

新田科技城原址換地開始接受申請

涵蓋約34公頃土地 10·16截止

政府致力加快北都發展，地政總署昨日公布，就新田科技城區內指定用地，邀請原址換地申請，今年10月16日截止，目標明年8月17日前完成基本換地協議。是次換地申請範圍涵蓋約34公頃土地，包括17.7公頃私人住宅用地、7.5公頃商住混合發展用地，以及8.8公頃用作物流倉儲等用途的現代產業用地。

換地計劃納入「按實補價」、容許交回北都土地抵銷補地價等多項拆牆鬆綁安排，有測量師認為，安排有助善用市場力量，加快北都發展；有地產界代表則期望，政府可視乎基建推展進度，靈活安排完成換地時間表。

大公報記者 曾敏捷

繼古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南後，新田科技城是第四個北都新發展區進入原址換地階段。按「加強版傳統新市鎮發展模式」原址換地安排，是次換地申請範圍涵蓋約34公頃土地，包括三類用途：規劃作私營住宅的用地約17.7公頃，分為兩幅，分別約12.5公頃及5.2公頃；商住混合發展用地約7.5公頃；以及主要用作物流倉儲等用途的現代產業用地約8.8公頃，同樣分為兩幅，分別約7.1公頃及1.7公頃。這是原址換地安排首次納入現代產業用地，標誌着換地範圍已由傳統房地產發展擴展至支援產業發展。

換地申請截止日期為今年10月16日，而接納具約束力的基本條款建議（包括補地價金額）的期限則為2027年8月17日。地政總署表示，為免拖延整個工程計劃，如申請未能於訂明期限前完成處理，政府會開展收地程序，



▲新田科技城是香港北部都會區的核心旗艦項目，定位為「港版矽谷」與跨境創科樞紐。

以推進新發展區的發展。

拆牆鬆綁 大幅降低發展門檻

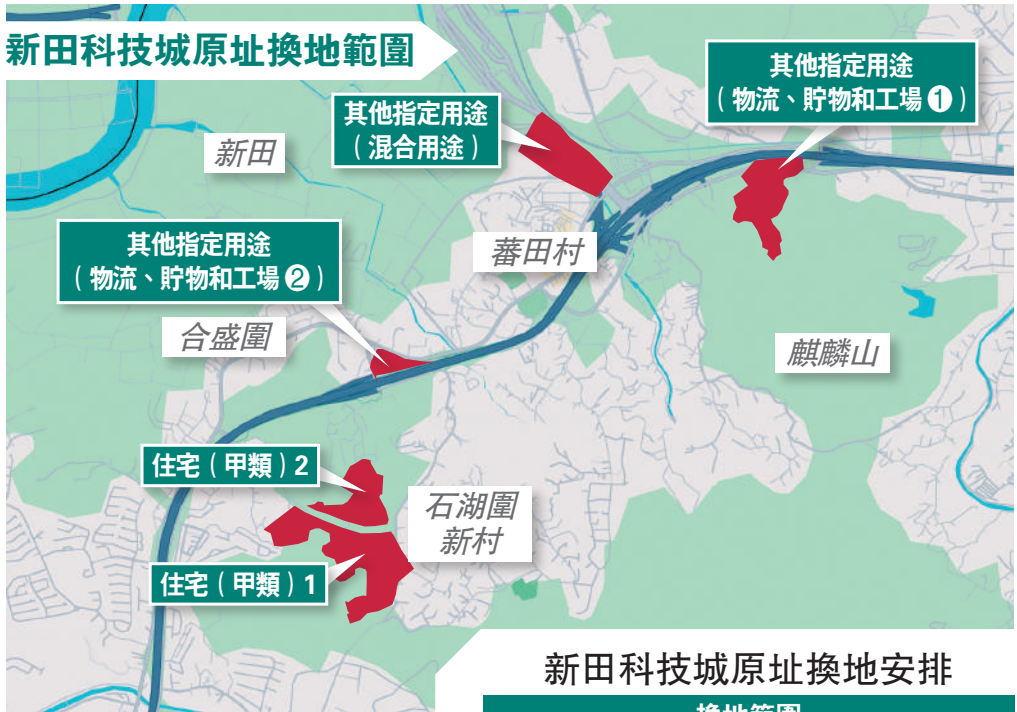
是次換地申請納入多項拆牆鬆綁安排，大幅降低發展門檻。申請人除可選擇傳統的個別個案估價外，亦可選擇以標準金額補地價，適用的標準金額水平將於稍後公布。是次換地申請亦容許申請人交回北都內已列入指定項目名單的土地，以抵銷補地價金額。此外，「按實補價」先導計劃亦適用於是次換地申請範圍內的非住宅發展用途，換言之，申請人可延至項目落成、取得實質收入後才繳付部分地價，減輕發展初期的資金壓力。

香港測量師學會前會長林家輝昨日向《大公報》表示，原址換地安排鼓勵私人土地持有人按政府規劃發展其持有的土地，並向政府繳付相應的補地價，安排可以減省政府收地後再推出用

地的時間及成本，善用市場力量，加快北都發展，「根據以往經驗，起碼節省兩、三年時間」。新田科技城換地安排納入多項拆牆鬆綁，他相信有助增加土地持有人換地發展意欲。

身兼恒地執董的地產及建造界立法會議員黃浩明昨日回覆《大公報》查詢時表示，歡迎政府推出原址換地安排，並納入多項拆牆鬆綁措施。他申報其公司持有換地申請範圍內用地。他認為，換地範圍涵蓋不同類別用地，包括首次納入現代產業用地，顯示政府希望了解土地持有人意向，並鼓勵他們參與北都發展。他形容政府目標明年8月17日前完成基本換地協議「很進取」，但關注相關用地的基建配套要2031年及2034年才完成，認為政府可視乎基建推展進度，靈活安排完成換地時間表。

新田科技城位於北都核心地帶，



新田科技城原址換地安排

換地範圍
● 兩幅私營住宅用地（分別為12.5公頃、5.2公頃）
● 一幅商住混合用地（約7.5公頃）
● 兩幅現代產業用地（分別為7.1公頃、1.7公頃）
其他換地安排（部分）
● 補地價可選擇傳統的個別個案估價或標準金額補地價
● 容許申請人交北都內土地，抵銷補地價金額
● 非住宅用地可「按實補價」
● 私營住宅用地換地申請不少於4000平方米
● 現代產業用地換地申請不少於3500平方米
● 商住混合發展用地申請人須建造跨境交通換乘樞紐、停車轉乘設施、24小時開放的高架行人通道等
資料來源：地政總署《作業備考第8／2026號》

五年規劃及施政報告建議

民建聯：優化引才機制 設「新質生產力」簽證

【大公報訊】記者義昊報道：民建聯「人才高地」辦公室昨日發布《聚天下英才，築香港未來——打造香港國際高端人才集聚高地建議書2.0》，結合國家「十五五」規劃戰略導向，提出六大維度政策優化建議，具體包括：將「高才通」引才邏輯從單一學歷排名導向轉向戰略貢獻導向；新增「新質生產力高技能人才」類別簽證，填補高科技產業工人缺口；依託「引進重點企業辦公室」，定向引進國家戰略產業龍頭企業等，希望將香港打造為服務國家高水準科技自立自強的國際高端人才集聚高地。

重點吸AI及生物醫藥等人才

民建聯副主席、「人才高地」召集人陳勇表示，民建聯曾在2024年發布建議書1.0，針對當時香港人才面臨的問題，當時主要的關注點是優化既有計劃。今次推出2.0建議書是基於國家人才戰略調整、香港使命的轉變以及全球人才競爭格局的轉變。他說，香港人才工作已由「數量擴張期」邁入「品質效益期」，未來應緊扣國家「十五五」規劃戰略導向，深度對接國家戰略人才力量建設，破解「引來易、留住難、用不好」的結構性難題，將香港打造為服務國家高水準科技自立自強的國際高端人才集聚高地。

建議書提出確立「香港、灣區·新質生產力人才高地」的國際品牌形象，陳勇



▲民建聯昨日發布《打造香港國際高端人才集聚高地建議書2.0》，建議政府要由「引才」升級至「留才」政策。

表示，全球不同城市都有鮮明的吸引人才的特色，例如硅谷吸引IT人才，法國吸引藝術或者建築人才等，因此香港必須要有鮮明的特點。「香港、灣區·新質生產力人才高地」可依託國家外宣平台，向全球講好香港服務國家發展、分享中國機遇的故事，建立全球招商引才聯動機制，定向獵取全球頂尖人才。

民建聯常委、「人才高地」副召集人顏汶羽建議調整「高才通」引才邏輯，從單一學歷排名導向轉向戰略貢獻導向，重點吸納人工智能、生物醫藥等國家戰略學科頂尖人才；新增「新質生產力高技能人才」類別，填補高科技產業工人缺口，例如新能源汽車維修工、工業機器人操作及維護等行業；並設立戰略人才綠色通道，加速關鍵人才引进。

河套區增設國家重點實驗室

在北都建設方面，顏汶羽呼籲打破「宿舍化」思維，打造「職住平衡」的國際人才社區，完善醫療、教育等配套設

施，構建全方位居住一體化生態圈，讓人才不僅「引得來」，更能「扎下根」。立法會議員朱立威則建議加快北都大學城教育科研用地規劃，提升非本地生招生比例，優化學科布局，向STEM等領域傾斜，並強化職業專才教育，為國家培育更多戰略後備人才，從源頭厚植人才土壤。

民建聯人力事務發言人張培剛呼籲全力爭取中央支持，在河套深港科技創新合作區等地增設國家重點實驗室，推動國家科研資金、數據等要素跨境便利流通，強化科研集聚效應。他同時建議依託「引進重點企業辦公室」，定向引進國家戰略產業龍頭企業，並賦予重點企業人才引進自主權，形成「以產業帶人才、以人才興產業」的良性循環。

針對日前發生優才及專才涉嫌虛報學歷案件，民建聯成員亦作出回應。朱立威促請政府嚴厲打擊相關違法行為，並呼籲香港建立權威的學歷認證系統，讓本地企業及大學在聘用或收生時能即時且準確地核實申請人資歷。他同時透露，民建聯的港區全國人大代表已在今年全國兩會期間向國家教育部提出建議，期望加強內地與香港在學歷認證上的機制協作。

陳勇補充，希望推動「權威部門對權威部門」的認證系統，確保來港發展人才資歷的真實性。另一方面，香港認可許多國際證書，如果證書持有人計劃去大灣區內地城市發展，用人單位也可經該系統向香港的官方機構查詢，核實材料真實性。

總商會：北都訂立KPI 創新土地處置模式

【大公報訊】記者林子洋報道：香港總商會早就就本港首份五年規劃及2026年施政報告提交完整政策建議書。總商會主席金澤培指出，首份五年規劃具劃時代意義，標誌特區政府由過往的「對接」邁向「主動規劃」，可為工商界帶來更清晰穩定的營商預期。他表示，建議旨在鞏固香港「一國兩制」下國際商業樞紐地位，把五年規劃長遠藍圖和施政報告緊密銜接，將願景轉化為實質發展動能。

實施「基建先行」策略

總商會圍繞六大領域提出建議。在北部都會區發展方面，倡訂立清晰的關鍵績效指標及創新土地處置模式，並實施「基建先行」策略，超前部署算力與數據中心；亦建議強化北部都會區統籌辦事處以促進投資，釋放河套深港科技創新合作區及北都大學城潛力。針對經濟、金融及貿易領域，建議擴大跨境及離岸人民幣產品及衍生工具生態圈，探討設立專責港口管理局，推動數碼資產發展，將北都與維港打造為互補的雙經濟引擎。創科產業上，建議拓展跨境數據沙盒，支援低空經濟、6G、綠色科技等新質生產力。同時推動中小企借助人工智能轉型，促進「產業AI化」。

開拓東盟中東新興客源

民生層面，總商會建議擦亮「留學香港」品牌，發展數碼健康及樂齡科技，應對勞動力短缺與高齡化挑戰、減輕醫療人手壓力。區域合作上，建議鞏固香港作為「一帶一路」沿線經濟體，以及歐洲、東盟、中東及全球南方市場投資進入大灣區的跳板功能，並積極爭取加入《區域全面經濟夥伴關係協定》。

在文旅及綠色生活上，建議發展遊艇經濟、離島高端度假村，開拓東盟、中東新興客源，構建綠色航運走廊。

總商會提出涵蓋短、中、長期建議的三層政策框架。短期建議聚焦北都發展藍圖、拓展離岸人民幣市場、推動中小企AI應用，盡快顯現政策成效；中期建議透過公私營合作、北都主題債券等創新融資，拓寬CEPA至數碼貿易、綠色金融新領域；長期建議包括提升運算效能、推動港口現代化，夯實香港長遠發展韌性。

總商會期望，透過長短結合的政策部署，推動香港實現創新驅動、普惠共融的可持續增長。

青年議會：AI應用能力納入DSE評核

【大公報訊】香港首個五年規劃的公眾諮詢上周五（8月14日）結束，青年議會早前與特首政策組副組長王春新及助理研究員蔡伯賢會面，提交五年規劃及施政報告建議書。建議書就十大範疇提出56項具體建議，涵蓋青年發展、人工智能發展、教育和科技發展、醫療及社會福利、經濟和金融發展、環境保育及可持續發展、交通運輸、文化保育及旅遊推廣、優化公共服務以及保障市民，期望從青年視

角為香港的中長期規劃及年度施政提供參考。

青年議會主席張瑞祺表示，香港正着手制訂第一個五年規劃，青年議會期望以研究和資料為基礎提出具體方案，將青年的關注轉化為可供政府考慮的政策建議，同時鼓勵更多青年以理性務實的態度參與公共事務。

在人工智能發展方面，建議書提出十三項建議，涵蓋人才培育、產業發展、公共

服務應用及管治配套。當中倡議以「AI for All」為旗幟建立由政府統籌的人工智能學習平台，制定全港「公民主人工智能素養框架」，並將人工智能應用能力納入香港中學文憑試評核。建議書亦提出就數據中心訂定專項能源效益標準、以約章形式引導匯主在轉型過程中優先培訓及調配受影響員工，以及設立由行政長官主持的人工智能高層次統籌機制，為本港人工智能發展提供制度保障。



▲文旅及綠色生活方面，總商會建議發展遊艇經濟、離島高端度假村，開拓東盟、中東等地新興客源。