

討論文件

2024年11月26日

立法會發展事務委員會

牛潭尾發展建議

目的

本文件旨在向委員簡介有關北部都會區(下稱「北都」)牛潭尾的發展建議。

規劃願景和定位

2. 2023年10月公布的《北部都會區行動綱領》(下稱《行動綱領》)提出北都的四大區域¹，並勾劃了各區域的發展定位。當中的創新科技地帶涵蓋新田科技城(包括河套區港深創新及科技園(下稱「港深創科園」)和新田一帶)及牛潭尾。新田科技城將成為創科發展集羣的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應²。

3. 擬議北環線主線³在2034年落成後，牛潭尾和新田科技城僅一站之隔。北環線主線亦將連接現有東鐵線和屯馬線，形成一個貫通新界和市區的環狀鐵路網。牛潭尾往來新界其他地方及市區將非常便捷。道路交通方面，除了現有的新田公路及規劃中的北都公路外，我們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。透過擬議跨境的北環線支線和興建中的新皇崗口岸，將

¹ 四大區域由西至東分別為高端專業服務和物流樞紐、創新科技地帶、口岸商貿及產業區，以及藍綠康樂旅遊生態圈。

² 創新科技及工業局現正為新田科技城(不包括港深創科園)的用地進行創科產業發展計劃的顧問研究，旨在為新田科技城不同地塊發展創科產業鏈中特定的創科用途提出建議，並會於2025年公布。

³ 擬議北環線主線為一條約10.7公里長的鐵路，以連接屯馬線的錦上路站及正在建造的北環線／東鐵線古洞站，並於新田、牛潭尾及凹頭設有三個中途站。

來由牛潭尾前往港深創科園和深圳會更為便捷，佔盡地利優勢(附件 1)。

4. 有見及此，《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，配合新田科技城的創科發展，推動「產學研」合作。行政長官在上月公布的《2024 年施政報告》(下稱《施政報告》)指出，政府已在北都預留至少 80 公頃用地，發展「北都大學教育城」⁴，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。教育局計劃在 2026 年上半年公布「北都大學教育城概念發展綱要」。《施政報告》亦指出，牛潭尾會預留用地推動第三所醫學院及綜合醫教研醫院的發展。

5. 我們已完成就發展牛潭尾的初步規劃(附件 2)，涉及約 127 公頃發展用地，當中超過三分之一(約 46 公頃)建議發展**大學城**(包括第三所醫學院所需用地)，為與研發相關的活動提供空間，培訓高端人才以支援新田科技城的創科發展，亦可培訓更多醫生以配合香港發展成國際醫療創新樞紐。此外，我們已在牛潭尾規劃一幅約 9 公頃的綜合醫教研醫院用地，除了為北都的現有和新增人口提供全面醫療服務外，亦會發展成一所集教學、培訓及研究三重功能的教研設施，供新醫學院培訓專業醫護人員及進行臨床試驗和科研，促進病人護理的發展。

概括土地用途概念圖

6. 土木工程拓展署和規劃署於 2021 年 11 月共同開展牛潭尾土地用途檢討研究(下稱「研究」)，以善用擬議北環線主線牛潭尾站所帶來的發展機遇⁵。我們已制定研究範圍的概括土地用途概念圖(附件 3)，反映下述三個發展主題，以及其他規劃重點。

⁴ 包括在牛潭尾、新界北新市鎮和洪水橋／厦村新發展區的專上教育用地。

⁵ 根據已刊憲的鐵路方案，擬議的北環線主線牛潭尾站和牛潭尾車廠將位於牛潭尾研究範圍的西部。

大學城

7. 牛潭尾研究範圍東部將預留約 46 公頃土地，發展大學城(附件 4)。我們鼓勵本地專上院校與中外知名院校以靈活創新的模式，包括跨院校、跨學科、跨界別及跨境合作，開拓更多創新、前沿和高層次的本科、研究生以及專業程度的品牌課程、研究合作和交流項目。我們亦鼓勵院校充分發揮「一國兩制」下香港「背靠祖國，聯通世界」的優勢，在「北都大學教育城」建立據點，擔當「超級聯繫人」的角色，優勢互補，尤其在科研合作、學生交流、人才培育等範疇作更緊密連繫，讓香港的學術及研究在國際發展更上一層樓，亦配合周邊地區如新田科技城等創新科技發展，提供「產學研」方面所需的人才支撐，推進教育科技人才融合發展，推動國際高端人才集聚香港。

8. 為提升成本效益和不同院校間的協同效應，我們將進一步探討闢設一些供不同院校共用的特別設施(例如數據中心)和其他附屬設施(例如會議設施、體育及康樂設施、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，此處將會發展成一個活力多元、自給自足的大學城社區，化身創新科技的試驗田，並廣納海內外人才。

綜合醫教研醫院及第三所醫學院

9. 隨着北都逐步發展，未來元朗區和北區對醫療服務的需求也會同時增加。牛潭尾會預留約 9 公頃土地，興建一所新綜合醫院，提供約 3 000 張病牀，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(附件 5)。該所綜合醫院並將闢設教學、培訓及研究設施(例如提供臨牀試驗)，以配合新田科技城及香港整體的生命健康科技產業發展，推動「產學研」合作，特別是吸引先進的生命健康科技機構(例如前期臨牀實驗室、動物實驗室、生物實驗室及細胞培養研發等)進駐創新科技地帶，助力北都成為「國際創科新城」。考慮到我們建議在牛潭尾開設第三所醫學院，這所綜合醫院亦可以成為教學醫院。

10. 約 46 公頃的大學城用地亦包括預留作發展第三所醫學院的校舍。為培訓更多醫生以支持本地醫療體系提供優質醫療服務，並配合香港發展成國際醫療創新樞紐，除增加現有兩所醫學院培訓學額外，《施政報告》提出政府支持本地大學籌建第三所醫學院。政府隨即成立「籌備新醫學院工作組」（下稱「工作組」），由具有豐富醫學教學和大學管理經驗的海內外學者和相關界別的專家組成，負責制定成立新醫學院的方向及準則。工作組已於 10 月 22 日召開第一次會議，並預計於今年內邀請有意開設新醫學院的大學在 2025 年第一季提交建議書，包括要求新醫學院須就校園和教學設施提出具前瞻性的長遠發展計劃。工作組會爭取在 2025 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。

綜合住宅社區

11. 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，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，建構具以下主要規劃特色的「15 分鐘生活圈」（附件 6）：

- (a) **自給自足的大學城社區**—除了居住空間外，建議在該社區提供購物、休閒和娛樂設施，以及必需的政府、機構或社區設施，在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。考慮到牛潭尾的發展定位，該區的房屋需求會以私人住宅為主。
- (b) **藍綠公共空間網絡**—我們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。休憩用地網絡將沿著經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。該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（附件 7）。

- (c) **交通連繫**—除了上文第 3 段提及的的主要對外交通網絡外，我們計劃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／轉乘接駁服務，為未來的居民、綜合醫院的職員、訪客和病人，以及大學城的學生和教職員等提供便捷的公共交通服務。

土地用途預算與主要發展參數

12. 牛潭尾的擬議土地用途預算概述如下：

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 ^註	36%
綜合醫教研醫院	9	7%
住宅(包括鐵路上蓋發展用地)	18 ^註	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	--

^註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。

13. 牛潭尾的主要規劃參數如下：

新增人口	約 32 000 至 36 000
新增住宅單位(以私人住宅為主)	約 12 000 至 13 000
新增就業機會	約 22 000 至 26 000

備註：上述發展參數會在研究的下一階段再作檢視。

14. 根據地政總署的紀錄，牛潭尾接近 130 公頃的總發展面積中，約六成(即約 80 公頃)為私人土地，約四成(即約 50 公頃)為政府土地。發展將主要影響攸潭美村(屬非原居民村)及一些棕地作業。

下一步工作

15. 我們於 11 月 14 日展開為期兩個月的公眾參與活動。我們會進行一連串宣傳活動，包括巡迴展覽和與相關持份者(包括諮詢組織、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(例如棕地作業、漁場、農場和禽畜飼養場的經營者等))舉行簡介會。市民可於 2025 年 1 月 13 日或之前透過郵寄、電郵等提供意見。

16. 因應所收集的公眾意見，我們將會制訂牛潭尾的建議發展大綱圖。我們亦會進行《環境影響評估條例》下的環境影響評估和制訂推展發展的時間表。我們之後需就工程進行詳細設計，並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。如上文第 10 段所述，工作組會爭取在明年內向政府建議營辦新醫學院的大學；教育局亦可考慮在地盤平整前或平整期間，決定大學城用地的分配，讓日後營辦新醫學院和進駐大學城的院校可盡早進行規劃及研究財務安排，以便在有關用地完成平整後盡快開展建造工程。首批房屋、綜合醫教研醫院及大學城用地預計可於 2029 年起陸續完成平整。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。

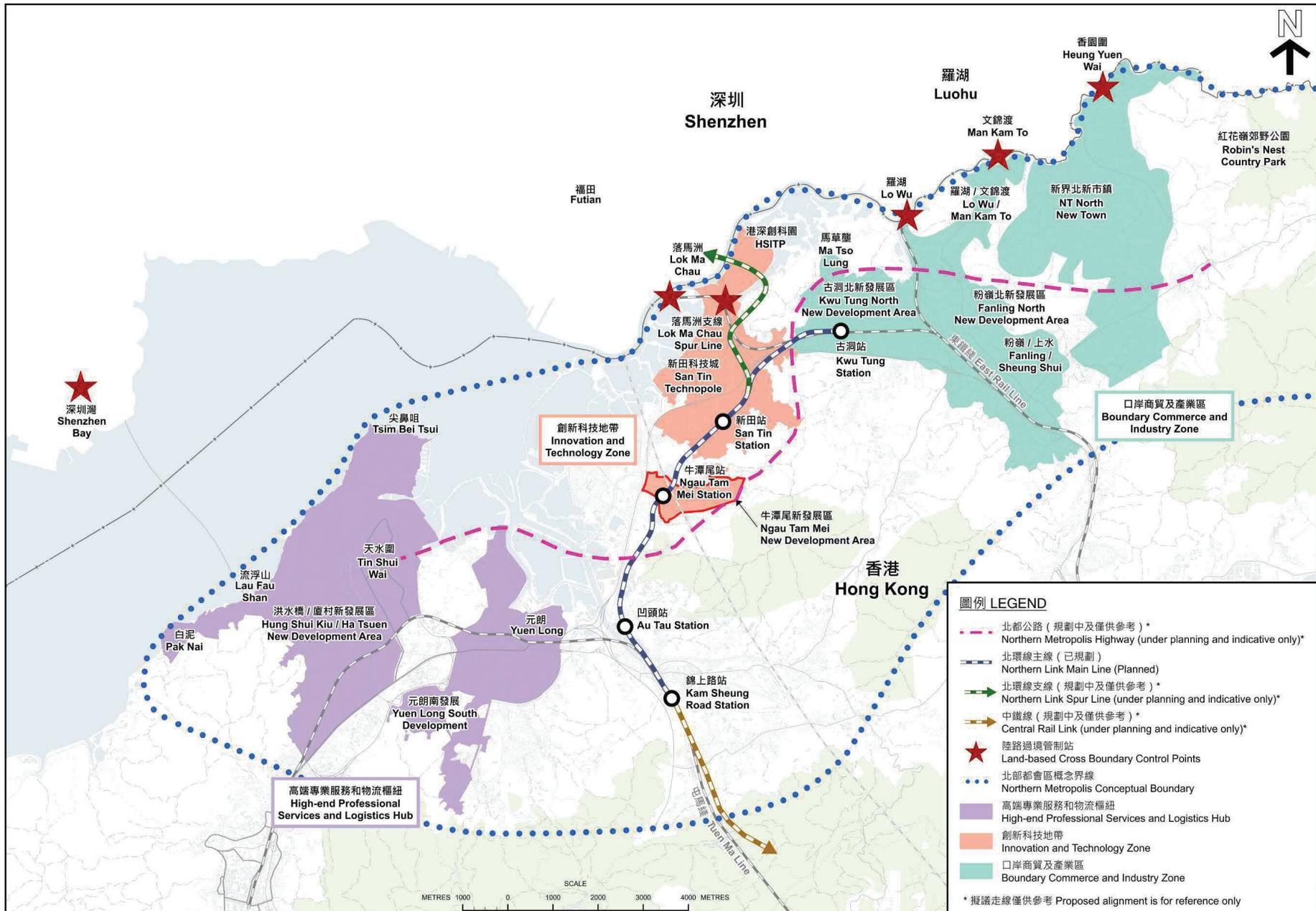
17. 就新發展區開發模式，除傳統由政府出資和主導的土地平整和基礎設施安排外，我們亦會考慮其他模式例如原址換地、「鐵路加物業」等，以借助市場力量提速提量，並確保公共財政的可持續性。

18. 政府現就牛潭尾的土地用途及空間規劃提出建議。在敲定有關土地用途及完成工程詳細設計後，我們會因應當時的經濟環境及政府財政狀況規劃工程時間表和分期，並在工程展開前交待預計工程成本及相關財務安排。

徵詢意見

19. 請委員就牛潭尾的發展建議提供意見。

發展局
土木工程拓展署
規劃署
2024年11月



圖例 LEGEND

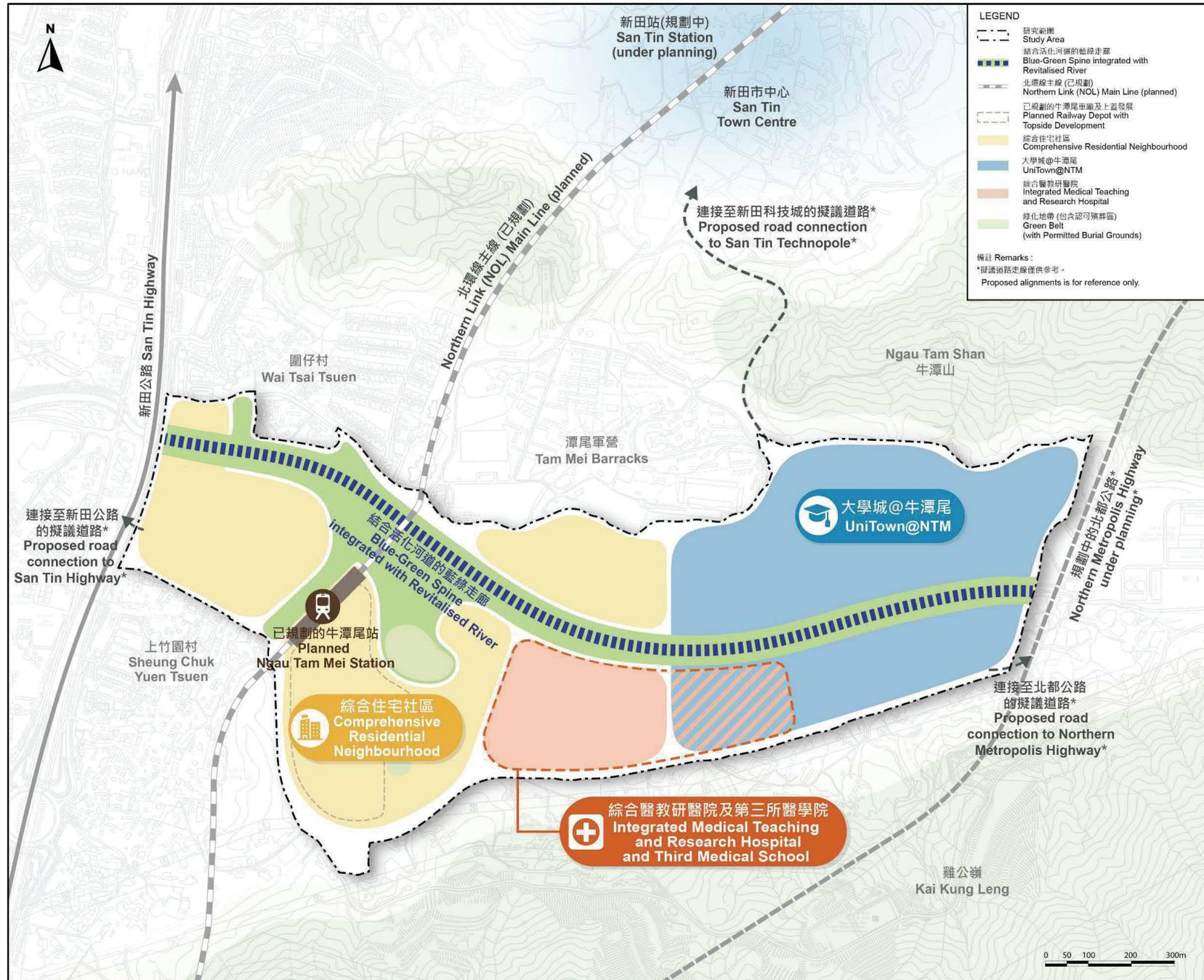
- 北都公路 (規劃中及僅供參考)*
Northern Metropolis Highway (under planning and indicative only)*
- 北環線主線 (已規劃)
Northern Link Main Line (Planned)
- 北環線支線 (規劃中及僅供參考)*
Northern Link Spur Line (under planning and indicative only)*
- 中鐵線 (規劃中及僅供參考)*
Central Rail Link (under planning and indicative only)*
- ★ 陸路過境管制站
Land-based Cross Boundary Control Points
- ⋯ 北部都會區概念界線
Northern Metropolis Conceptual Boundary
- 高端專業服務和物流樞紐
High-end Professional Services and Logistics Hub
- 創新科技地帶
Innovation and Technology Zone
- 口岸商貿及產業區
Boundary Commerce and Industry Zone

* 擬議走線僅供參考 Proposed alignment is for reference only

未來牛潭尾地區模擬圖
Rendered Illustration of future Ngau Tam Mei area



牛潭尾概括土地用途概念圖
Ngau Tam Mei Broad Land Use Concept Plan



大學城@牛潭尾模擬圖
Rendered Illustration of UniTown@NTM



綜合醫教研醫院模擬圖
Rendered Illustration of Integrated Hospital



綜合住宅社區模擬圖
Rendered Illustration of Comprehensive Residential Neighbourhood



休憩用地網絡模擬圖
Rendered Illustration of Open Space Network

