

## 港生興奮登艦 讚嘆：好先進！



## 北都條例草案刊憲 精簡城規程序

A2

## 「聯廈聯管」見效 試驗計劃擴至全港

A11

## 黃金清算結算系統 最快下周上線

A13

# 北都發展提速 財團組隊競投

# 洪水橋片區上馬 收兩標書



### 焦點新聞

北都已從早期的「紙上藍圖」陸續進入「收成期」，首個片區試點「洪水橋片區」昨日截標共收到兩份標書，由恒基地產以及中國海外夥信置等共6家企業所組成的財團角逐。發展局表示，將隨即展開評標工作，目標在下月底批出標書。洪水橋產業園公司董事局主席林健鋒認為，吸引具規模的財團參與，反映市場對北都前景投下信心一票。恒地與入標財團均表示，北都是香港未來的重要經濟引擎，有信心有決心為此提供支持，促進高質量發展。

大公報記者 樓向陽 吳俊宏



▲洪水橋片區是首個推出招標的北都片區開發試點。大公報記者林良堅攝

特區政府2024年施政報告首次正式提出發展「片區開發」模式，洪水橋新發展區作為首批三個「片區開發」試點之一。「片區式招標」是指政府將具規模、包含商業、住宅及公共設施的土地「打包」交由私人發展商綜合規劃，取代傳統逐一拍賣地皮的模式。土地平整、基礎設施及物業發展綜合交由單一發展商負責，免去政府分階段招標的行政程序，加速社區落成。

### 目標下月底批出標書

發展局發言人表示，洪水橋片區是北都首個推出招標的片區開發試點。昨日接獲的標書，每份都涉及由多個企業包括發展商和產業營運者所組成的團隊，顯示片區項目能促進不同企業板塊的合作，聯手推動北都發展，為北都的多元發展模式開啟良好局面。標書評審委員會會隨即展開評標的工作，目標是在8月底批出標書。

林健鋒對《大公報》表示，洪水橋片區開發屬於大型投資，投資金額龐大，有財團「組隊」是符合預期的。他說：「能夠吸引具規模的財團參與，反映市場對北都前景投下信心一票」。

對於有財團是「跨界組合」，他認為企業的多元背景有助日後將不同產業的經驗和資源引入片區，洪水橋片區的吸引力是「跨領域、跨地域」，「這不只是一個地產項目，更加是一個可以匯聚不同產業、創造協同效應的平台」。

今次作為北都首個片區開發試點，中標者須同時兼顧住宅與產業發展，林健鋒認為該模式有別於傳統單一土地招標，能夠確保產業發展與社區配套同步推進。被問及未來其他產業用地會否沿用此模式，他表示，片區開發的成效值得觀察，若證明能夠有效提速產業落地和社區建設，未來其他合適的產業用地可以考慮參考此模式。他同時補充，每個項目條件和定位不同，需要按實際情況靈活處理。

### 入標企業冀為北都發展出力

有份入標的恒基地產表示，北都是香港未來的重要經濟引擎。集團對香港長遠發展充滿信心，會一直積極支持特區政府，助力香港融入及服務國家發展大局。恒地並未有透露與之合作的產業營運者，消息指因涉商業保密協議故不作公布。

另一入標者為由六間企業組成的財團，參與機構包括中國海外發展、招商局置地、華潤置地（海外）、中國旅遊集團投資運營、京東集團及信和置業。財團表示，遞交標書競投該項目，展現對北都會區發展前景的信心，以及支持香港長遠發展的堅定承諾。北都的發展將為香港帶來重要機遇，亦是未來發展的重要動力。是次聯合競標為北都的高質量發展盡一分力，支持香港經濟持續向前。

奧雅納董事、東亞區資產管理負責人王兆麒認為，擁有內地發展經驗及片區開發的財團相對比較優勝，因片區開發對現金流及分階段的技術要求較高，亦很取決於財團對引入主力租戶的實力及信心。

相關新聞刊 A2



用地	用途	地盤面積 (萬方呎)	可建樓面 (萬方呎)	備註
1 洪水橋市地段18號	私營房屋	14.21	92.36	由發展商發展
2 洪水橋市地段20號	私營房屋	5.44	35.36	
3 洪水橋市地段21號	私營房屋	8.35	54.27	
4 洪水橋市地段19號	企業及科技園	10.97	54.84	平整土地後交還政府
5 洪水橋市地段23號	企業及科技園	25.02	125.08	
6 洪水橋市地段24號	企業及科技園	23.29	116.46	
7 土地1	政府、機構或社區	6.78	-	
8 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
9 土地3	行人路	1.18	-	平整土地及建造後交還政府
10 土地4	步行街	2.26	-	

洪水橋片區用地資料

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

## 更看重產業就業評分

### 評審準則

特區政府採用雙信封制招標片區用地，不再是價高者得，目的是更能展現以產業帶動北都發展的決心。投標者對發展產業的承擔，以及能否引入更優質、更高增值、更具經濟效能和社會效益的產業，才是中標的至關重要條件。以洪水橋片區用地的雙信封制為例，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。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，若投標者願意發展多1幅，甚或全部3幅產業用地盡皆由其發展，則可獲得加分。

### 地價彈性繳付 紓現金流壓力

此外，今次亦推出兩項拆牆鬆綁措施，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。其一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。其二是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。

## 洪水橋片區雙信封制拆解

非價格建議 (佔比70%)  
• 計分準則：3幅產業用地發展具策略性產業、引進龍頭企業、發展速度、投資規模、創造就業機會等  
• 加分項目：投標者願意額外發展產業用地 (條款要求投標者最少發展1幅產業用地)  
價格建議 (佔比30%)

## 洪水橋原名「紅水橋」

### 話知

洪水橋是元朗區的小市鎮，是來往元朗和屯門的必經之地，田廈路西邊屬屯門，東面則歸元朗，早期區內以低密度鄉村、農田和墟市為主。洪水橋原稱「紅水橋」，「紅水」後來被稱為「紅水河」，亦即現時的洪水坑。隨著「北都會區」發展策略的提出，洪水橋的戰略地位被大幅提升。特區政府近年規劃洪水橋/厦村新發展區，定位為高端專業服務及物流樞紐的新區，同時是連接深圳前海的「橋頭堡」。為配合發展，該區升級交通基建，其中洪水橋站預計在2030年落成，日後將會是三線匯聚的樞紐；運輸及物流局與土木工程拓展署亦正全速推進洪水橋/厦村新發展區智慧綠色集體運輸系統第一階段項目。特區政府還在該區預留北都大學城發展用地。

責任編輯：呂泰康 美術編輯：譚志賢