

# 「產業園概念」發展北都 靈活批地

## 打造物流生態圈 成立籌備組支援中小企



### 北都建設 ⑥

北部都會區是香港未來發展的新引擎，「高端專業服務和物流樞紐」作為四大區域發展主題之一，發展備受關注。香港航運交通界立法會議員易志明近日提出以「產業園」概念發展北部都會區，他接受《大公報》採訪時透露，已聯絡三組人士，讓他們針對自身業務在北部都會區的發展機遇，擬定業務計劃書提交特區政府審核，研究方案是否可行。

另有物流業人士建言，以司局級領導為首，與物流業界持份者成立「北都區智慧物流產業園籌備組」，為有心在香港物流業長遠發展及投資的中小企，提供入駐政策及發展配套支援。

大公報記者 文梓 李昌鴻



▲北都發展現代物流，業界建議政府在土地支付方面給予彈性，如分階段付款。

### 洪水橋／厦村重點打造高端專業服務和物流樞紐

#### 戰略定位

- 位處北部都會區西邊，靠近深圳灣口岸，並將有規劃中的港深西部跨境鐵路連接至前海，以及鐵路連接至交椅洲人工島，繼而接駁香港島和機場
- 可與前海合作區對接，成為「現代服務業中心」，提供專業服務和現代物流業，並作為區域商業中心

#### 工程進展

#### 工程進展

- 第一期發展的工程已於2020年展開
- 第二期發展的工地平整和基礎設施工程於去年5月獲撥款後同年6月展開，預計2030至2032年分階段完成

#### 規劃發展

- 洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展區預留土地，以支援多種不同的工業用途，包括物流及港口後勤、車輛維修及保養、製造「組裝合成」組件，以及現代製造業
- 當中部分用地可發展作多層現代產業大樓
- 特區政府已就首批位於洪水橋／厦村及元朗創新園附近的多層現代產業大樓用地招標，招標期限至7月25日
- 預計首批大樓最快可於2028/2029年落成

特區政府在北部都會區的洪水橋／厦村發展區，預留約37公頃土地作現代物流發展區，新發展區連接深圳灣口岸，將成為重要的現代物流樞紐。

易志明日前出席行政長官互動交流答問會時，提出以「產業園」概念發展北部都會區，由具規模的相關業界，夥拍創投基金等，自我組成某類產業群體，藉群聚效應，建立互相支援的「生態系統」，然後向政府提交該類產業園的發展計劃，而政府不以「價高者得」為指標，而是以該計劃能否為港未來帶來高經濟效益為考慮。

行政長官李家超表示，過去對產業發展「少談少重視」，直言「片區發展」與「產業園發展」沒有矛盾，鑒於市場環境及本港財政狀況變化，要轉變思維，由微觀轉向宏觀角度，以產業為主體考慮北部都會區的發展方向。

### 彈性安排土地支付 分期付款

易志明進一步分享，有別於過去土地先由政府規劃，然後邀請有興趣人士參與的做法，個別有能力的企業可將上下游供應商一同打造「生態圈」，針對自身產業的特色進行規劃，「需要幾大的地方、幾多人，可以為香港經濟產生幾大的效益，構思出來之後提交政府審核。」他同時建議特區政府在土地支付方面給予彈性，如分階段付款，或批出一定年限使用權等，支持產業發展，提升吸引力。

香港物流商會主席鍾鴻興接受《大公報》採訪時表示，建議特區政府在北部都會區以智慧物流產業園模式開發，提供產業促進發展配套及政策，發揮規劃引領與政策作用。在建設智慧物流產業園時，要合理規劃，打造智慧物流產業生態圈，包括AI智慧倉儲設施、大數據驅動配送中心及產業配套等的布局，提高物流運作效率及生態圈。

### 培育未來物流業「獨角獸」

為更好提供北都落戶機會及落戶後的發展用地，鍾鴻興建議以司局級領導為首，與物流業界持份者成立「北都區智慧物流產業園籌備組」，把有意向在園區發展的物流中小企，諮詢發展意向及提交發展建議書，為有心在香港物流業長遠發展及投資的中小企，提供入駐政策及發展配套支援等，其中可重點考慮引入綠色物流、低空物流、智慧物流等創新物流企業，建立物流業生態圈，在園區內的土壤培育出茁壯的未來物流業「獨角獸」。

香港物流商會常務副主席黃鵬補充，北部都會區可參考深圳前海模式，預留用地給物流行業作業，這會讓北部發展業態更為豐富。

香港鼎豐物流倉儲董事長胡青松指出，香港物流倉儲業需加強行業交流，組成聯盟共同抱團發展。現在北都正大力發展科技創新、先進製造、產品中試和教育等，未來將需要大量的物流、倉儲和配送服務。

### 各界言論

#### 航運交通界立法會議員 易志明

- 建議由具規模的相關業界，夥拍一些創投基金等，自我組成某一類產業群體，藉群聚效應，建立互相支援的「生態系統」，然後向政府提交該類產業園的發展計劃，而非目前「價高者得」為選取指標，以加速香港產業發展



#### 香港物流商會主席 鍾鴻興

- 建議特區政府在北部都會區以智慧物流產業園模式開發，提供產業促進發展配套及政策；同時建議以司局級領導為首，與物流業界持份者成立「北都區智慧物流產業園籌備組」，共同提速溝通交流



## 創新融資模式 縮短建設周期

### 項目融資

基建先行是發展北都的先決條件。為縮短建設周期，團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺建議創新融資模式，採用「項目融資」，將基建以獨立平台方式發債，方便「度身定製」融資安排，制定與項目周期匹配的還款方案。政府亦可為項目提供擔保及備用信貸，降低利率及延長還款期。

### 基建資產以信託基金上市

此外，當局可將基建資產以房地產投資信託基金（REIT）方式上市，實現資金回籠。

葉文祺表示，雖然特區政府已與深圳成立「港深跨境軌道專班」，力爭北環線及支線於2034年通車，港深西部鐵路則於2035年後啟用。然而，河套香港園區首批大樓已完成，洪水橋／厦村新發展區亦逐步推進，基建進度明顯落後。

他指出，過去特區政府及港鐵依賴

物業開發及債務融資模式，但地產市場低迷，難以期望單靠地產項目能作為基建發展資金的單一來源。債務融資方面，港元債券市場深度有限，而銀行借款期限較短（一般為五年內），難以匹配基建發展周期，容易受利率波動影響，增加利息及還款能力的不確定性。再者，若過度依賴以政府名義借貸，亦會加重政府負債比率，長遠不利本港的主權信用評級。為縮短建設周期，特區政府除了加快規劃進度外，他建議在融資及興建設計技術上創新。

### 土地平整時預建鐵路管道

融資創新方面，可採用「項目融資」，為基建「度身定製」融資安排，制定與項目周期匹配的還款方案。在興建設計技術方面，他建議預留空間，於土地平整時預建鐵路管道、停車場及公用設施，減低日後的挖掘成本，並採用預製組件及地下推進技術，同步推進管道工程項目，大幅節省時間。

## 專家：邀深開發商參與 吸引鵬城科企入駐

### 他山之石

行政長官李家超以「心急如焚」形容對北部都會區開發進度的關切。這座規劃面積佔香港總面積三分之一的超級都會區，正面臨土地整備難、資金缺口大、深港協同不足等挑戰。如何調動社會力量參與，成為破解開發瓶頸的關鍵。

### 政府投資帶動社會資本

眾所周知，香港建築業成本居全球前列，疊加北都區跨20年的開發周期，資金壓力凸顯。特區政府雖計劃發行債券籌措基建資金，但民間資本參與度仍待提升。

中國（深圳）綜合開發研究院金融發展與國資國企研究所執行所長余凌曲受訪時表示，

深圳以政府投資為先導帶動社會資本投入的經驗值得香港借鑒。在發展早期，政府要在交通、園區等基礎設施建設中發揮主力軍作用，提升片區交通及各項配套的便利性，增強企業投資信心；此外，應設立專注園區產業發展的政府引導基金，引導社會資本、金融資本投向北部都會區的重點產業領域，如科技創新、高端製造領域等，培育產業集群，促進產業升級轉型；第三，特區政府還可以投資建設數據中心、質量檢測中心、知識產權評價中心、生產力促進中心等支持產業發展的公共服務平台，對企業入駐和扎根下來長期發展形成吸引力，從而撬動產業領域投資。

在深港合作方面，余凌曲認為，特區政府

可以邀請深圳知名產業園開發運營機構參與北部都會區的開發建設，一方面可以利用深圳經驗加快園區建設進度，另一方面在開發階段就提前充分考慮怎樣才能吸引深圳優質科技企業入駐發展，了解他們的相關需求。

「另外，可推進深圳與香港北部都會區形成優勢互補的產業集群，如深圳的科技創新企業可與香港北部都會區的科研機構和企業加強合作，共同開展研發創新和成果轉化，共同打造大灣區國際科技創新中心。」余凌曲認為，深圳很多優勢產業的「出海」，比如信息技術、新能源汽車、金融科技等，都可以把北部都會區當作「走出去」的前沿陣地。

大公報記者 毛麗娟

## 中銀：看好北都發展 加強金融支持

### 義不容辭

銀行是香港金融體系非常重要的一環，中銀香港（02388）總裁孫煜表示，銀行業對香港鞏固提升國際金融中心地位有義不容辭的責任，在北部都會區建設中大有可為。一直以來，中銀香港高度重視北部都會區工作的開展，協同集團內的其他大灣區機構，緊盯北部都會區建設蘊含的業務機遇，推進融智、融資、引商各項工作具體落地。

二十屆三中全會精神為香港發展指明方向，要求香港充分利用「一國兩制」制度優勢，持續提升及鞏固作為國際金融、航運、貿易中心的地位，同時加大科創中心的建設。孫煜表示，北部都會區是香港經濟發展新動力，相關的產業規劃及布局與香港作為國際金融、航運、貿易中心的定位高度契合，將為香港長遠經濟發展注入新的動力。

### 跟進融資需求 完善機制

自北部都會區策略發布以來，他說中銀香港在母行中國銀行（03988）的指導下，密切跟進政策動向，協同集團綜合經營平台，持續完善支持北都區建設的行動計劃和工作機制，先後制定了《中銀集團香港北部都會區綜合金融服務方案》、《中銀

集團北部都會區創新科技產業政策藍皮書》等，從「融智」角度積極貢獻金融智慧。

2024年11月，中銀香港與特區政府簽署支持及參與北部都會區發展的一般意向書，並與9間企業簽署戰略合作框架備忘錄，銀政、銀企攜手支持北部都會區發展，即時跟進特區政府大型發展項目融資需求，協助特區政府以債券發行等方式進行融資，在特區政府訂立債券融資計劃、選擇融資幣種和年期方面發揮積極作用。

同時，中銀香港亦配合特區政府加大對北部都會區招商引資的力度，因應最新提出的產業園區及試點片區的開發模式，將利用好中國銀行遍布全球的客戶資源優勢，搭建政府和企業間溝通的橋樑。

### 加大科創產業貸款投放

隨著特區政府提速推進北部都會區發展，中銀香港的重點客戶也陸續於區內開展項目。孫煜表示，中銀香港發揮專業優勢，協助企業通過辦理營運資金貸款、循環貸款、發行離岸債券等方式融資，並配置合適的現金管理產品和財資產品，協助企業高效管理資金和風險，通過金融支持，助力企業參與北部都會區建設。

另一方面，中銀香港緊密聯動中國銀行大灣區及其他內地機構，共同推動香港發展成「國際創新科技中心」。配合新田科技城、港深創科園的發展規劃，聯動大灣區、北京、上海、浙江等內地分行，將持續擴大對入駐科創園區企業的金融服務覆蓋，加大對科創產業的貸款投放和企業支持力度。

孫煜表示，相信未來在中央政府的統領和堅定支持下，在特區政府有效的統籌規劃、各工商界的積極參與下，北部都會區未來的發展前景非常光明，亦會為香港未來發展注入新的活力和動力。中銀香港亦將繼續大力支持香港北部都會區發展，推動粵港澳大灣區深度融合，為香港國際金融中心建設及「一國兩制」實踐貢獻金融力量。

### 中銀香港積極支持北都建設

- 協同集團內的其他大灣區機構，緊盯北部都會區建設蘊含的業務機遇，推進各項工作具體落地
- 去年11月與特區政府簽署支持及參與北部都會區發展的一般意向書，並與9間企業簽署戰略合作框架備忘錄
- 跟進特區政府大型發展項目融資需求，協助特區政府以債券發行等方式融資
- 隨着重點客戶陸續於區內開展項目，中銀香港也為企業提供金融支持，協助企業參與北都建設

資料來源：中銀香港



▲港金融機構積極參與北部都會區發展，中銀香港將繼續大力支持香港，推動大灣區深度融合。