



▲牛潭尾發展區當中46公頃土地，將發展大學城，並設有第三所醫學院

北都大學城發展綱要2026年公布

「打造品牌」

香港作為國際上唯一擁有五所百強大學的城市，是國際高端人才交流合作的聚集地。政府已在北部都會區預留至少80公頃用地，發展「北都大學教育城」，鼓勵本地專上院校與中外知名院校以靈活創新的模式，開拓更多品牌課程、研究合作和交流項目。政府計劃在2026年上半年公布「北都大學教育城概念發展綱要」。

牛潭尾建綜合醫教研醫院

北部都會區統籌辦事處主任丘卓曾透露，北都大學教育城除牛潭尾的46公頃外，洪水橋佔5公頃，新界北亦有約

40公頃。

牛潭尾位於北部都會區的創新科技地帶範圍，未來北環線主線建成後，牛潭尾與新田科技城僅一站之隔。根據初步規劃建議，牛潭尾總發展面積約127公頃，分三個發展主題，包括北都大學教育城、綜合醫教研醫院及第三所醫學院，以及綜合住宅社區。政府預計，由政府主導的土地平整及基礎設施工程，最早可於2027年展開。首批房屋、綜合醫教研醫院及大學城用地，預計於2029年起陸續完成平整。

牛潭尾約46公頃將發展大學城，包括本港第三所醫學院，另預留九公頃土地興建一所綜合醫院，除提供醫療服務

外，亦會發展為一所醫教研三重功能的教研設施。港鐵北環線牛潭尾站附近和大學城內將興建公共運輸交匯處，為居民、醫護、學生等提供公共交通及轉乘接駁服務。

政府發言人早前表示，暫難以預計會有多少大學入駐，初步預計大學城可容納3.8萬名學生，未來將會預留二萬個學生宿位。

特區政府未來將進一步推進本港國際專上教育樞紐建設，透過獎學金等吸引境外學生，打造「留學香港」品牌；鼓勵本地專上院校與中外知名院校用靈活創新的模式，開拓更多品牌課程、研究合作和交流項目。

牛潭尾擬議土地用途與發展參數

總發展面積：127公頃

- 大學城(包括第三所醫學院)：46公頃*(佔36%)
 - 綜合醫教研醫院：9公頃(佔7%)
 - 住宅(包括鐵路上蓋發展用地)：18公頃**(佔14%)
 - 休憩用地：13公頃(佔10%)
 - 其他政府、機構及社區設施：12公頃(佔10%)
 - 道路及其他用途(不包括鐵路上蓋發展用地)：29公頃(佔23%)
- (連同綠化地帶(包括認可墳葬區)3公頃計算，項目總面積為130公頃)

新增人口：約3.2萬-3.6萬

新增住宅單位(以私人住宅為主)：約1.2萬-1.3萬

新增就業機會：約2.2萬-2.6萬

*按地積比率3倍作假設 **按地積比率6倍作假設

資料來源：發展局



▲北都大學城位於牛潭尾東部，鼓勵本地專上院校與中外知名院校進駐。圖為大學城模擬圖。

牛潭尾概括土地用途概念圖



備註：
*擬議道路走線
僅供參考。

工商界部分建議

- 建議為投資北都達某一金額及聘用員工達一定人數的企業，提供兩年利得稅全免、五年減半的優惠

- 善用海外華商、港商，再配合中國駐當地大使館，在海外宣傳北都都會區發展，吸引國際企業關注

- 為了爭取巨企落戶，內地很多省市領導都會親自到大公司招商，特區政府應該效法

- 土地審批程序時間過長，恐對北都發展拖後腿，政策需要及時調整

片區模式 讓發展商綜合開發

明年招標

北部都會區是香港經濟發展的新引擎，為加快發展速度，政府計劃試行「片區開發」模式，由項目發展商綜合開發，使片區迅速落成，設計更協調。政府已物色三個片區試點，分別位於新田科技城、洪水橋／厦村和粉嶺北，月內將展開市場意向調查，爭取明年內為首個片區正式招標。政府估計「片區開發」模式有助節省逾10億財政支出，並可望10年內能竣工。

發展局早前表示，每個片區開發成本約100億至200億元，顧問分析認為財務上「計得掂數」，相信能吸引有實力和具規模的發展商或財團投標。三個片區試點中，新田科技城片區面積最大，佔地18.6公頃，其餘依次為佔15.9公頃的粉嶺北片區，以及12.5公頃的洪水橋／厦村片區。不過，招標時間就以明年粉嶺北及洪水橋／厦村先行，新田科技城由於仍需收地，預計

2026年才招標。

每個片區均有住宅、產業和公共設施三類土地，政府提出不同「基線情景」，發展商須負責片區內所有土地平整和基設、保留住宅用地自行發展，並不同程度參與產業用地發展。

三個片區的私人住宅用地，合共可提供63萬平方米樓面面積，發展局發言人形容是片區的「盈利項目」，資金回籠較快，可以資助片區內其他建設。

發展局表示，市場意向調查除收集市場對「基線情景」的意見外，政府亦提出了一些創新執行模式，例如發展商可按照政府的創科產業規劃與政府合組公司，共同出資興建、批租和管理創科園區，以及招攬企和人才落戶；考慮提供分期繳付地價安排，或前期支付較低地價，但日後與政府分紅等。發展局強調，開放聽取意見，並願意與發展商共同分擔項目風險。

北都房屋供應及就業機會

元朗	天水圍	粉嶺／上水／古洞
住宅單位：63600個	住宅單位：94800個	住宅單位：92300個
居住人口：170000人	居住人口：278000人	居住人口：255300人
就業人口：50000人	就業人口：25000人	就業人口：55000人

洪水橋／厦村	元朗南	新田科技城(包括河套區港深創科園)
預計住宅單位：66700個	預計住宅單位：32900個	預計住宅單位：50000-54000個(人才公寓：6400個)
預計居住人口：184000人	預計居住人口：98700人	預計居住人口：147000-159000人
預計就業機會：150000個	預計就業機會：13700個	預計就業機會：217000個
牛潭尾	古洞北／粉嶺北	流浮山
預計住宅單位：約12000至13000個	預計住宅單位：86200個	預計住宅單位：約32000至36000個
預計居住人口：約32000至36000人	預計居住人口：226700人	預計居住人口：約32000至36000人
預計就業機會：約22000至26000	預計就業機會：53100個	預計就業機會：約22000至26000
新界北新市鎮及羅湖／文錦渡／馬草壁	北部內其他公營房屋項目	
預計住宅單位：約12000至13000個	預計住宅單位：101200	
預計居住人口：約32000至36000人	預計居住人口：269000	
預計就業機會：約22000至26000	預計就業機會：53100個	
有待研究確定		

改良換地安排 結合市場力量發展

拆遷鬆綁

北部都會區是本港未來的房屋供應重鎮，為加速發展步伐，政府採取「加強版傳統新市鎮發展模式」，容許私人土地業主在提出原址換地申請時，只要擁有指定用地的九成或以上的私人土地，即使夾雜「祖堂地」的第三方土地，政府可考慮批准申請，協助作統一發展。業主須繳付十足補地價，同時受影響的商住戶除選擇現金賠價外，亦可選擇政府安置上樓的補償方案。

新安排下，政府將放寬規定，容許申請人擁有指定發展用地內的九成或以上私人土地業權，當中可夾雜「祖堂地」等，政府則會考慮收回餘下的少數第三方土地，並批予申請人作統一發展。

發展局早前強調，換地申請人仍須繳付十足市價的補地價，同時亦要提供政府指定的公共設施，例如休憩用地、道路或其他公共設施。當局認為，相關做法可以免卻政府收回、清理和平整土地以及日後土地招標工作，加速新發展區的發展，亦可減輕公共財政的前期負擔。

洪水橋安置屋邨率先入伙

此外，為保障受換地申請影響的用地佔用人權益，政府要求換地申請人向受影響的住戶和商戶等，作出與政府清拆行動相當的補償，同時容許合資格佔用人選擇領取政府提供的安置補

價，包括房屋委員會或房屋協會的出租屋邨編配安排。

為理順北都發展的收地安排，政府為受清拆影響的住戶引入「免經濟狀況審查」的安置安排，合資格住戶可入住房協建造及營運的專用安置屋邨。房協現時在北都有三個專用安置屋邨，分別位於洪水橋／厦村、粉嶺百和路和古洞北，合共可提供約6700個單位，包括約2300個資助出租單位及約4400個資助出售單位。位於洪水橋／厦村新發展區的專用安置屋邨「樂趣軒」已已經竣工，首位業主已於10月底收樓。

房協主席凌嘉勤早前接受《大公報》訪問時透露，房協未來在北都料會承擔更多項目，特別是專用安置屋邨項目。



▲位於洪水橋的專用安置屋邨「樂趣軒」已陸大公報記者遂初攝

北都追蹤③

北部都會區發展勢不可當，商界人士指出，北都這個未來之城，關乎香港的未來發展，隨著多達85家企業已簽署參與發展意向書，特區政府應把握「黃金窗口期」，增加對外宣傳推廣北都區吸引力，引起全球商界關注，同時要加緊推出更務實的創新政策，例如稅務優惠、租金寬免等便利營商措施，提供盡可能大的誘因吸引企業落戶，以凝聚一批高端專業服務、創新科技企業，用改革精神，推動北都區內多元產業發展。

大公報記者 李信



▲85間企業代表早前簽署北都發展意向書。大公報記者麥潤田攝

特区政府上月底舉行「企業參與北部都會區發展簽署儀式」，85間企業分三批上台簽署「支持及參與北部都會區發展」的一般意向書，包括多家本地地產發展商，以及多家內地龍頭企業，顯示商界對於北都區發展的期盼與重視。

倡產業規劃與建設同步推進

信和認為，北部都會區是高能遠矚的倡議，發展潛力巨大，可說是香港未來發展的重要引擎。他指出，特區政府在未來數個月會發出意向書，屆時信和集團會認真研究，期望為北部都會區注入更多動力，推動香港長遠發展。恒地表示，該公司支持特區政府加快北都都會區建設，包括片區開發的發展規劃。

恒基地產對香港長遠發展有信心，將會利用自身資源和經驗，協助特區政府加快北部都會區的片區落成，助力香港融入國家發展大方向，與業務夥伴同為北都區發展注入動力。

華潤置地表示，該公司在業務發展歷程中，就片區統籌綜合開發具有優勢。華潤置地希望能夠參與北部都會區的規劃、開發、建設和運營。華潤置地早前與新世界發展簽署全港首個「北部都會區項目合作協議」，預計2025年開工建設。

倡引入更多巨頭落戶香港

香港中小企經貿促進會會長黃達勝向《大公報》表示，「為了爭取巨企落戶，內地很多省市領導都會親自到大公司招商，特首也應效法。不要一味再強調香港有多少優勢，要詢問對方要什麼條件才肯落戶香港，這才令對方感到受重視。或者直接向企業開出條件，例如指定限期投資達某一金額及聘用員工達一定人數，便可獲兩年利得稅全免、五年減半的優惠，再配合現有

官商加強合作 締造發展動力

香港中華總商會會長蔡冠深亦指出，北部都會區發展規劃描繪未來發展藍圖，是促進香港長遠發展的最重要引擎之一。早前，80多家企業代表參與簽署發展意向書或戰略合作協議，可說是工商界以實際行動，體現對北都區未來發展的衷心期許。他說，北都區發展要加倍煥發力量，必須政府和商界加強合作，由政府負責整體規劃、頂層設計，再由各商界企業按本身的強項參與投資合適項目，締造強大發展動力，為商界投資北都區、配合大灣區建設建立信心，營建氛圍。

在對外宣傳方面，黃達勝建議特區政府應加強北都宣傳力度。首先，應整合對外宣傳力度，指現時投資推廣署、貿發局、特區政府駐外經貿辦及引進重點企業辦公室等，有角色重疊問題，不能集中力量辦大事。「北都是一項新計劃，很多內地和外國政府及商界都不了解，應善用政府力量及當地華商、港商，再配合當地中國大使館，共同向當地說好北都。對內，則要向市民好好宣傳和解釋北都潛力，讓大家對它產生好感，願意到北都生活或工作。至於土地發展方面，他認為難免要經歷冗長的土地審批程序，恐對北都發展拖後腿，但如何做到真正拆遷鬆綁，則考驗政府之決心。

河套港園區首期明年營運 定四大方向

全速發展

配合創科發展所需，政府在北部都會區提出了新田科技城的發展建議，包括施工中的河套區港深創科園，共提供300公頃的創科用地，700萬平方米的總樓面面積。其中河套港深創科園香港園區第一期，將於今年底落成，明年正式進入營運階段，政府下一步工作將進行招商階。

試無感通關 擴數據據境

上月公布的《河套香港園區發展綱要》（《綱要》），提出四大發展方向，包括打造世界級產學研平台，建設具有國際競爭力的產業中試轉化

基地，匯聚世界創科資源以及開闢制度與政策創新的新試驗田。

《綱要》從「人員流」、「物資流」、「資金流」和「數據流」四方面着手，與內地探討試行園區專屬的便利措施。人員流動方面，河套合作區將以「一區兩園」模式運作，預計科研人員每日「早出晚歸」往返港兩地園區。當局正研究相關便利化措施，例如預先登記，並輔以科技手段實現「無感通關」，縮短通關時間。政府又正與深圳商討建設跨河行人橋樑直連連接兩個園區。

數據流動方面，《綱要》提到，在符合國家數據安全相關法律法規及

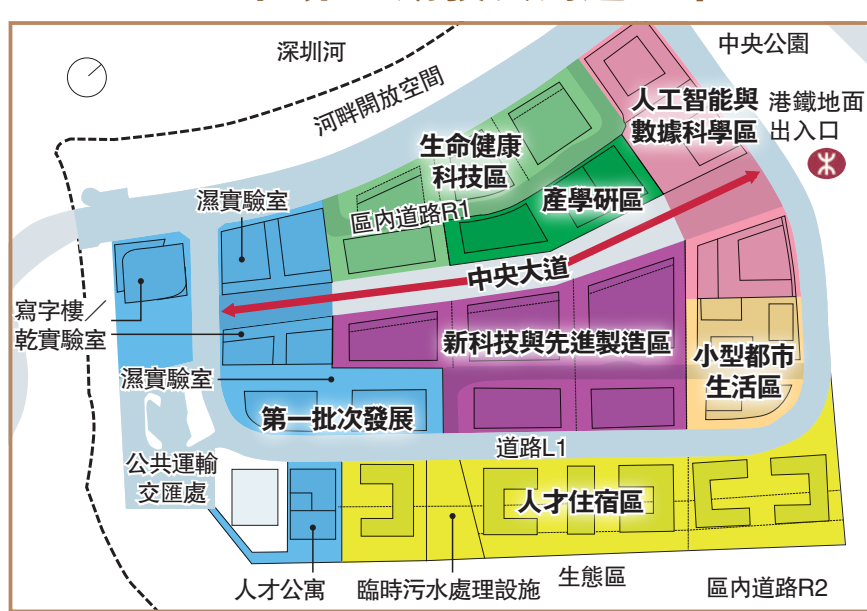
風險可控的前提下，擴大內地科研數據跨境至河套香港園區。

物資流動方面，政府擬在港深兩地園區利用無人低空運輸工具，讓物資跨境流動。當局又計劃利用「綠色通道」、「白名單」等機制，簡化科

研物資和設備出入境手續和審批。

香港園區亦增設「商業法律機構服務點」，處理商業合同、合規事務、商事爭議調解、知識產權保護等，並積極推動將「港資港法」和「港資港仲裁」擴展至整個河套合作區。

港園區第一期發展用途分布



保育自然生態 實現城鄉共融

綠色都會

北部都會區擁有豐富多樣的生境，政府在發展房屋及經濟用地創造發展容量的同時，亦透過積極保育和修復，致力提升環境容量。紅花嶺郊野公園、鰟原自然生態公園等多項生態保育項目早前已陸續啟用，政府亦將於年內展開設立三寶樹濕地保育公園的工作。

北部幅員廣闊，生境豐富多樣，政府提出在北都實施創造環境容量的積極保育政策。《北部都會區行動綱領》提出「保育生態、城鄉共融」的發展願景，並因應各區實際環境，提出具體保育項目。

現時位於天水圍的香港濕地公園，是世界級的生態旅遊景點。政府正研究在流浮山一帶設立海岸保護公園，涵蓋海灣近岸的紅樹林、泥灘

和魚塘等自然生境。

魚塘改造成濕地保育區

在擬議發展的新田科技城，政府計劃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，包括建立三寶樹濕地保育公園，透過濕地和魚塘的修復和保育，創造環境容量，彌補因新田科技城發展而填平部分魚塘所造成的生態和漁業功能損失。此外，為促進漁農業可持續發展，三寶樹濕地保育公園內將預留用地發展現代水產養殖業，以及推動養殖科研，協助漁業升級轉型。

為補償古洞北／粉嶺北發展對生態所造成的影響，政府在今古洞北設立了佔地37公頃的鰟原自然生態公園，公園劃分為生態區、農業區和訪客區，保育及提升鰟原淡水濕地的生態

價值，讓公眾認識濕地的重要性和農業與生物多樣性的關係，以及維持鰟原的傳統耕作活動，公園上月已開放公眾參觀。

此外，位於沙頭角、佔地約530公頃的紅花嶺郊野公園，早前正式開



▲大公報記者遂初攝

幕，是香港第25個郊野公園，將與深圳梧桐山風景區形成生態廊道，促進港深兩地生態融合。政府正在郊野公園內修建遠足徑網絡、郊遊地點、觀景點等康樂配套設施。

大公報記者 鄭文迪



▲北都多個發展區內，大大小小的物流公司、車房等仍在經營。大公報記者遂初攝

發展安置兩不誤

記者手記

未來的北都不但是香港發展的火車頭、新經濟引擎，更成為連接大灣區各大城市、合作互補的重要平台。整個北都發展成為一個能容納約250萬居住人口，提供約65萬個工作職位，集優質生活、產業發展和文化休閒於一體的都會區，是職住平衡和綠色生活的最佳體驗區和商業區。

發展離不開土地，北都發展如箭在弦，勢不可當。大公報記者連日走訪北都多個發展區所見，除了古洞北新發展區及東鐵綫古洞站，各項工程如火如荼，如火如荼外，其他各個發展區可能仍在收地階段，基本未有任何變化，區內承租戶經營的大小小小的物流公司、車房、農莊等，仍在正常經營，非常繁忙。大小村落寧靜而祥和，一切都在期待開天闢地的改變，靜待「三通一平」（通水、通電、通路、土地平整）的到來。

對未來的改變，當地村民和承租作業者，大都既興奮又不捨，開心的是終於等到發展的一天，不捨的是要搬離自小長大的熟悉家園，濃厚的鄉土情，也有的擔心補償和安置不到位，五味雜陳，盡在心頭。

有居民代表對大公報記者表示，為了公眾利益和香港未來，發展當然是好事，但不能忘了我們也是這片土地的持份者，既有對原生地的情感，亦有創業的汗水，希望政府可以做到兩全其美，既提速發展，又要照顧、安置好大家，做到發展、安置兩不誤，「到時有好的生活和社區，有好的就業和教育，周邊的生活亦水漲船高，更加直錢，當然好啦。」

大公報記者 盛德文

85企業簽署北都發展意向書 籲快馬加鞭 盼望政策創新

商界厲兵秣馬

盼望政策創新