

## 動態規劃北都切合實際需要 宜整合土地加快建設大學城

去年施政報告提出於北都預留至少 80 公頃土地發展大學教育城，以開拓更多品牌課程、研究合作和交流項目。香港作為全球唯一擁有 5 所百強大學的城市，打造國際教育樞紐既有助香港吸引、培育各類人才，亦能推動不同前沿產業發展。要成功並加快建設大學城，北都土地規劃亦必須具策略地整合，讓項目優先上馬，使香港在全球教育競爭中處於領先地位。

### 規劃與實際發展有落差 政府應重新檢視

根據政府目前初步規劃，大學城用地分別分佈於牛潭尾約 46 公頃、洪水橋/廈村新發展區佔約 5 公頃，及新界北新市鎮佔約 40 公頃。筆者認為，北都要建設成功，需更切合現實需要，政府要動態規劃北都不同用地。以洪水橋/廈村新發展區為例，洪水橋目前的規劃是 2018 年決定，距今已隔 7 年，當時定位發展成高端專業服務和物流樞紐。然而去年多層現代產業大樓用地招標及原址換地申請，都因市場反應而要延期，可見規劃與實際發展步伐有落差。政府應重新檢視相關定位和規劃，以更貼近市場需要。

筆者一直積極為建設北都提出不同倡議，早於 2022 年便提出，以創科為發展產業的北部都會區，應建成以大學城為核心的新經濟發展區，預留土地建設大學

城，打造科研創新基地，並設立科技園區、人才住房、醫療及教育服務等。

自政府提出打造大學城，本地及外地學院均對大學城反應積極，有 19 間院校參與政府諮詢和提交建議書。例如有院校期望整個校園搬入北都，有院校冀以自資模式在北都成立國際化大學校區；多間院校希望在北都設更多共用設施，包括動物中心、數據中心、學生宿舍、運動設施等。

在此背景下，政府應加快建設大學城的步伐。筆者建議當局盡快整合相關土地、更新土地用途以發展大學城，並以其為核心的新經濟發展區，配合北都其他科研創新園區，培育及培訓本地人才。

3 個預留作大學城的地段裏，以洪水橋/廈村發展進程最成熟。洪水橋於去年已啟動收地並已基本完成，相信會較目前未啟動收地工作的牛潭尾，能更快提供土地發展大學城。而「基建先行」亦是推動大型項目發展的重點。3 個地段中，港鐵洪水橋站預計於 2030 年建成。若在港鐵站附近建設大學城，將可充分利用地段周邊交通配套，便利學生及市民，有條件締造完整生活圈。相反牛潭尾站屬北環線主線一部分，預計 2034 年才竣工；新界北發展區基建配套，目前則仍未有竣工日期。考慮到整體發展時機、土地準備情況、交通配套等，洪水橋是 3 個選址中最有優勢發展大學城的地方，實有必要加快整合土地，擴大洪水橋的大學城用地，以配合專上教育發展。

融合「學研產居」概念 重新規劃教育用地

要以大學城作為北都的核心並擔當推動作用，土地面積、具連貫性是當中關鍵。按政府目前規劃，大學城用地則分散 3 個地段，其中於洪水橋/廈村新發展區預留作教育用地的土地，只有約 5 公頃，面積之小實難以發展成具規模的大學城。筆者建議將洪水橋新發展區內原本劃為其他用途的土地，包括位於洪水橋南北面的部分用地，整合並改劃用作發展大學城，令大學城土地大增至 24 到 48 公頃。

筆者認為，政府考慮重新規劃教育用地時，應融合「學研產居」社群概念，包括引入與重點課程相關的企業和研究所、師生宿舍及人才公寓，及符合年輕人的商業配套等，令不同設施連同原有住宅、產業發揮最大協同效應。

具體而言，洪水橋站南面約 24 公頃土地，目前屬政府、機構或社區設施及工業用途，適合發展集教學、科研、創業於一體的綜合大學城。至於北面約 24 公頃物流用地，地勢集中，鄰近港深西部鐵路與大規模工業用地。若將其轉型為教育用途，不僅可為本地工業升級注入高技術人才，並促進學界與業界深度融合，提升整體產業鏈競爭力。

北都將是引領香港轉型的旗艦項目，在瞬息萬變的環境裏，規劃北都時亦要更靈活創新、緊貼市場變化做合適調整，讓土地按實際情況和需要發展，以發揮最

大效能。筆者期望政府能提早至今年公布「北都大學教育城概念發展綱要」，盡早規劃大學城整體佈局並推展項目，全力推進香港成為國際專上教育樞紐，吸引中外人才來港就學和開展學術研究，擦亮「留學香港」品牌。