

「城區概念」建校 大學城擴容增效

特首：融合周邊發展相輔相成 添高質量崗位增港競爭力

特首專訪

北都機遇

特區政府加速發展北部都會區，包括在洪水橋／廈村新發展區、牛潭尾新發展區以及新界北新發展區，預留北都大學城的發展用地。香港特區行政長官李家超昨日在接受大公文匯傳媒集團獨家專訪時指出，發展大學城需要運用教育、科技、人才、產業、城市建設五項元素，將大學城與周邊融合發展，要互相配合，增加香港的競爭力及高質量就業崗位。他強調，要用「城區概念」發展，讓大學城整體擴容，而非用校園的概念進行發展。



●香港文匯報 記者 張弦

應該用「城區概念」去看待大學城，而非用校園的概念

長遠爭取實現「樓等人」的理想狀態，讓更多市民告別住房焦慮

不追求高地價，也絕不允許樓市大起大落，始終堅持樓市穩健發展

北都大學城是其中一個對接國家「十五五」規劃核心內容的重點項目，亦是「國際教育樞紐，未來人才搖籃」的核心戰略部署。李家超在專訪中指出，北部都會區的四個發展目標是產業、科技、大學城，以及宜居、宜業、宜遊，他形容這些目標乃是相輔相成，而政府發展北都區並非只考慮房屋建造的問題，北都區的焦點除了可提供土地建造更多房屋外，還需要考慮產業、科技和大學城的發展，以提升香港的整體競爭力和整個發展水平。

他表示，曾數次到訪不同地方調研，了解不同大學城的發展，發現成功的大學城需有教育、科技、人才、產業、城市建設這五項元素，並要共同配合，因此應該用「城區概念」去看大學城，而非用校園的概念，而這個概念能讓大學城整體擴容。

根據北都區的發展規劃，洪水橋大學城區定位為應用型高等教育及國際化人才培養中心，牛潭尾大學城區則會興建第三所醫學院，並為生命健康科技、人工智能、機械人、微電子等先進產業創新發展提供重要平台，而新界北大學城區乃作為綜合藝術暨產業校區。

聯動科技城河套區 實現「四流暢通」

李家超指出，政府規劃該三片大學城用地，洪水橋今年已是熟地，可以推展，位於北都區中心點的牛潭尾，規劃興建的香港第三所教學醫學院，除了教學外，並會進行多種科研項目，而牛潭尾上方就是新田科技城，再往上就是河套區，河套區主要進行高端科研合作，特別是製造新藥，這裏實現人流、物流、資金流、數據流「四流暢通」，香港園區與深圳園區可以聯合研發新藥。

他表示，河套區研發及製造新藥，與牛潭尾的第三所教學醫學院相輔相成，有教育、科技、人才、產業的元素，而城市的發展可以配合這四個元素，以提升整個大學城以及北都區的發展。他表示，將牛潭尾互相配合進行發展，該處用地就不只是預留給大學城的50公頃，而是加上河套、新田科技城共350公頃的用地，即發展面積將擴大了數倍。

至於洪水橋和新界北的大學城用地，也可以採用同樣的綜合發展思路，這樣就能配合北都區的四個發展目標，除要做到宜居、宜業、宜遊，再加上產業、科技以及大學城，可以增加香港的競爭力和高質量就業崗位，提升整體薪資水平，發展前景亦會變得更好。



●李家超表示，河套區研發及製造新藥，與牛潭尾的第三所教學醫學院相輔相成。圖為位於河套區的港深創科園實驗室大樓。 資料圖片



▲圖為牛潭尾內的大學城模擬圖。 資料圖片



●洪水橋／廈村新發展區將預留北都大學城的發展用地。 資料圖片

宏觀規劃北都 發展需互相配合

香港文匯報訊（記者 張弦）北部都會區是香港未來發展的新引擎，香港特區行政長官李家超昨日在專訪中指出，政府的施政以香港利益為依歸，發展北都區要有整體規劃，各項發展互相配合，並聽取和平衡各界不同意見。他並指出，政府的施政需要從宏觀及大局發展的角度出發，有長遠的考慮，市民則未必能看見那麼長遠，因此要讓市民相信政府的判斷符合香港長遠和整體利益。

問及要如何通盤考慮北都都會區的規劃，李家超指出規劃是決策和資源主導，需要考慮哪些地區是發展物流、交通等，哪些地區要發展產業，而規劃並非只是着眼於某個領域，而是需要互相配合。

他續說，在規劃過程中需要聽取不同意見，其中立法會收到地區和業界反映建議，規劃要照顧和平衡各方意見。他指出，政府

會向整體社會展示，在行政主導下如何發展整個北部都會區，令這個地區的產業、科技、大學城以及宜居、宜業、宜遊四個目標和元素一起配合進行發展。

北都區的發展除了上述四項目標外，同時亦要重視當地的生態保育問題，例如北都區有三寶樹濕地保育公園、紅花嶺郊野公園，因此除了提供理想居住環境外，並要顧及生態環境。

要讓市民信施政符港長遠利益

李家超表示，施政是以香港的利益為依歸，政府十分重視市民的看法，施政落地也需要市民配合，但有時政府要從宏觀和大局出發，市民的角度未必能完全解釋得到。他明白長遠的施政考慮可能在某個發展環節中，某些市民未有受惠，要長遠才能得益，

所以政府除了要進行解釋，還要讓市民相信政府的判斷是符合香港長遠以及整體利益。

整體利益未必所有人能即時看見，亦可能將資源再分配需要打破利益藩籬，這些既得利益者可能會出來「拆台」。他表示，以往有很多老大難的問題多年未有處理，舉例網約車十多年沒有法律規管，現在要進行規管，既得利益者便出來表示反對，但從長遠利益來說，香港應該要有法律規管網約車。

李家超又以股市停市為例，指出過往颶風襲港時，香港股市停市，每年平均有4天至5天停市，作出改革要求打風不停市亦面對一些阻力，最終迎難而上順利實施「打風不停市」安排後，按每日約3,000億元股票成交額計算，政府每年可以多收約20億元股票印花稅收入，這項改革可能市民感覺不到，但長遠則有很大益處。

不追求一時地價收益 堅持樓市穩定發展

香港文匯報訊（記者 朱欣欣）針對香港長期爭議的高地價問題，香港特區行政長官李家超在專訪中明確表示，政府不追求高地價，也絕不允許樓市大起大落，始終堅持樓市穩健發展為核心，平衡民生負擔、營商環境以及財政可持續性，推動香港土地房屋市場健康運行。

李家超強調，香港土地價格由市場供求規律決定，政府施政重點是維持市場的穩定性與可預期性，而非主導價格走向。他指出，過往高地價雖然帶來短期財政收益，然而推

高工商業租金、住宅房價與生活成本，會加重市民負擔並削弱香港競爭力；反之，樓市大幅回落則易引發負資產風險，衝擊金融穩定，兩者均不利香港的長遠發展。

增公營屋緩房價上漲 優化調控遏炒作

他表示，今屆政府堅持「穩字當頭」，一方面持續加大公共房屋和簡約公屋的供應，以保障性住房平抑市場剛需壓力，從源頭緩解房價上漲動力；另一方面優化市場調控，引導理性交易、遏制投機炒作，避免房價劇

烈波動。

在財政層面，他指出政府堅持多元稅源戰略，擺脫對土地收入的過度依賴，透過金融、貿易、創科、高端服務業等產業稅收，穩固財政基礎，同時推動經濟增長帶動市民收入提升，增強市民居住負擔能力。

李家超強調，解決土地房屋問題並非一蹴而就，須兼顧短期民生與長遠發展，不追求一時地價收益，聚焦香港整體利益，為市民安居、企業經營提供穩定環境，助力香港高質量發展。

房策組合拳奏效 「上樓」候時減近年半

香港文匯報訊（記者 朱欣欣）土地房屋問題，不僅是香港社會最關切的民生焦點之一，更是本屆政府施政的重中之重；要讓市民真正安居，才能讓香港這個家更有溫度、更有希望。李家超在今次專訪中，全面回顧了四年來的土地房屋政策成效，詳細解構公屋提速、規劃革新等關鍵舉措，並清晰表明樓市穩健發展的立場，同時確保住戶適合居住，實現居住環境與城市發展的有機協同。

李家超回顧指，上任之初，香港公屋供應不足、輪候周期漫長，成為民生最大痛點。當時公屋平均輪候時間高達6.1年，不少家庭在狹窄空間中苦苦等待，住屋焦慮瀰漫社

會。李家超將解決房屋問題列為施政首要任務，四年間，特區政府打破傳統流程束縛，打出「修法提速、增建擴容、簡約公屋補位」組合拳，以超常規力度推進公屋建設，讓安居不再遙不可及。

生地轉熟地程序減半至7年

在審批提速方面，政府直面土地開發周期冗長的問題，修訂6條相關法例，從制度層面破除程序壁壘。以往生地轉為可開發熟地，流程繁瑣、耗時漫長，平均周期長達14年。經系統性壓縮後，這一周期大幅縮短至約7年，近乎減半，為安居贏得

寶貴時間。

供應擴容方面，政府多管齊下加大公屋供應。四年間，五年綜合公屋（包括簡約公屋）供應量較其上任前增加80%，簡約公屋作為短期補充，快速緩解基層住宅壓力，而傳統公屋供應量同步穩定推進。隨著供應持續加碼，公屋平均輪候時間穩定回落，目前已降至4.7年，較上任之初縮短近一年半，基層家庭「上樓」希望愈見清晰。李家超明確提出目標：2027年進一步將公屋輪候時間壓縮至4.5年，長遠爭取實現「樓等人」的理想狀態，讓更多市民告別住房焦慮，在香港找到屬於自己的安穩之家。



●李家超表示，解決房屋問題列為其施政首要任務。圖為興建中的公屋地盤。 資料圖片