

香港特別行政區
第七屆元朗區議會
第十七次會議

研究牛潭尾新發展區定位為北部都會區生物科技發展片區的規劃建議
規劃署的回覆

就議員的提問，本處就土地用途規劃方面的回覆如下：

在《北部都會區行動綱領》劃設的北部都會區（北都）四大區域中，牛潭尾新發展區與新田科技城被納入為「創新科技地帶」的一部分。當中，牛潭尾新發展區將預留土地作專上院校用途，發展成北都大學城的一部分，聚焦科研領域，並配合新田科技城的創新與科技（創科）發展，推動「產學研」合作。其後的《2024 年施政報告》及《2025 年施政報告》進一步確定在牛潭尾預留土地，發展第三所醫學院校舍及綜合醫教研醫院（綜合醫院），並可配合新田科技城及河套區的整體創科發展（包括生命健康科技產業），與上述醫學院及綜合醫院聯動發展。政府在較早前公布的《2026 年施政報告》及《香港特別行政區經濟和社會發展第一個五年規劃（2026-2030 年）》中，提出位於新田科技城和牛潭尾新發展區的新田大學城，將以醫學、生命健康科技、人工智能、機械人、微電子和新興產業發展作定位。

為推動牛潭尾新發展區的發展，規劃署已完成相關法定圖則改劃程序。現時的《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/16》（大綱圖）已預留相關用地，包括約 52 公頃的「其他指定用途」註明「大學城」用地作大學城發展（當中包括第三所醫學院校舍），以及一幅約 10 公頃的「政府、機構或社區（1）」用地作綜合醫院，而有關用地的《註釋》的第一欄經常准許用途，已適當地涵蓋範圍廣泛的土地用途。當中，大學城將容許一系列如研究、設計及發展中心、教育機構、資訊科技及電訊業、數據中心、訓練中心、辦公室及會議設施等配套用途，使其發展更具彈性。此外，大學城亦容許其他輔助用途及附屬設施，包括康樂設施、圖書館，以及支援學生／教職員／訪客日常所需的設施，如學生及教職員宿舍、餐飲、零售設施及診所等。這些設施可供不同機構共用，以提升成本效益及協同效應。另一方面，鄰近大學城的綜合醫院亦會為第三所醫學院的醫護人員闢設教學、培訓及研究設施，以配合新田科技城及香港整體的生命健康科技產業發展。整體發展而言，牛潭尾新發展區將發展為一個宜居的社區，為大學城提供住宅選擇、休憩、生活配套及便利出行的設施。

規劃署

粉嶺、上水及元朗東規劃處

二零二六年九月