

持續優化不同環節 助北都發展提效 政府擔當「促進者」 產業主導用地規劃

北都建設 2



北部都會區是香港未來發展重要引擎，亦是香港融入國家發展大局重要節點。現屆政府上任後修訂法例，為北部都會區「拆牆鬆綁」，並加大資源推動北都發展，北都提速初見效果。

有立法會議員及工程界人士認為，北都發展時不我待，需繼續提速提效，建議政府持續優化不同發展環節，包括從推動產業發展角度規劃用地，增加土地使用彈性；簡化審批流程，改變審批文化，擔當「促進者」角色；引入內地新技術及人力資源等，為北都發展增添動能。

大公報記者 曾敏捷

「以前新發展區往往歷時十多年才有用地供應，政府精簡法定程序後，新田科技城用一半時間就開始有土地供應，北都發展已經提速，但可以做得更快、更好。」香港工程師學會前會長卜國明接受《大公報》專訪時指出，加快發展速度，涉及前期程序精簡、施工設計優化、加快審批程序、創新技術應用、多元招商引資等不同環節，現屆政府上任後修訂法例，精簡了城規、收地、道路和鐵路工程等法定程序，北都提速漸見成果，「我經常在新界騎自行車，見到越來越多地盤開工。」

基建建設 引入新技術新物料

卜國明認為，北都發展在規劃階段的提速成果顯著，未來可在後續環節繼續努力。他提到，北都發展涉及大量基建，應適時引入新技術及新物料，為工程提速提效。他舉例，粉嶺繞道橫跨港鐵東鐵線的行車天橋，採用橋樑轉體施工方法，僅用了一晚的時間，就令橋身跨越鐵路，不但成功節省工期，亦大大減低施工風險及對鐵路的影响，「據我了解，轉體施工技術是香港第一次用在行車天橋，但其實在內地已經有不少經驗，要提速發展，我們可以借鑒及引入內地的新技術、新物料。」

北都發展持續推進，卜國明預期，隨着土地產出增加，北都將會有越來越多私人項目，需要不同政府部門審批，未來提速方向是進一步簡化審批流程，「我們的審批部門要改變思維，從「監管者」變成「促進者」，不僅是審查項目是否合規，更要主動提供優化建議。」

對於有建議成立北都管理局統一協調及審批項目，曾在政府任職多年的卜國明有保留，他認為北都發展規模大，若由一個管理局負責，料涉及的人手非常多，「若每個部門都是促進者，配合簡化審批流程，甚至制定審批目標，例如最多來回兩次就完成審批，效果更顯著。」卜國明又建議加快業界自行認證安排，容許認可專業人士審批建議。

「提速北都發展需要「知人善用」，不僅是人，亦可以是一個系統、一些企業或政府機構，最重要是用好各自的優勢。」立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓向《大公報》表示，本港以往「價高者得」的賣地模式忽略了長遠產業效益，從推動產業發展角度規劃及發展北都用地，更符合香港長遠利益。

「先招商後規劃」吸引企業

謝偉銓認為，政府須改變土地規劃模式，從推動產業發展角度出發，增加土地使用彈性。他舉例，政府希望在北都推動創科產業，若沿用傳統規模模式，或未能適用新產業發展需要，會為產業進場增加了阻礙。他認為，政府除了可以在用地規劃上留有更多彈性，亦要更多了解市場需要，建議政府開放更多渠道掌握及了解市場需要。

政府近年透過優化原址換地等不同方式，鼓勵市場參與北都發展，並推出片區開發試點。謝偉銓認為，經濟環境不明朗，很多企業更重視風險管理，為吸引市場參與北都發展，政府可透過分期補地價、共享收益等方式，分擔部分風險；此外，政府亦可參考內地「先招商後規劃」的做法，透過靈活政策吸引企業。

倡設「單一窗口」辦公室 統籌審批北都項目

改善架構 特區政府致力推動北部都會區發展，立法會地產及建造界議員龍漢標日前接受《大公報》訪問時表示，社會各界均對北都發展「心急如焚」，建議政府設立「單一窗口」辦公室，一站式統籌所有北都項目的審批及行政工作，加快各項工作順暢推進；他又建議成立北都「招商辦」，為北都招攬企業及吸納人才。

龍漢標表示，北都可發展土地達3000公頃，將為香港帶來前所未有的機遇，應在政府架構中設立更高層、具備直接指導和決策權力的「單一窗口」辦公室，推進北都發展，避免部門間協調低效，「這是一個有實質權力去推動和審批的組織，可以是財政司司長或任何一個官員作為牽頭人」。至於該架構是否全由政府官員主導，應否加入學者、工商界代表等，他表示持開放態度。

招商引才 須了解對方需求

「吸引人才來香港，對經濟和北都發展都很重要」，龍漢標表示，雖然現時有投資推廣署和貿發局等部門為香港招商引才，但北都發展要採用新思維，建議政府設立北都招商辦公室，深入了解目標企業和人才需求，「不是單純宣傳香港有多好，而是要知己知彼，知道別人想什麼」。

龍漢標引述世界經濟論壇與管理諮詢公司凱捷去年底共同發表的調查報告，指企業選址設立總部或研究中心時，會綜合考量基建水平、能源穩定、創科能力、人才供應、法規制度、地緣政治，以及環境、社會及管治表現等七大關鍵要素。他認為，香港在多項指標上表現出色，但在吸引人才方面仍需發力，「招商辦」不僅要吸引企業落戶北都，更要為人才提供全方位支援服務，例如解決家屬就業、子女教育等實際問題，才能吸引他們來港落地生根。

大公報記者 易曉彤



▲古洞發展區多棟建築物陸續成形，其中福利服務綜合大樓在前年已落成啟用。

大公報記者凱楊攝

古洞發展區成形 市民熱盼鐵路接駁

現場直擊 大公報記者連日走訪北都多個發展區，各區發展已具雛形，建設如火如荼。在古洞北發展區，預計2027年投入服務的東鐵綫古洞站，工人在地盤忙個不停。在古洞站周圍數平方公里內，分布着多個大地盤，有的大樓已封頂，有的建了一半，有的正在澆灌水泥石屎，林立的天秤不停吊運各種建築材料，工程車穿梭運送物料，非常繁忙。

古洞北福利服務綜合大樓是區內最早落成並投入使用的大樓，在2023年已落成啟用。大公報記者現場所見，大樓內的安老院入住率幾近100%。

74歲張先生入住綜合大樓六樓的安老院已一年，他對大樓的環境設施、護理服務及伙食等讚不絕口。由於他要借助輪椅出行，每次往返粉嶺居所都要預約的士，花費不菲，希望古洞港鐵站盡早啟用，「希望越快越好，通車以後，到時酒樓、食肆、超市等什麼都有，出門買東西、飲

茶都更方便，不但方便家人探訪，我返屋企亦容易好多。」

安老院舍率先建成使用

到古洞北安老院探訪家人的蕭太同樣對大樓的院舍讚不絕口，她非常感恩找到這裏安頓家人，十分滿意院舍的環境、設施和服務。她指，大樓安老院舍的性價比高，空間大、走廊寬、人手充足、院友的



▲張先生現時入住綜合大樓內的安老院，期待北都建設盡快完成，進一步改善環境。

大公報記者盛德文攝

自由度很大，經常搞很多活動，從內地來的護理員服務周到。交通方面，目前尚算方便，樓下就有專線小巴來往上下水，行出去數十米外的青山公路洲頭段就有小巴來往元朗和上水，大樓附近就是建設中的港鐵古洞站，「古洞站若能盡早通車當然好，到時家屬探望院舍的老人家更方便，大家都開心！」

古洞北福利服務綜合大樓是政府推廣古洞北新發展區的其中一個先導項目，用作安置居於石仔嶺花園安老院舍等受發展影響的合資格長者，以及為其他合資格長者、殘疾人士及智障人士提供院舍、社區照顧服務。大樓工程2019年底動工，前年落成，樓高8層。大樓內7間安老院均在2023年8月啟用，各提供250個安老宿位，合共1750個宿位，包括護理院宿位和護理安老宿位。這座安老院舍配備了穩定、安全及可擴展的數碼技術基礎設施，為配合未來智能安老院舍奠定基礎。

大公報記者 盛德文、葉浩源

北都過去一年發展進程

2024年5月	流浮山／尖鼻咀／白泥一帶的發展方案完成公眾諮詢，將開展下階段勘查研究
2024年5月	洪水橋／厦村新發展區第二期發展的工地平整和基礎設施工程得到立法會財務委員會批准撥款，同年6月展開工程
2024年7月	古洞北及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程展開
2024年10月起	北都首個專用安置屋邨、位於洪水橋／厦村新發展區的「樂翹都匯」分階段落成入伙
2024年11月	政府舉辦企業參與北都發展活動，逾80企業簽署支持參與北都發展意向書；35間企業簽署企業間與北都發展有關項目協議，總投資金額超過1000億元
2024年12月	新田科技城第一期第一階段的土地平整和基礎設施工程展開
2024年12月	政府就洪水橋／厦村及元朗南新發展區的智慧綠色集體運輸系統邀請市場提交意向書，至今年2月底截止，共收到27份意向書
2024年12月	發展局就北都三個「片區開發」試點邀請市場提交意向書，至今年3月31日截止，共收到22份意向書
2025年1月	牛潭尾發展建議完成公眾諮詢
2025年1月	新界北新市鎮發展建議展開為期兩個月的公眾諮詢
2025年3月	河套深港科技創新合作區香港園區第一期8號及9號濕實驗室大樓平頂，以及11號大樓全面完成
2025年3月	路政署正式展開北都公路勘查研究
2025年4月	發展局邀請市場就尖鼻咀及白泥等三個生態旅遊發展項目提交意向書

資料來源：大公報記者整理



▲北都首個專用安置屋邨、位於洪水橋／厦村新發展區的「樂翹都匯」分階段落成入伙。

大公報記者凱楊攝

河套兩園區資源共享 優勢互補

加快建設 北部都會區各發展區規劃及工程持續推進，其中河套深港科技創新合作區由香港園區和深圳園區共同組成，在深圳河兩側以「一河兩岸」、「一區兩園」的理念構建，河套香港園區將是北都首個有產業進駐的發展區。

中國（深圳）綜合開發研究院港澳及區域發展研究所副所長謝來風表示，河套深港科技創新合作區深圳園區（以下簡稱「河套深圳園區」）中，內地政府扮演着重且全面的角色，「無論是樓宇的建設、道路的規劃、基礎設施的配套，乃至河套深圳園區的管理及招商引資，都有政府及其下屬機構負責和參與。」謝來風認為，這是河套深圳園區發展這麼迅速的關鍵原因，「使得各級政策得以快速推進及實施。」

謝來風提出，香港園區可以從河套深

圳園區的經驗加以吸收、學習，加快建設進度。「當前，河套香港園區整體的建設進度可以再提速。另一方面，香港各部門在北部都會區建設過程中的統籌也可以學習深圳經驗。」謝來風表示，一個園區的基礎設施建設，涉及到供水、供電、道路、環保等多個其他部門，「特區政府層面可以有更高層級的統籌，來推進香港園區的規劃建設的速度。」

「未來，河套合作區兩個園區資源上一定是共享與互補的。比如當前香港園區的辦公空間不夠，可以暫時由深圳園區提供一些空間來進行補充。」謝來風曾在深圳園區進行調研時發現，很多深圳的科研機構也表達過使用香港園區的實驗室的需求，「此外，兩個園區還應協同面向國際招攬科研人才，合力去打造國際化的科研樞紐。」

大公報記者 胡永愛



▲河套香港園區將是北都首個有企業進駐的發展區。

大公報記者凱楊攝

修訂六條法例 大幅精簡程序

話你知 為提速發展，特區政府在2023年修訂六條主體法例，精簡了城市規劃、收回土地、填海、道路和鐵路工程等法定程序，並提出了多項加快發展進程的措施，例如精簡《城市規劃條例》下的製圖步驟以加快規劃過程、提早發放安置補償以回應受影響人士訴求及加快收地清拆程序。

精簡法定程序後，大型發展項目例如新發展區，從立項到有「熟地」供應的時間，由過去平均需時約13年，大幅減少約一半至7年；至於一般公營房屋項目的土地

由「生地」變「熟地」所需時間，亦可由以往最少6年壓縮至約4年。

除了精簡法定程序，政府亦提升內部行政流程的統籌。發展局成立了督導小組，全面檢視涉及各範疇的程序，理順和統一審批部門所採用的標準和定義。至今已實施逾100項精簡措施，年內會陸續落實其他新措施，範疇涵蓋業界自行認證，容許認可專業人士審批建議，賦權業界亦要求其決定負責，而部門亦會抽查作把關，其他措施包括省卻重複程序，以及理順並列明各項所需提交的文件及細節等。