

北部都會區
Northern Metropolis

北部都會區

Northern Metropolis



甚麼是北部都會區？

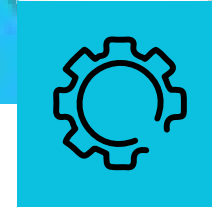
What is Northern Metropolis ?





北部都會區 發展策略 2021

Northern Metropolis
Development Strategy
2021



北部都會區 行動綱領 2023

Northern Metropolis
Action Agenda
2023



戰略位置

A Strategic Location



土地潛力

Land with Potential



香港總面積1/3
1/3 of Hong Kong

- 圖例 LEGEND**
- 北部都會區概念界線
Northern Metropolis Conceptual Boundary
 - 🚶 口岸
Control Points
 - 🟡 現有的新市鎮
Existing New Towns
 - 🟢 建設中的新發展區
New Development Areas under Construction
 - 🟠 興建中的河套區港深創新及科技園
HSITP in the Loop under Construction
 - 🟤 規劃中的新發展區
New Development Areas under Planning
 - 🟢 紅花嶺郊野公園
Robin's Nest Country Park

3,000
公頃新開發土地
hectares of new development land

深圳
Shenzhen

福田
Futian

落馬洲支線
Lok Ma Chau Spur Line

落馬洲
Lok Ma Chau

河套區
港深創新及科技園
HSITP in the Loop

羅湖
Lo Wu

文錦渡
Man Kam To

香園圍
Heung Yuen Wai

鹽田
Yantian

沙頭角
Sha Tau Kok

紅花嶺
Robin's Nest

沙頭角
Sha Tau Kok

南山
Nanshan

深圳灣
Shenzhen Bay



新界北新市鎮
及羅湖/文錦渡
New Territories North New Town
and Lo Wu/Man Kam To

古洞北
Kwu Tung North

粉嶺北
Fanling North

新田科技城
San Tin Technopole

粉嶺/上水
Fanling/Sheung Shui

流浮山
Lau Fau Shan

天水圍
Tin Shui Wai

牛潭尾
Ngau Tam Mei

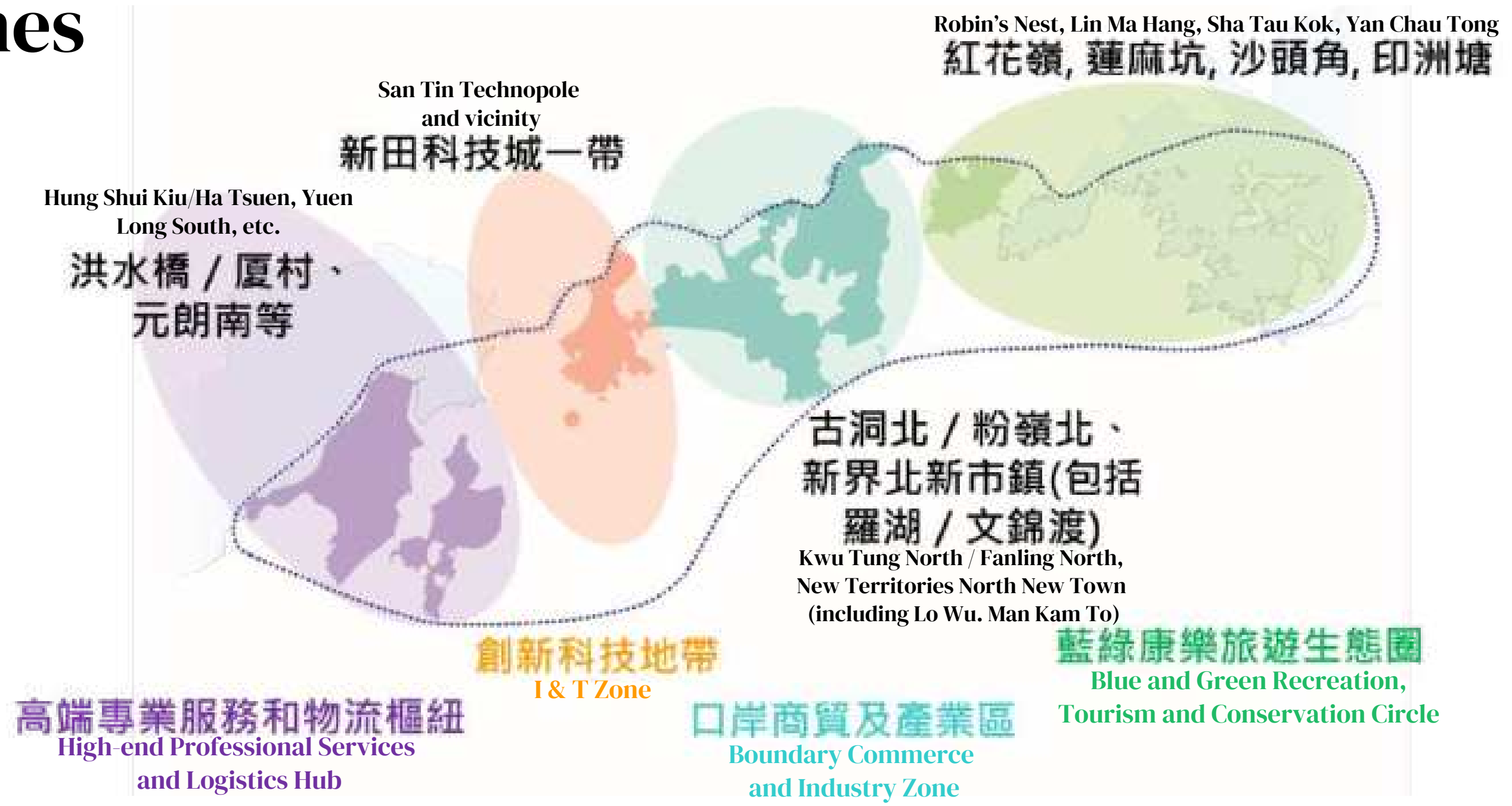
洪水橋/廈村
Hung Shui Kiu/
Ha Tsuen

元朗
Yuen Long

元朗南
Yuen Long South

香港
Hong Kong

四大區域 Four Zones



2,500,000
人口
population

500,000
新住宅單位與就業機會
new residential units and new jobs

目標 Objectives

01
開拓土地房屋
Providing land and housing

02
產業導向，職住平衡
Industry-driven planning & better home-job balance

03
促進大灣區融合
Promoting integration of Greater Bay Area

04
基建先行，鐵路為骨幹
Infrastructure-led, railways as backbone

05
政府部門進駐，帶動發展
Establishing presence of government departments
to drive development

06
打造「北都大學教育城」
Developing “NM University Town”

07
口岸經濟
Control Point economy



開拓土地房屋

Providing land and housing



公屋輪候時間

Public Housing Waiting Time



一般申請者
General applicants

5.5 年
years



長者一人申請者
Elderly one-person applicants

3.5 年
years

公屋平均輪候時間
Average Waiting Time for Public Rental Housing

平均居住面積

Average living space







深圳 Shenzhen	300	平方尺 ft ²
新加坡 Singapore	270	平方尺 ft ²
東京 Tokyo	210	平方尺 ft ²
香港 Hong Kong	161	平方尺 ft ²

資料來源：TFLS/2030+小冊子公眾參與手冊
Data Source: Public Engagement Booklet of TFLS/2030+ booklet

樓價

Property Price

房價負擔能力指數
Housing Affordability Rating

	香港 Hong Kong	16.7		倫敦 London	8.1
	悉尼 Sydney	13.8		紐約 New York	7.0
	溫哥華 Vancouver	12.3		新加坡 Singapore	3.8

9.0及以上 - 無法負擔

9.0 & Over -

Impossibly Unaffordable

資料來源：2024年國際住房可負擔性報告
Data Source: 2024 International Housing Affordability Report

甲級寫字樓租金

Rental for premium office space

每月成本 (港幣每平方尺)
Total Occupancy Costs per month (HKD sq.ft)

Hong Kong 香港	中環 Central	\$169	北京 北京	核心商業區 CBD	\$92
New York 紐約市	市區 West end	\$144	Singapore 新加坡		\$72
London 倫敦	西區 Midtown	\$119	Shenzhen 深圳		\$71

資料來源：仲量聯行2022年高級辦公大樓租金追蹤 (PORT)
Data Source: The Premium Office Rent Tracker (PORT) 2022 by JLL



職住平衡

Home Job Balance

北部都會區工作人口
Working population in N and YL

60%

30%

跨區
Cross-district
九龍區/香港島
KL/HKI



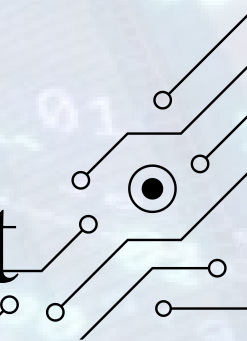
李澤楷：香港擁有發展創新科技優勢 但租金較貴

盈科拓展主席兼行政總裁李澤楷在出席一個論壇時表示，香港有人才、法規及公平的制度，擁有發展創新科技的優勢，不過香港在租金和食住消費方面都較昂貴。他建議創業人士，如果資金只能在香港足夠營運6個月，應該選擇以同樣資金，但可以維持營運18個月的地方創業。

產業用地需求 Need for industrial land



數碼港
Cyberport



>90%

科學園
Science Park



>93%

佔用率

區域融合

Regional integration

香港

Hong Kong

國際化城市
International city
金融樞紐
Financial hub

人口(Population) : 7,536,100
地區生產總值(GDP) : 29,816億港元
人均GDP(GDP per capita) : 396,000港元
中青年(15-59歲)% : 60

Population: 7 536 100
GDP: HK\$2,981.6 billion
GDP per capita: HK\$396,000
Young and mid-aged(15-59) %: 60

深圳

Shenzhen

快速發展城市
Fast growing city
科技樞紐
Tech hub

人口(Population) : 17,790,100
地區生產總值(GDP) : 34,606億元人民幣
人均GDP(GDP per capita) : 195,000元人民幣
中青年(15-59歲)% : 80

Population: 17 790 100
GDP: RMB 3,460.6 billion
GDP per capita: RMB 195,000
Young and mid-aged(15-59) %: 80

交通基建 Transport

加強北都與香港及內地其他地區的聯繫開拓新機遇
Increased connectivity within NM, with others parts of
HK and the Mainland to tap new opportunities



青衣至大嶼山連接路不在圖中顯示
Tsing Yi-Lantau Link not shown on the map

大學城 University town

「產學研」合作 “Research-academic-industry” collaboration

牛潭尾、新界北新市鎮及洪水橋預留超過80公頃土地
Over 80 hectares of land earmarked in Ngau Tam Mei, NTN New Town and Hung Shui Kiu



口岸經濟 Control Point Economy





政府辦公室
Government offices

保育 Conservation

郊野公園、濕地與海岸
Country parks, Wetland and Coasts



重點項目 KEY PROJECTS



洪水橋 Hung Shui Kiu

定位 Positioning

藉着毗鄰前海的地利，成為「現代服務業中心」，提供專業服務和現代物流業，並作為區域商業中心。

Capitalizing on its connection with Qianhai and Nanshan to become a “modern service centre”, providing professional services and modern logistics as well as serving as a regional commercial centre

重點項目 KEY PROJECTS



流浮山 Lau Fau Shan

定位 Positioning

洪水橋／厦村新發展區的擴展部分，可發展作數碼科技樞紐和生態旅遊節點

Extension of HSK/HT NDA. Digital technology hub and eco tourism nodes

動態主題活動節點、靜態生態旅遊節點、流浮山海鮮市場
Lively thematic activity node, tranquil eco-tourism node, LFS Seafood Market

重點項目 KEY PROJECTS



新田科技城及河套區 San Tin Technopole/ The Loop

定位 Positioning

300公頃創科用地，將成為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應

300 ha of I&T land, a hub for clustered I&T development to create synergy with the adjoining Shenzhen I&T Zone

重點項目 KEY PROJECTS



牛潭尾 Ngau Tam Mei

定位 Positioning

發展高等教育，配合周邊地區如新田科技城等創新科技發展，促進「產學研」合作

Higher education, synergising with the I&T development in San Tin Technopole, fostering “research, academic and industry” collaboration



重點項目 KEY PROJECTS



古洞北 Kwu Tung North

定位 Positioning

提供房屋供應，亦可發展政府辦公大樓
Residential and Government Offices



重點項目 KEY PROJECTS



新界北新市鎮

New Territories North New Town

定位 Positioning

面積大且擁有三個管制站／口岸，可發展口岸經濟及需要大面積土地營運的產業

Large in area with 3 control points, suitable for control point economy and industries requiring large area to operate

謝謝 Thank you

保持聯繫

Get in Touch

