

特區政府鎖定7000公頃土地供應

黃偉綸：北都未來10年提供21萬個單位

財政司副司長黃偉綸昨日出席一個地產業的論壇時表示，根據政府的香港「2030+」規劃研究，預計本港至2048年需要約6000多公頃新增土地。他透露，政府已經鎖定大約7000公頃的土地供應來源，當中除了住宅或商業地，亦包括道路、社會設施、基建等。他強調無論市況如何，政府必須堅持造地。

黃偉綸又表示，北部都會區是未來10至20年最主要的土地和房屋供應來源，政府未來10年提供的3000公頃熟地中，有超過一半即約1700公頃來自北都，北都亦會供應約21萬個住宅單位。

大公報記者 易曉彤

免經濟復甦後未能及時推地

黃偉綸表示，由於土地的準備時間相當長，過往試過太多次政府停止造地，當經濟復甦時卻未能滿足社會需要，而造成很多後遺症。他重申政府推地會有節有度，審時度勢推地，例如在今個財政年度便不會推出任何商業用地，讓市場有空間消化現有供應。

黃偉綸指出，無論市場高低，都會繼續全力以赴以興建公營房屋。他提到未來5年，即2025/26至2029/30財政年度，不計3萬個簡約公屋單位，最新估算落成16.6萬伙公營房屋單位，平均每年超過3萬伙，政府有信心到2026/27財年，將房屋綜合輪候時間進一步縮減到4.5年。

規劃署署長葉子季表示，北都將提供廣闊土地和空間，帶動經濟和產業發展，成為香港發展新動力，亦是香港與大灣區其他城市重要溝通平台。他說，整個北都涉及約3萬公頃土地，佔香港面積約三分之一，將提供逾3000公

頃新發展土地及50萬個住宅單位，創造50萬個就業機會。

精簡程序 造地時間縮至7年

葉子季說，政府精簡法定程序，包括在2023年修訂6條與發展相關的法例和程序，令新發展區大型項目由生地變熟地的造地過程，由過去的13年縮短到7年。在行政程序方面亦修訂多份城市規劃指引，規劃署扮演「促進者」角色，為項目倡議人提供規劃意見，協調政府部門在3星期內就規劃申請提交書面意見，以加快發展步伐。

地政總署署長羅滄華表示，北都全面發展後，整個區域可容納250萬人口，成為「國際創科新城」。地政總署正全力協助推動北都發展，包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／厦村、元朗南及新田科技城等四個新發展區，正密鑼緊鼓地徵收和清理超過800公頃土地。未來5年，北都預計可提供至少570公頃熟地，涉及6萬多個住宅單位和100萬平方米經濟樓面面積。



▲特區政府堅持造地，其中北都是本港未來10至20年最主要的土地供應來源。

政府及議員認同推動更多元發展模式 優化北都政策 提高市場參與度

施政報告前瞻

【大公報訊】記者易曉彤報道：特區政府加快北部都會區建設，推出「原址換地」和「片區開發」等多元開發模式，善用市場力量提速提效發展。政府計劃今年第四季陸續就北部都會區發展的「片區試點」招標。北部都會區作為重中之重，行政長官李家超多次表明對北都發展「心急如焚」，施政報告諮詢期間，社會各界紛紛獻策。有立法會議員建議以戰略留白、動態規劃方式發展北都，推按實補價加強版等，推動多元土地發展模式，提高私人市場的發展意欲。有測量師認為政府應放寬土地用途限制，提前釋放洪水橋／厦村新發展區的物流、倉儲用地，滿足企業進駐需求。

兩「片區」試點今年招標

政府去年11月舉辦企業參與北部都會區發展活動，鼓勵本地、內地及海外企業支持和參與北部都會區的發展。超過80間企業代表簽署支持及參與北部都會區發展的意向書。同場亦有35間企業的代表簽署企業之間與北部都會區發展有關的項目協議，總投資金額超過1000億元。

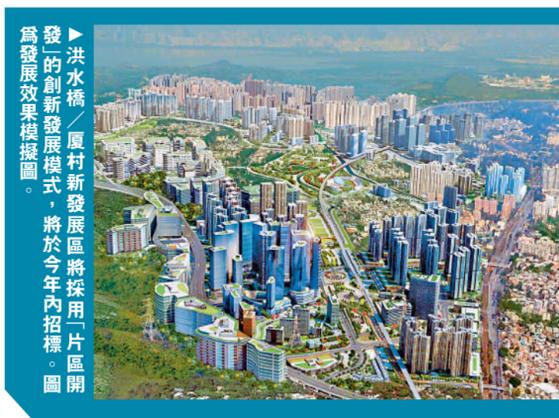
政府去年提出在北都採用「片區開發」試點的創新發展模式，包括洪水橋／厦村新發展區、粉嶺北新發展區和新田科

技城。每個試點均有私人住宅、產業和公共設施三類用地。發展商需就所有用地進行土地平整和建設基礎設施，然後可保留住宅用地自行發展，以及在完成興建公共設施，如道路、休憩用地等後交回政府管理。發展局長甯漢豪早前透露，在今年第四季陸續推出「洪水橋」及「粉嶺北」兩個試點招標，新田科技城會在明年招標。

特區政府在北都會區發展中，最先引入加強版傳統新市鎮發展模式，以加快土地開發及減省政府土地支出，容許發展區內的業權人，在達到特定條件下，向政府申請「原址換地」發展。該模式由提出至今約10年，截至今年6月，共接納18宗申請，其中5宗成功進行換地發展。

財政司副司長黃偉綸昨日出席一個活動時表示，北都發展除了政府的投入，市場參與亦非常重要。政府會繼續結合「有為政府」和「高效市場」的雙重力量，包括採用更多元的發展模式，例如更多的公私營合作、原址換地、試行「片區開發」等，令北都發展進一步提速提效。

民建聯發展事務發言人、新界北立法會議員劉國勳昨日向大公報記者表示，私人市場參與及產業落地進度受全球經濟、房地產行業狀況影響，未達預期。他建議政府應出台更積極的產業政策，例如土地政策應先明確產業方向，再實行「按實補



▲洪水橋／厦村新發展區將採用「片區開發」的創新發展模式，將於今年內招標。圖為發展效果模擬圖。



▲劉國勳建議政府將大學城項目作為北都「引擎項目」，提振私人市場信心。

價」，避免因「預支」高密度發展成本而窒礙市場投資意欲；另外靈活彈性推出多元土地發展模式，設特長租約，政府亦可以參股形式向企業提供土地。

產業支持政策須盡快出台

劉國勳表示，北都擬發展醫療生物科技、人工智能與大數據等領域，但目前僅有低稅率、創新科技領域等政策優惠，他建議盡快出台各領域的針對性政策，創新科技及工業局也需出台關於產業研究與土地分布的規劃，一站式協助產業落地。他亦建議在北都發展推行「1.5級產業園

先導計劃，以「模組化」方式加快產業落地。他又認為應將大學城項目作為北都「引擎項目」，提振私人市場信心。

香港測量師學會土地政策小組主席劉振江向大公報記者表示，洪水橋／厦村新發展區已進入成熟階段，港鐵洪水橋站亦計劃2030年投入使用，周邊有住宅、商業區，並已規劃有智慧綠色集體運輸系統等。他認為政府應放寬洪水橋的土地用途限制，調整規劃思路，即是將目前規劃作物流、倉儲的用地，提前釋出，改變土地用途，以吸引企業進駐，帶動「學研產居」。

北部都會區 引入市場力量(部分)

2024年11月

政府舉辦企業參與北都發展活動，逾80間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

政府就洪水橋／厦村及元朗南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，截至7月，共收到70份意向書。

2025年9月

政府邀請業界就港深西部鐵路（洪水橋至前海）香港段提交意向書。

資料來源：大公報記者整理

文體旅局與深圳 研進一步開放中英街

【大公報訊】記者伍軒沛報道：沙頭角近年成為不少人探秘的旅遊景點。保安局副局長卓孝業昨日表示，沙頭角開放計劃自去年初實施第二期計劃以來，已有約23萬人次以旅客身份申請俗稱「禁區紙」的禁區許可證進入沙頭角，認為計劃運作暢順。他透露，當局有計劃逐步開放禁區，也會研究未來是否有空間開放餘下邊界禁區。

立法會保安事務委員會昨日討論沙頭角開放計劃的實施進度。在會議上，民建聯立法會議員陳克勤表示，政府應放寬予旅客即日申請「禁區紙」進入沙頭角。卓孝業回應表示，現時沙頭角禁區範圍內，每天可申請進入的禁區紙名額為3000人，但現時使用率為每日平均只得三分之一，「就算是最多人去的秋季，都用不完配額。夏季的配額只能用到十分之一左右。」他指出，雖然配額用不盡，但沙頭角屬於禁區範圍，即日為旅客生成「禁區紙」有一定困難，但當



▲文化體育及旅遊局正與深圳相關部門商討，研究進一步開放中英街的可能性。

局有計劃免去配額制度。

立法會選舉委員會界別議員陳沛良關注，政府有否計劃開放中英街。卓孝業回應表示，由於中英街與內地並沒有明確的邊界，「很容易就去了對面（內

地）」；文化體育及旅遊局正與深圳相關部門商討，研究進一步開放中英街的可能性，保安局將會視乎文體旅局與內地討論出的方案，再作配合。

邊界禁區或縮小

立法會選舉委員會界別議員周文港關注，日後能否進一步改為即日甚至即時批出禁區紙，又關注邊境禁區是「歷史產物」，政府有否打算縮小邊界禁區範圍。卓孝業回應表示，就本地居民的禁區紙申請，由本月15日起，可在2個工作天發出許可證；非本地旅客若參與旅行團，亦可在隔日安排發出。

卓孝業稱，政府有計劃逐步開放邊界禁區。他說以前稱呼為「邊境」的地方，現時稱呼為「邊界」，現存的邊界禁區有沙頭角的中英街、沙頭角海，以及米埔，而這些區域基本上已無人居住，政府「正在看是否有空間將相關禁區撤去」。

大嶼山「兩隧一橋」 整體研究年底完成

【大公報訊】記者肖泓宇報道：離島區議會昨日開會討論改善大嶼山道路網絡及事故應變安排，議員關注大嶼山「兩隧一橋」興建進度，建議邀請發展商參與該計劃，優化大嶼山交通系統。土木工程拓展署高級工程師廖智遠在會上表示，目標在今年年底完成「兩隧一橋」的相關研究。

發展局回應《大公報》查詢表示，研究團隊正進行有關土地勘測工作，亦正繼續就環境生態、技術可行性、成本造價及對社區影響等因素進行評估，整項研究預計於2025年年底完成。

現時僅東涌道貫通南北

大嶼山東涌道是目前唯一貫通大嶼南北的行人車道路，路段狹窄多彎。離島區議員葉培基及余漢坤就8月19日在東涌道的一宗交通事故提問，指當時失事私家車停留路中，導致接駁大嶼山南北的交通癱瘓近三小時，要求土拓署交代大嶼山「兩隧一橋」研究報告的詳情及落實計劃。

區議員周元谷建議，將「兩隧一橋」納入大嶼山片區發展規劃，邀請有意願的發展商參與，即使大型基建參與度有限，亦可聯合發展商優化小型道路網絡，優化大嶼山交通系統。

人面辨識通關系統 港珠澳大橋測試

技術可靠

昨日的立法會保安事務委員會會議上，有議員關注在沙頭角中英街檢查站推出的「人面辨識科技先導計劃」，未來會否應用到其他口岸。保安局副局長卓孝業透露，政府正於港珠澳大橋進行設備測試，研究是否可能將人面辨識安排在其他口岸落實。他形容技術方向正確，認為通關的技

術應該是越來越好。

卓孝業指出，「人面辨識科技先導計劃」，讓居民使用「無感通道」進出檢查站，現時使用率由今年初的46%，上升至現時的64%。人面識別技術的精準度高，達到99.5%，「當時測試時，我們還找過雙胞胎來試，系統也能分辨」，當局會繼續宣傳及鼓勵居民登記和使用。

他又透露，政府正於港珠澳大橋進行設備測試，但當中很多細節能否應用還需研究，例如中英街是一條16米長，一米寬的通道，與一字排開的口岸有些不同，希望能擴大應用範圍，「每個地方做法有些不一樣。但是技術方向是正確的，因為通關的技術應該是越來越好的。」

大公報記者 伍軒沛

道，倡議開放中英街，發展沙頭角。

