

# 學者：創新土地規劃 需訂扶持政策吸科企落戶 港深園區採片區模式發展 有助再提速



## 北都建設 ③

北都將發展為「國際創科新城」，進一步推動香港與大灣區城市創科產業協同發展。河套香港園區將是北都首個有產業進駐的發展區。大公報記者連日走訪了河套區、洪水橋、古洞等發展區，有當區受發展影響已搬上安置樓的居民對北都的美好生活充滿期待，希望發展越快完成越好。

有議員及學者建言，加快發展北都需要有針對性的扶持政策和創新土地規劃，吸引創科企業和機構落地。建議將現時「一河兩岸」、「一區兩園」概念的河套香港園區及深圳園區，參考「片區經濟」的模式來發展。

大公報記者 盛德文、葉浩源



▲ 河套深港科技創新合作區香港園區工程進展顯著。 大公報記者凱楊攝

### 北都創新科技地帶

#### 河套深港科技創新合作區香港園區

第一期的總樓面面積為100萬平方米，首3座大樓已於2024年年底起陸續落成，預計首批租戶將於2025年開始進駐；其餘5座大樓預計在2027–2028年度陸續落成。

#### 新田科技城

總發展面積：627公頃（包括佔地87公頃的港深創科園）  
提供創科用地：約300公頃

可容納總樓面面積：約700萬平方米（規模相當於17個香港科學園）  
預計可提供職位：約16.5萬個

#### 牛潭尾新發展區

聚焦科研，推動「產學研」合作

面積：佔地約130公頃

（包括大學城佔46公頃、綜合醫教研醫院佔9公頃、綜合住宅社區佔18公頃）

首批建設預計可於2029年起陸續完成平整。首批居民預計將於2034年起陸續遷入，以配合北環線主線的開通。

鄰近的新田市中心擬建新田站，由2031年起將提供約5萬個公私營房屋單位。

新界北立法會議員劉國勳接受《大公報》訪問表示，無論是河套香港園區或新田科技城，若要吸引更多創科企業與科研機構落戶，需要有針對性的扶持政策和創新土地規劃模式兩大核心，吸引這些企業和機構落地。

他以香港河套區和新田科技城發展為例，將來的重點是發展醫療、生物科技、人工智慧、新能源、新材料、先進製造等，吸引這些企業和機構落地。首先：要有對應的政策去扶持和吸引這類企業落戶園區，要有專門制定的扶持政策包，有明確政策導向，為企業提供實質的發展幫助。第二：由傳統「地價先行」的模式變為「產業先行」。傳統以最高發展價值為導向的土地開發模式，如補地價等操作，加重了企業的資金壓力。

他建議提供多元的土地發展模式，包括分期補地價、延長現時「短期租約」形式批出的土地，降低企業的前期資金的投入風險，配合對應的創科產業政策，特長租約的方式，避免企業一次性大額購地或補地價等支出，實現輕資產營運。

### 兩園打造「特區中的特區」

劉國勳又表示，可成立專業公司，同有關產業合作，以批地或出租土地，透過與企業分成或入股的方式合作，降低企業前期的用地成本，在後期企業發展後，共享收益成果，降低企業前期風險，減少投入風險。目前，政府的河套發展綱要已出台，但新田科技城的產業用地研究報告尚未公布，他希望盡快公布，並配合產業政策推出，公布包括與跨境政策與大灣區合作的政策包。

在跨境合作上，與

內地及大灣區城市（如深圳）的合作，關鍵在於人流、物流、資金流和數據的順暢流動。針對國內人才擔憂在香港河套或北都發展區的工作需繳納內地稅收的問題，制定專項稅收政策，消除他們的顧慮，

### 河套深圳園區配套成熟可共享 港科研人員找到家的感覺

**善用設施** 「對於科研人員來說，實驗室固然很重要，其他配套設施也一樣是必需的。」中國（深圳）綜合開發研究院港澳及區域發展研究所副所長謝來風強調。

2023年9月，香港科學園深圳分園正式開園，香港科研人員在香港科學園深圳分園進行部分工作非常適合。作為內地首個由港方運營、適用國際管理規則的科研空間，香港科學園深圳分園由香港科技園公司統一管理，具備靈活、高效率和專門設計的科技設施和服務，為來自香港的科研人才提供最熟悉的環境、最安心的氛圍，能為他們找到

吸引更多人才和科研人才落戶。此外，資金流亦很重要，資金流是否能與數據跨境流動，也直接影響創科企業的發展與落地。

立法會議員、香港中文大學工程學院副院長（外務）黃錦輝教授接受《大公報》訪問表示，北部都會區的發展需要再提速，因為要吸引企業進駐、借助市場力量推動發展，區內和周邊的整體配套是否完善，也是企業考慮的關鍵因素。例如，在河套深港科技創新合作區，香港園區第一期首三座大樓已落成，年內將有首批企業進駐，道路基建設正逐步完善，但相比深圳園區已較成熟的發展仍有一段距離。他說：「當有企業想來河套發展，現階段可能會選擇深圳園區，所以我們要再提速。」

對此，黃錦輝建議將現時「一河兩岸」、「一區兩園」概念的河套香港園區及深圳園區，參考「片區經濟」的模式來發展。他以大學運作模式作比喻，「大學是社會中的一個社區，裏面設有校規。要加快河套香港園區的發展，及加強外界對它的期待管理，可考慮將香港園區及深圳園區發展『片區經濟』，成為『特區中的特區』。」

他解釋，這樣的做法有助增強企業對香港園區的看法和期待，亦能提升對園區日後發展的信心。再加上以片區來融合發展和規劃，無論是交通及配套等均必定更加完善便利，「特別是搞創科，會有好多項目及產品等要試，例如低空經濟。片區發展就可以設立屬於自己一套的規則，為這些科研測試等提供更高的便利性和效率。藉此，便有助北都的整體發展再提速。」



▲ 落馬洲路與河套香港園區連接道路工程進度良好。  
大公報記者黃洋港攝

### 河套深圳園區配套成熟可共享 港科研人員找到家的感覺

「對於科研人員來說，實驗室固然很重要，其他配套設施也一樣是必需的。」中國（深圳）綜合開發研究院港澳及區域發展研究所副所長謝來風強調。

2023年9月，香港科學園深圳分園正式開園，香港科研人員在香港科學園深圳分園進行部分工作非常適合。作為內地首個由港方運營、適用國際管理規則的科研空間，香港科學園深圳分園由香港科技園公司統一管理，具備靈活、高效率和專門設計的科技設施和服務，為來自香港的科研人才提供最熟悉的環境、最安心的氛圍，能為他們找到

「家」的感覺。

此外，香港科學園深圳分園所在的河套深圳園區的其他配套設施已發展得十分完備，在此辦公的香港科研人員也可以擴大社交圈，共享深圳園區內的一些科研、實驗、高校、會議、工廠、物流等資源。「當然我們同時需要加強和改善的是交通配套。」謝來風表示，從河套香港園區到香港科學園深圳分園有一定距離，如何讓河套香港園區的科研人員能快捷來到河套深圳園區辦公非常重要，「只有足夠方便，人才才能流動起來，在深港兩地形成有集聚效應的科研環境。」

大公報記者 胡永愛



▲ 在落馬洲皇巴站外，落馬洲路與青山公路交界處，通往河套區的橋樑正忙着吊裝，工程將近完成。 大公報記者盛德文攝



▲ 在香港河套區下班的工人表示，園區建設如火如荼，地盤忙個不停。 大公報記者盛德文攝

### 工程如火如荼 居民：發展越快越好

#### 殷切期盼

大公報記者連日走訪北都多個發展區，包括洪水橋／廈村、河套區及新田落馬洲等北都多個發展區，部分發展已具雛形，交通道路等施工如火如荼。

位於洪水橋／廈村新發展區內，首個落成的專用安置受北都發展影響居民的屋邨：樂翹都匯第一期甲及第一期乙，分別在去年底交樓和今年3月起陸續入伙。第一期甲的資助出售房屋項目「樂翹軒」去年底已售出121個單位及交樓。住戶陳先生表示，是受廈村徵地影響而上樓的居民，加快洪水橋／廈村的發展是勢在必行，他對獲購6多呎的安置住房，甚為滿意。

洪元路6號的出租屋邨「樂翹樓1座」共提供375個單位安置受影響居民，今年3月陸續辦理入伙手續。而住

在石步村推着3歲女兒外出的陳太太表示，非常期望洪水橋／廈村的發展早日完成，特別是洪水橋連接深圳前海的鐵路可以盡快動工，「當然越快越好啦，希望5年內完成，最好是女兒讀小學期內完成」。

#### 港園區工友：地盤進度好快

新田連接至河套區的落馬洲路，記者所見路面擴闊及橋樑工程如火如荼，部分路面擴闊已完成，連接落馬洲路與粉嶺公路／新田公路，已完成了跨越青山公路（洲頭段）的全跨度橋樑接駁。

在河套香港園區內，連接至落馬洲港鐵站的7百多米長的道路，工程已完工大半。港園區內多個地盤正緊張施工中，吊運建築物料的吊機和工人忙個不停，非常繁忙。有二幢大樓已封頂，另



▲ 陳太太在女兒讀小學期間內完成的河套區工程建設，她希望洪水橋／廈村早日完成。

有3幢建築物已建成使用。傍晚，工人陸續收工離開河套區，有工友說「地盤的進度好快，大家都在趕工，我們負責落密斗的，所建的大樓已經封頂。」

也有做外牆的工人指地盤為趕工，近期請了不少工友。有工友表示才返工數日，暫時不用加班，但其他地盤都幾忙，部分甚至要加班。

大公報記者 盛德文

### 加快建設大學城 搶時間搶人才

#### 百川匯河

立法會議員劉國勳表示，香港高等教育需求殷切，必須擴大校園用地，政府需加快北都發展大學城，容納更多海內外學生。

現時規劃的大學城，分散於牛潭尾、新界北新市鎮及洪水橋／廈村三個地段。當中洪水橋收地在去年已啟動並已基本完成，比未啟動收地的牛潭尾，能更快提供土地，發展大學城。劉國勳認為，「洪水橋／廈村是三個選址中，最有優勢和最快可上馬發展大學城的地方。不過，洪水橋現有規劃的教育用地僅5公頃，劉國勳建議政府重新檢視目前定位和規劃，融合「學研產

居」概念，盡快動態調整洪水橋新發展區不同用地面積，整合並改劃洪水橋部分工業用地用於發展大學城，令大學城土地面積增加約24至48公頃，並期望



▲ 牛潭尾將會建設大學城。 大公報記者凱楊攝

教育局盡快讓大學城上馬。

立法會議員、香港中文大學工程學院副院長黃錦輝表示，香港致力發展成為國際創科中心，若要見創科成果，必須先有優秀的研發能力。他建議政府應容許本地大學在北都興建第二校園，主力進行創科研究，培育本地青年投身創科產業，在北都內打造以創科為主題的大學園區，吸引海外知名大學進駐。通過「大學城」搭建技術轉移中心，作為內地企業與國際科研的對接平臺，即是將內地企業與香港本地發明，在深圳河兩岸，一南一北互相進行配對。

大公報記者 盛德文、葉浩源

### 兩個5年期推進河套香港園區

#### 話你知

國家在2023年8月公布《河套深港科技創新合作區深圳園區發展規劃》，特區政府在2024年11月20日公布《河套深港科技創新合作區香港園區發展綱要》。在2030年和2035年，以兩個5年期為關鍵節點，全力推進香港園區的發

展。

河套合作區在深圳河兩側以「一河兩岸」、「一區兩園」的理念構建，包括87公頃的香港園區和300公頃的深圳園區。河套香港園區位處香港北部河套地區，毗鄰落馬洲支線口岸（連接深圳福田）及落馬洲口岸（連接深圳皇

崗），佔地約87公頃，由西至東分兩期發展，第一期用地再細分三個批次發展。

至2030年，河套香港園區第一期有序落成。至2035年，河套香港園區全面發展格局形成。

大公報記者 盛德文