



北都發展透視 5 土地開發

北部都會區作為香港未來經濟引擎，預計未來5年將產出約900公頃「熟地」。在「造地」之後，北都能否實現從「造地」到「造產業」的關鍵轉型？該如何通過機制創新，加快產業落地？

多位專家、業界及政界人士分析指出，北都發展當下的核心痛點非土地短缺，而是產業用地供給匹配度不足、產業落地進度緩慢的雙重困境，建議通過體制機制革新、金融工具創新、區域資源優配、灣區協同聯動，將土地從資源變為產業生產力，徹底解決產業用地供給不合理問題。

多位專家指出，北都發展的關鍵不在於規劃規模，而在於能否打通「制度、產業、資本、算力、土地」五大堵點，形成真正的增長閉環。

大公報記者 曾敏捷、肖泓宇



▲洪水橋／厦村新發展區已陸續收地，區內大學城用地預計今年內推出。 大公報記者林良堅攝

專家：體制機制革新 提升執行效率

審批流程繁瑣 拖慢產業用地供給

經歷數年規劃建設，北都已完成多塊片區土地平整與規劃，預留逾百公頃用地打造大學城、創科園區等產業載體，為香港構建「南金融、北創科」空間新格局奠定基礎。但對比土地開發進度，產業落地速度明顯滯後。團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺指出，當前北都提速關鍵已不在土地供應規模，而在產業落地成效。

業界總結，北都產業發展主要面臨兩大核心堵點：其一是產業用地供給結構性失衡，多個重點發展區用地供應周期漫長，難以承接當下企業入駐需求；其二是產業落地機制不暢，部門審批流程繁瑣、招商統籌力度不足，疊加投資周期長、回報不確定性高，形成「政府熱、私人冷」的尷尬格局，私人資本參與意願低迷。

針對機制堵點，多位受訪人士一致建議，升格「北都辦」為實權單一責任主體，搭建高效統籌的發展架構。新界北立法會議員、北區議員姚銘表示，現階段北都發展靠特首、司長宏觀統籌，難以兼顧細節落地，各部門職權交叉、審批效率偏低，制約產業項目推進。他建議升格後的北都辦作為獨立執行主體，全權負責北都全域規劃、審批、招商、運營等工作，理順部門協作機制，提高執行效率，讓北都跑出真正的「加速度」。

開設專屬園區公司 靈活對接市場需求

葉文祺補充，除頂層機制升級外，需搭建專業化市場運營載體，建議在北都各發展區設立專屬園區公司，專職開展精準招商、產業配套搭建、企業服務等工作。不同於傳統政府行政模式，園區公司可靈活對接市場需求，整合稅務優惠、人才通關、配套保障等政策資源，解決單一企業、地產商無法處理的配套難題，提升北都產業吸引力。

資金短缺、投資信心不足是制約產業落地的關鍵難題。針對北都項目投資體量大、周期長等特點，葉文祺建議，政府在兩個層面發力，包括透過園區公司資金投入，主動招商引資；與內地政策性金融機構如國家開發銀行合作，提供長期低息貸款，降低開發商的資金成本。此外，他亦建議政府主動為發展商「鎖定需求」，例如預先與龍頭企業簽訂入駐承諾，保證片區建成後有一定比例的樓面租用，讓發展商吃下「定心丸」，扭轉「政府熱、私人冷」局面。

「發展就像煲水，錢和人才就是柴火，火不夠旺，水永遠燒不開。」地產及建造界立法會議員黃浩明認為，北都發展需破解資金、人才雙重制約。他認同政府靈活利用現有資源，提速產業落地，舉例大學城主要用地來自牛潭尾及新界北新發展區，但牛潭尾預期2027年才展開土地平整，新界北則更遲一些，故政府迅速將洪水橋大學城用地由5.5公頃增至9公頃，計劃在

年內推出，「洪水橋的地已經收好，最快今年就能交給大學、明年7月就能看到建築工程啟動，比其他區域至少快3、4年。」

配套較成熟區域 作產業落地先行區

黃浩明亦建議，政府通過調整土地規劃、簡化審批流程，讓洪水橋等土地及配套較成熟的區域，成為北都產業落地的先行區，先承接企業需求，待其他區域建好後，再引導企業分階段遷移、擴建，實現土地資源動態高效利用，「有客人來了，不能說沒有位置讓他等，要靈活善用現有資源，把客人留住，別讓他跑了。」

人才與產業深度綁定，是激活土地生產力的核心支撐。黃浩明表示，香港擁有所謂世界百強大學，教育資源優勢突出，可作為引領人才、帶動產業發展的突破口。北都預留的大學城用地精準契合國家賦予香港「國際高端人才集聚高地」的定位，而香港科技大學等第三所醫學院等舉措，可引進海外頂尖科研人才，帶動生物科技、醫療研發等高端產業集群發展，構建「教育—科研—產業」良性循環，讓土地資源真正承載產業升級動能。

灣區協同、要素互通是北都突破發展局限的關鍵路徑。姚銘強調，北都產業發展不能閉門造車，需深度對接大灣區產業布局，實現錯位發展、優勢互補。香港可聚焦研發設計、國際貿易、品牌運營等高端環節，將重資產、重加工產業落地大灣區內地城市，發揮自身國際化優勢，打造內地企業「出海窗口」。同時，加快推進深港、港珠跨境人流、資金流、數據流暢通，重點解決數據中心高電力成本痛點，引入內地綠電資源，降低算力產業運營成本，吸引數字經濟、算力科技企業落地。

對標產業優化大學課程 企業主導引進人才

「北部都會區不是單純的本地土地開發項目，而是對香港融入和服務國家發展大局有根本性、全局性影響的戰略。」一國兩制研究中心研究總監、全國港澳研究會理事方舟認為，北都發展有三重意義：深度嵌入粵港澳大灣區，促進跨境基建互聯、產業鏈整合與生產要素便利流動；培育新產業和服務國家科技戰略，助力科技自立自強；優化香港空間布局，形成「南金融、北創科」雙核格局。

他認為要實現目標，須推動三大轉型：由「學研產」轉為「產學研」，以市場需求牽引科研創新，破解技術落地難題；落實教育、科技、人才一體化發展，對標前沿產業需求優化大學課程，放寬企業主導的人才引進機制；以重點項目支撐建立新型產業園區，實行「一企一策」招商策略，由跨部門團隊支援，確保企業落戶後能順利營運。

洪水橋／厦村新發展區

產業用地規劃

- 32公頃現代物流園用地
23公頃洪水橋產業園
5.5公頃企業及科技園（北都首個「片區開發」試點，佔地約11公頃，當中含3幅企業及科技園用地）
9公頃大學城教育用地

進度

- 政府全資擁有的「洪水橋產業園有限公司」於今年上半年正式投入運作，獲預留100億元作起始資金
北都首個「片區開發」試點現正公開招標
現代物流園首幅用地將於今年內邀請業界提交意向書
大學城用地預計今年內推出

新田科技城／河套香港園區

產業用地規劃

- 87公頃河套園區聚焦上中游研發
210公頃新田園區聚焦中試與量產

進度

- 河套香港園區已正式開園，首3座大樓落成，連接深港兩區的跨河橋樑已全速動工
新田第一期第一階段工程正進行土地除污，預計年底產出首批創科「熟地」
政府將成立專屬公司推動新田開發，並落實向立法會申請注資100億元起始資金

新界北新發展區

產業用地規劃

- 210公頃土地發展新興產業
40公頃作專上教育用途

進度

- 正制訂建議發展大綱圖

沙嶺數據園區

產業用地規劃

- 數據中心佔地11.4公頃

進度

- 由香港潤江智算科技有限公司投得，批租期50年
預計2029年第三季開始營運



牛潭尾新發展區

產業用地規劃

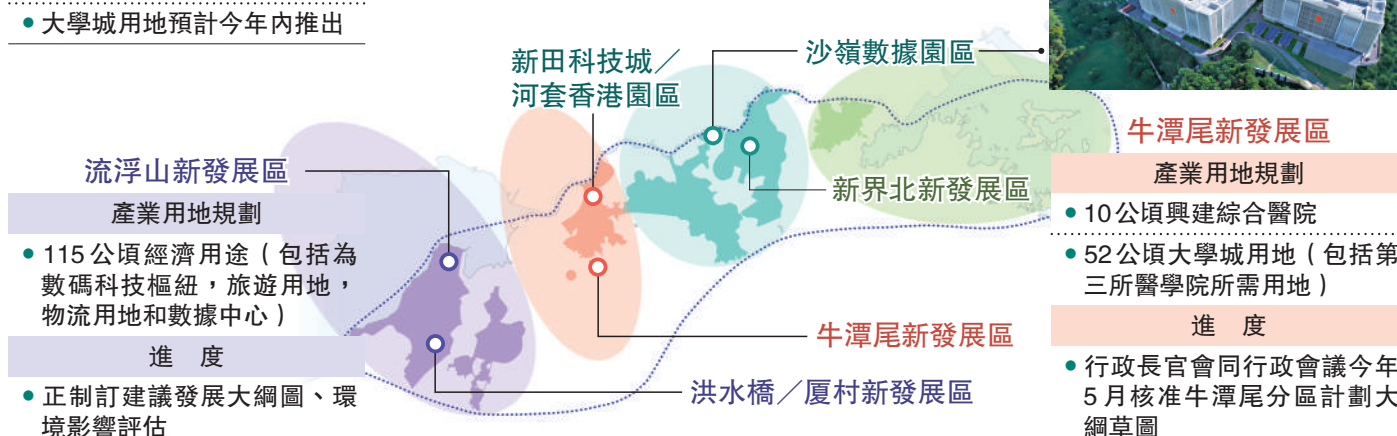
- 10公頃興建綜合醫院
52公頃大學城用地（包括第三所醫學院所需用地）

進度

- 行政長官會同行政會議今年5月核准牛潭尾分區計劃大綱草圖

北都主要產業用地分布及進展

資料來源：大公報記者整理



跨境流動政策 須盡快落地

鞏固優勢

北部都會區發展須將土地從資源變為產業生產力，有智庫及專家提醒，要吸引產業落地，基建需提速，政策需落地。地產界專家認為，北都現階段須加快配套建設，築巢引鳳；有智庫提醒，北都最大優勢在於結合香港的低稅率、普通法與國際化人才，以及便捷對接內地市場與資源，未來必須加快政策對接。

交通基建滯後 礙企業入駐

河套是北都首個推出的創科產業園區，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，有兩大教訓可供其他發展區借鑒：一是基建不足，河套地理位置偏僻，加上北環線等交通基建進度緩慢，影響企業和人才進駐意願；二是最關鍵的「政策互聯互通」未能落地，「河套的核心賣點是人流、物流、資金流、數據流等跨境流動，但這些跨境政策至今未落地。」他強調，北都最大的吸引力，是讓企業既能享受香港的低稅、普通法、國際化人才優勢，又能便捷對接內地市場和資源，未來必須重點推進與內地的政策對接，否則硬體再好，也難以吸引創科企業落戶。對於正進行片區招標的洪水橋發展區，葉文祺表達擔憂。他指出，該區既有政府主導的園區公司，又有透過「雙信封」方式招標的片區開發，可能令私人發展商產生顧慮：

「買了片區土地，還要與政府主導的園區公司競爭資源，會否影響投資意願？」他建議，由單一園區公司統一負責整體開發，更為理想。

加快配套建設 築巢引鳳

不過，地產及建造界立法會議員黃浩明從另一角度提出看法，認為洪水橋各園區定位清晰，物流園側重高層倉儲，片區開發的產業園可靈活對接科研，大學城負責人才培養，長遠可形成協同效應。他強調，北都發展無法一蹴而就，現階段應加快配套建設，築巢引鳳，「政府要先做好基建、人才儲備等『巢』，當市場有需求、企業願意來時，就能快速承接，而不是等企業來了才臨時準備。」

身為發展商高層，黃浩明強調，地產業界看好北都的住宅前景，因為北都的基建投入巨大，交通便利性高，「洪水橋到尖沙咀、中環，或者北上過關，都能在半小時內到達，對很多人有吸引力。」

對於有擔心北都產業發展地產化，黃浩明強調住宅和產業是相輔相成，「如果大學城成功，大學教授、工作人員需要住房，周邊住宅才有需求；如果人口不增加，科研人才沒來，住宅也賣不出去，樓價也上不去。」他形容地產是香港經濟的「晴雨表」，「經濟好、產業旺，住宅需求自然會來。」

大公報記者 曾敏捷

打通堵點 實現宏偉藍圖

結束語

北部都會區是香港未來經濟轉型與空間重構的核心引擎，宏偉藍圖令人振奮，但真正的考驗不在於規劃規模之大，而在於能否打通「制度、產業、資本、算力、土地」五大關鍵堵點，構建可持續的增長閉環。

制度層面，跨境數據、生物樣本、科研資金流通規則不一、審批繁瑣，成為創科協同最大瓶頸，亟需以行業白名單、試驗區機制實現制度突破。產業領域，須杜絕「先建房、後興業」舊路，防範「睡城化」，堅持產業先行、精準招商，建立產業約束機制，避免地產化傾向。資本方面，金融機構仍停留在被動融資，缺乏全鏈路服務，需轉變為產業組織者，完善跨境信貸與創科風投體系。北都要打造創科中心，算力是底座，香港電價偏高、能源配套規劃滯後，亟待聯通大灣區綠電資源，搭建算力能源一體化體系。土地開發須解決土地回收複雜、審批流程冗長、產業用地供給結構不合理等問題，透過機制創新，把土地從資源變為產業生產力。

北都前景光明，但挑戰大、困難多，唯有直面現實痛點，攻坚克难，方能將藍圖變成美好現實，實現「南金融、北創科」的目標，促進香港加快由治及興。