

## 第七屆元朗區議會 第七次會議

### 關注北部都會區的土地發展問題

就 貴秘書處於 2025 年 1 月 15 日以電郵轉介元朗區議會梁明堅議員、文亦揚議員、何曉雯議員、李靜儀議員、沈豪傑議員, BBS, JP、林宗賢議員、施駿興議員、袁敏兒議員, MH、郭永昌議員、陳燕君議員、湛家雄議員, BBS, MH, JP、黃元弟議員, MH、黃紹聰議員、鄧志強議員, MH、鄧善恒議員、鄧鎔耀議員及譚德開議員有關題述事宜的函件, 本局經諮詢相關部門後回覆如下:

### 北部都會區概況

特區政府正全力推進北部都會區(北都)發展。作為香港未來土地供應的主要來源, 北都可提供約 3 000 多公頃新發展土地, 將有助突破過去產業發展面對土地不足的瓶頸, 推動創科和其他產業發展, 創造約 50 萬個新工作職位, 並藉毗鄰深圳的地利, 更好地利用內地和香港的優勢互補, 為香港注入新經濟動力, 以及建構與大灣區其他城市合作的重要平台。北都亦有助香港於「南金融、北創科」的新產業布局下, 發展成國際化的創科中心。此外, 北都也是香港未來房屋供應重鎮, 可提供逾 50 萬個新住宅單位, 為市民創造更多優質生活空間。在全面發展後, 整個北都預計可容納約 250 萬人口, 當中位處元朗區內的洪水橋/厦村新發展區、元朗南新發展區、流浮山、尖鼻咀及白泥發展、新田科技城及牛潭尾新發展區, 預計合共可容納約 580 000 人, 佔整個北都未來人口近四分之一。

北都內的各個新發展區將按照 2023 年 10 月公布的《北部都會區行動綱領》(《行動綱領》)所定出的發展主題及產業定位, 有序推進。其中, 《行動綱領》就推動創科產業發展, 助力香港發展成國際化的創科中心提出了多項具體措施和建議。以元朗區為例, 我們會在新田科技城(包括河套區港深創新及科技園)創造 300 公頃的創科用地, 提供 7 百萬平方米的樓面面積, 規模相等於 17 個香港科學園; 另外, 我們在流浮山

預留約 15 公頃土地作數碼科技樞紐，透過利用先進科技，推動新經濟與傳統經濟融合，當中涵蓋金融科技、智能生活和數碼娛樂等領域，打造該區成為孕育青年人才和初創企業的搖籃。

除了推動創科產業發展外，城鄉共融亦是北都發展的重要目標之一。北都內的傳統鄉鎮擁有豐富的歷史和人文資源，可以與未來發展融合調和，營造城鄉共融的特色。例如，我們在規劃新田科技城的過程中，保留了七條原居民認可鄉村，營造新發展區和傳統鄉鎮的融和格局。除了保留歷史古蹟，並降低在「鄉村式發展」地帶毗鄰用地的建築物高度和提供樓宇後移外，我們亦會改善鄉村的基礎設施，確保原居民鄉村與新發展區和諧融合，讓村民受惠於周邊的發展。

另外，城市規劃委員會（城規會）亦會因應最新規劃情況，不時審視法定規劃用途，以配合村民需要和鄉村發展。例如，在現時法定分區計劃大綱圖（大綱圖）下的「鄉村式發展」地帶，「食肆」及「商店及服務行業」在新界豁免管制屋宇的地面一層屬經常准許的用途，而在其他樓層則可向城規會提出規劃申請。而在制定或修訂個別大綱圖時，城規會亦按實際情況，把「酒店（只限度假屋）」及「郊野學習／教育／遊客中心」加至「鄉村式發展」地帶的註釋之內，作為可向城規會提出規劃申請的用途，以支持近年普及的鄉村旅遊。

### 北都的寮屋

地政總署目前只有元朗區在 2021 年底（最早）及 2024 年底（最近期）的已登記寮屋統計數字，分別為 168 286 間及 166 320 間，期間減少 1 966 間。寮屋數目減少的主要原因包括：佔用人已遷出及棄置寮屋、或寮屋涉及違規改建而被取消寮屋登記編號等。

### 北都的農地

目前位於北都（即元朗區和北區）範圍內的「農業」地帶及「康樂」地帶分別有約 2 640 公頃和 360 公頃。為推動休閒農業發展，漁農自然護理署於 2024 年 6 月推出「農+樂」農場計劃，便利從事商業農耕的農場提供休閒活動作輔助業務。計

劃下的農場可提供獲認可的休閒活動包括以無火煮食方式配製自家農作物輕食、農作物自摘、售賣自家農作物；以及促進農業教育的農場活動（例如導賞團、農耕體驗或工作坊）。截至2024年12月31日，署方共接獲80份申請，當中65宗已獲批准加入計劃。

相關政策局和部門會持續檢視各類土地用途（包括創科等產業用途）的長遠土地需求及未來市場需求的變化。倘若有需要考慮將北都內的「農業」地帶及／或「康樂」地帶改劃作其他用途，發展局及相關部門會在造地方面作適當配合和部署，包括進行相關的可行性研究及技術評估，並會適時諮詢相關區議會、居民和其他持份者。

### 北都的棕地

根據規劃署於2019年公布的《新界棕地使用及作業現況研究》（《棕地研究》），估計新界有約1 600公頃的棕地，當中有營運的棕地約有1 410多公頃，分別約有99%和75%分布於北都和元朗區。

在多管齊下的土地供應策略下，特區政府已鎖定約7 000公頃的土地供應來源，足以滿足本港到2048年的30年間約6 000公頃的預計土地需求。其中一個主要的土地供應來源是收回和發展新界棕地。目前的棕地作業正支援建造、物流、運輸、回收等行業的發展，對香港經濟和就業市場有一定貢獻。然而，不少棕地作業以低密度形式使用土地，相對其他經濟活動並非最具土地效益的運作模式。以《棕地研究》的結果計算，約有六成的新界棕地因其位處發展區內，或因為其露天運作模式和與周圍環境及發展不協調等因素，將會陸續發展為高密度房屋及其他用途（包括創科等產業用途），以更善用珍貴的土地資源和提升效益。我們亦認為透過北都等發展項目（包括發展多層產業大樓），整合棕地作業以提升用地效率，並提供機會幫助行業升級轉型，是合適的方向。為盡量減少收回棕地作發展對相關行業的影響，政府會按實際情況調整收地時間表，並提供特惠補償和為有意重置業務的棕地作業者提供支援。

本局未克出席 1 月 21 日的元朗區議會會議，敬希見諒。  
再次感謝議員對北都發展的關注。

發展局  
2025 年 1 月