

習近平開啟秘魯巴西之行 元首外交進入「拉美時刻」

港青觀摩航展裝備 為祖國強大感自豪

刊A8

刊A6、A7

牛潭尾發展構思提交立會 推進港成為國際專上教育樞紐

大學城有初步規劃 第三間醫學院落戶

香港特區政府致力發展北部都會區，發展局昨日向立法會提交當中牛潭尾的初步發展規劃。整個規劃涉及約127公頃總發展面積，其中約46公頃建議發展大學城，包括本港第三所醫學院的所需用地，期望吸引內地及海外知名大學建立分校，推進香港成為國際專上教育樞紐。發展局又建議規劃約9公頃土地以興建一所綜合醫教研醫院，綜合住宅區則應主力發展私人住宅以配合牛潭尾的發展定位，料可提供約1.3萬個單位以容納最多約3.6萬新增人口。發展局發言人表示，總發展面積當中約60%屬私人土地，除了大學城部分必須透過收地由政府發展外，其餘可透過原址換地或「鐵路加物業」等方式發展，既能借助市場力量提速提量，亦可確保公共財政的可持續性。特區政府由今日起展開為期兩個月的公眾諮詢，預計政府主導的土地平整及基礎設施工程最早可於2027年展開。

●香港文匯報記者 聶曉輝



●牛潭尾內的大學城模擬圖。 來源：立法會文件

2023年10月公布的《北部都會區行動綱領》提出北都的四大區域，其中，創新科技地帶涵蓋新田科技城及牛潭尾，新田科技城將成為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園產生協同效應。擬議北環線主線於2034年落成後，牛潭尾與新田科技城僅一站之隔。《行動綱領》提出在牛潭尾預留用地作專上院校用途，聚焦科研領域並配合新田科技城的創科發展，推動「產學研」合作。

冀吸引內外知名大學開分校

牛潭尾的初步規劃涉及約127公頃用地，包括建議於東部預留約46公頃土地發展大學城，培訓高端人才以支援新田科技城的創科發展，亦可培訓更多醫生。

根據教育局的構思，政府並非打算把香港現有的專上院校整間搬進擬建的牛潭尾大學城，而是希望吸引內地與海外的知名大學，以及本地專上學院於大學城內成立分校，並透過跨院校、跨學科、跨界別及跨境合作，開拓更多創新、前沿和高層次的品牌課程、研究合作和交流項目。

特區政府又鼓勵院校在科研合作、學生交流、人才培育等範疇作更緊密聯繫，發展局將進一步探討開設一些供不同院校共用的數據中心等特別設施，以及體育與康樂場地和學生宿舍等其他附屬設施。

規劃中的大學城用地還包括了預留作發展第三所醫學院的校舍。發言人表示，初步估算大學城內將有約3.8萬名學生，料屆時可提供2萬個宿位，「現時香港的大學合共有4萬個宿位，所以數目已經不少。」

發言人表示，現階段難以評估有多少間

大學會進駐大學城，而政府已在北都預留至少80公頃用地發展北都大學教育城，因此要待教育局於2026年上半年公布《北都大學教育城概念發展綱要》後，再邀請學校提出申請。

隨着北部都會區逐步發展，未來元朗區與北區對醫療服務的需求也會同時增加，因此牛潭尾會預留約9公頃土地興建一所集醫、教、研於一身的新醫院，提供約3,000張病床，為北都現有和新增人口提供全面的醫療服務，並配備專科人手和相關技術及儀器，為全港患有個別高度複雜性疾病的病人提供服務。

該所綜合醫院將開設教學、培訓及研究設施，以配合新田科技城及香港整體的生命健康科技產業發展，特別是吸引先進的生命健康科技機構進駐創科地帶，助力北都成為國際創科新城。

料1300村民受影響 考慮原址換地

發展局表示，牛潭尾約60%屬私人用地，約20公頃地地業及收地牛潭尾村約1,300名村民將受收地影響。發言人表示，會考慮透過原址換地及「鐵路加物業」等方式發展。最近粉嶺北有兩宗原址換地個案，且發生於香港減息及放寬按揭成數之前，因此局方對推進牛潭尾充分信心，「如果發展商無意原址換地，便會由政府收地，它們便失去發展北部都會區的機會。」

由於擬發展的土地逾半無商業價值用途，故以「片區開發」方式發展的機會不大。發言人表示，有關項目的技術研究預計成本約為6,000萬元，整體造價要待完成技術研究及詳細設計後，才有較堅實的估算。

牛潭尾概括土地用途概念圖



牛潭尾發展概覽

土地用途預算與主要發展參數		
擬議土地用途	面積(公頃)	百分比
大學城(包括第三所醫學院)	46*	36%
綜合醫教研醫院	9	7%
住宅(包括鐵路上蓋發展用地)	18*	14%
休憩用地	13	10%
其他政府、機構及社區設施	12	10%
道路及其他用途(不包括鐵路上蓋發展用地)	29	23%
總發展面積	127	100%
綠化地帶(包括認可殯葬區)	3	/
項目面積	130	/

*住宅用地面積以住用地積比率6作假設，而大學城用地面積則以地積比率3作假設

牛潭尾的主要規劃參數	
新增人口：約3.2萬至3.6萬	
新增住宅單位(以私人住宅為主)：約1.2萬個至1.3萬個	
新增就業機會：約2.2萬個至2.6萬個	

注：上述發展參數會在研究的下一階段再作檢視

資料來源：發展局 整理：香港文匯報記者 聶曉輝



●綜合醫教研醫院模擬圖。 來源：立法會文件

議員：規劃布局合理 產學研有機結合

香港特區立法會議員、民建聯發展事務發言人劉國勳認為，牛潭尾的初步規劃布局合理，令整個創新科技地帶分工更清晰及完整，能與毗鄰的新田科技城及河套港深創科園產生協同效益，彼此相輔相成，形成「產、學、研」有機結合。

劉國勳表示，北環線貫通頭、牛潭尾、新田及古洞四地，後三者已處於不同發展階段，古洞北甚至已處於施工及入伙階段，但頭至今依然未有任何規劃建議，期望特區政府能盡快交代錦田北及頭的發展規劃，以配合牛潭尾、新田與河套的發展。

他指北環線是連通牛潭尾、新田及河套的關鍵交通樞紐，期望政府能因應牛潭尾的發展需要，進一步加快北環線的建設，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」。

劉國勳又關注到特區政府過去曾提及北都內將有三間大型醫院，分別為古洞北醫院、洪水橋醫院及擴建後的北區醫院，期望能適時交代牛潭尾所規劃的綜合醫教研醫院是否取代古洞北醫院。

優化交通配套 完善出行服務

團結香港基金副總裁兼研究部聯席主管葉文祺建議特區政府適當調節牛潭尾內學生宿舍、人才公寓及公私營房屋的比例，以更貼合高端人才的需求，增加發展項目吸引力。

在整體規劃方面，他建議除了傳統的公共運輸交匯處、行人通道及單車徑外，亦應提供智軌或行人運輸帶等接駁設施，為居民、學生、科研人才及病人提供全天候的出行服務。

●香港文匯報記者 費小嫻

鐵路站附近興建住宅 大學城社區自給自足

香港文匯報訊(記者 聶曉輝)為善用擬議北環線主線牛潭尾站所帶來的發展機遇，並服務未來在牛潭尾上班和上學人士，發展局建議把牛潭尾西部擬議鐵路站附近規劃為一個18公頃的綜合住宅社區，以建構「15分鐘生活圈」，並於區內提供購物、休閒和娛樂設施，以及必需的政府、機構或社區設施。

該局同時建議建設一個由牛潭尾站為中心，向外延伸的「藍線公共空間網絡」休憩用地網絡。發展局發言人指出，擬議的北環線主線於2034年落成後，將連接現有東鐵線及屯馬線，形成一個貫通新界和市區環狀鐵路網，屆時經屯馬線出市區約需時30分鐘，透過擬議跨境

的北環線支線前往興建中的新皇崗口岸，更僅需15分鐘。

發言人表示，牛潭尾綜合住宅社區的主要規劃特色是希望成為一個自給自足的大學城社區，一眾設施除滿足區內居民需要之餘，亦為附近大學城和綜合醫院的學生、教職員、研究人員及醫護人員提供服務，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。

發展定位私宅為主 可建1.3萬伙

考慮到牛潭尾的發展定位，區內房屋需求會以私人住宅為主，暫無計劃提供「首置」盤，料可興建約1.2萬個單位至1.3萬個單位，規模相當於現時

太古城或沙田第一城。不過，若諮詢階段有聲音要求加入公營房屋或安置屋邨等，也不排除再作調整。發言人形容，對綜合住宅社區充滿寄望，深信將來會是充滿青年的「活力社區」。

發言人強調，提供優化環境是吸引人才來港的重要元素，因此擬設佔地約13公頃的藍線公共空間網絡，以貫通整個牛潭尾的東西兩部。中心區的休憩用地旁邊將設置臨街商店及消閒設施，增加人與人的交流互動，滿足年輕人的社交需求，締造開放多元生活空間。休憩用地網絡將沿現有的牛潭尾水道，屆時會將之活化，既能提高生態價值與防洪功能，亦可透過單車走廊串連區內的大學城、綜合醫院、住宅區和鐵路站。



●休憩用地網絡模擬圖。 來源：立法會文件