

北都要做大灣區人才磁石：大學城倍增 洪水橋牛潭尾先行先試

王柏林教授、牛致行先生、宋恩榮教授

上一篇有關北都的文章（刊 2026 年 5 月 7 日《明報》）（按此），我們探討了北都最迫切的住房結構問題——公營房屋必須由「租」轉「購」，避免重蹈天水圍覆轍。然而，住房只是新市鎮成功的基礎之一。

要回應發展局長甯漢豪上月於論壇裏被追問的「如何避免北都淪為『睡城』或純工業園」，我們還需從 3 個維度同步發力：空間規劃更具彈性；大學城做實做大；試點選對地方。否則，當古洞北與河套區發展已大致定型、洪水橋與牛潭尾的規劃窗口期亦逐漸收窄，北都恐怕只剩下一條未必理想的路可走。

打破剛性分區 推行彈性混合規劃

目前北都的分區規劃相對僵化，土地用途以住宅、商業、工業、政府等單一類別劃分，導致土地估值偏低，發展商投標意欲不強。這既有悖於國際先進新市鎮的發展經驗，亦不利於政府回收基建投資。

我們建議參考新加坡、東京、首爾等城市做法，於片區層面引入「混合用途、彈性容積率」規劃：允許同一街區內靈活配置住宅、零售、辦公、文創及社區設施；以「片區整體改劃」，取代逐宗個案審批；放寬地積比與建築高度限制，使土地價值最大化。此舉有助提升賣地溢價，為政府承擔北都基建投資提供回收路徑。

更重要的是，混合用途規劃應同步將「青年與家庭友好」列為次要目標：於交通較方便地段預留青年共居空間，及「居住——工作」一體的小型創業空間，並在街區層面配置充足的託兒名額和學位。否則，即使筆者上一篇所提的青年置業政策打通了首期與按揭關卡，現實生活中仍會因缺乏託兒、辦公空間與商業氛圍而落空。畢竟，年輕人不會只為了一個單位而搬入北都，他們需要的是一個完整社區。

90 公頃大學城 連中大校園都不及

根據去年 5 月政府在立法會的公開答覆，北都為大學城預留的土地約 90 公頃，其中約 52 公頃位於牛潭尾發展區。這個數字看似不小，但放在國際上比較，問題便浮現——清華大學校園面積約 483 公頃，香港中文大學校園亦佔地約 138 公頃。而北都全區約 3 萬公頃，大學城用地僅佔約 0.3%。以此規模，根本難以支撐「國際教育樞紐」的定位。

我們的核心建議是：將大學城規劃面積至少倍增，預留充裕擴展空間，並以「教育－科研－產業－宿舍－商業」五位一體方式布局，引入海內外一流高校開設國際校區，以高素質學生與研究人員率先進駐北都，形成長期、穩定、可持續的「高質素人口流量」，從源頭破解新市鎮「先有雞還是先有蛋」的難題。

本港底子足以支撐這份野心。香港擁有 5 所世界百強大學、完善的知識產權保護與國際科研網絡，這是北都的最獨特資產。公營研發開支（包括高等教育和政府機構）由 1998 年約 40 億元，升至 2024 年約 219 億元，佔本地生產總值比例由 0.31% 增至 0.69%。香港公營研發開支佔總產值的比例，已跟新加坡不相伯仲。加上去年香港有 5221 家初創企業，僱員約 1.9 萬人，初創生態已具雛形。本港「制度＋人才」這一組合，是大灣區其他城市短期內難以複製的獨特優勢，亦是北都作為國家創科戰略支點的核心底氣。

搶人才 要趁嫩

香港教育對內地生的吸引力，是北都最具驗證性的「高質素人口流量」來源。3 年間，「高才通」和其他搶人才計劃吸引約 50 萬專才及家屬來港，其中包括超過 13 萬名 18 歲以下未婚及受養子女，反映相當比例的來港人才正是為子女教育而落戶。

歷史經驗顯示，「搶人才要趁嫩」——大學本科及中學階段在港受教育者，比研究生階段才入境者，更易長期留港。因此，大學城擴容不應只着眼於研究生或科研人才，而應同時吸引本科生和中學生來港，包括建立提供本地及國際課程的中學和中學寄宿體系，並為他們畢業後繼續升學、就業和置業，提供更清晰道路，全面打通「中學生→本科生→研究生→畢業生置業」的人才留港通道。

同時必須實事求是地承認，過去 20 多年，香港高校研發雖提升了大學排名，卻長期未能有效轉化為商業應用。這是大學城規劃必須直面的痛點。倍增大學城的真正意義，正在於將校園與河套香港園區、洪水橋商務區、新田科技城，在地理與制度上拉近，讓「研發－孵化－產業化－就業－置業」於同一通勤圈內形成閉環。同時，筆者建議為在港修讀至少兩年的畢業生，開設定向「青年居屋」通道，與上一篇文章所提的需求側政策銜接，避免畢業生因房屋首期門檻而流失。

換言之，大學城不應再是「圍牆內的學術區」，而應是與周邊產業、住房、就業緊密連結的「超級節點」——讀書、就業、居住，全可在同一片區內完成。對一直擔心「新

移民只租不買，未能在我城扎根」的論者而言，這正是讓外來人才真正落地生根的最具體答案。

抓住最後一個可塑窗口

最後一個關鍵問題是：這些改革，應從哪裏先行？

從規劃進度來看，古洞北 / 粉嶺北新發展區第一期預計於 2026 年完工，規劃已基本定型，調整空間有限；河套深港科創合作區及香港園區，尚在建設初期，距離形成產業集群仍需較長時間。相對而言，洪水橋 / 廈村新發展區第二期工程已於去年 2 月，簽署合作夥伴「聯盟承諾」，大學城用地最早 2026 年到位；牛潭尾大學城用地則最早 2028 年到位。兩者正處於規劃仍可重塑的關鍵窗口；再過兩、三年便會錯過。

因此我們建議：將「住房結構調整」、「彈性分區」、「大學城倍增」、「青年定向需求側組合」4 項改革，優先於洪水橋與牛潭尾試行落地。這是「十五五」規劃期內最具時效價值、最能避免不可逆錯誤的切入點。一旦這兩個試點走通，再向全北都推廣，事半功倍；錯過了，便只能在已成型的格局上修修補補。

總方向不變 唯時間不多

北都戰略方向正確，毋須動搖，唯其推進節奏、空間結構與人口結構，亟須細化與調整。供給側的「拆牆」已經發力，下一步真正考驗在於需求側、空間結構與大學城。若現有規劃不在「十五五」編制周期內做系統性優化，北都極有可能再造一個甚至多個「天水圍」。

反過來說，倘能把握洪水橋與牛潭尾當前的可塑窗口，落實「公營房屋由租轉購」、彈性分區、大學城倍增、青年定向需求側組合 4 個關鍵改革，北都完全有條件成為粵港澳大灣區最具吸引力的「高質素融合樞紐」，亦是給下一代港人的最實在禮物。

時間不多，而最關鍵的這幾年，恰好就在我們手上。

<https://news.mingpao.com/pns/%e8%a7%80%e9%bb%9e/article/20260512/s00012/1778518829770/%e7%8e%8b%e6%9f%8f%e6%9e%97-%e7%89%9b%e8%87%b4%e8%a1%8c-%e5%ae%8b%e6%81%a9%e6%a6%ae-%e5%8c%97%e9%83%bd%e8%a6%81%e5%81%9a%e5%a4%a7%e7%81%a3%e5%8d%80%e4%ba%ba%e6%89%8d%e7%a3%81%e7%9f%b3-%e5%a4%a7%e5%ad%b8%e5%9f%8e%e5%80%8d%e5%a2%9e-%e6%b4%aa%e6%b0%b4%e6%a9%8b%e7%89%9b%e6%bd%ad%e5%b0%be%e5%85%88%e8%a1%8c%e5%85%88%e8%a9%a6>