

艾華迪洞察

北部都会区——香港年轻一代无限发展与机遇

2021年12月

北部都会区发展策略是施政报告中提出的一项雄心勃勃的计划，旨在调整香港北部的发展重心，并在短期内加快深港两地的联系。

北部都会区的覆盖面积达3万公顷，范围包括元朗、天水围、粉岭、上水和它们邻近的乡郊地区，以及一些新发展区，例如

古洞北、粉岭北和洪水桥等。该策略将打破一贯以香港岛和九龙为发展中心而新界区则相对地发展不足的状况。

以铁路作为主要交通和交流的桥梁

随着香港与大湾区城市,特别是深圳的商业合作日益密切,这个概念和战略性的计划将推动创新科技产业的发展,并成为香港的第二个经济引擎,加强深港两地的交流和融合。为了实现区域的一体化,政府主力推动的基建和更多的边境互联互通政策将有助于鼓励私人投资和创造就业机会。因此,政府拟建的深港西部铁路、自动捷运系统、北环线以及其东延线铁路项目有望为新界北部和两地带来更高效率的货运和客运服务。

重点打造面向未来的科技平台

北部都会区的创新、金融科技、科研和支援设施等配套服务将形成一个完整的创新科技产业生态系统,企业可以充分利用北部都会区的科创基础设施、社区和创业的氛围。尽管香港目前缺乏高端制造业和相应的生产设施,但政府已经在积极筹备位于落马洲河套区的新田科技城和港深创新及科技园,落成后将会让研发和先进制造业落户,并提供足够的空间汇聚

相关行业的新人和专门人才。

与此同时,港深创新及科技园将专注于六大研发领域,包括大数据和人工智能、机器人、医疗科技、新材料、微电子和金融科技,它们都是与新兴趋势相关的领域,更与区域需求互相匹配。港深创新及科技园和位于流浮山的创新科技产业地标性设施,将分别跟位于福田的深圳科创园区和前海合作区产生协同效应,香港可以借鉴深圳科技企业的成功,并在它们固有的优势和基础上进一步发展。在科创领域上的群聚效应和大众创业的氛围下,有望为香港培育更多的科技专才和建立一个更庞大的跨境合作网络。



表格 1: 香港与深圳的正面比较

城市	香港	深圳
面积	1,107 平方公里	1,997 平方公里
人口	750 万人	1340 万人
本地生产总值	人民币 25,290 亿	人民币 26,920 亿
人均本地生产总值	人民币 312,975	人民币 203,000
经济活动的分类	<p>0.1% 6.8% 93.1%</p>	<p>0.1% 39.0% 60.9%</p>

来源: 艾华迪研究、香港政府统计处、广东省统计局

图表 1: 大湾区城市的发展重点



来源: 艾华迪研究



改善住房供应短缺和职住分布不平衡的状况

由于北部都会区将提供优越的交通运输配套和创新科技的基础建设，它们将会释放区内大部分未充分利用的土地的发展潜力。考虑到北部都会区将来建成的地铁站和逐渐成形的国际创新中心能为区内居民带来更多的便利，预计能够吸引房地产开发商增加该区的土地储备，并且通过土地补价将私人拥有的农地转为住宅用地作发展用途。

此外，政府将进一步开发 600 公顷的住宅和其他用途的发展用地，提供多达 18 万 6 千个住宅单位，数量相当于 14.5 个太古城的规模。同时政府落实修改公私营房屋比例，从 6:4 增加至 7:3，我们预计北部都会区发展计划中对土地用途规划的调整将为私人住宅市场提供充足的土地，同时可以分配更多土地资源用于公营房屋的建设。

北部都会区不仅像其他的新发展区一样可以有效缓解最令港人担忧的住房问题，还可以为区内提供约 65 万个就业机会，

以解决现时新界北居民职住不平衡的状况。因此，居民不必耗费约一个小时往返核心商业区或市区其他区域，这样可以有效释放潜在的本地劳动力，并改善香港北部的宜居性。

另外，深港西部铁路亦会加强香港与科技密集地区深圳前海的联系，将洪水桥和前海间的车程缩短至 10-15 分钟。即日往返大湾区公干的香港居民和香港的入境旅客人数也将会显著地增加。

随着大湾区的一小时生活圈逐渐形成，深港两地的房地产价格差异也会慢慢收窄，而对资本市场的长期正面影响则是香港与深圳和其他 9 个大湾区城市的跨境投资活动会更加活跃。

北部都会区对房价的影响

最近在北部都会区内推出的两个住宅项目——长江实业集团的 LYOS 和新鸿基地产的 Wetland Seasons Bay 第 2 期，平均售价分别为每平方呎 15,800 港元及 14,800 港元，这两个位于洪水桥及天水围的一手物业平均价格，较该区的二手物业平均价格分别高出约 30% 及 25%。此前，会德丰地产以 42 亿港元投得古洞一处住宅用地，单价为每平方呎 8,500 港元，比新鸿基地产于 2021 年第 2 季度投得的邻近地块的单价高出 18%。

这些案例很大概率会成为其他北部都会区区域参考基准，在没有进一步压抑房价的降温措施出台下，区内的房价势必会出现一定的涨幅。有理由相信在北部都会区拥有房产的业主在放售他们的住宅单位时，会预期一个比目前更高的价格。无

论是买卖溢价还是高涨的市场情绪，均显示了开发商及买家对北部都会区的前景持乐观的态度，特别是邻近铁路网络及元朗、天水围和上水等新市镇的住宅项目更受市场欢迎。



图表 2: 北部都会区和邻近地区的住宅物业价格 (截至 2021 年 11 月)



来源：艾华迪研究、房天下、美联物业

表格 2: 北部都会区内的最新卖地记录

日期	地段编号	区域	地价	单价 (每平方米)	中标者
2021 年 8 月	丈量约份第 115 约地段第 1677 号	元朗	7.16 亿港元	9,112 港元	长江实业集团
2021 年 7 月	粉岭上水市地段第 278 号	古洞	41.85 亿港元	8,499 港元	会德丰地产
2021 年 4 月	粉岭上水市地段第 279 号	古洞	86.14 亿港元	7,183 港元	新鸿基地产

来源: 艾华迪研究、香港地政总署

北部都会区将需要政府的大力支持，而公司和市民大众则会受惠于基础设施的升级、与内地更紧密的社会联系和经济融合、便利的交通和蓬勃的商业环境。根据特区行政长官提出的发展计划，北部都会区将于 20 年后全面运作，无论未来会发生什么情况，香港企业家和企业都应该在当前有利的政策背景下，着手制定一个明确的发展策略，以迎接和把握北部都会区和粤港澳大湾区千载难逢的机遇。

关于艾华迪集团

艾华迪集团（「艾华迪」）是一家行业领先的独立专业评估及企业咨询机构，专注于为企业提供各类估值、风险咨询、环境、社会及管治 (ESG) 咨询、企业咨询及房地产咨询服务。

我们的足迹遍布亚太地区，分别在香港、上海及北京设有办公室。

艾华迪的服务团队由多名专业顾问组成，具有各类国际认可的专业资格，清楚了解监管机构的标准和财务报表的披露要求。我们的管理团队和项目成员背景相当多元化，分别来自于国际知名的评估机构、咨询公司 & 会计师事务所，持有进行专业咨询工作的各类资质，如特许金融分析师(CFA)、会计师公会会员(CPA)、资产评估师(CPV)、金融风险管理师(FRM)、皇家特许测量师学会专业会员(MRICS)、国际注册内部审计师(CIA)、资讯系统审计师(CISA)、香港特许秘书公会会员(ACS)等。



联系我们



彭颂邦

特许金融分析师，资深会计师(香港)，资深会计师(澳洲)，皇家特许测量师学会专业会员，皇家特许测量师学会注册估价师
董事总经理

+852 3702 7338

vincent.pang@avaval.com



李雅欣

香港测量师学会专业会员，皇家特许测量师学会专业会员，皇家特许测量师学会注册估价师
联席董事

+852 3702 7380

sarah.lee@avaval.com