

普京昨抵京進行國事訪問 5副總理8部長隨行 中俄元首今會晤 世代友好更深入人心

一九〇二年創刊於天津 獲特許在內地發行

大公報

Ta Kung Pao

2026年5月20日 星期三

丙午年四月初四 第44107號
今日出紙二疊八張 零售每份十二元
香港特區政府指定刊例法律性質廣告之有效刊物

大公報記者昨日走訪北都的河套香港園區，現場所見工程進行得如火如荼，有大批工人進出。大公報記者陳木同攝

專家：北都發展要避免順序錯位

北都須防止「睡城市化」
防止住宅建設快於產業導入

防止就業崗位生成滯後

防止行政審批冗長緩慢

拆牆鬆綁 從「造房」轉向「造城」

北都宜「產業先行 人口跟隨」

北都現已規劃九個新發展區，當中四個已進入土地平整和基建工程階段。記者昨日走訪北都所見，多個地盤正在動工，發展如火如荼。港深創科園第一期第一批次首三座大樓已營運，園區建設全面加速；港鐵東鐵綫古洞站料明年完工，首批私樓最快明年入伙。

北都將是香港與深圳、大灣區高質量協同發展的重要產業平台。專家指出北都的風險不在不發展，而是避免順序錯位，不能再走「先造樓、後想產業」的舊路，防止「睡城市化」，應當「產業先行、人口跟隨」。

多位專家向《大公報》表示，北都要走出一條不同於傳統地產開發的路，關鍵不在於「開發得快不快」，而在於是否從一開始就以產業為中心，而非以土地和住宅為中心。北都建設要更有針對性，以真實產業需求定義土地和空間。要更彈性地處理企業需求，通過靈活的土地政策、精準的產業規劃及全方位的配套支援，構建具國際競爭力的產業生態圈。

大公報記者 林靜文 李樂兒 李永青 相關新聞刊 A2

北都建設如火如荼，如何做到產業先行？特首政策組專家組成員劉洋建議，土地配置方式要從「政府先做總體開發」轉向「圍繞明確使用者定向批地」。土地開發不應主要採取「先平整土地、再統一開發、最後招商」的傳統路徑，而應更主動地面向高校、科研機構、龍頭企業、物流運營商、供應鏈平台企業等，按照其實際業務需求、空間需求、技術需求和時間需求來配置土地。政府可預先設定清晰的批地條件，例如產業類別、投資強度、研發投入、就業貢獻、建築用途比例、落地時限等，再讓符合條件的機構自行建設、自行導入資源，以避免「產業園區最後變成地產項目」的問題。

防止「地產化」 建立產業約束機制

要防止「地產化」，關鍵是建立可執行的「產業約束機制」。劉洋指出，僅僅在政策文件中寫「產城融合」、「以產帶城」並不足夠，關鍵要落實到土地和項目監管機制上。如考慮在批地條件中，明確研發用地面積佔比、產業用途鎖定年期、運營投入要求、禁止變相住宅化或過度商業化的限制，並建立階段性驗收和退出機制。

有了土地，產業要往哪走？港區全國人大代表、大灣區國際信息科技協會會長楊德斌指出，北都需從房地產開發轉向「產業新城」，定位為高端製造業與物流樞紐。聚焦「10到100」規模化生產（如新能源汽車零部件、半導體設備組裝）和「100到N」市場拓展，依託香港國際化環境與物流優勢，打造「國際智慧物流樞紐」和「高端製造業基地」，承接深圳產業外溢，解決香港「有研發、無生產」的短板。

在青山公路新田段兩側，多個貨櫃物流倉仍在運轉，重型貨櫃車進進出出。這片繁忙景象，正是北都「產業過渡」的縮影，記者走訪了解到，新田不少貨櫃物流倉均已收到「收地」通知，在洪水橋/厦村新發展區，更有不少物流企業門口已貼上「西拓展處」的告示。然而，舊物流倉要搬，現代化物流樞紐尚未成型。海航物流集團首席執行官程志偉指出，短期內已兩度搬倉，期望特區政府有更清晰的指引，並建設現代物流園區，讓北都原有的物流業入駐，完善物流產業鏈。

審批宜清晰簡化 便利計算投資期

香港物流商會主席鍾鴻興指出，特區政府要公開透明如何拆牆鬆綁，特事特辦的審批政策是什麼？如何縮短建設和規劃的時間？直言「一個項目如果要三至五年來發展，是很難計算投資回報。」一定要有更清晰的指引，讓市場更了解審批過程進而進行業務測算。

縱觀香港過往重點區域發展，長期積累諸多堵點，最為業界詬病的是冗長的審批流程。與此同時，僵化固定的建築空間規限，未能匹配不同產業的實際營運需求。洪水橋產業園有限公司候任董事局主席林健鋒接受《大公報》訪問時表示，北都尤其是洪水橋產業園的建設發展，必須直面歷史發展痛點，要以具彈性的方式處理企業需求，計劃在洪水橋產業園設立「一站式服務辦公室」，為企業度身定製、優惠政策包，在稅務、審批、地積比率等拆牆鬆綁、靈活處理，力爭將產業園打造成知名品牌，帶動周邊發展。



洪水橋是北都較快發展地區之一，圖為興建中的屯馬綫洪水橋站。大公報記者凱揚攝

專家建議

打造「產業新城」

- 土地配置方式要從「政府先做總體開發」轉向「圍繞明確使用者定向批地」
- 建立可執行的產業約束機制，依產業設定批地條件
- 從房地產開發轉向「產業新城」，定位為高端製造業與物流樞紐

讓人才落地生根

- 政府應在招標及土地批給中設定明確、量化的產業落地KPI，如就業機會等
- 不能只重產業、輕配套，要有完善的生活配套，在周邊規劃郊野公園、海旁休憩場所、流浮山美食區等
- 規劃人才公寓、引進知名國際學校，讓人才攜家人落地生根

「靈活處理」需求

- 從「被動招標」轉向「主動定製」
- 在洪水橋產業園設立「一站式服務辦公室」，為企業「度身定製」、「優惠政策包」
- 在稅務、審批、地積比率等「拆牆鬆綁」、「靈活處理」

人才匯聚

吸引企業落戶 生活配套忌滯後

要吸引龍頭企業落戶、人才引入，就業崗位的生成和配套不可滯後。洪水橋產業園有限公司候任董事局主席林健鋒表示，核心目標是將洪水橋產業園打造成「小社區」、一個人人知曉的品牌，希望以彈性的方式吸引本地、內地及外國優質企業進駐。「不能讓大家日做夜做，24小時困在石屎森林裏。」產業園的發展絕不能只重產業、輕配套，完善的生活配套是吸引人才落地、企業駐紮的關鍵。

林健鋒建議在園區周邊規劃豐富配套，包括郊野公園、海旁休憩場所、流浮山美食區，讓工作生活兩相宜。針對高端人才，他提出要規劃人才公寓，以具吸引力的價格和條件，解決人才居住需求；並計劃引進知名國際學校，解決專才子女入學難的痛點，全力推動教育配套落地，讓人才才能攜家人落地生根。

「以產優城 以城引人 以人築產」

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監水志偉指出，政府可考慮分階段開發。早期容許臨時、低密度產業設施先行（如零售、娛樂或會議展覽等項目），快速吸引企業進駐，再逐步提升為永久設施，平衡速度與長遠規劃。政府更應在招標及土地批給中設定明確、量化的產業落地KPI（就業、投資、技術轉移、經濟增加值貢獻等），並加入後續審核及違約罰則，以及成立獨立的監督委員會追蹤執行情況。

水志偉表示，政府應確保發展北都時將提供多元化資金與人才配套，包括結合金融機構的專業服務、人才入境計劃及北都大學城建設，打造「以產優城、以城引人、以人築產」的良性循環。此外，龍頭企業最看重人才供應，他建議透過在園區內建立聯合實驗室或「校企合作」模式，讓產業先於房地產落地的同時，也確保人才鏈與產業鏈的無縫銜接。

責任編輯：陳淑英 美術編輯：麥兆聰

