

建言獻策

香港房地產協會及全國工商聯房地產商會香港

及國際分會，就北部都會區發展的片區開發、土地政策、收地拆遷、環境保育、交通基建、創科發展及加強統籌等七方面提交建議書（詳見附表）。在片區開發模式方面，倡議推出激勵創新方案、探索多元地價支付方式和稅務寬減與融資支持等鼓勵企業投資。香港房地產協會會長郭海生認為，特區政府應平衡投資者對項目風險及回報期望，發展新區的風險不應只由政府或投資者一方負擔。

大公報記者 邵淑芬、李樂兒（文） 蔡文豪（圖）

全國工商聯房地產商會香港及國際分會、香港房地產協會聯合組成「北部都會區政策研究小組」。該小組就北部都會區發展開展意見收集並集成建議書，向發展局遞交相關建議書。

郭海生表示，北部都會區發展離不開投資者，但利率仍然高企，銀行審批貸款嚴謹，資源、財務及融資均是投資者面對的問題。他指，對投資者而言，固然看重投資回報，但風險考慮大於利益，現時不明朗因素太多，令投資者「計數」時十分保守。他續稱，投資者對北部都會區項目回報、土地政策及多久才能取得回報等問題均十分關注，認為現行政策不夠靈活，希望特區政府制定政策時，要平衡及考慮投資者風險。

籲政府提供長期融資等協助

特區政府爭取今年下半年為北都首個項目招標，市場關注發展商投標意欲。全國工商聯房地產商會香港及國際分會副會長葉文祺表示，不就投標情況作預測，但指項目規模龐大，發展商很大機會合組財團投標，亦不排除本地與內地發展商合作。他續稱，目前資金成本高，三個片區涉及10年或以上的發展，項目取得較長年期貸款融資有一定困難，建議政府可找政策性銀行，提供長期融資和較低的利率等協助。

事實上，本港樓市疲弱、息口高企，加上經濟前景不明朗，過去多幅地皮流標，已反映發展商態度審慎，發展資金何來更是市場重點關注所在。香港房地產協會及全國工商聯房地產商會香港及國際分會於建議書中提到，研究團隊認同並支持特區政府採用「片區開發」模式，指該模式有助提升企業對香港重大發展項目的參與度，不僅能有效減輕政府的財政負擔，亦能加快片區項目的落成進程。

靈活施策 合規與創新並重

建議書中提出多項優化建議，希望鼓勵私營企業積極參與，如建議特區政府應賦予更大的發展自由度及空間，制定靈活的政策框架，僅提供整體發展指標和規劃方向，如住宅與創科發展的比例、總樓面面積等。這將允許開發者在既定框架內自主探索具體項目和方案，實現創新與合規並重。

團隊又建議借鑒市區重建局及港鐵的成功經驗，研究更靈活的地價支付模式，例如分期付款、按利潤分成或非原址換地等。此舉可有效降低項目的前期投入成本，同時讓特區政府在項目成熟後分享利潤，實現風險分擔及雙贏局面。

此外，建議書提到，特區政府可通過稅收減免等優惠政策，並協調國家政策性銀行提供低息長期貸款等激勵措施，加快實現開發目標，同時進一步鼓勵企業在北部都會區進行長期投資，推動區域持續發展。

發展商提七大建議 吸投資加快北都開發 激勵創新 探索多元地價支付 促進長期投資



▲業界指北都基建項目設計應充分考慮可持續發展的原則。



▲全國工商聯房地產商會香港及國際分會、香港房地產協會聯合組成「北部都會區政策研究小組」，就北部都會區發展開展意見收集並集成建議書，向發展局遞交相關建議書。

七大建議

- 1. 片區開發**
 - 應提供更大的發展自由度及空間
 - 可探索不同的地價支付方式，包括分期付款、按利潤分成、非原址換地等
 - 通過提供稅收減免、協調國家的政策性銀行提供低息貸款等鼓勵企業投資
- 2. 土地政策**
 - 引入人才公寓和學生宿舍的土地用途新類別
 - 建議因應不同區域的需要，靈活調整區內房屋供應
- 3. 收地拆遷**
 - 推行一個更人性化和更有彈性的收地賠償政策
 - 提供更清晰透明的收地指引及時間表
 - 考慮加入不同的收地方案，如換地權益書「Letter A/Letter B」
- 4. 環境保育**
 - 探索將濕地公園管理權交由私人企業
 - 將保育與建設相結合，減少對自然環境的影響
- 5. 交通基建**
 - 應將基建項目置於優先考慮的位置，並加快建設速度
- 6. 創科發展**
 - 確立北部都會區在創新科技領域的獨特定位
 - 利用上游產業及國際認受性的優勢，集中於臨床試驗與科研
 - 爭取內地全面數據過河，並在北部都會區內建立數據中心
- 7. 加強統籌**
 - 建議提升北部都會區統籌辦事處的權力和資源，增強協調和推動各項政策的能力

引入智能交通系統 利用科技提升效率

「建立高效便捷的交通系統是當務之急。」香港房地產協會政策研究小組成員林力山表示，隨着城市規模的擴大，交通需求不斷增加，如何建立高效、便捷和可持續的交通系統，是特區政府亟需解決的問題。

林力山強調，在新開發地區，如北部都會區的核心發展區，特區政府應優先規劃和建設主要交通幹道、輕軌和公共交通系統。例如，應確保擬議於2024展開建造工程的屯馬線洪水橋站能如期竣工，以應付洪水橋及厦村主要人口的遷入。此外，建議引入智能交通系統，利用科技手段提升交通效率，減少擁堵現象。

為項目制定明確回報機制

他續指，特區政府應採用任何可推

動加快交通基建的建設與運營的手段，如進化版的PPP模式，制定明確的回報機制，吸引私人企業參與，以市場力量提升基建項目的靈活性和效率。

在基建項目的設計上，林力山認為應充分考慮可持續發展的原則。例如在交通設施中引入綠色建設理念，推動使用可再生材料和節能技術。以及加強對公共交通的投資，提升服務質量和覆蓋面。

此外，林力山倡議，加強對交通基建的長期規劃和監管，確保各項目標能夠靈活調整。包括定期評估交通流量、運輸需求和基建狀況，並根據評估結果及時調整交通規劃和資源配置。他認為，特區政府正推展一系列道路基建項目，如十一號幹線（元朗至北大嶼山段）、青衣至大嶼山連接路，將進一步改善新界西北的交通連接。

甯漢豪：續與不同持份者溝通

發展局局長甯漢豪昨日與香港地產建設商會代表會面，就北部都會區的發展作交流。北都是香港未來發展的新策略據點，而其發展規模的龐大和複雜性是香港的土地發展前所未有的。需要採用多元模式，更好運用市場力量，為北都的發展提速、提量、提效。

當中，「片區開發」便是發展北都的其中一個新嘗試。發展局正就北都三個「片區開發」試點進行市場意向徵集，三個試點分別位於洪水橋新發展區、粉嶺北新發展區和新田科技城。

在昨日的交流會上，甯漢豪表示樂見香港地產建設商會對於「片區開發」模式積極表達意見，特別是應如何因應「片區」規模較大、發展期較長、同時要求發展商興建基礎設施等特質，在付款安排、項目完工時間等為發展商提供彈性。發展局鼓勵香港地產建設商會和會員在3月31日中午前遞交意向書，就這些課題及其

他環節給予具體意見，讓該局能更好敲定日後公開招標的細節和條款。目標是由2025年下半年起至2026年期間陸續為該三個「片區開發」試點招標。

發展局將繼續與不同持份者溝通，為北都發展和「片區開發」這新嘗試集思廣益，攜手建設宜居、宜業的北都，為香港共創新篇章。



▲甯漢豪（右）昨日與香港地產建設商會代表會面，就北部都會區的發展作交流。

吸引民間投資 推動創科產業

創新科技成為各國經濟發展的核心驅動力，香港房地產協會會長郭海生表示，要深化港深合作，建立創科發展核心樞紐，同時亦須確立北都區在創科領域的獨特定位，並與深圳形成明顯的差異化。

郭海生指出，北都區應專注於生物醫學、人工智能和數據分析等高增值產業，充分利用其地理和政策優勢，形成完整的創科生態系統。透過大學、研究機構及企業的合作，推動科研成果的轉化與創新應用，為區域經濟增長提供新動力。他呼籲，加快成立「大灣區國際臨床試驗所」，以協調並加強臨床試驗的工作，吸引更多世界頂尖醫療人才及醫藥企業來港開設業務。

借鑒深圳南山經驗 優化政策

為了促進創科發展，郭海生認為，北部都會區需加強與深圳南山區的聯繫，促進創科企業間的技術交流，接觸世界級的創新資源。同時，亦需借鑒南山的成功經驗與政策支持，對創科政策進行優化，尤其是對創投資本的支持，以吸引更多資金流入香港的創科市場。



▲郭海生籲北都加快成立大灣區國際臨床試驗所。

提及新田科技城的發展，郭海生指，其毗鄰深圳創科園區，應定位為創科發展集群的中心，協助香港形成「南金融、北創科」的新產業布局。當中，吸引大型創科企業進駐北部都會區亦是推動創科發展的重要策略。

他續指，特區政府已成立引進重點企業辦公室（OASES），應繼續依託計劃及相關稅務優惠政策，引進對香港有重要策略價值的產業的企業落戶，帶來尖端技術和高薪就業機會。同時，政府可參考以色列的創科發展模式，吸引更多民間投資以減少對政府資金的依賴，通過市場力量推動創科產業繁榮。

建溝通協作機制 保護環境發展經濟

在北部都會區的發展過程中，環境保育與經濟增長之間的平衡是至關重要的。香港房地產協會副會長兼華東分會主席施家殷表示，特區政府應採取有效措施，以確保在推動經濟發展的同時，保護生態環境，實現經濟與環境的協調發展。

施家殷建議，特區政府考慮自然保護區的管理權交由私人企業。可借鑒內地的成功經驗，特別在環境保護和資源利用方面的模式。相信可提高資源利用效率及環境保護的效果。此外，該模式可引入市場機制，使環境保護與經濟利益之間達成更好的平衡。

為生態保育留足夠空間

在片區發展中，施家殷認為，應將保育與建設相結合。當中，特區政府應制定明確的土

地利用規劃，為生態保育留出足夠空間，確保在發展新項目時，對環境影響進行全面評估。

至於環境保育中創科發展與生態保護之間的平衡，施家殷則認為，特區政府應在創科發展與生態保護之間建立有效的溝通和協作機制，以確保各方利益得到合理平衡。包括建立多方參與的平台，促進不同持份者對話。

北部都會區應採用智慧、環保及具抗禦力的策略。施家殷指出，特區政府應在規劃及城市設計、基建系統、市民出行三方面制訂措施。例如，制定合適的用地規劃、樓宇布局和綠色建築設計，加入「海綿城市」的功能，提供區域供冷系統及公用設施共同溝等設施。

最後，他提及加強公眾環保意識的重要性，建議透過教育和宣傳活動，增強社會各界對環保的認識，鼓勵市民主動參與環保行動。

宜升格北都統籌處 確保建議有效執行

全國工商聯房地產商會香港及國際分會會長何雅凌建議，將北部都會區統籌辦事處升格為一個具權威性的部門，旨在確保提出的建議能夠得到有效的執行和監督。

何雅凌指出，在推動北部都會區的發展過程中，所提出的各項建議涉及創科發展、環境保育、融資解決方案、房屋土地政策、拆遷補償與棕地管理，以及交通基建等多個領域。她續指，只有建議得到有效執行才能促進經濟增長、提升居民生活質素，並確保社會的可持續發展。「升格後的辦事處將具備更全面的職能」，辦事處需



▲何雅凌建議，將北都統籌辦事處升格為具權威性部門。

協調各部門之間的合作，確保政策的順利推進與資源的合理配置，實現北部都會區的可持續發展和繁榮，為香港整體經濟的未來發展奠定堅實的基礎。