

# 北都首試點片區招標 洪水橋6地應市

## 住宅與產業地各3塊 雙信封制非價高者得

**大有可為** 特區政府加快北部都會區的發展速度，現先以片區開發的發展模式，率先推出洪水橋新區內1幅廣達約10.5公頃土地於今日正式採雙信封制模式招標，借助私人市場力量共同開發產業及住宅土地。與此同時，昨又公布成立洪水橋產業園有限公司（產業園公司），負責發展和營運洪水橋約23公頃的產業園，特區政府明年初落實注資起始資金安排，目標是在明年中便正式投入運作（詳見另稿）。

大公報記者 樓向陽

發展局局長甯漢豪表示，洪水橋片區是北都首個啟動招標的試點片區，意義重大，且在今年較早時徵集及聽取市場意見後，對洪水橋片區的相關安排和要求略作調整。該片區現總土地面積近11公頃，包括3幅住宅用地，及3幅「企業及科技園」用地，合共可提供約3120個住宅單位和約達300萬方呎產業樓面面積。

### 地價可免息分期支付

特區政府今次的雙信封招標模式，非價格建議和價格建議的比重分別為70%及30%。非價格建議的部分主要評審準則會聚焦在3幅產業用地，如會否發展策略性產業、會否引進龍頭企業、發展速度是否夠快、投資規模、創造的就業機會等都是計分準則。另條款中要求投標者要發展和營運最少1幅產業用地，其餘2幅只需完成土地平整後交還政府，然在標書條款中政府會提供選項，若投標者願意多發展1幅，甚或3幅產業用地盡皆由其發展，投標者可獲得額外分數。

甯漢豪指出，因片區規模龐大，同時涉及住宅及產業用地的發展，須有一定投資成本，因此招標期將會有6個月，明年7月初截標，讓投標者有足夠時間尋求合作夥伴、計劃融資安排，以及準備非價格建議等。

另又會推出更具彈性的地價繳付安排。中標者只需要在招標結果公布後的28日內繳付不少於25%地價，餘下75%地價可在招標結果公布後的3年內付清餘額，其間免息。除此外，若中標者在北都區持有土地，並因特區政府獲授權徵收而主動交回，則可用作抵銷片區地價。地政總署將於今日公布合資格的有關土地，讓投標者可以在提交標書時，提出交回她們所持可作抵銷的土地。上述兩點都是涉及地價繳付安排的措施，是落實今年施政報告提及的拆牆鬆綁措施，可減低企業開發土地面對的現金流壓力，有助推動企業參與北都發展。

### 團結基金：發展以產業主導

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，政府初步透露的條款與較早前的資訊有變，是增加對發展商的吸引力。現除多添1幅住地外，還延長招標時間、提供彈性地價繳付安排等措施，均反映政府對項目招標是不容有失。另雙信封制中，非價格建議佔比達70%反映政府已從傳統的新市鎮發展模式，轉為產業主導模式。

普縉總監（估值及諮詢）李雋傑表示，片區發展極具挑戰，規模之大屬本港罕見，同時又藏有不少機遇。雙信封制及分期繳付地價的彈性財務安排，是藉此吸引發展商出價競爭。他估計該片區的每呎樓地地價約700至1200元。



初期中區發展局副局長甯漢豪表示，政府將注入起始資金，希望公司能夠自給自足，產業園營運後可以在市場借貸。

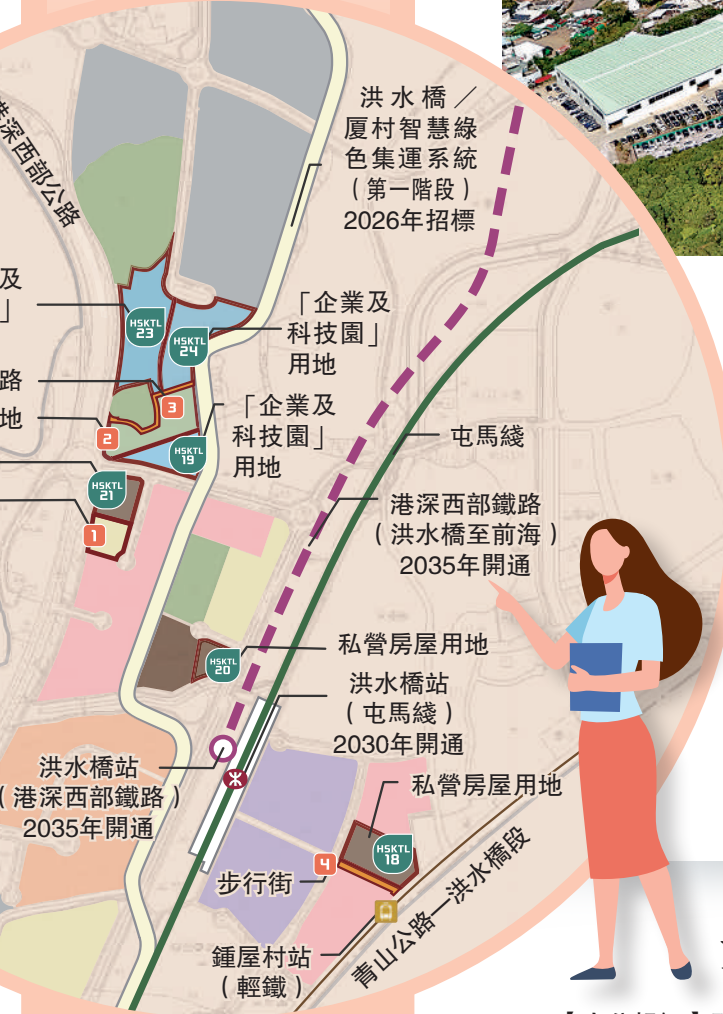
## 為北都注入新動力

**透視鏡** 蔡樹文 發展局公布，成立「洪水橋產業園有限公司」，負責發展及營運北部都會區洪水橋約23公頃的產業園，目標明年年中投入運作。特區政府將注入起始資金，希望公司能夠自給自足，產業園營運後可以在市場借貸。

香港在營運產業園方面，累積不少經驗。1977年香港工業起飛，當年成立了香港工業邨公司主力發展大埔工業邨、元朗工業邨及將軍澳工業邨。隨着工業轉型，政府2001年推動沙田白石角科學園建設，香港工業邨公司易名為香港科技園公司，

### 北部都會區洪水橋片區 12.5公頃位置圖

- 洪水橋片區
- 私營房屋用地
- 「企業及科技園」用地
- 政府、機構或社區用地
- 休憩用地／綠化地帶
- 步行街／行人路
- 商業用地
- 港鐵發展項目
- 公營房屋用地
- 物流設施用地



- 產業園公司 5位官方董事**
- 發展局局長 甯漢豪
  - 財經事務及庫務局局長 許正宇
  - 商務及經濟發展局局長 丘應樺
  - 創新科技及工業局局長 孫東
  - 運輸及物流局局長 陳美寶

- 產業園公司Q&A**
- Q：產業園公司是什麼？**  
**A：**由財政司司長法團全資擁有的非法定有限公司，負責發展和營運位於洪水橋約23公頃的產業用地。
- Q：具體職能？**  
**A：**制訂總體發展規劃，興建區內基礎設施，吸引企業落戶園區，支援企業在園區發展。
- Q：營運模式？**  
**A：**將分階段發展約23公頃土地，可招標出售部分用地，供企業建設上蓋產業設施；亦可以「土地參股」形式，與企業成立公司共同開發及投資產業等。
- Q：資金來源？**  
**A：**特區政府注入起始資金，長遠目標做到自給自足。若需要額外資金，可透過市場借貸。
- Q：何時開始營運？**  
**A：**明年1月啟動公開招聘行政總裁，上半年完成土地改劃批發、注資、委任董事局及行政總裁及人員招聘，目標明年年中投入運作。



洪水橋片區鳥瞰圖。

大公報攝

### 洪水橋片區12.5公頃（修訂約10.5公頃）

用地	用途	地盤面積（萬方呎）	可建樓面（萬方呎）	備註
洪水橋市地段18號	私人住宅	14.21	92.36	由發展商發展
洪水橋市地段21號	私人住宅	8.4	54.57	由發展商發展
洪水橋市地段20號	私人住宅	5.49	35.68	由發展商發展
洪水橋市地段23號	企業及科技園	24.97	124.86	平整土地後交還政府
洪水橋市地段24號	企業及科技園	23.25	116.25	平整土地後交還政府
洪水橋市地段19號	企業及科技園	10.98	54.9	由發展商發展
土地1	政府、機構或社區	6.78	—	平整土地後交還政府
土地2	公眾休憩空間	15.5	—	平整土地及建造樂場、球場等設施，再交還政府
土地3	行人路	1.18	—	平整土地及建造後交還政府
土地4	步行街	2.26	—	平整土地後交還政府

## 洪水橋產業園公司成立 政府注起始資金

【大公報訊】發展局昨日公布成立的洪水橋產業園有限公司（產業園公司），是1間非法定、由財政司司長法團全資擁有的有限公司，並已獲財政司司長批准，短期內會完成公司註冊手續。明年2月的財政預算案中，會公布起始資金的注資詳情，如注資多寡，和一筆過抑或分期注資等。長遠則寄望該公司需透過財政上可持續的模式營運及管理產業園，拓闊業務收益，達至財政上能自給自足。

### 規劃發展23公頃地 吸企業落戶

發展局局長甯漢豪表示，成立產業園公司具4大目標以發展和營運洪水橋佔地約23公頃的產業園，冀能善用洪水橋鄰近深圳灣和前海的區位優勢，推動發展特區政府着力培育的優勢產業。公司會制訂產業園的總體發展規劃，興建園區內的基礎設施，並提供支援企業發展

的增值服務，務求構建蓬勃的產業生態系統。並會採用多元化公私營合作模式，積極吸引企業落戶園區發展。

局方將會在明年上半年密鑼緊鼓進行一系列的籌備工作，包括會提請行政長官會同行政會議，向產業園公司免地價批撥該等產業用地。因產業園內的用地目前在規劃圖上的規劃用途為「港口後動、貯物及工場用途」，局方短期內會向城規會提改劃申請，以提高土地用途彈性，以能涵蓋不同合適產業和配套設施，名副其實是能發揮園區的作用。

此外，政府亦會向產業園公司注入起始資金，支持初期營運及發展需要，並尋求立法會批准向產業園公司注資；同時又會委任董事局成員及行政總裁等。董事局將由5位官方董事，以及約10位來自不同背景和界別的非官方董事組成；其中行政總裁的招聘工作會在明年年初啟動，目標是讓產業園公司在明年中正式投入運作。

## 議員：拆牆鬆綁 加快北都建設

【大公報訊】記者龔學鳴報道：發展局局長甯漢豪昨日公布政府成立洪水橋產業園有限公司（產業園公司），負責發展及營運北部都會區洪水橋約23公頃的產業園，目標明年年中投入運作。多名立法會議員表示，特區政府此舉是以產業綁定的思維拆牆鬆綁，配合市場需求，助力市場靈活融資，相信能夠加快北都建設發展並吸引更多創科企業參與其中。

立法會議員葛珮帆認為，今次打破過去以「地價先行」模式，改為「產業先行」，體現拆牆鬆綁、深化改革的決心。不同的科技產業對土地應用及需求有不同的獨特要求，土地發展速度能否配合企業的急速發展需求，是其中一項關鍵考慮因素。政府必須以創新制度、更靈活開放的政策，及更快的決策速度，才能招攬更多頂尖及龍頭科技企業來港。

### 為不同產業「度身訂造」方案

民建聯發展事務發言人劉國勳認為，產業園公司的模式既可由政府掌握主導權，亦更具靈活性，可以直接批地、不同產業合作等，讓不同產業有「度身訂造」的方案，對於一些優質企業，公司可以「以股代租」的方

式吸引落戶，培育更多有潛質的企業。打破過去以「地價先行」模式令短期財政收益最大化，改為採用「產業先行」，透過建設長期產業生態鏈與培育經濟動能，以土地培育產業、以產業創造長遠稅收及附加價值，將土地政策從開發工具轉型為經濟推動工具，企業亦可減低前期土地成本，把資金集中做研發。多元方案有助靈活融資，既可加快北都建設，亦不會影響公共財政穩健。

立法會議員陳月明歡迎特區政府公布成立全資擁有的洪水橋產業園有限公司，發揮洪水橋的區位優勢。至於產業園公司的功能將有別於過去的數碼港公司及科技園公司的模式，認為是通過產業園公司參與產業建設和營運，以產業綁定的思維拆牆鬆綁，配合市場的要求，達至加快引入產業和重大項目的目標。她亦相信，洪水橋產業園公司能為「發展及營運模式設計組」其他後續項目或其他產業園公司的安排提供寶貴的經驗。

立法會議員吳傑莊認為，成立產業園公司的舉措非常及時，因洪水橋片區與深圳前海片區臨近，相信能夠吸引更多創科公司來港並鞏固在港發展的信心，又指香港未來在「十五五」規劃下直接對接國家發展大局的空間會更加廣闊。

## 港出口強勁 上月大升18.8%

【大公報訊】本港進出口進一步加快。政府統計處昨日發布數據顯示，2025年11月本港整體出口及進口貨值持續強勁，分別錄得18.8%及18.1%的按年升幅，均超預期。大新金融集團首席經濟及策略師溫嘉煒表示，本港11月出口升幅擴大，進口保持較快增速，主要受惠中國內地及美國兩大出口地增長加快，抵銷部分亞洲國家出口增速放緩的影響。中美延長關稅休戰，加上出口商開拓美國以外的新市場，或繼續支持部分地區的出口增長，料本港今年全年出口增長約15%，隨着利好的基數效應逐漸消散，明年的增長或放緩至約5%。

今年11月，商品整體出口貨值達4689億元，較去年同期上升18.8%，延續10月份17.5%的增長勢頭。同

期商品進口貨值為5174億元，同比上升18.1%，略高於10月份18.3%的增幅。月內錄得有形貿易逆差485億元，相當於進口貨值的9.4%。累計2025年首十一個月，商品整體出口貨值同比上升14.3%，進口貨值則上升14.1%。其間貿易逆差為3828億元，佔進口貨值的7.5%。

按地區分析，11月輸往亞洲的整體出口貨值按年上升17.1%。輸往部分主要目的地的整體出口貨值錄得升幅，尤其是馬來西亞升72%。溫嘉煒指出，輸往內地的出口增長擴大至逾16%；輸往美國的出口升幅亦略為擴大至逾44%，創2015年2月以來最大升幅；輸往阿聯酋及泰國的出口升幅亦進一步擴大。