

# 300公頃劃創科用地 設人才公寓 吸引龍頭企業 新田科技城突破框框 擬直接批地



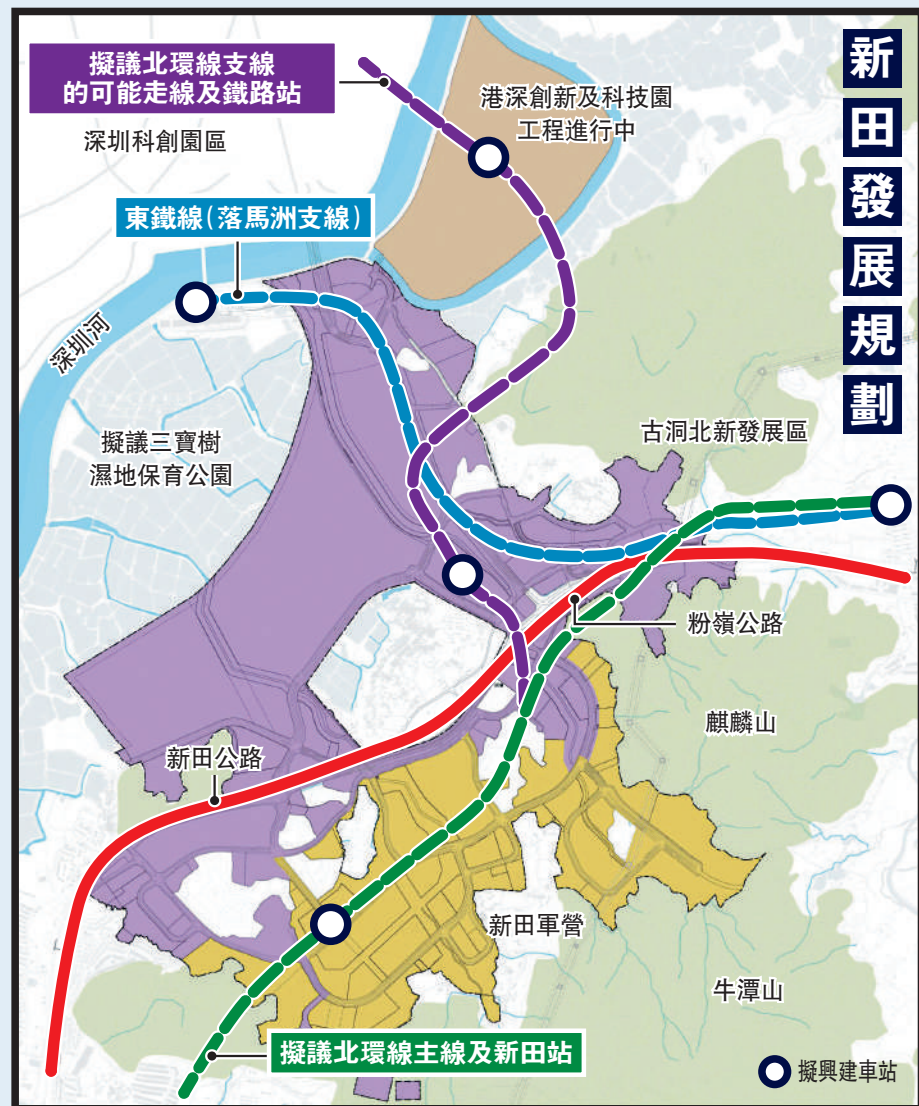
位於北部都會區心臟地帶的「新田科技城」規劃曝光，佔地627公頃的新發展區，由「創新科技園區」和「新田市中心」兩大部分組成，其中300公頃將規劃作創科用地，料可提供700萬平方米樓面面積，相當於17個香港科學園，最快2026年有首批「熟地」供應。

為推動本港創科發展，政府表明，會在法定規劃上「容納更廣泛的准許用途」，即用途可隨時轉換為研發、產品開發、大規模生產、人才公寓以及其他相關設施，並考慮直接批地予對本港創科發展有大貢獻的企業，有利吸引龍頭企業落戶。

大公報記者 王亞毛 賴振雄

◀新田科技城最新規劃大致由「創新科技園區」和「新田市中心」組成，將成為創科發展集體的樞紐，與深圳產生協同效應。

▼《大公報》本月推出「高質量發展名家談」系列，首篇便訪問權威專家，為北都發展及如何吸引龍頭企建言獻策。



項目範圍 現有道路 港深創新及科技園(工程進行中) 第一階段 第二階段

## 新田科技城規劃首度曝光

總發展面積	人才公寓
627公頃	約6400單位#
<ul style="list-style-type: none"> <li>創新科技園區：300公頃</li> <li>住宅和混合用途*：60公頃</li> <li>物流、貯物和工場：16公頃</li> <li>公共設施：91公頃</li> <li>休憩用地：55公頃</li> <li>美化市容地帶及新建道路：105公頃</li> </ul>	<b>就業職位</b> 約165000個或以上 (包括新田創科用地內，約120000個或以上)
<b>總人口</b> 約147000至159000人	<b>發展時間表</b> 分兩階段推行 <ul style="list-style-type: none"> <li>第一階段：2024年底起收地 2031年起遷入</li> <li>第二階段：2026年起收地 2034年起遷入</li> </ul>
<b>新單位數目</b> 約50000至54000伙 (公私營房屋比例約為70：30)	*包括住宅發展、辦公室、酒店、零售、餐飲、娛樂設施和運輸交匯樞紐 #在規劃假設下，創科用地約10%的員工，會入住新田創新科技園區內的人才公寓

資料來源：發展局

為了配合本港「南金融、北創科」的新產業布局，北部都會區發展策略提出新田科技城建議。政府昨日公布建議發展大綱圖，連同87公頃的落馬洲河套地區，新田科技城的總發展面積達627公頃，大致由「創新科技園區」和「新田市中心」組成。

### 園區樓面相等於17個科技園

「創新科技園區」大部分位於新田公路/粉嶺公路以北，連同落馬洲河套地區的港深創新及科技園將合共提供300公頃的創科用地，約佔新田科技城總發展面積的一半，預計可容納700萬平方米總樓面面積，相當於17個科學園，與深圳河對岸300公頃的深圳創新科技區相若。

政府因應創科發展的需要日新月異不斷轉變，會考慮在法定規劃下提供彈性，容許多種土地用途，包括採用公開招標以外的「非傳統的批地方式」，即不經過公開招標程序。發展局發言人表示，會考慮包括有條件限制投標，或向合適的企業直接批地等方式。

發展局發言人表示，直接批地屬於一種全新的模式，將會視乎申請的創科界翹楚或龍頭企業，能為推動香港成為國際創科中心提供什麼實質性幫助，包括可為GDP帶來多少經濟貢獻、可提供多少就業機會等，以及是否人工智能、新能源等本港有意發展創科範疇。發言人認為，相關創科企業較大機會可能來自香港以外地區。被問及是否擔心出現龍頭企業壟斷的情況，發言人表示不被任何企業壟斷屬於基本原則，創新科技及工業局亦正就有關土地用途等展開研究。

### 首批「熟地」最快2026年供應

發展局表示，新田科技城擬分兩階段進行，第一階段主要涵蓋新田公路/粉嶺公路以北的創科用地、南面的一些住宅用地，以及有道路接駁的主要基建用地，預計土地平整工程將於

明年第四季展開，最早可於2026年有供應，創科企業的進駐時間將視乎創科用地批地或分配進度，及後續發展，當局亦會考慮讓進駐的企業進行有關的土地平整工程。

立法會發展事務委員會副主席劉國勳對政府擴大創科用地表示歡迎，但他關注，擴大後的新田科技城分期發展，恐延誤整體發展步伐，建議政府可考慮更積極及靈活運用市場力量，除讓業權人以原址換地方式參與新田科技城發展外，亦可讓業權人及有意進駐「創新科技園區」的企業參與部分土地開發或基礎建設，以縮短新田科技城的整體發展時間，甚至將兩期發展合併成為同期同步發展。

中大工程學院副院長、立法會選委界議員黃錦輝表示，贊成政府採用直接批地予合適企業的方式，因現時最重要是盡快起動，在創科方面搶企業，若等企業來投標則太慢，由政府主動邀請龍頭企業來港，將有助拉動整個創科產業發展。

## 提供逾5萬公私營房屋 2031年起入伙

新田科技城南面是「新田市中心」，料可提供5萬至5.4萬個公私營房屋單位，公私營比例是七三比，大部分住宅單位位於港鐵新田站500米範圍內。發展局預計，整個新田科技城將容納14.7萬至15.9萬人口，首批居民可在2031年起遷入，而大部分居民會在2034年北環線主線開通時開始入伙。

發展局表示，為充分利用土地資源，新田科技城採用了較高的發展參數，公營房屋用地的地積比率為6.5，創科用地的最高地積比率則達6。政府

亦提出「人才公寓」概念，預計予10%的創科員工入住，預計提供約6400個人才公寓單位。

交通方面，新田科技城的公共交通設施由3條主要鐵路線為骨幹，即擬議中北環線主線、北環線支線和現有的落馬洲支線。北環線主線正在進行詳細規劃和設計，預計2034年啟用，而北環線落馬洲支線的詳細規劃和設計將於2024年展開。

發展局預計，新田科技城首批居民可在2031年起遷入，而大部分居民會在2034年北環線主線開通時開始入伙。

被問及首批居民入伙時新田站仍未建成，恐交通不便，發展局發言人表示，古洞站將於2027年建成，首批居民入住時可搭乘陸路交通，約10幾分鐘即可到達古洞站。

團結香港基金副總裁葉文祺表示，樂見政府大幅提升創科用地的發展規模，但新田科技城將分兩階段發展，第一階段與北環線及新田市中心社區配套設施的落成時間或會有數年落差，希望當局能加快相關進度，以盡量避免首批進駐的工作人口及居民成為「開荒牛」。 大公報記者王亞毛

## 建專用屋邨 安置受影響寮屋戶

收地補償 新田科技城600多項土地中，一半屬於私人土地，約126公頃棕地受影響。政府表示，已經在新田站附近規劃專用安置屋邨，安置受影響的合資格上樓的寮屋戶，預期可在2031年率先入伙。政府亦會在新田市中心周邊提供約16公頃物流用地，可發展多層現代產業大樓，容納受影響的棕地作業者。

### 私人用地每方呎賠償1300元

發展局發言人表示，擬議發展的新田科技城，有一半土地為私人用地，即約300公頃，日後將按照新發展區第一級的賠償收地，即每平方呎約1300元，換言之，整個項目收地涉及419.79億元。

發展新田科技城需要填平約90公頃魚塘，但將會透過修復和保育濕地和魚塘作補償，包括透過鄰近的三寶樹濕地保育公園，彌補因填平魚塘所造成的生態功能損失，以及因發展新田科技城所造成的生態影響。相關部門會適時就三寶樹濕地保育公園項目進行公眾諮詢。

發展局發言人表示，須收回發展的90公頃魚塘，是最大的兩幅創新科技用地。他解釋，發展創科產業要有一定規模，但新田一帶周圍被山包圍，若想得到一大片用地，需要填平部門魚塘，而擬發展的魚塘中，有一半現時已荒廢或填平，日後亦會有三寶樹濕地保育公園作緩解措施、提升該區的生態價值。

## 政府擬簡化地契續期手續 下半年交草案



▲大批土地契約於2025年起陸續到期，政府計劃立法簡化地契續期手續。

【大公報訊】記者賴振雄報道：本港大批土地契約將於2025年起陸續到期，政府計劃下半年提交草案，以立法形式讓政府有權透過刊憲形式，宣布地契續期生效。政府計劃在每批到期地契限期日約三年前，刊憲宣布是否續期，並傾向只列出不獲續期的地契。相關地契可獲續期50年，業權人毋須補地價，但須每年繳納相當於應課差餉值3%的地租。

### 刊憲形式宣布是否續期50年

發展局向立法會提交文件顯示，約30萬個屬一般用途地段的土地，將於2047年6月底同時到期；另有約50個位於油尖旺區屬非工業用途的地段，將是最早一批在2025年6月過期的地契，如果沿用傳統機制，與業權人逐一進行業權查核及簽立新地契，將不可行，因此有必要簡化續期手續。

政府建議制訂新法例，設立法定機制讓政府為到期的一般用途地契續期，新法例將適用於所有沒有續期權利的一般用途地契，但不涵蓋短期租約及特殊用途地契。

政府將會透過刊登憲報作出宣布使地契續期生效，業權人毋須簽立新地契，計劃在每批到期地契的到期日約三年前，刊登憲報宣布是否續期。續期後將保留原地契條款，所有權益、產權負擔及權利，都以原狀過渡。法例亦會容許業權人不接受地契續期，並提供修訂機制，容許政府由不續期決定改為續期，但就不可將已刊憲的續期決定改為不續期。

### 「特快」處理2025年到期地契

發展局發言人表示，近日已與立法會議員溝通，大多認為新例合理、簡單、易明，有信心可於

明年中通過並頒布新法例，屆時將採用「特快」形式，處理2025年首批到期的地契。至於2047年6月30日到期約30萬個一般用途地段地契，發言人指大多涉及新界的土地。

發言人又指，在絕大部分情況下均會為地契續期，除非涉及巨大公眾利益，例如嚴重違反地契卻屢勸不改，才會列入「負面清單」；局方將個別通知地契不獲續期的業權人，不服者可上訴。發言人重申，無意透過地契續期處理違反地契的情況，地政總署職員亦不會逐個地段巡查，否則違背精減續期程序的立法原意。

對於政府公布精簡地契續期安排的立法建議，團結香港基金副總裁葉文祺表示歡迎，因為此前坊間曾經憂慮大量土地契約未必可以自動續期，或有關續期手續繁複，有關安排可讓市民大眾及投資者更加安心，保持資產價值，對於市場有穩定作用。