



碼上看

桃芝闊港今掛8號波 港交所首度打風不停市



掃碼睇文

多項稅收優惠出爐 內地樓市再迎利好



掃碼睇經濟觀察

北都區牛潭尾發展建議公布 規劃用地 127公頃 三分之一建設大學城



▲大學城@牛潭尾模擬圖。發展局文件截圖

▲未來牛潭尾地區模擬圖。發展局文件截圖



牛潭尾位置圖

【香港商報訊】記者葉家亨報道：特區政府昨日公布已完竣發展北部都會區牛潭尾初步規劃，涉及約127公頃發展用地，新增人口3.2萬至3.6萬人，住宅單位約1.2萬至1.3萬個，就業機會約2.2萬至2.6萬個，當中約36%的用地建議發展大學城包括本港第三所醫學院。

預留46公頃土地發展大學城

當局向立法會提交的牛潭尾發展建議指，研究範圍東部將預留約46公頃土地發展大學城，鼓勵本地專上院校與中外知名院校，以靈活創新模式，包括跨院校、跨學科、跨界別及跨境合作，同時希望吸引海外或內地名牌大學在大學城成立一些分校提供課程，目的是鞏固和打造香港成為國際教育樞紐。

發展局發言人表示，為提升成本效益和不同院校之間的協同效應，當局將會進一步探討，闢設一些提供給不同院校共同使用的特別設施，例如數據中心和其他附屬設施，例如會議設施、康體設施、學生宿舍等。透過提供充裕的學生宿位、充足的活動和戶外休憩空間以及綠色出行等，發展成一個活力多元、自給自足的大學城社區，化身成為創新科技的試驗田，並廣納海內外人才。

發展局發言人闡釋，大學城用地包括預留作發展第三間醫學院的校舍，牛潭尾亦會預留約9公頃土地興建一間綜合醫教研醫院，提供約3000張病床，為北都區現有和新增人口提供全面的醫療服務，並配備專科人手及相關技術及儀器，為全港患有個別高度複雜性疾病的病人提供服務。考慮到建議開設的第三間醫學院，新綜合醫院亦可成為教學醫院。工作組爭取在明年內完成審議大學提交的建議，向政府建議勝任的大學成立新醫學院。

1.3萬住宅單位將以私樓為主

除發展大學城、綜合醫教研醫院和第三所醫學院外，發言人表示，位於研究範圍西部的擬議鐵路站附近將會規劃為一個綜合住宅社區。該社區包括自給自足的大學城社區，以及藍綠公共空間網絡，建議在社區提供購物、休閒和娛樂設施，和必需的政府、機構和社區設施，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、研究人員和醫護人員提供服務。考慮到牛潭尾發展定位，這一區1.2萬至1.3萬伙新房屋將會以私人住宅為主。

藍綠公共空間網絡方面，當局建議建設一個由牛潭尾站為中心、向外伸延的休憩用地網絡，貫通牛潭尾整個研究範圍。建議在中心區的休憩用地旁邊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，締造開放多元的生活空間。休憩用地網絡將沿着活化的排水道向東西伸延，並會結合多種改善排水系統抗禦力的設計措施，成為牛潭尾主要藍綠建設的一部分。網絡更同時計劃成為貫通東西的主要行人及單車走廊，連接大學城、綜合醫院、住宅區和鐵路站。

當局將進行連串宣傳活動

發言人又稱，即日起開展為期兩個月的公眾參與活動，當局將會進行一連串宣傳活動，包括巡迴展覽及對相關持份者（例如諮詢組織、專上院校、專業學會、鄉事委員會、區議會、當地居民、業務經營者等）舉行簡介會，市民可於明年1月13日或之前透過郵寄、電郵等方式提供意見。

據悉，當局會制訂牛潭尾建議發展大綱圖，亦會進行環境影響評估和制訂推廣發展的時間表，預計首批房屋、綜合醫教研醫院及大學城用地，可於2029年起陸續完成平整，首批居民預計在2034年起陸續遷入，配合北環線主線的開通。

牛潭尾土地用途預算

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 (包括鐵路站上蓋發展用地)	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 (不包括鐵路站上蓋發展用地)	29	23%
<b>總發展面積</b>	<b>127</b>	<b>100%</b>



- 研究範圍
  - 結合活化河道的藍綠走廊
  - 北環線主線（已規劃）
  - 已規劃的牛潭尾車廠及上蓋發展
  - 綜合住宅社區
  - 大學城@牛潭尾
  - 綜合醫教研醫院
  - 綠化地帶（包含認可殯葬區）
- 備註：\*擬議道路走線 僅供參考

牛潭尾：鐵路貫通市區佔盡地利

【香港商報訊】記者葉家亨報道：據發展局介紹，當北環線主線在2034年落成之後，已規劃的牛潭尾站和新田科技城站只有一個車站之隔；北環線主線亦將連接現有的東鐵線和屯馬線，形成一個貫通新界和市區的環狀鐵路網，來往新界其他地方及市區將會非常便捷，往返九龍只需半小時車程。

牛潭尾站以北，相隔一站則是古洞站，以南相隔一站為錦上路站。牛潭尾站的位置在綜合住宅社區內，社區毗鄰就是綜合醫教研醫院及第三所醫學院，居民或上班一族轉乘屯馬線，前往市區會變得十分方便。

道路交通方面，除了目前的新田公路及規劃中的北都公路外，當局計劃在牛潭尾東北部興建一條連接新田科技城的道路，進一步把創新科技地帶內兩個發展區結合起來。透過擬議跨界的北環線支線和興建中的新皇崗口岸，將來由牛潭尾前往港深創科園和深圳會更為便利，佔盡地利優勢。

發展局計劃未來在牛潭尾站附近和大學城內分別興建公共運輸交匯處，提供公共交通和轉乘接駁服務，為當地居民、綜合醫院職員、訪客和病人，以及大學城學生和教職員等提供便捷的公共交通服務。

智庫歡迎牛潭尾發展新建議

【香港商報訊】記者萬家成報道：對於特區政府完成發展牛潭尾初步規劃，團結香港基金副總裁兼研究部聯席主席葉文祺昨表示，歡迎政府最新公布的牛潭尾發展建議，確定牛潭尾作培訓人才的發展定位，發展大學城及綜合醫教研醫院，推動「產學研」合作，與新田科技城的創科發展產生協同效應。

為更貼合高端人才的需求，增加發展項目吸引力，葉文祺建議政府在綜合住宅社區適當調節學生宿舍、人才公寓及公私營房屋的比例。規劃方面，牛潭尾呈線性型的土地規劃，西面作住宅用途，設有北環線的牛潭尾站，醫院及大學城向東面發展，與車站有一定距離，為配合未來智慧城市發展及實現「15分鐘生活圈」。葉文

祺建議，除傳統的公共運輸交匯處、行人通道及單車徑外，更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出行服務。

反映政府有決心做好產學研

民建聯立法會議員劉國勳認為，大學城面積比早前預留的位置更大，反映政府有決心做好產學研，相信能夠與河套和新田科技城達至協同效應。他又說，牛潭尾與新田科技城很接近，支持在該地帶興建第三所醫學院及綜合醫院，配合創新科技發展，他亦關注當局早前提出的有意興建古洞北醫院，希望計劃不會因牛潭尾規劃而有所改變，當局應適時交代有關新進展。