們亦致力將新界北新市鎮建設成智慧和綠色的碳中和社區，增強應對氣候變化的抗禦力，並提升生物多樣性。城市設計的重點包括：以「15 分鐘

⁴ 規劃中的北都公路全長約 23 公里，從西向東由四個路段組成（即天水圍段、新田段、古洞段及新界北新市鎮段），連接北都各個新發展區。

⁵ 規劃中的河套區東面連接路。

生活圈」規劃日常生活所需；善用藍綠資源以打造文化、自然和康樂的紐帶；以完善的行人和單車徑網絡鼓勵主動出行和綠色生活；以有層次的建築物高度豐富城市輪廓；布置景觀廊以提升新發展區的通透度；以及預留通風廊以減低熱島效應。

9. 新界北新市鎮的概括土地用途（**附件 2**）有以下重點：

項目重點 1：口岸經濟

10. 口岸地區過去多為邊境禁區，主要承擔保安和過境功能。兩地融合和日益增加的跨境人流為口岸地區帶來重大的機遇，而擬議北環線東延線和新界東北線亦可加強各個陸路口岸之間的連繫，驅動當區發展。我們建議改造文錦渡和香園圍口岸一帶（約 225 公頃）成為**口岸商住區**（**附件 2a**），提供香港享有優勢的商貿、金融和專業服務等，亦可以為本地人士及跨境旅客提供休閒、零售等服務，推動口岸經濟。區內住宅單位也能為頻繁往返兩地的人士提供居所。

項目重點 2：新興產業

11. 為善用新界北新市鎮的廣闊空間、鄰近口岸的優勢及「東進東出」的貨運策略⁶，我們計劃在新發展區預留約 210 公頃土地發展不同類型的產業，涵蓋以下界別，為人才和區內居民創造多元化的就業機會，並促進職住平衡（**附件 2b**）：

- (a) **現代物流**（包括兼備多層物流綜合大樓和露天作業的物流園）（約 85 公頃）；
- (b) **食品相關用途**（包括食物冷鏈設施、多層式水耕農場、多層式禽畜飼養場等）（約 25 公頃）；
- (c) **綠色產業**（包括環保園第二期、園林廢物處理及循環再造設施）（約 25 公頃）；

⁶ 根據「東進東出，西進西出」的策略，蓮塘／香園圍將為港深東面貨運口岸，西面則為深圳灣口岸，其他陸路口岸則主要作跨境客運用途。

- (d) **先進建造業**（包括提供相關研發、認證、貯存及訓練設施和高效建築（包括「組裝合成」及「機電裝備合成法」）相關的用途）（約 20 公頃）；以及
- (e) **先進製造業**（包括以科技帶動生產的新興產業，以及預留用地予新型工業化和應對未來產業發展需要，尤其是一些現階段未能預見的新興產業，讓香港在產業用地方面有更好的準備以抓緊未來機遇）（約 55 公頃）。

項目重點 3：文教體育樞紐

12. 新界北新市鎮的中部建議打造成為一個集專上教育、文化及體育設施的匯聚地（**附件 2b**）。我們計劃提供約 40 公頃土地作專上教育用途，建設「北都大學教育城」（**大學教育城**）⁷ 的其中一個重要部分，致力打造香港成為國際高端人才集聚高地。我們亦計劃提供約 50 公頃土地建設「河畔文化谷」和「活力體育區」。河畔文化谷會預留用地作香港演藝學院的第二校舍、博物館群及表演場地，這些設施會與區內文化遺產資源交匯融合，培養香港藝術人才，加強香港作為中外文化藝術交流中心的角色。活力體育區各類設施及場地可用來舉辦國際和本地體育賽事，為本地運動員提供練習場地和推廣新興及城市運動，有助推動香港體育產業的發展。

項目重點 4：河谷綠廊

13. 新界北新市鎮擬建一條長約 8 公里的綠廊。綠廊由「東江水綠道」⁸ 和「中央河谷」組成，把新發展區西部及東部連接起來，形成一個獨特藍綠景觀。我們會研究以自然為本的方法建造綠廊，並致力提升生物多樣性，例如進行大量綠化、建造生境、建立自然公園，以及活化河流。在建造綠廊時，會一併提供蓄洪設施及改善河道，從而提高新發展及鄉村的防洪能力和應對氣候變化的抗禦力。

⁷ 「北都大學教育城」亦包括分別在牛潭尾及洪水橋／厦村新發展區預留作專上教育用途的 46 公頃及 5 公頃土地。

⁸ 「東江水綠道」是在文錦渡現時為香港供水的東江水管的上方及兩旁建造的休憩用地，讓訪客在享用休憩用地之餘，亦可認識東江水供港的歷史和重要性。

14. 河谷綠廊將成為一條匯聚城鄉和串連文化、自然和康樂的紐帶，它會連結新發展區內的鄉村、新社區、歷史建築、文化體育設施和休憩用地；延伸的行人及單車徑網絡會連接新界北新市鎮周邊的郊遊徑和鄉郊，以推廣健康生活和綠色旅遊。

城鄉共融

15. 「城鄉共融」是規劃新界北新市鎮重要的一環。我們會悉數保留區內 21 個認可鄉村／原居鄉村，亦會從城市設計方面入手確保新發展和鄉村環境融合調和（包括盡量在鄉村地帶周邊劃設合適的休憩用地／美化市容地帶作為緩衝，以及適當地調低鄉村附近的建築物高度和維持鄉村的視覺景觀，從而減低新發展對現有鄉村的視覺影響，讓兩者和諧交接）。上文第 13 段所述 8 公里長的綠廊及其延伸的休憩用地、行人及單車徑網絡會進一步拉近鄉村和城市生活，有助推廣和彰顯區內的豐富人文資源。村民亦將受惠於全面規劃的社區、休憩和商業設施，以及更佳的內外交通連接、基礎設施（包括供水、排污、排水）及應對氣候變化的措施（如綠化、通風廊、蓄洪設施）。發展也會為村民帶來多元化的就業機會。就整個北都的發展如何進一步推動「城鄉共融」，政府已展開顧問研究，當中會就落實「城鄉共融」制定指引。

土地用途預算、主要發展參數

16. 新界北新市鎮的總發展面積預計可達 1,175 公頃⁹。擬議土地用途預算如下：

擬議土地用途	面積(公頃)	百份比(%)
產業用途	210 ⁽¹⁾	18
專上教育用途	40	3
文化、體育設施	50	4
住宅和混合用途 ⁽²⁾	220	19

⁹ 上文第 3 段提及新界北新市鎮項目範圍約 1,420 公頃，當中 1,175 公頃會用作發展。餘下 245 公頃不建議發展，為現有用途需要保留及已規劃的發展，包括鄉村式發展地帶、綠化地帶（包含認可殯葬區）、香園圍口岸、東鐵線、皇后山公營房屋發展等。

擬議土地用途	面積(公頃)	百份比(%)
公共設施	190	16
休憩用地	205	18
自然花園	20	2
其他（道路、美化市容地帶等）	240	20
總發展面積	1,175	100

- (1) 包括物流、貯物及工場（85 公頃）、食品相關用途（25 公頃）、綠色產業（25 公頃）、先進建造業（20 公頃），以及先進製造業（55 公頃）。
- (2) 鐵路站 500 米範圍內的用地的擬議地積比率為 6.5 – 7 倍。

17. 新界北新市鎮的主要發展參數如下：

住宅單位	約 163,000 – 176,000 ⁽¹⁾
總人口	約 449,000 – 484,000 ⁽²⁾
新增就業職位	約 165,000

- (1) 包括私人及公營房屋。皇后山現有及已規劃的 16,000 個公營房屋單位也計算在內。
- (2) 包括現有人口和皇后山已規劃公營房屋的人口約 51,000 人。

公共及基礎設施

18. 我們必須提供配合新界北新市鎮發展所需的公共服務及基礎設施，例如濾水廠、淨水處理設施等。為了應付北都及更廣泛地區的需要，我們亦需規劃先進的轉廢為能設施及其他廢物管理設施（如回收及循環再造設施、廚餘預處理設施等）、食物管制設施、屠房等。這些配套設施會設於新發展區的邊緣位置，盡量遠離市中心及住宅區，並直接連接公路系統，減少來往這些設施的車輛對區內的影響。政府亦會採用合適的建築設計和緩解措施，確保這些設施的外觀與周邊環境相互協調，減低對社區帶來的影響。

「優先發展區」— 香園圍口岸商住區、企業園和大學教育城

19. 新界北新市鎮是北都面積最大的一個新發展區，其發展面積(1,175公頃)遠較其他新發展區大¹⁰，佔整個北都約3,000公頃新發展土地逾三分之一，預計需要約20年或更長時間分階段推展。為了善用這片新發展土地，合理地攤分收地及工程開支，確保資源運用得宜，並顧及對現有社區和經濟活動的影響，我們會務實地按序分階段推展新界北新市鎮，小心設計各階段的用地規模，為不同的經濟用途／產業，持續並有序地提供土地。

20. 我們建議首先推展約206公頃的「優先發展區」。考慮到公營房屋並非新界北新市鎮的首要實施重點¹¹和善用口岸以及香園圍公路的優勢，我們建議先行發展香園圍地區(包括口岸商住區、企業園)和大學教育城，推動口岸經濟，發展新興產業，以及培育高端人才，詳情如下：

- (a) **香園圍口岸商住區、企業園**—在跨境貨運「東進東出」策略下，香園圍口岸將會是香港東面唯一跨境貨運的陸路口岸。另一方面，其客運量也持續增長。我們建議充分利用現有的口岸設施以及道路基礎設施(如香園圍公路)，優先發展(1)香園圍口岸商住區和(2)香園圍企業園，提供土地予口岸相關的經濟用途(如商貿、零售、個人服務等)和新興產業(如現代物流業、食品相關用途、先進建造業和先進製造業)，為新界北新市鎮的發展定位(見上文第3段)建立基礎；亦會建立以私人住宅為主(約12,000至13,000個單位)的社區，並配備社區設施。
- (b) **大學教育城**—優先發展香園圍地區以南、打鼓嶺一帶的大學教育城用地，致力打造香港成為國際高端人才集聚高地。有關的專上院校可跟北都的產業及經濟用途互動協作，並能深化與大灣區城市在專上教育相關領域的合作。大學教育城用地除可用來興建校舍，還可提供學生

¹⁰ 例如古洞北／粉嶺北新發展區發展面積約為320公頃，洪水橋／廈村新發展區發展面積約為440公頃，元朗南發展面積約為180公頃。

¹¹ 這是因為已覓得多於足夠土地應付未來十年長遠房屋策略的供應目標。

宿舍予不同專上院校的學生。我們亦建議在大學城周邊提供約 5,000 至 6,000 個私人住宅單位，增加師生的住宿選項。

21. 新界北新市鎮「優先發展區」的建議範圍載於附件 2c。「優先發展區」的擬議土地用途預算如下：

擬議土地用途	面積(公頃)	百分比(%)
產業用途	64 ⁽¹⁾	31
專上教育用途	40	19
住宅和混合用途 ⁽²⁾	23	11
公共設施	6	3
休憩用地	28	14
其他（道路、美化市容地帶等）	45	22
總發展面積	206	100

(1) 包括物流、貯物及工場（20 公頃）、食品相關用途（5 公頃）、先進建造業（6 公頃），以及先進製造業（33 公頃）。

(2) 擬議地積比率為 6.5 – 7 倍。

22. 「優先發展區」的主要發展參數如下：

新增住宅單位	約 17,000 – 19,000
新增人口	約 45,000 – 49,000
新增就業職位	約 47,000

23. 至於新發展區餘下約 960 公頃的發展用地，則屬中長期的發展計劃，可考慮分批推展，而優次則按實際情況作出檢視：

- (a) 恐龍坑及文錦渡管制站附近地區：主要為建造公共設施，以及為口岸經濟、先進建造業、綠色產業等提供用地；
- (b) 坪輦、打鼓嶺及皇后山地區：主要為房屋及文化體育設施提供用地；以及
- (c) 羅湖南地區：主要提供房屋用地。

馬草壟的概括土地用途

24. 作為古洞北新發展區的延伸部分及古洞北和河套區的連接交匯點，馬草壟的規劃會以私人住宅為主¹²，並提供休憩用地及配套設施，支援古洞北及河套區創科人才的住屋及生活配套的需要。我們亦建議保留現時的馬草壟溪，並在兩旁規劃休憩用地，形成一條南北走向的自然綠廊，貫通古洞北的休憩用地至北面的蠔殼圍濕地。

25. 馬草壟的概括土地用途（附件 3 及 3a）有以下重點：

項目重點 1：交通交匯

26. 2031 年落成的河套區東面連接路將經由馬草壟連接古洞北及河套區，由馬草壟前往古洞北或河套區，均只需要約數分鐘車程，交通便捷；規劃中的北都公路（古洞段）亦建議途經馬草壟，使馬草壟成為河套區與古洞北以至北都其他發展區的連接交匯點。

項目重點 2：宜居社區

27. 作為古洞北新發展區的延伸，馬草壟將規劃為住宅新社區，提供私人住宅和休憩及配套設施，支援河套區創科人才對住屋及生活配套的需要，亦與毗鄰的古洞北休憩康體設施相輔相成。

項目重點 3：藍綠共融

28. 現時天然的馬草壟溪將會保留，連同河溪兩側擬議的休憩用地，將成為南北走向的自然綠廊，貫通南面古洞北的休憩用地至北面蠔殼圍濕地，同時亦會結合防洪設施以降低水浸風險，保障市民安全，在保育之餘亦創造一個藍綠共融的生活空間。

¹² 毗鄰的古洞北新發展區內將提供約 30,000 個公營房屋單位。

土地用途預算、主要發展參數

29. 馬草壟地區的總發展面積約 52 公頃¹³，擬議土地用途預算如下：

擬議土地用途	面積(公頃)	百份比(%)
住宅	15	29
公共設施	13	25
休憩用地	10	19
自然河溪	5	10
其他（道路、美化市容地帶	9	17
總發展面積	52	100

30. 馬草壟地區的主要發展參數如下：

新增住宅單位	約 9,800 – 10,700
新增人口	約 25,600 – 28,000
新增就業職位	約 3,000

¹³ 上文第 5 段提及馬草壟項目範圍約 55 公頃，當中 52 公頃會用作發展，餘下 3 公頃不建議發展，為現時古洞北新發展區的「綠化地帶」，建議保留作「綠化地帶」。

對現有居民及作業的影響

31. 兩個地區的發展，特別是規模龐大的新界北新市鎮，將無可避免地影響一些現有主要為寮屋的鄉郊居所、墳墓／骨灰甕／神社、棕地作業、農業活動／耕地／禽畜農場等。我們建議分階段推展工程，亦意味受影響住戶和作業者將分階段和有序地遷離。我們會秉持「以人為本」的原則，在過程中與持份者保持溝通，盡量提供所需資訊及協助，並在適當時候為住戶和作業者進行資格審查，以提供安置和補償安排。

下一步工作和實施時間表

32. 因應所收集的公眾意見，我們會深化有關土地用途建議，並進行相關技術評估／工程設計，以制訂新界北新市鎮及馬草壟的建議發展大綱圖。

33. 根據目前的計劃，新界北新市鎮「優先發展區」內的食物管制設施或會較早推展，以便盡早將文錦渡口岸的食物管制功能轉移至香園圍口岸，以發展文錦渡為純旅檢口岸。「優先發展區」其餘部分的政府主導工程預計最早可於2028／29年展開。馬草壟的部分發展用地位於古洞北新發展區餘下發展範圍內，最早可在2027年展開土地平整及基礎設施工程。因應工程的開展，預計首批受新界北新市鎮（食物管制設施除外）和馬草壟工程影響的住戶和作業者最早會分別於2028年和2027年左右需要遷離。

34. 就新發展區開發模式，除傳統由政府出資和主導的土地平整和基礎設施安排外，我們亦會考慮不同的開發模式如原址換地和「片區開發」等。例如香園圍口岸一帶的規劃將配置較多的商住元素，亦受惠於現有基建（包括香園圍口岸和香園圍公路），可以善用口岸人流和周邊產業用地所帶來的效益，因此這一帶土地有條件採用「片區開發」模式發展，借助市場力量提速提量。馬草壟作為純私人住宅區，亦可考慮採用「片區開發」模式。

35. 在敲定有關土地用途後，我們會進一步考慮工程時間表和實施計劃。

徵詢意見

36. 請委員就新界北新市鎮及馬草壟的初步發展建議提供意見。

發展局
土木工程拓展署
規劃署
2025年2月