

設園區公司注入土地資金 加快企業進駐 成立北都發展委員會 由特首領導

北都篇

行政長官李家超昨日在新一份施政報告提出，北部都會區建設務必加速推進，拆牆鬆綁，決定提升北都發展的決策層次，宣布成立由他領導的「北都發展委員會」，下設三個由司長級領導的工作組，制定北都各發展區的營運模式，聚焦產業發展，加快企業進駐。

政府明年內會訂立加快發展北都專屬法例，授權政府制定簡化的法定程序，包括成立法定園區公司，以及為園區公司設立專項撥款渠道以注入資金。據了解，政府初步傾向為洪水橋23公頃的用地成立一間由政府全資擁有的公司，注入土地及資金，盡快洽商產業進駐。

大公報記者 易曉彤



施政報告宣布成立「北都發展委員會」，下設三個由司長級領導的工作組，制定北都各發展區的營運模式，加快企業進駐。圖為北都發展區。大公報記者攝



李家超表示，對於發展北都心急如焚，北都的面積和未來人口約佔香港三分之一，有其戰略地位。盡快發展好北都，讓產業進駐，提供優質工作機會，帶動居住環境，一定對香港好。

司長級官員分管三工作組

「北都發展委員會」下設三個工作組，包括由財政司司長任組長的「發展及營運模式設計組」，為不同產業園區度身成立一間或多間園區公司、法定或非法定專門機構，制訂公私營合作模式。

李家超指出，北都佔整個香港約三分之一，若由單一公司管理，相信大家會擔心，也不符合香港最好利益，因此要引入競爭，並針對不同項目以不同營運模式發展。由於投資北都涉及龐大資金，政府與商界共同發展屬必然，惟當局會確保發展符合香港法律和整體利益。

政府消息人士稱，成立由政府主導的園區公司，可作為新工具促進公私營合作，發展局今年內向小組匯報細節，期望盡快成立公司。政府向公司注入土地和資金，由其與有興趣進駐的企業磋商合作細節。初步傾向先就洪水橋23公頃土地成立一間由政府全資擁有、屬非法定機構的產業園區公司，公司亦可再成立子公司，專注各產業發展。

由政務司司長任組長的「大學城籌劃及建設組」，會研究北都大學城發展模式。洪水橋、牛潭尾和新界北新市鎮三批大學城土地，最早將分別於2026年、2028年及2030年供使用，小組考慮土地發展以產業為導向。消息人士透露，香港要打造留學

品牌，而洪水橋基建交通等可盡早完成，有空間擴大大學城用地，預計洪水橋大學城面積由5公頃擴大至9公頃。

財政司副司長會擔任「規劃及發展工作組」組長，負責由規劃到執行全流程管理。消息人士指，工作組轄下的專案監督辦公室，會與有關審批部門協調審批時限，若有個案超過某個時間節點仍未處理完，將由北都辦首長級官員介入，有需要時交由發展局秘書處理。強調並非取代現有政府部門的審批權力，相關工作細節今年底前公布。

訂專屬法例 管理跨境流動

李家超表示，會訂立加快發展北都專屬法例，授權政府制訂簡化的法定程序，包括成立法定園區公司；為園區公司設立專項撥款渠道以注入資金；管理指定地區跨境流動的便捷方法，包括人流、物流、資金流及數據和生物樣本流，吸引科研及高端製造業落戶香港；加快批出建築圖則；放寬各分區大綱圖的准許用途及微調發展參數；加快繳付徵收土地的賠償等。他說，訂立專屬法例加快發展，會經過立法會討論，既透明且有規矩。專屬法例會指明適用的領域，當專屬法例沒有提及，其他法律會適用。

政府消息人士表示，政府成立專項的撥款渠道，令園區公司迅速獲得資金，更敏捷地回應市場變化。在該法例下，政府無需經過立法會程序，便可給新成立的公司注資。明年初會就法例做2個月的公眾諮詢，明年中提交立法會首讀，望明年內通過及生效。

北都發展委員會轄下三個工作組職能

發展及營運模式設計組

組長：財政司司長

- 為不同產業園區度身成立一間或多間園區公司、法定或非法定專門機構，制訂公私營合作模式如「建設—運營—移交」(BOT)等
- 研究從「價高者得」招標轉向「產業綁定」的「雙信封制」
- 設計不同融資方案，包括股份制、債券、政府注資及「土地參股」

大學城籌劃及建設組

組長：政務司司長

- 成立調研專班，研究北都大學城的發展模式
- 研究把香港優勢學術領域與產業深度結合發展的路徑
- 研究促進內地和國際領先的大學，或研究中心進駐的戰略

規劃及發展工作組

組長：財政司副司長

- 負責由規劃到執行的全流程管理，就統籌整合規劃、工程、土地、交通、環保等工作全面部署，促進產業進駐，創造職位和提升生產力
- 特設專案監督辦公室，加強工程審批的統籌和監督

資料來源：行政長官2025年施政報告

北都簡化行政措施安排

- 引入快速審批制度，採納各地優秀建築方法
- 試點形式推行分階段開發模式，初期先建設和營運低密度設施
- 多元開發模式，包括原址換地、片區開發
- 靈活批撥土地，若以租約批出，租期可長約7年
- 容許北都土地業權人主動交回政府計劃徵收的土地，抵銷原址換地或片區開發金額
- 以「按實補價」減低北都補地價成本，土地業權人可就至少6成樓面面積補地價
- 展開凹頭土地用途檢討，在凹頭站沙埔一帶引入更大佔比的私營房屋

資料來源：行政長官2025年施政報告

「按實補價」先導計劃 明年首季公布安排

【大公報訊】記者易曉彤報導：新一份施政報告提出，政府會簡化行政措施，多項措施拆牆鬆綁，包括推行為期三年的「按實補價」先導計劃，減低北都補地價資金成本，明年第一季公布確實安排；以試點形式推行「分階段開發」模式，容許某些指明的非住宅用地初期先建設和營運零售、娛樂等設施。政府將檢討凹頭的用途，善用北環線帶來的發展潛力，擴大為30公頃的新發展區，由原先主打提供公營房屋，轉作增加私樓比例。

分階段開發 零售設施先行

政府推出為期三年的先導計劃，以「按實補價」減低北都補地價資金成本，容許業主須按規劃地積比率上限

計算的最高樓面進行補地價。消息人士表示，若土地用作非住宅用途，容許土地業權人初期至少為六成樓面面積補地價；業權人要在10年內，決定是否發展餘下四成樓面，發展便按當時市價補地價。如不發展，政府已預留的基建容量將會釋出予其他業權人。

政府會以試點形式推行「分階段開發」模式，容許初期先建設和營運具先導性的低密度設施，例如零售、娛樂或會議展覽等項目，為地區預熱。消息人士表示，這涉及政府在北都新發展區指明的非住宅用地。其中明年會就洪水橋商業用地實施該模式，邀請市場提交意見。

另外，政府亦將展開凹頭土地用途檢討，在凹頭站沙埔一帶，考慮引入更

大佔比的私營房屋，拓展為新發展區。政府將委託港鐵公司進行土地用途檢討，明年公布結果。消息人士稱，北環線發展下，凹頭有潛力進一步發展，可由16公頃擴大至約30公頃，並由原定全數是公營房屋，改為私營房屋佔較大比例。

凹頭研引入大佔比私營房屋

政府容許北都業權人主動交回政府計劃徵收的土地，藉此抵銷其在北都新發展區原址換地或片區開發所須繳付的金額。消息人士透露，計劃針對北都未來3年徵收作私人發展的土地，也適用於已徵收但未完成土地權益審查的未發放賠償土地。收地價格以適用新界土地相關級別農地特惠分區補償率計算。

議員倡擴大大學城用地 推動「學研產居」

【大公報訊】記者易曉彤報導：對於特區政府將會成立由行政長官擔任主席的「北都發展委員會」，並訂立加快發展北都專屬法例。民建聯立法會議員劉國勳表示，支持行政長官帶領「北都發展委員會」為發展北部都會區作高層政策指導及監督，各工作組亦由司長級擔任組長，有清晰分工，相信有利政策推動。期望工作組盡快投入運作，並研究擴大洪水橋大學城用地，讓項目優先上馬，以配合當前市場實際發展需求，推動「學研產居」。「學研產居」的社群概念，包括引入與重點課程相關的企業和研究、師生的宿舍及人才公寓，以及步行街等年輕人的商業配套等，以便加強各設施間的協同作用。

劉國勳又指，北都發展長期，需要有足夠的空間讓各部門應對不同發展時期可能出現的情況，期望

透過專屬法例授權部門及機構，日後可以附例形式，實行先行先試，為產業等度身訂造措施，以打破部門壁壘、加快發展步伐。

需清楚界定新專屬法律界線

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺認為，成立「北都發展委員會」有助整個發展北都的行動計劃更細緻，稍後政府應進一步交代如何協調各工作範疇。他又說，現時的法例及工作指引，已涵蓋審批圖則、收地及批地程序，政府應清楚界定新專屬法律的界線，並預早制定萬一出現新專屬法律與現行制度出現衝突時的處理方案。

在「按實補價」方面，葉文祺認為，有助鼓勵業主按能力參與土地發展，有助加快北都發展。但他

提醒，由於業主只按實際興建樓面面積補繳地價，日後較難在已建成的建築物上加建，或會影響土地的發展潛力。他認為政府可在高發展潛力的新發展區，劃定不同大小的地塊，讓發展商按能力參與發展，把剩餘的發展潛力靈活調配。

在本港從事長者食品的幸福元氣有限公司，現時將辦公室和廠房



城用地，讓項目優先上馬，推動「學研產居」。圖為北都大學城區景觀概念圖。

拆牆鬆綁 破舊立新



透視鏡 蔡樹文

行政長官李家超發表新一份施政報告，對加快發展北部都會區，採取一系列措施，成立由行政長官領導的「北都發展委員會」，下設3個工作組，包括「發展及營運模式設計組」、「大學城籌劃及建設組」及「規劃及發展工作組」，亦訂立加快發展北都專屬法例，授權政府制訂簡化的法定程序。

北都是推動香港未來經濟發展引擎，是融入大灣區發展，配合國家產業發展的橋頭堡。過去三年來，特區政府在北都的規劃上做了大量工作，過程中發現不少舊機制嚴重制約了北都發展速度，難實現跨越式發展。

特首在施政報告中拆牆鬆綁，對北部發展採取大刀闊斧破舊立新措施。破——是打破北都發展及規劃過程中，制約北都發展的條條框框，立——是透過由行政長官領導高規格的「北都發展委員會」，全方位推動北都發展。目的是加快北都發展步伐，融入國家發展大局，帶動香港經濟發展。