

創新提效

已物色三試點 未來五年建屋6萬伙 北都採片區模式提速發展

北部都會區是香港經濟發展的新引擎，新一份施政報告提出引入創新機制推進北都發展，包括試行由發展商綜合開發的「片區開發」模式，加快北都建設，政府已物色了三個分別佔地10至20公頃的片區作為試點，年底展開市場意向調查。

為探討更多元化的發展模式，政府亦計劃選取試點產業園區，由政府成立和牽頭的公司制訂發展和營運策略，明年首季公布細節。

大公報記者 曾敏捷



北都將逐漸進入收成期，行政長官李家超昨日表示，政府會在保持公共財政穩健的前提下，提速推展北部都會區內與經濟及房屋發展相關的工程。

北都範圍有多個新發展區，新田科技城、元朗南新發展區、牛潭尾、新界北新市鎮等陸續有新進展（詳見附表）。未來五年，北都將有約6萬個單位落成，當中包括約10個新公共屋邨；新田科技城的首批用地會推出市場；實施「一地兩檢」的新皇崗口岸大樓亦會落成。在第二個五年，新落成的房屋單位將再增加約15萬個；有逾1000萬平方米的總樓面面積作經濟用途；古洞北首幢政府聯用辦公大樓落成啟用；北區醫院完成擴建並投入服務；運輸基建方面，北環線鐵路主線2034年竣工，北都公路新田段預計2036年開通。

產業園區首季公布細節

政府正探討選取試點產業園區，如洪水橋／厦村新發展區部分物流用地方面，批撥予由政府成立和牽頭的公司，負責按政府產業政策制訂園區發展和營運策略及日常管理、招商引資等工作，明年首季將公布細節。

「片區開發」模式方面，政府將揀選具規模及商業價值和將會提供公共設施的地塊成為片區，由項目發展商綜合開發，使片區提速落成，目前物色了三個分別佔地10至20公頃的片區作為試點。

政府消息人士表示，政府希望



▲北環線鐵路主線將於2034年竣工，圖示古洞站的大型挖掘工程早前已完成。 大公報記者何嘉駿攝



圖二：將在今年底啟動填海工程，圖為評環落程序，建設料。

藉試點產業園區探索多元化的發展模式，在洪水橋發展現代物流產業園區是其中一種場景，佔地大小待定。政府亦會考慮因應個別產業發展需要，彈性批撥產業用地，推動不同產業發展。

至於「片區開發」模式，政府收地後交由發展商綜合開發，借助市場力量加快發展，同時減少政府現金流壓力。消息人士表示，「片區」會有不同用地組合，包括公共設施、私人住宅、商業及產業用地等，10至20公頃是合適的規模，若太大會對發展商造成挑戰。

消息人士透露，三個「片區」試點分別位於洪水橋／厦村新發展區、粉嶺北新發展區及新田科技城，按目前收地進度，料洪水橋及粉嶺北用地會較快推出。政府將在2024年底展開市場意向調查，目標在2025年中完成調查，三個「片區開發」試點的具體地點會在調查中公布，而具體招標計劃及時間表則會在調查完成後再確定。

交椅洲將啟動填海環評

根據發展局最新預測，未來十年可提供約3000公頃新平整土地，當中約1700公頃來自北部都會區、約300公頃來自交椅洲人工島。

政府消息人士表示，政府會謹慎推展交椅洲人工島建設，年底前啟動填海部分環評程序，目標明年完成審批工作，相關詳細工程設計亦會今年內開展，2027年展開填海工程。

高力估價及諮詢服務主管周若瑜表示，10至20公頃是合適的試點規模，與一個太古城的面積相若，具有一定代表性。「片區開發」模式有助加快北都建設步伐，試點將有助累積相關開發模式的經驗。若試點計劃取得成功，可考慮逐步擴大「片區開發」模式的應用範圍，以加快整個北都的發展進程。

北部都會區建設進度

未來五年

- 牛潭尾初步發展建議短期內公布，會預留用地推動「北都大學教育城」、第三所醫學院及綜合醫教研醫院的發展
- 沙嶺數據中心用地年內啟動改劃程序
- 新界北新市鎮及馬草壠一帶初步發展建議年底公布
- 元朗南新發展區第二期工程明年中開展
- 新田科技城首階段基礎工程年內開始工程，爭取2026/27年起陸續推出約20公頃新創科用地
- 約6萬個房屋單位落成入伙，包括約10條新公共屋邨
- 實施「一地兩檢」的新皇崗口岸大樓落成

第二個五年

- 多15萬個新落成房屋單位
- 提供逾1000萬平方米的經濟用途樓面
- 古洞北首幢政府聯用辦公大樓啟用
- 北區醫院完成擴建並投入服務
- 北環線主線2034年竣工，北都公路（新田段）預計2036年開通



▲施政報告提出選取試點產業園區，如洪水橋／厦村新發展區部分物流用地，批撥予由政府成立和牽頭的公司，負責園區發展和營運策略等。 大公報記者凱楊攝

加快北都發展重點舉措

- 試行「片區開發」模式，由發展商綜合開發，加速建設
- 已物色三個試點片區，分別佔地10至20公頃
- 選取試點產業園區，由政府成立和牽頭的公司制訂發展和營運策略

延長「活化工廈」措施 增改裝誘因

【大公報訊】記者曾敏捷報道：新一份施政報告提出加快市區重建，多項快將到期的「活化工廈」措施將延長至2027年底，將放寬1987年或之前落成的工廈改裝後需預留10%樓面作政府指定用途的規定，增加舊工廈重建及改裝誘因。

行政長官李家超表示，市區重建局正進行荃灣及深水埗規劃研究，將在明年下半年提出更新大綱藍圖。發展局亦正研究利用新開發土地推動大型舊區重建項目，包括跨區轉移地積比、建造更多「專用安置屋邨」等，目標在明年上半年制訂建議。

政府亦會將「活化工廈」多項快將到期的措施延長至2027年底，包括繼續容許工廈重建項目增加地積比率最多兩成等。政府

消息人士表示，政府在2018年重啟工廈活化計劃，並先後引入重建後可增加最多兩成地積比率、免收地契豁免書費用、推行標準金額補地價先導計劃等措施，增加重建及改裝誘因，計劃至今批出71宗申請。為鼓勵更多舊工廈重建，



▲發展局正研究利用新開發土地推動大型舊區重建項目，包括跨區轉移地積比等。 大公報記者遂初攝

計劃將放寬1987年或之前落成的工廈改裝後需預留10%樓面作政府指定用途的規定。

市建局表示，荃灣及深水埗地區研究已完成第一及第二階段工作；未來將繼續與相關政府部門研究，透過「一地多用」模式整合政府社區設施，釋放土地資源；亦會在合適選址採用新規劃工具，把舊區的部分樓面面積，轉移到新的發展用地，創造容量、提升重建的可行性，推動私人市場參與市區重建，協助處理舊區樓宇老化的問題。

香港測量師學會歡迎政府把「活化工廈」措施延期，認為有助提升土地資源有效運用，並期待政府推出更多優化措施，進一步促進工廈活化。

拆牆鬆綁 勘察僭建物工作可外判

【大公報訊】未來十年由政府主導項目可望提供3000公頃「熟地」，政府會進一步簡化程序，減低成本，並為發展拆牆鬆綁，包括善用業界資源提速提效，將無人機勘察樓宇外牆和僭建物以及相關分析工作外判予私人公司，並把較小規模或臨時構築物的審批，改由專業人士自行認證等。多個專業學會包括香港工程師學會、香港測量師學會，支持政府善用業界資源、應用創新建築技術等安排。

李家超昨日在施政報告提到，政府持續造地的決心一直不變，亦會審時度勢，穩健有序推進各項目；批售土地

時，會考慮市場變化，讓市場環境平穩及健康發展。

他表示，政府大力精簡土地發展程序，並已發內部通告，明文要求所有審批部門處理申請時擔當促進者角色並致力精簡流程，受到業界歡迎。

政府會繼續拆牆鬆綁，包括將無人機勘察樓宇外牆和僭建物以及相關分析工作外判予私人公司，並把較小規模或臨時構築物的審批，改由專業人士自行認證，善用業界資源提速提效；增加由政府直接採購建築物物料和產品、檢討建築設計標準、促進國內外具成本效益的建築物料及建造技術於本地應用，減低

建造成本；擴大發展局轄下項目促進辦事處的職權，除協調部門加快審批大型私人住宅及商業項目外，亦包括北都創科及其他產業發展項目的土地使用及相關審批，擴大項目協調工作。

施政報告又提出促進建築科技研發與應用，對接國標港標。當中提到，發展局今年8月成立「香港建築科技研究院」，將推行「組裝合成」製造商認證計劃；政府亦會透過研究院推展制訂「粵港澳大灣區建築標準」。此外，房委會將加大應用第二代「組裝合成」建築法，及在合約標書中規定可使用建築機械人的工序部分，提升工地安全和建造效率。

三億元資助私營機構裝電動車充電器

【大公報訊】記者曾敏捷報道：政府近年大力推行綠色運輸，新一份施政報告提出多管齊下擴大電動車充電網絡，包括投入3億元推新計劃，資助私營機構安裝高速充電設施，至2030年累計裝置3000個高速充電器。此外，政府會在新能源運輸基金預留約7.5億元，資助的士業界和專營巴士公司購置電動車輛，並推出氫燃料電池重型車輛資助試驗計劃。

政府鼓勵使用電動車，達至減碳減排，但充電配套不足遭詬病，施政報告提出多管齊下擴大電動車充電網絡，包括透過「EV屋苑充電易資助計劃」和寬免總樓面面積安排，估計2027年中前提供約20萬個

充電停車位；投入3億元，資助私營機構安裝高速充電設施，至2030年累計裝置3000個高速充電器。

此外，政府今年已批出兩幅空置油站用地改作快速充電站，明年邀請業界表達意向，利用現有油站用地以「一地多用」模式設立充電



▲政府投入三億元推行新計劃，資助私營機構安裝電動車充電設施。

站及在上蓋發展其他用途。

資助更換電動的士巴士

施政報告又提到，政府會在新能源運輸基金預留約7.5億元，資助的士業界和專營巴士公司購置電動車輛，並推出氫燃料電池重型車輛資助試驗計劃。

香港的士小巴商總會理事長陳洲形容，這是推動的士業界向環保方向發展的重要一步，期望政府能盡快落實資助細節，讓業界能提早做好準備。商會又指，充電站或換電站等充電設施對推動電動車使用至關重要，相關設施必須盡快完善和落實，這有助確保司機無憂使用新能源車輛。

啟德綠色運輸爭取早三年落成

【大公報訊】記者曾敏捷報道：政府正推進啟德、東九龍及洪水橋／厦村智慧綠色集體運輸系統建設，新一份施政報告提出壓縮三個項目推展時間，通過創新的推展方式及建造方法，目標是較原先估計提早三年落成啟德項目。另外，洪水橋站和北環線主線分別會在今年內和明年動工，預計分別在2030年和2034年完成。

昨日公布的施政報告及附篇提交多項交通基建最新進展。行政長官李家超在施政報告中提到，政府全力推展三個智慧綠色集體運輸系統項目，並壓縮推展時間，已於今年8月就東九龍及啟德的項目，邀請供應商及營運商遞交意向書，並會於今年內就洪水橋／厦村項目邀請提交意向書。通過創新的推展方式及建造方法，政府的目標是較原先估計提早三年落成啟德項目。

施政報告的指定項目指標顯示，運輸及物流局其中一個指標是持續推展東九龍及啟德智慧綠色集體運輸項目的勘查及設計工作，以期在2025及2026年分別就啟德及東九龍項目招標。翻查政府去年發表的《香港主要運輸基建發展藍圖》，啟德及東九龍項目料會在2034至2038年落成，若啟德項目提早三年落成，最快可望在2031年完工。

北環綫明年動工

施政報告又提到，政府正積極推展《香港主要運輸基建發展藍圖》，其中洪水橋站和北環線主線分別會在今年內和明年動工，預計分別在2030年和2034年完成。政府同時全力推動跨境鐵路項目，包括港深西部鐵路（洪水橋至前海）和北環線支線，促進香港和深圳聯通。