

甯漢豪：推三大措施鼓勵市場參與發展

北都研設項目審批專組提速提效



局長專訪

特區政府致力推進北都會區發展，發展局局長甯漢豪日前接受《大公報》

訪問時指出，北都發展不能單靠政府推動，發展局稍後將推出更多措施，鼓勵及便利市場參與北都發展，包括容許土地業權人用待徵收土地補償抵銷補地價金額、落實「按實補價」安排及延長短期租約批租期；政府亦正探討成立北都項目審批專組，在建造階段加快推進北都發展。

大公報記者

曾敏捷(文)
黃洋港(攝錄)
融媒組(製作)



掃一掃有片睇



▲發展局局長甯漢豪表示，發展局稍後將推出更多措施，鼓勵及便利市場參與北都發展。
大公報記者黃洋港攝

►政府正探討成立北都項目審批專組，在建造階段加快推進北都發展。
大公報記者凱楊攝



甯漢豪表示，北都發展面對多項挑戰，其中一大挑戰是政府希望加快北都發展，並鼓勵市場力量參與，但當前經濟環境多變，無論政府或市場財政均受制約；隨着北都進入工程建造階段，需加快產業進駐，提振市場信心，「我相信第一批產業進駐會是在河套區，而今年稍後隨片區試點做招標，我們好希望今年內讓大家見到成果。」

做好民心工程 妥善處理收地

北都發展涉及大量收地，甯漢豪形容是「一場又一場仗」。她坦言，雖然現時的收地遷置安排較多年前完善，有免經濟審查的專用安置屋邨選項等，大部分收地工作都能順利推展，但仍有小部分人故意不交資料、不配合收地工作，甚至可能軟對抗，故政府要繼續做好與受影響人士的溝通、做好民心工程，讓收地工作順利推展。

甯漢豪重申，現屆政府非常重視北都發展，近年引入不少「破局創新」安排，包括引入新發展模式，例如片區開發；引入新思維批地，在北都推動產業用地發展時，並非價高者得，而是更重視質素及成果；聽取及吸納市場意見，推出便利市場參與發展的新措施。

「我們很想提速發展北都，亦知道北都發展不能單靠政府力量，我們需要市場力量參與。」她預告將推出多項措施，便利市場參與北都發展。未來幾年，北都大批用地會被徵收，政府研究措施鼓勵業權人提早交還政府已規劃發展的用地，並用相關用地的價值，抵銷其他換地或地契修訂的地價，「可以讓業權人節省現金流，有助促成一些地契修訂或換地項目，我們希望今年內早日落實。」

她透露這安排適用於未來數年徵收的北都用地，「我們會分批做，相關用地會是短期內政府計劃徵收的用地，至於短期是1年抑或3年，我們會再定，應該是幾年的範圍，不會太長，否則會影響政府現金流」；至於收地賠償價格，會參考現時新界的收地補償安排。

落實「按實補價」增投資者意欲

政府希望年內推出「按實補價」安排，增加投資者意欲，促成更多發展。甯漢豪說，早年用地不足，政府希望地盡其用，故補價是按該地皮用盡規劃容許的可建樓面面積計算，若涉及非商業用地，補價按該用地最有經濟價值的發展規劃計算，不過，政府近年聽到市場聲音反映，經濟環境多變，部分發展未必希望「一步到位」，「按實補價」會根據項目的實際發展樓面、實際發展用途，計算補地價金額。

將檢視多於七年租約可行性

政府亦聽到業界聲音，希望政府進一步延長短期租約用地的租約期，她說發展局會檢視以多於七年租期批出部分短期租約的可行性。

甯漢豪說，「按實補價」及延長短期租約批租期，料將不限於北都用地，政府正研究細節安排，會平衡不同考慮，包括對政府財政的影響、相關用地長遠發展等。

北都多個發展區已先後公布初步規劃，甯漢豪表示，政府現時透過加快前期工作，包括盡快完成規劃、推出措施促成換地、引入片區開發等，加快北都發展。隨着北部開始進入工程建造階段，不少聲音建議政府參考疫情期間建造方艙的經驗，成立跨部門的專組，共同審批及協助處理發展遇到的問題，「專組的概念，我們會研究，但未必需要一個專門的寫字樓；是否可以有個專組，定期開會審批北都所有的項目？我們會探討。」

北都用地及房屋供應

年 期	土 地	房屋單位	商業樓面
未來5年→未來10年	570公頃→1700公頃	6萬個→21萬個	100萬平方米→1000萬平方米

資料來源：發展局

研制定片區開發便利融資計劃

試點開發

政府在北都會區引入「片區開發」模式，首個試點將於年內招標。發展局局長甯漢豪表示，市場意向調查顯示，有開發商提出平整片區產業用地後，同時承擔興建及營運園區，政府歡迎市場「做多啲」，不排除日後會朝該方向制定招標條款。因應有關注片區開發的融資安排，發展局稍後會聯同金融管理局，檢視是否需就片區開發制定便利融資的計劃。

三個片區試點分別位於洪水橋／廈村新發展區、粉嶺北新發展區、新田科技城，為期三個月市場意向調查收到22份意向書。甯漢豪說，曾與部分企業會面，樂見不少意見落實到細節位。有開發商表明只是想發展住宅項目，會在完成土地平整後，交還產業用地；亦有內地企業希望「做多啲」，提出承擔興建及營運產業園區，「若他們願意做多啲，我們好歡迎，若這是主流意見，不排除會朝這

個方向訂定招標條款。」

樂見開發商提出興建營運片區

被問到會否擔心片區招標被質疑是為特定企業而做，甯漢豪重申，政府是公開聽取不同意見後制定標書，招標是公開公平，「如果我們要用市場力量，怎能不聽



▲北都會區引入「片區開發」模式，首個試點將於年內招標。圖為三個片區試點之一的洪水橋／廈村。
大公報記者遂初攝

市場聲音？」她相信，會有不同背景、來自不同地區的企業參與北都發展，發揮各自優勢，「除內地企業外，很多西方國家的駐港總領事亦有與我們接觸，表示樂意參與北都發展。西方企業以往甚少參與土地競投，但他們會參與建築工程，這是他們的優勢。」

政府預期，每個片區開發成本約100億至200億元，對於有意見關注融資安排，甯漢豪表示，稍後與金管局聯繫，檢視是否需就片區開發的融資安排制定相應的計劃。

不排除直接批地發展特定產業

至於北都會否直接批地發展特定產業，甯漢豪說，暫未有直接批地，但不排除有關可能，「點解要有重點企業辦公室？因為我們想吸引重點企業落戶，若去到某個階段，我們是可以商討特別的地契，都是公平公正之下進行，因為政府到時要交代點解叫做。」

規劃與時並進 擬允村屋經營食肆民宿

拆牆鬆綁

發展局局長甯漢豪表示，北都收地正有序推進，規劃需與時並進，發展局正研究在鄉村發展地帶內拆牆鬆綁，容許現有村屋經營飲食和民宿等商業活動；若沙盒試驗發現低空經濟發展需要相應配套，可將相關元素加入北都規劃。

北都未來10年可提供1700公頃熟地，其中570公頃在未來5年供應，包括200公頃經濟產業用地。甯漢豪表示，在剛過去的2024/25年度，政府已收回約313公頃土地，2024/25至2028/29年度，將合共收回約1000公頃私人土地，總量是過去五年收回的140公頃的約七倍。

甯漢豪說，北都是橫跨多年的發展，

發展規劃要與時並進，滿足社會發展需要，「新界北新市鎮近口岸，我們現時認為要有物流用地，亦應該有一些食品加工設施，但未來幾年經濟環境會不會有新變化？我們的土地用途是否要調整？我們一定要有一個開放的態度。」

有需要可加入低空經濟元素

她舉例，政府在洪水橋新發展區預留了幾十公頃用地作物流發展，但幾年過去，社會有聲音認為，物流業有不少變化，亦要多元化發展，相關規劃大綱圖或需檢視，而運輸及物流局正進行相關研究，料年內有結果。

政府早前公布低空經濟監管沙盒首

批試點項目名單，被問到低空經濟在北都的發展，甯漢豪稱，沙盒計劃是透過不同試點，了解本港發展低空經濟所需配套、合適場景。市區發展密集，而北都有較多休憩用地，方便無人機升降，可供應用場景更廣闊。若沙盒試驗發現需要相應配套，例如需在大廈屋頂或地面預留空間，相關元素可加入北都規劃。

甯漢豪說，為推動北都城鄉共融發展，政府正探討在鄉村發展地帶內拆牆鬆綁，容許現有村屋經營飲食和民宿等商業活動；或是設置制度，方便鄉村居民與政府或企業合作，將某一個鄉村的歷史和風味發揚光大。

推展「一試多證」加強建造人員培訓

融合發展

大灣區融合發展是大勢所趨，發展局局長甯漢豪表示，兩地在推動專業職稱認證、建立灣區標準、推展「一試多證」等多個合作範疇，均取得進展。

甯漢豪表示，近年兩地合作加強，內地一直推出措施推動香港建築及工程業融入國家發展大局，包括能讓專業人士取得內地相應資格的「備案制度」，便利他們在大灣區內地城市直接提供服務。

首批香港工程師去年通過大灣區工程專業職稱評價，取得內地相應工程專業的職稱資格，甯漢豪形容是兩地專業資格領域規則銜接的重大突破，更便利香港專業人士參與

內地發展，而相關單位亦同意將職稱制度進一步擴大，涵蓋更多工程專業範疇，包括測量、建築專業等，發展局已與內地相關單位商討進一步安排。

去年施政報告提到，粵港澳合作就建造技術工人及人員的技術水平建立灣區標準，並推展「一試多證」安排，發展局日前公布首兩個試行工程「油漆工」及「砌磚工」的灣區標準及「一試多證」安排。

組裝成利便通關指南將公布

她表示，灣區標準結合了三地培訓優勢，以「就高不就低，就多不就少」原則，即是盡量跟從三地中較高的要求，提升大灣

區整體建造業培訓質素，「『一試多證』安排，我們是以提高資歷為目標，絕對不是有人所講的為方便輸入外勞」。

至於「粵港澳大灣區建築標準」制定，甯漢豪說，現時兩地對系統設置有共識，確認由香港發展局及廣東省住建廳督導、兩地建科院支援，正探討如何分批、分優次制定灣區標準，以及分工安排等。

為鼓勵「組裝合成」建築（「MiC」）應用，香港建築科技研究院正進行MiC製造商認證制度，方便發展商、承建商等選擇合適的MiC組件製造商，稍後會有首批認證名單。甯漢豪又提到，現時很多MiC都是由內地供港，短期內會公布組裝成利便通關指南。

加快審批補地價

全力支持

近日再有老牌建築公司清盤，發展局局長甯漢豪表示，留意到近年受經濟環境影響，私人工程建造量減少，政府已加快審批及補地價等安排，希望促成更多項目開工；加大力度推動樓宇維修，為業界提供更多工作量。

甯漢豪表示，暫時未有工務工程受影響，政府有既定機制監管工程進度及質量，若發現承建商可能面對危機，政府會盡量提供協助，「若發現他(承建商)是現金流問題，我們會加快找數；

若是其他問題但又不積極處理，我們就會睇實，會盡早介入。」

她說，近年公營工程量增加，而政府未來5年的工程開支將由900億元增至1200億元，增幅主要來自加快北部都會區發展，政府希望隨經濟環境好轉，私人工程可以盡快追上來。

對於有質疑輸入勞工計劃導致本地建造業工人開工不足，甯漢豪表示，未有發現有關情況，強調輸入勞工計劃有機制要求本地招聘優先，保障本地工人就業權益。