

300億注資河套區、科技城及產業園三公司

政府 發展商 科企 合作 加快北都發展



提速推動

新一份財政預算案提出多項措施助力北都會區發展，包括外匯基金回撥1500億元、將基礎建設債券等借款上限提升至9000億元、未來五年將每年發行約1600億元至2200億元債券，推動北都會區等基建發展；合共注資300億元，發展河套香港園區、新田科技城及洪水橋產業園有限公司；同時提出由政府、發展商、科技企業三方合作，引導土地和資源對接重點產業。

大公報記者 易曉彤、李慧妍



財政預算案提及發展北都款項

- 向河套香港園區額外注資100億元，以提速發展土地、提供基建、成立創投基金等
- 在新田科技城成立專屬公司推動開發，並注資100億元起始資金
- 向洪水橋產業園有限公司注資100億元作為起始基金，公司年中投入運作
- 分兩年從外匯基金轉撥1500億元至基本工程儲備基金，以支持北都和其他基建項目
- 未來五年每年發行約1600億元至2200億元債券，推進北都建設和其他與經濟民生相關的公務工程

資料來源：財政預算案

新一份財政預算案提出由政府、發展商、科技企業三方合作，引導土地和資源對接重點產業。

政府正研究進一步推動在北都持有土地的發展商，聯同科技或先進製造企業向政府提出合作發展方案，期望通過三方合作，引導相關的企業和資源對接香港重點發展產業方向，讓商界更深度參與香港經濟的創科轉型，合力加速北都發展。政府消息人士稱，如果發展商就相關私人地發展，對政府有額外要求，如注資等，政府會以個案形式檢視並考慮。

促進產業導入及創造就業

財政司司長陳茂波下午出席記者會時表示，北都是香港未來發展的重要引擎，預算案提出研究進一步推動在北都持有土地的發展商，聯同科技或先進製造企業向政府提出合作發展方案，有別於單一片區開發，可加快北都會區落地見效，推動發展商、科企與政府的「三方合作」。

他指出，鑒於香港土地資源稀缺，相關模式的核心在於結合「有為政府」與「高效市場」的優勢：發展商提供土地資源，合作企業憑藉產業發展經驗與對市場需求的掌握提出方案，政府則負責統籌與引導，提升規劃與落實效率，促進產業導入與創造就業。

設專屬公司推動開發科技城

河套區港深科技園首期兩座大樓，目前有八成出租率。陳茂波表示，將會向立法會申請注資100億元予園區公司以加速園區發展，包括引入市場力量，加速發展第一期餘下地塊，提供重要基礎設施等；今年亦會為新田科技城成立專屬公司推動開發，並向立法會申請注資100億元起始資金，同時帶動資源提

速發展。陳茂波於傍晚出席財政預算案論壇時表示，北都發展除了考慮財務回報，還有創造就業機會的成效、帶動產業加速發展、引入了什麼企業、有關企業的投資額等，都在總體考慮之內。北都發展面積達全港大約三分之一，是長達20年的發展計劃，需要逐步推進和投入。

對於北都發展要投入多少公帑？政府消息人士表示，北都發展是未來二三十年的長線投資，未來公共工程開支會持續增長。政府除了通過現有的財政計劃支持北都建設，還會推出公私協作等新策略，合理調配政府資源，推動北都實現健康、可持續發展。

政府上月成立的洪水橋產業園有限公司，將通過直接參與和公私營合作，發展和營運洪水橋約23公頃產業用地以加速產業導入。當局計劃，向立法會申請注資100億港元作為起始資金，以支持公司初期營運和發展需要，讓其在年中投入運作。消息指，政府計劃今年第二季向立法會提交撥款申請，當局不會一次過注資到公司，而是每年按需要和發展策略投入資金。政府今年1月已完成公司註冊，並以象徵式地價，向公司批出為期50年的土地使用權，並且通過城規程序改變土地用途。現時正在物色公司行政總裁人選及組建董事會，預料今年第二季完成行政總裁招聘。至於該23公頃產業用地，其中8公頃熟地將進行上蓋工程，另外15公頃土地預料2027年完成土地平整。

政府以「片區」模式加快新發展區的批地，首個洪水橋/厦村「片區」項目現正招標。政府會繼續為北都產業用地和主要發展項目訂訂合適的批地及融

AI 解碼

片區開發

- 政府劃出大規模綜合地塊 (住宅+產業+公共設施)
- 公開招標，由發展商綜合開發、統一運營
- 試點：洪水橋/厦村、粉嶺北、新田科技城
- 好處：提速、減輕政府財政、產城一體

資安排，並全力招商引資，吸引高質素的企業落戶。

專屬法例目標年中交條例草案

政府將於短期內，就加快北都發展專屬法例的建議諮詢公眾，目標在年中提交條例草案。此外，北都專案監督辦公室將加強協調，並訂明審批期限，加速推進北都大型私人項目的發展，有關行政安排亦適用於北都以外的項目。



▲特區政府今年會為新田科技城成立專屬公司推動開發，並向立法會申請注資100億元起始資金。圖為立法會成立後的新田科技城模擬圖。

地產界：北都是城市轉型重要一環

【大公報訊】記者梁穎賢報導：地產界歡迎剛發表的財政預算案，並支持加快發展北都會區發展，認為北都不僅是一項土地發展計劃，更是香港城市轉型的重要一環，象徵着從「建屋」到「建產業」、從「短期供應」到「長期競爭力」的結構性轉變。

新世界北都兩住宅項目今年動工

新世界發展發言人表示，集團歡迎特區政府最新發表的財政預算案，並支持加快發展北都會區，以作為香港發展新引擎。集團目前擁有約1500萬平方呎土地儲備，不少位於北都會區，故支持政府提出成立專屬公司推動開發新田科技城，並擬注資100億元起始資金，相信將有助於該區的提速發展。

集團會把握北都會區發展機遇，今年共兩個區內大型住宅項目動工，將提供約3000伙住宅單位，計

劃於2027財年推售，同時繼續充分釋放農地價值，逾200萬平方呎的應佔可建樓面面積，將於未來一至兩年內完成換地程序，包括元朗南住宅項目的第二幅用地及元朗橫口村項目等，以滿足集團短中長期的業務發展需要。集團亦會積極引入戰略合作夥伴，以進一步提升整體發展潛力。

會豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，特區政府加快發展北都會區將帶動本港經濟增長。

中原地產創辦人施永青表示，北都的發展條件較前兩年大幅改善。過去兩年發展商庫存高企、資金壓力大，難以對北都會區發展保持積極態度；而如今發展商財政狀況好轉、存貨大減，開始主動尋求新的土地供應，北都會區剛好提供更多選擇。

普華永道（估值及諮詢）李雋傑指出，北都已成為未來十年香港最主要的產業和住宅供應區，發展進度理想。特區政府在政策節奏上趨穩健，避免商業地過度供應，體現對經濟周期更靈敏的調控。此外，產業導向的土地配置，確保科技企業能直接參與，預防北都過度傾向住宅化，真正落實創科與高增值產業進駐。

李雋傑表示，北都不僅是一項土地發展計劃，更是香港城市轉型的重要一環，象徵着從「建屋」到「建產業」、從「短期供應」到「長期競爭力」的結構性轉變。這不單為香港帶來新的發展空間，也為未來的區域合作與城市競爭打下堅實基礎。

團結香港基金倡發行北都「專屬基建債券」

【大公報訊】記者易曉彤報導：新一份施政報告提出多項措施加速北都會區發展，社會各界表示歡迎政府加大資源投入北都，有助增強市場參與投資信心，並善用市場力量加快產業落地。

籲盡快公布優惠政策包

北都會區諮詢委員會委員劉國勳表示，今年財政預算案在北都會區的着墨，展現了政府從規劃走向執行的決心。在資源投放、執行力度和聚焦產業落地，均較以往有明顯突破。預算案提出三個「一百億元」注資，足見政府對產業發展的重視。配合早前推出的「片區開發」模式等反映政府決心釋放市場力量、加快產業導入。他期望政府確保三百億元用得其所以，設立清晰績效指標；盡快公布優惠政策包，讓企業有清晰預期；以及加快北都專屬法例立法進程，精簡審批程序，加快產業發展等。

戴德梁行大中華區首席執行官及環球董事趙錦權表示，在北都推動公私營合作模式，可提升執行效率及減輕政府財政壓力，有助加快及落實北都發展，亦能善用市場效率與創新能力。不過，其關鍵亦在於政府如何清晰界定公共與商業角色，確保長遠產業發展目標、土地用途及回報分配的透明度，以吸引私人市場參與。若配合清晰規劃、分階段落實及嚴謹監管，公私營合作模式將能成為推動北都會區產業化的重要工具。

建造商會表示，歡迎預算案提出多管齊下的融資與注資方案，有關舉措向市場發出了極為明確的信息，彰顯政府傾全力發展北都及其他基建的決心，大大增強了市場參與投資的信心，亦讓建

造業界能有穩定且可預期的工程量，期望政府能加快推動有關工程的開展，以增加本地工程量。

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，預算案建議轉撥各項基金盈餘並將借款上限提升，反映政府正積極確保北都會區等大型基建的流動資金。然而，當局需警惕將發債及基金撥款視作基建恆常收益的傾向，長遠而言並不可持續。他建議政府應針對北都內具備較高成熟度的項目，探討發行「專屬基建債券」。透過將借

款與特定片區未來的土地收益及營運收入嚴格掛鉤，落實「專債專用」，讓市場明確看見資金投放於具備實質經濟效益的項目上。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監李志偉表示，百億投資是加速河套香港園區物理空間建設的資金，使園區能真正肩負起國家級合作平台「制度創新試驗田」的使命。他建議資金需優先用於建設世界領先的科研專用設施及跨境數據流通的專用基礎設施。

「做大個餅 分好個蛋糕」

【特寫】財政司司長陳茂波昨日下午出席財政預算案記者會，以「做大個餅、分好個蛋糕」點明新一份預算案的核心取向，並在回應紓困力度時強調「粒糖比上年大粒」。

陳茂波表示，預算案以「創科驅動、金融賦能；多元發展、關愛惠民」為主題，目標加速經濟高質量發展，鞏固香港競爭力，推動持續增長，並為支持就業與改善民生創造更有利條件；既要擴大經濟總量，也要優化資源分配。

陳茂波指出，過去在創新科技領域的投入已見初步成效，國際金融中心的優勢亦持續穩固。新一份預算案將在此基礎上加快推進，以創新思維推動新質生產力，並主動銜接國家發展規劃帶來的新機遇。同時，政府將加強政策引導、激發市場活力，聚焦梳理發展中的關鍵堵點，進一步釋放香港的增長潛力。

「粒糖」比去年大 1.8 倍

就市民關注的紓困措施，陳茂波回應稱，「粒糖比上年大粒」，金額比去

年多1.8倍，體現於維持財政紀律下對民生的適度加力。至於未有再度派發消費券，他表示，未來文體旅局將推出多項活動，料可帶動消費意欲，現時未必是再次推行消費券的合適時機。他續指，政府收入部分來源相對穩定，部分則與經濟表現，特別是資產市場走勢關係密切。近年先後出現新冠疫情、關稅戰等衝擊，但利得稅與薪俸稅收入相對穩定。政府對土地收入的估算保持審慎，同時研判今年股票市場勢頭不俗。

能否「做大個餅」與經濟環境密切

相關，政府經濟顧問范婉兒表示，香港的財政收入與經濟發展趨勢高度相關，全球經濟格局變化及國家發展規劃將為本地經濟提供關鍵支撐。她指出，全球經濟布局正逐步向美國以外的經濟體拓展，去美元化趨勢興起，為香港創造新的增長動能。同時，今年是國家「十五五」規劃的開局之年，國家未來的發展方向與本次預算案的部署高度契合，將為香港發展帶來重要機遇。

在此背景下，范婉兒預測香港經濟有望保持平穩發展，2027至2030年本地生產總值實質年均增長率約為3%，若整體經濟平穩向好，相信政府收入理想。

大公報記者 李千泓



▲預算案大力推動創科，目標加速經濟高質量發展，鞏固香港競爭力。圖為數碼港。