

八號波懸掛 港交所首啟「打風不停市」

B1

內地穩樓市加碼 三項稅收新政出台

A14



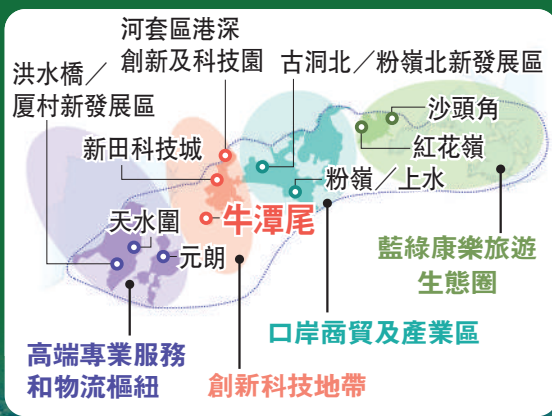
▲大學城位於牛潭尾東部，佔地46公頃，鼓勵本地專上院校與中外知名院校進駐。

牛潭尾概括土地用途概念圖



研究範圍
結合活化河道的藍綠走廊
北環綫主綫（已規劃）
已規劃的牛潭尾車廠及上蓋發展
備註：*擬議道路走綫僅供參考。

北部都會區簡介



政府持續推出北部都會區發展細節，昨日公布牛潭尾的初步規劃建議，總發展面積約127公頃，當中46公頃將發展大學城，包括本港第三所醫學院，另預留9公頃土地興建一所綜合醫院，除提供醫療服務外，亦會發展為一所醫教研三重功能的教研設施。港鐵北環綫牛潭尾站附近和大學城內將興建公共運輸交匯處，為居民、醫護、學生等提供公共交通及轉乘接駁服務。

政府預計，最快2029年起完成土地平整，首批居民最快2034年起可陸續遷入。為了提速提量，政府考慮採用「原址換地」、「鐵路加物業」等開發模式，借助市場力量，幫助提早開始土地平整，加速整個項目發展進程。

大公報記者 王亞毛

▲牛潭尾發展區總面積約127公頃，將分三個主題發展，土地平整工作料最快2029年起完成。大公報記者遂初攝

北都發展細節公布「鐵路加物業」模式開發

牛潭尾規劃127公頃 建大學城新醫學院

牛潭尾位於北部都會區的創新科技地帶範圍，在錦綉花園對面，未來北環綫主綫建成後，牛潭尾與新田科技城僅一站之隔。政府向立法會提交文件，交代牛潭尾的初步規劃建議，總面積約127公頃的發展用地，分三個發展主題，包括北都大學教育城、綜合醫教研醫院及第三所醫學院，以及綜合住宅社區。

綜合醫院集醫教研於一身

發展局表示，牛潭尾東部將預留46公頃、超過三分之一的範圍發展大學城，鼓勵本地專上院校與中外知名院校，以靈活創新模式，包括跨院校、跨學科、跨界別及跨境合作，開拓更多創新、前沿和高層次的本科、研究生以及專業程度的品牌課程、研究合作和交流項目。同時希望院校能夠發揮香港「背靠祖國，聯通世界」的優勢，推動國際高端人才集聚香港。

政府發言人表示，現時難以預計會有多少大學入駐，初步預計大學城可容納3.8萬名學生，未來將會預留2萬個學生宿位。大學城用地範圍內，預留興建本港第三所醫學院校舍的用地，政府發言人表示，參考現有兩間醫學院，佔地面積約在2至5公頃左右。未來爭取在明年內完成審議大學提交的建議，向政府建議勝任的大學成立新醫學院。

牛潭尾中部位置將預留9公頃土地興建一所新綜合醫院，提供約3000張病床，為北都現有人口和新增人口提供全面的醫療服務，同時開設教學、培訓及研究設施。政府表示，考慮到建議開設的第三間醫學院，新綜合醫院亦可成為教學醫院。

或原址換地 補地價後開發

政府預計，由政府主導的土地平整及基礎設施工程，最早可於2027年展開。首批房屋、綜合醫教研醫院及大學城用地，預計於2029年起陸續完成平整。

根據地政總署的紀錄，牛潭尾接近130公頃的總發展面積中，約6成為私人土地。發展局表示，當局亦會考慮原址換地、「鐵路加物業」等開發模式，讓發展商在補地價後作發展用途，借助市場力量提速提量，並確保公共財政的可持續性。原址換地或會早於政府2027年作土地平整的工程起步，土地平整的擔子不會全部在政府，認為可加速整個項目發展，因一旦發展商延遲原定的建築期，將要繳交罰款，相信發展商會抓住參與北都發展的機會。

交通方面，政府計劃在牛潭尾站附近和大學城內，分別興建公共運輸交匯處，提供公共交通及轉乘接駁服務，為未來居民、綜合醫院職員、訪客和病人，以及大學城學生和教職員等提供交通服務。

議員：須做到「基建先行」

民建聯立法會議員劉國勳認為，牛潭尾初步規劃布局合理，令整個創新科技地帶分工更清晰、更完整，能與毗鄰的新田科技城及河套港深創科園產生協同效益。他期望當局能因應牛潭尾的發展需要，進一步加快北環綫的建設，落實「基建先行」的原則，以免牛潭尾及新田一帶的居民及企業成為基建滯後的「開荒牛」。



▲大學城用地範圍將設立第三所醫學院的校舍，連同一所新綜合醫院。

牛潭尾擬議土地用途與發展參數

總發展面積：127公頃

- 大學城(包括第三所醫學院)：46公頃*(佔36%)
- 綜合醫教研醫院：9公頃(佔7%)
- 住宅(包括鐵路上蓋發展用地)：18公頃**(佔14%)
- 休憩用地：13公頃(佔10%)
- 其他政府、機構及社區設施：12公頃(佔10%)
- 道路及其他用途(不包括鐵路上蓋發展用地)：29公頃(佔23%)

(連同綠化地帶(包括認可殯葬區)3公頃計算，項目總面積為130公頃)

新增人口：約3.2萬-3.6萬

新增住宅單位(以私人住宅為主)：約1.2萬-1.3萬

新增就業機會：約2.2萬-2.6萬

*按地積比率3倍作假設 **按地積比率6倍作假設 資料來源：發展局

住宅區可建1.3萬伙 享15分鐘生活圈

創建社區

政府預計，牛潭尾新發展區將新增3.2萬至3.6萬人口，新增的1.2萬至1.3萬個住宅單位，主要位於擬議牛潭尾港鐵站附近、面積約18公頃的綜合住宅社區內，當中以私人住宅為主，並構建「15分鐘生活圈」，預計首批居民將在2034年起陸續遷入。

政府預計，最快於2026至2027年起展開收地和工程，強調會盡量把不同項目的收地及

工程期拉長，希望有助政府財務管理。政府發言人稱，目前主力工作是土地規劃，在完成技術研究、詳細設計後，才會就整個項目有比較堅實的估算，包括銀碼以及工程攤分年期等。此外，建議中包括藍綠公共空間網絡，東西貫通整個牛潭尾研究範圍，包括活化現有河道以改善排水及增加綠化，以及增加行人徑及單車徑。

團結香港基金副總裁兼研究部聯席主管葉

文祺表示，歡迎政府的牛潭尾發展建議。他建議政府適當調節在綜合住宅社區內的學生宿舍、人才公寓及公私營房屋的比例，由於需支援大學城以及新田科技城的發展，房屋發展以私營為主是適合，他認為可以佔六成以至七成。他又建議，除傳統的公共運輸交匯處、行人通道及單車徑外，應提供智軌或行人運輸帶等接駁設施，提供全天候的出行服務。

大公報記者 王亞毛

三大學競辦新醫學院

匯聚人才

就牛潭尾將發展大學城，並成立本港第三間醫學院，浸會大學早前已表達意願，將校園遷入即將建設的大學城，並已向由政府成立的「籌備新醫學院工作組」聯席主席遞交意向書，以及成立由頂尖醫學專家組成的籌備委員會，制訂建議書，向工作組闡述新醫學院的策略定位及功能。浸大校長衛炳江早前表示，浸大一直致力以優質醫學教育、研究和服務提升市民的健康，支持本地大學籌建第三所醫學院，並會就此作積極探討。

香港科技大學於本年初表明，有意籌劃本港第三所醫學院，並已成立不同的工作小組。

科大校長葉玉如早前表示，相信建立第三所醫學院可進一步發展香港成為國際醫療創新樞紐。香港理工大學早前已向特區政府提交建議書，希望在北部都會區獲得土地設立醫學院。理大校長滕錦光近日在畢業典禮致辭時表示，理大期望在北都建設第二校園，在新校園設立醫學院，培育醫療及創科人才，以滿足北都及大灣區未來的醫療需求。對於本港將籌建第三間醫學院，獲中大頒授榮譽學博士、美國國家醫學院院長曹文凱表示，第三間醫學院能吸引更多海外人才來港，並匯聚不同背景的學生，包括社會科學和生物學領域的人才。大公報記者 郭如佳

北都片區 明年招標

開發試點

北部都會區是香港經濟發展的新引擎，除牛潭尾公布初步規劃外，其他新發展區未來一年亦相繼有新發展。就其中三個「片區開發」試點，政府今年底前展開市場意向調查，爭取明年內為首個片區正式招標。為加快北都建設，政府計劃試行「片區開發」模式，由項目發展商綜合開發，使片區提速落成，設計更協調。政府已物色三個片區，每個佔地約10至20公頃，分別位於新田科技城、洪水橋／厦村和粉嶺北三個新發展區。政府亦正探討選取試點產

業園區，例如洪水橋／厦村新發展區部分物流用地，批撥予由政府成立和牽頭的公司，負責按政策制訂園區發展和營運策略及日常管理、招商引資等工作，明年首季公布細節。行政長官李家超早前在施政報告答問會上強調，北都發展要提速提效，只靠政府並不足夠，必須運用市場力量。甯漢豪早前引述中央港澳工作辦公室主任、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍在深圳會見本港工商界的講話表示，鼓勵工商界堅定支持特區政府落實長遠規劃，積極參與北部都會區及交椅洲人工島項目等。大公報記者 鄭文迪