



▲施政報告提出多項措施，透過簡化行政程序，拆牆鬆綁，加快推進北都發展。圖為流浮山至洪水橋一帶最新景況。大公報記者攝

|                    | 截至2025/<br>26年度終 | 未來五年<br>(2026/27-2030/31) | 未來十年<br>(2026/27-2035/36) |
|--------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| 收回土地(公頃)           | >520             | 680                       | 770                       |
| 完成平整土地(公頃)         | 120              | 900                       | 1,800                     |
| 住宅落成量(伙)           | 15,000           | 70,000                    | 240,000                   |
| 可供應經濟樓面<br>面積(平方米) | 30,000           | 1,000,000                 | >10,000,000               |

資料來源：發展局



▶行政長官李家超昨日到立法會出席施政報告答問會，闡述施政理念和回應議員提問。大公報記者林少權攝

# 李家超：土地成熟企業就可進駐 拆牆鬆綁 北都出擊正當時

新一份施政報告提出多項措施加快發展北部都會區，包括成立由行政長官領導的「北都發展委員會」、透過簡化行政措施拆牆鬆綁，以便利引進企業、發展產業。同時將訂立加快發展北都的專屬法例，爭取明年內完成立法工作。

行政長官李家超昨日表示，北都發展現時是出擊的時間，當土地成熟，企業就可進駐。北都將採取公開招標、限制性招標或直接批地等發展方式，政府會綜合考量就業、經濟價值及長遠貢獻，強調監督與進度兼顧。

大公報記者 易曉彤

施政報告提出加快發展北都，行政長官李家超昨日出席聯合電台節目時表示，北都佔香港面積約三分之一，加上有四個區塊，發展的產業不一，亦有很多類別的產業進駐，因此要成立不同園區公司，「北都發展委員會」下設的工作組，會按實際情況作研究。他形容現時是北都發展出擊的時間，當土地成熟時，企業就可進駐，以免荒廢土地。

對於政府推出「按實補價」機制，考慮容許發展商分階段補地價。李家超表示，過去要求開發商建滿地積比率，但現時需注重整體效益，舉例一條不需要高大廠房的生產線能創造1000個高端職位，並帶動上下游產業發展，這種綜合效益遠比僅追求樓面面積的入駐率更重要。至於是否需設置補地價下限，李家超表示政府允許企業靈活建設，平衡財政與發展，一切決策都以香港的整體利益為出發點。

李家超亦提到，北都將採取公開招標、限制性招標或直接批地等發展方式。政府會綜合考量就業、經濟價值及長遠貢獻，保持資訊透明並由立法會充分討論，而簡化程序不代表繞過立法會，而是透過框架法例加快審議效率，確保監督與進度兼顧。

## 「按實補價」適用全港工商業用地

在昨日的施政報告推動北部都會區和產業發展措施記者會上，財政司司長陳茂波表示，若採用直接批地，必定會有政策局參與，而批出土地時，會在獲授權範圍之內行事，包括根據法律的授權，以及以行政會議定下的參數作為依據。

發展局局長甯漢豪表示，直接批

相關新聞刊 A2•A3•A4•A5

地非新提出，過去也有向大學及產業等直接批地。批地會經過行政長官會同行政會議審批，並透過土地註冊處公開。北部都會區有很多產業用地，政府要留有彈性，在合適情況下採用直接批地的做法，會考慮企業的優勢、企業帶來的經濟效益等。

甯漢豪又提到，施政報告提出的「按實補價」，適用於全港私人土地業權人擁有的工商業用地。有關業權人如認為其資金緊張，不希望一旦興建使用盡地積比率，可按實際興建樓面及實際用途釐定應繳補價。措施的好處是令發展成事，若沒有這項措施，業權人可能根本不會修訂地契和重新發展用地。

## 爭取明年完成專屬法例立法

至於在北都新發展區以試點形式推行「分階段發展」模式，容許初期先建設和營運具主導性的低密度設施，再落實長遠發展。甯漢豪表示，首批試點將在近洪水橋鐵路站附近，涉及約10多公頃的商業用地。部分用地現正商討原址換地安排，政府會與有關業權人商討，詢問其是否有興趣。她透露，施政報告公布後，市場反應很正面。政府會揀選合適的產業或商業用地，容許開始時先建設一些臨時、低矮的構築物，例如展銷場或室內溜冰場。

至於訂立加快發展北都的專屬法例，陳茂波表示，法例通過後可適當授權簡化法定程序，讓發展步伐走得更快，例如加快建築圖則的審批、放寬規劃的限制、處理土地的賠償等。甯漢豪表示，政府明年初將就立法進行公眾諮詢，明年中向立法會提交條例草案，爭取明年內完成立法工作。

## 按實補價安排

●先導計劃為期三年，地契修訂過程中，容許業主按實際興建的樓面面積及實際用途釐定應繳補價

●適用於全港的非住宅發展（主要為商業、工業）的契約修訂及換地

●項目首期發展的樓面面積必須達到整個發展最高總樓面面積的六成（按六成樓面和實際用途以及當時地價進行改契和補地價）

●六成樓面落成後的十年內，決定是否進行餘下發展（按四成樓面和實際用途以及當時地價進行改契和補地價）

●設保障措施，加入轉讓機制，除整幅地塊轉讓外，不得賣散

資料來源：發展局

## 北都設專項撥款 政府主導產業方向

**透明公開** 施政報告重點推動北部都會區發展，包括成立由財政司司長陳茂波領導「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。政府會為園區公司設立專項撥款渠道以注入資金。財政司司長陳茂波昨日表示，園區公司一定是由政府主導產業方向，符合政府招商引資方向。專項撥款的首筆款項須先得立法會批准，園區公司會成立董事局，起到監察作用。

### 首筆撥款須獲立法會批准

陳茂波表示，預計專項首筆款項，仍須先得立法會審批，取得資金後再注入園區公司，讓公司自行運用。園區公司會有管治體系，董事局會適當加入政府、業界及公眾代表以作監察。園區公司每年都有年報表，確保財政透明度。

被問到專項撥款涉及的金額上限，陳茂波表示，企業有商業秘密，在招商

引資時，希望預留一定的彈性和空間，與企業作個別商討，認為現階段下具體相關條件，未必是最聰明的做法。

陳茂波表示，政府有多種方式確保政府主導產業方向，例如設有服務合約，規定公司可做及不可做的業務，甚至規定某些事項必須徵得政府同意才能執行；如透過股權方式，政府可以持有小股權，但賦予更大的投票權，甚或否決權等。

至於園區公司如有收益會否「分紅」，陳茂波表示，公司由政府全資擁有，如有盈利會否分派給政府，會保留彈性，取決於其後續的發展計劃和資金需求。他舉例，機管局原本亦有給予政府分紅，但之後要發展三跑、機場城市等，當局就毋須機管局再提供。

發展局局長甯漢豪表示，發展局傾向就洪水橋約23公頃產業用地設立產業園公司，今年底前會向發展及營運模式設計組提交建議，期望公司可在明年成立。

大公報記者 易曉彤

## 度身制定優惠政策包 引進高增值企業

**促進招商** 新一份施政報告提出，由財政司司長陳茂波統籌相關部門訂訂「優惠政策包」，涵蓋直接批地、優惠地價、資助或稅務減免優惠等，吸引高增值產業及高潛力



▲財政司司長陳茂波（中）昨日聯同財政司副司長黃偉綸（左）和發展局局長甯漢豪（右）舉行記者會，闡述施政報告有關推動北部都會區和產業發展措施。

企業落戶香港。陳茂波昨日表示，政府會根據企業規模、技術含量、創造就業機會及對香港經濟的貢獻度等，為企業「度身訂造」合適的優惠政策。

### AI及醫療健康等行業重點受惠

陳茂波表示，政府將提供具吸引力的落戶政策，包括投資優惠政策包和土地資金優惠包。重點受益行業包括人工智能與數據科學、醫療健康與生命科技，其次為先進製造與新能源科技以及金融科技。

陳茂波說，現時不會「定死」一定會提供的稅務優惠或資金上的支持，政府會保留彈性，在與不同企業磋商時，因應個別情況度身訂造，包括會考慮相關產業及企業的技術、是否可帶動中下

游產業、可帶來的經濟貢獻等，再善用土地、資金、技術人員入境等不同工具。他又表示，相關企業要作出一定承諾，當局會定期跟進及評估。

北都將設立「專案監督辦公室」，督導北都項目審批與執行效率。財政司副司長黃偉綸表示，設立專案監督辦公室是希望從頂層設計上做得更嚴謹和有組織，項目審批進度受阻，有時可能涉及不同政策局的工作先後順序，「比如你完成某件事，我才能開展下一件事」，專案監督辦公室的職能是聯繫相關政策局和部門推動解決問題。若問題相對簡單，發展局常任秘書長就能解決；若問題複雜、涉及範圍廣，就會由發展局局長或他親自聽取匯報。

大公報記者 易曉彤

