



# 半個新田科技城 打造創科園區

## 料提供700萬平方米樓面面積 等同17個香港科學園



香港特區政府積極發展「北部都會區」，並計劃在區內心臟地帶建設新田科技城，期望成為創科發展集群的樞紐。

特區政府發展局昨日公布，已擬備新田科技城的建議發展大綱圖，總發展面積多達627公頃，其中300公頃預留創科發展用途並命名為「創新科技園區」，料可提供達700萬平方米樓面面積，相當於17個香港科學園，會考慮向創科企業直接批地發展，以吸引龍頭企業落戶香江（見另稿）。新田科技城可提供至少逾5萬個公私營住宅單位以容納15萬人口，料最快2031年入伙；同時可創造約16.5萬個就業職位，包括至少12萬個在創新科技園區的職位。政府又提出「人才公寓」概念，讓企業額外興建約6,400個單位予約1.2萬名創科專才入住。發展局下月初展開為期兩個月的公眾諮詢。

◆ 香港文匯報記者 聶曉輝

◆ 新田科技城的發展大綱圖正式出台，當中300公頃將預留作創科發展。

香港文匯報記者 攝

特區政府於2021年發表的《北部都會區發展策略》提出新田科技城建議。該科技城位於「北部都會區」的心臟地帶，毗鄰深圳皇崗和福田的創科區域，其策略定位是成為創科發展集群的樞紐，與深圳產生協同效應。新田科技城亦將助力香港發展「南金融、北創科」的新產業布局，並打造成一個優質、健康和綠色生活的新社區。

### 工程分兩階 2026年完成平整

土木工程拓展署與規劃署於2021年10月共同開展研究，就新田科技城制定建議發展大綱圖。發展局昨日向立法會提交的文件指出，連同面積達87公頃、早已制定土地用途的落馬洲河套地區，新田科技城的總發展面積達627公頃，當中300公頃屬創科用地，與深圳河對岸300公頃的深圳創新科技區相若。

特區政府擬將工程分兩階段進行，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。根據目前規劃，首批未平整的創科用地預計可於明年下半年展開工程，2026年完成平整。

### 2031年起提供約5萬伙公私營房屋

文件指出，新田公路/粉嶺公路以南的新田市中心，圍繞擬議中的北環線主線新田站而建，將由2031年起提供約5萬個至5.4萬個公私營房屋單位入伙，大部分位於新田站的500米步程範圍內。新田市中心將成為一個自給自足、擁有全面公共和社區設施的社區。為充分利用土地資源，新田科技城採用了較高的發展參數，當中公營房屋用地的住用地積比率為6.5，創科用地的最高地積比率為6；原居民鄉村將會保留。

### 創科用地約10%員工住「人才公寓」

特區政府會在新田科技城創科用地的法定規劃上容納更廣泛的准許用途，以提供更大彈性，當中包括「人才公寓」和其他配套設施。在規劃假設下，創科用地上約10%員工會入住「人才公寓」，即約1.2萬人。發展局發言人昨日指出，在有需要時，可通過行政手段施加必要的限制，避免淪為地產項目，「例如用地契規限『人才公寓』的單位數目、佔用的樓面面積、只能供員工入住等，以免『妹仔大過主人婆』。」

發展局表示，新田科技城的627公頃土地中，一半屬於私人土地，會考慮原址換地。政府亦已在新田站附近規劃專用安置屋邨，2031年率先入伙，以安置受政府發展計劃影響並合資格上樓的寮屋戶，同時亦會在新田市中心周邊提供約16公頃物流用地，推動產業發展之餘，亦提供空間容納受政府發展影響的棕地業者。發展局指出，雖然目前未就區內的寮屋戶進行人口凍結登記，但已知約有1,400個相關構築物。

新田科技城的公共交通設施由擬議中北環線主線、北環線支線和現有的落馬洲支線3條主要鐵路線為骨幹，與周邊地區則會由4條主要的外部公路連接。政府亦在創新科技園區內預留不同規模的地塊，以配合不同規模和用途的創科設施，包括落馬洲管制站的20公頃政府土地將於實施「一地兩檢」的新皇崗口岸落成後釋出。

加便捷。」

### 籲為人才子女提供入學安排學費津貼

至於海外人才，大部分都會攜同配偶和子女，他們非常關注子女的教育，黃錦輝認為政府應該考慮如何為這些人才的子女提供入學安排和學費津貼。同時，他表示政府亦可以考慮在置業方面增加誘因，例如今年的施政報告提出合資格的外來人才，成為香港永久居民後可以申請印花稅退稅，他認為可以考慮將資格放寬。

立法會發展事務委員會副主席劉國勳歡迎政府擴大創科用地，同時接納他一直以來的倡議，根據創科龍頭企業會為香港帶來的經濟效益、就業職位等以靈活的方式批地，並容許建「人才公寓」等配套設施，以吸引龍頭企業和人才進駐。

另外，原新田/落馬洲發展計劃並無分期，擴大後的新田科技城則會分兩期發展，劉國勳擔心會延誤整體的發展步伐，建議政府可考慮更積極和靈活運用市場力量。

### 新田科技城土地用途概覽

總發展面積：627公頃（連同87公頃的落馬洲河套地區）

#### 土地用途預算

創新科技園區：300公頃 (可容納700萬平方米總樓面面積)
住宅和混合用途：60公頃
物流、貯物和工場：16公頃
公共設施：91公頃
休憩用地：55公頃
美化市容地帶及新建道路：105公頃
◆ 首批創科熟地準備就緒的時間：料2026年
◆ 容納總人口：約14.7萬至15.9萬
◆ 新住宅單位數目：約5萬個至5.4萬個 (公私營房屋比例約為七成比三成)
◆ 公私營房屋單位最早入伙時間：2031年
◆ 新田創新科技園區內的人才公寓單位數目：約6,400個 (約1.2萬人)
◆ 可創造就業職位：至少約16.5萬個 (包括新田創科用地內至少約12萬個)

資料來源：發展局

整理：香港文匯報記者 聶曉輝

## 擬直接批地 視乎龍頭企業對港貢獻

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）新田科技城的重心為創新發展，特區政府會將創科用地分配予不同企業進行尖端研發和生產活動。因應創科的需要不斷轉變，發展局考慮在法定規劃下提供彈性，考慮採用非傳統公開招標的批地方式，包括直接批地予企業，或只接受符合特定資格的企業進行投標，令用地配合產業政策。發展局發言人昨日指出，如果採用直接批地，會考慮申請的龍頭企業能為香港帶來多少利益，例如創造就業數目和可對本地生產總值帶來的貢獻，以及是否能協助推動香港成為國際創科中心等因素。至於是否一如過往直接批地需要由行政會議批准，發言人指會詳細考慮，但強調會做好把關工作，必定會有規有矩。

### 須為創科界翹楚

發展局發言人表示，現有的白石角用地是由政府批地予科技園公司，再由該公司租予創科企業；如希望增加龍頭創科企業進駐香港和令產業多元化，直接批地是其中一個方法。發言人承認，香港土地資源珍貴，直接批地有好處亦有敏感的地方，故此引入的龍頭企業必須是創科界翹楚，會否因而被某企業壟斷言之尚早，創新科技及工業局亦正就有關土地用途展開研究。

至於會否因直接批地而影響土地收益，發言人表示批地都會收取地價，屆時會參照市場情況釐定合理價錢，並期望進駐企業為香港帶來的利益可超出地價。

針對傳統的規劃制度未必與相關活動配合，並因應有關企業的規模和營運，可能需要在同一塊地上設置研究、生產、員工住宿和其他設施，發展局計劃為創新科技園區設計不同面積的相連地塊，為批地提供彈性，以滿足不同規模的科企、不同科技範疇，以及不同創科階段的需要。

另外，發展局表示會在新田科技城範圍以外、毗鄰新田科技城擬議三寶樹濕地保育公園，將為創科提供獨特的濕地景觀，並同時為其發展創造環境容量。政府將推行由環境及生態局帶領的新積極保育政策，逐步收回具有生態價值的私人濕地和魚塘，發展成為濕地保育公園系統。漁護署已展開策略可行性研究，以制定濕地保育公園系統下各個公園的確切位置、面積和管理模式等。

雖然發展新田科技城需要填平約90公頃魚塘，但發展局相信通過濕地和魚塘的修復和保育，三寶樹濕地保育公園可創造環境容量，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。

特區政府又考慮應用在古洞北/粉嶺北新發展區和洪水橋/厦村新發展區已採用的「加強版傳統新市鎮發展模式」，讓土地業權人以原址換地方式在新發展區內，進行與政府規劃意向相符的發展，借助市場力量提提量之餘，亦有助管理發展項目的資金流。



## 議員倡放寬外來人才印花稅退稅條件

香港文匯報訊（記者 張弦）香港寸土尺金，置業難、租屋貴亦窒礙外來創科人才來港工作和定居，故香港特區政府計劃在新田科技城內建設「人才公寓」，預計可讓約1.2萬名創科人才入住。立法會議員、中大工程學院副院長黃錦輝對此表示非常贊成。他接受香港文匯報訪問時指出，「人才公寓」能留住人才，但若人才在港扎根，必須考慮為他們提供特別子女教育安排、學費津貼等，他並建議放寬外來人才申請印花稅退稅的條件，加大他們長遠留港發展的誘因。

黃錦輝對香港文匯報記者表示，阻礙外來人才留港工作和發展的首要因素是房屋，為了未來的創科發展，政府必須解決這個問題，「今次提出的科創人才公寓，我非常贊成，不少國家及地區設立的人才公寓成效佳。」

除了為人才建設公寓，黃錦輝認為加強跨境交通基建和通關設施也有助解決專才的住屋問題，「不少內地專才在深圳居住、香港工作，該方面政府應該繼續努力，例如嘗試做到『一地兩檢』等，讓內地人才來往香港、深圳等大灣區內地城市更

## 梁福元料村民接受收地價

香港文匯報訊（記者 文禮願）佔地627公頃的新田科技城發展大綱昨日出爐，消息人士表示，當中一半地屬私人擁有，政府會按既定機制，以第一級別的「特惠分區補償制度」向受影響的土地業權持有人徵地。十八鄉區居民協會主席梁福元昨日向香港文匯報表示，由於近年全港樓價下跌，新界土地的特惠補償價也由過去近1,500元，回落至近1,300元，他相信大部分受影響村民會接受。

梁福元表示，部分受今次發展計劃影響的新田土地以往只作濕地或棕地用途，每呎約值數百元，如今政府願意以第一級別作賠償，開價已屬相當不錯。他透露，村民普遍對收地價未

有太大反對，期待新田邁向高科技發展，脫胎換骨，「深港兩地共同推動發展創新科技是大勢所趨，新田未來有更好發展，對港人是好事。」

新田鄉事派、元朗區議員文富禮則認為，發展新田之餘，需顧及民族的延續性。他直言，新田部落及族群有逾600年歷史，不少後人仍居於此，單是文氏族群已有6,000多人。然而收地後需另覓新居，不少村民將被迫各散東西。早前他們曾向政府提出設立「擴展區」，讓受收地影響的原居民作原區安置，「我們提議興建一些類似居屋的單位，以優惠賣給村民，好讓大家繼續聚居於新田，延續這份鄉情。」