



# 北都條例刊憲 精簡程序加快收地補償

【大公報訊】北部都會區已進入全面動工和企業導入階段，政府必須加快建設，並迅速應對企業的需要。政府昨日在憲報刊登《北部都會區發展條例草案》，進一步為北都精簡規劃和地政程序，加快工程建設和助力產業營運。條例草案將於下周三提交立法會，進行首讀和二讀，並爭取今年內通過。

條例草案將指明便利北都發展的六個政策範疇，並授權行政長官會同行政會議可就六個範疇訂立附屬法例，制定相關政策措施的落實細節。條例草案會為不同立法建議提供基礎，建議包括釐定北都範圍、簡化城市規劃程序、加快支付收地補償、促進工程創新及品質、簡化申請建築噪音許可證的程序及要求、便利及規管跨境要素流動，以及為指定地區成立法定法團。

釐定北都範圍方面，條例草案將只適用於北都範圍，因應需要，部分便利措施可以只適用於北都內的指定範圍。

就簡化城市規劃程序，申請人可透過與《城市規劃條例》第16條相若，以更簡單、更快捷的規劃程序，就北都指定範圍的土地或建築物申請改變土地用途或放寬發展參數／要求，將原本通常需要至少九個月的流程縮短至只需兩個月。

加快支付收地補償方面，為減少政府就仍未支付的收地補償所衍生的利息支出，以更好集中資源在北都實質發展，政府建議訂明，如前土地業權人或其他申索人未能在政府發出的暫支款項要約中列明的三個月限期內接納該暫支款項要約，則有關款項於限期屆滿後不得再孳生利息。另外，如收回的土地屬祖堂地，訂明如相關祖堂的註冊司理職位並無空缺，政府即可向該註冊司理支付收地補償和就收地補償項付的任何利息。

促進工程創新及品質方面，就《建築物條例》第42(1)條下提出變通或豁免的申請而言，政府建議訂明如有關申請關乎行政長官會同行政會議藉憲報公告指明的北都工程，只要建築事務監督認為屬公告所指明能便利工程創新及提升建造品質等情況，即可視為符合第42(1)條有關情況特殊的規定，可考慮批出該項申請以准許對《建築物條例》的條文作出變通或豁免。

就簡化申請建築噪音許可證的程序及要求，政府建議在維持現行噪音標準的同時，簡化有關地區／項目申請建築噪音許可證的程序及要求，以及賦權環境及生態局局長發出與指明北都建築工程相關的技術備忘錄，而噪音管制監督可就行政長官會

同行政會議在規例中指明的北都建築工程，根據北都技術備忘錄發出建築噪音許可證。

## 便利跨境要素流動

就便利及規管跨境要素流動，政府建議賦權行政長官會同行政會議可就便利及規管特定類型的跨境流動訂立規例，包括人員流動、任何貨物或其他物品的移動，以及數據、資料或其他無形物或資金的傳送。政府也建議授權相關當局可就指明跨境基建項目使用的建造設備及其他物品符合列明條件的情況下，指示若干有關空氣、噪音管制等法例的某些條文不予適用，以提升跨境基建項目工程效率。

至於為指定地區成立法定法團，政府建議賦權行政長官會同行政會議可就成立法定法團相關事宜訂立規例。

## 北都首個試點招標 推後續兩幅用地信心更強

# 專家倡片區續增政策彈性 吸企業參與

### 焦點新聞

北部都會區洪水橋／廈村新發展區（洪水橋）「片區」

項目昨日中午截標，政府共收到兩份標書，是次招標是北都首個「片區開發」試點的招投，具有標誌性意義。

多名立法會議員認為，本次招標標誌着北都片區開發模式正式由規劃階段邁向實踐，不僅是洪水橋發展的重要里程碑，更反映市場對北都長遠發展前景及香港經濟發展充滿信心，預料有助加快產業落地。有專家指出，香港的優勢包括穩健的政策框架及良好的融資能力等，若能進一步提升制度彈性，將有助更有效地配合市場實際情況，充分發揮這些優勢。

大公報記者 李千泓 林志光



▲洪水橋片區用地昨日截標，附近居民主要關心配套設施及發展前景。大公報記者黃洋港攝

資深城市規劃師、立法會議員林筱魯接受訪問時表示，今次項目投資規模龐大，多家大型企業積極參與，反映市場對北都整體發展，以及洪水橋長遠前景充滿信心。他指出，今次招標不僅是洪水橋發展的重要一步，更標誌着北部都會區片區開發模式正式邁向實踐，具有重要里程碑意義。

林筱魯表示，雖然片區開發是香港近年提出的新概念，但本港過往推展的數碼港及迪士尼樂園等大型項目，本質上均屬整體片區開發，只是當時未有採用相關名稱。與傳統土地發展模式不同，片區開發並非單純興建住宅，而是將產業布局、基礎設施及社區配套作整體規劃，因此發展商除須投入龐大資金外，亦需要具備長遠投資眼光及統籌規劃能力。

### 投標企業看好香港經濟發展

他認為，企業願意參與競投，反映其看好的不只是樓市前景，更是香港整體經濟及產業發展方向。由於片區開發投資回收周期較長，只有對香港未來發展具信心的企業，才願意投入資源參與，亦顯示市場普遍看好北部都會區的發展潛力。

林筱魯表示，政府推動北都發展，單靠公共資源難以加快建設步伐，必須善用市場力量，引入私人資本共同參與，這正是片區開發模式的核心價值。他相信，洪

水橋今次招標經驗將成為日後北都其他片區及產業園的重要參考，無論是投標企業的合作模式、整體規劃方案，以至政府制訂招標文件、引進產業及招商引資工作，都可借鑒今次的實務經驗，進一步推動北部都會區高質量發展。

立法會議員譚鎮國表示，洪水橋片區作為北部都會區首個招標的片區，意義重大，競投反應反映發展商對北部都會區前景充滿信心，更彰顯國家「十五五」規劃、香港首份五年規劃以加快北都發展為目標，以及政府持續加大投資，已發揮重要牽頭作用。

譚鎮國指出，洪水橋片區涵蓋三幅產業用地、三幅住宅用地及多項公共設施，並採用「雙信封制」評審，較着重產業發展建議，包括發展速度、投資規模及創造職位等因素。他認為，引入商界視角參與整體規劃及發展，有助加快產業落地及營運，落實北都「產業主導」的發展定位，同時為實現「職住平衡」奠定基礎。

他續指，北都產業用地可因應不同需要採用多元發展模式，包括由政府營運、直接批地及片區開發等，多管齊下可更有效滿足不同產業發展需求，亦是推動北都加快發展的理想方向。

另一方面，多位專家向《大公報》表示，若洪水橋片區最終能成功批出，可進一步增強特區政府後續推出粉嶺北及新田科技城兩幅片區用地的信心。該兩片區的

規模更大，分別約16公頃及19公頃土地，其中粉嶺北片區用地最快今年底或明年年初可推出市場招標。

### 按市場需求調整樓面面積

高力香港研究部及零售顧問主管李婉茵認為，片區開發涉及大規模土地整合、基礎配套及較長的投資回收期，對資本及執行力要求甚高，故主要吸引具備雄厚財力及大型綜合發展經驗的企業參與。而在現時審慎的市場氛圍下，洪水橋片區能成功吸引實力發展商競投，為後續的穩健推進其餘片區項目奠定良好基礎。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事兼主管鄭玄廷認為，今次招標條款還有一定優化空間。一是分階段或持續招標，凡符合技術及財務要求的申請，均可按「先到先得」原則批出，而毋須等待競爭性投標。二是增加土地用途彈性，即特區政府訂立最終發展成果，如創造就業職位數量、發展產業類型，以及提供公共設施水平等，然後容許發展商在政策框架下提出最具效率的發展方案。三是按市場需求調整樓面面積，以及建立預先認證營運商名單等。此舉均是國際大型發展項目常見且成熟的做法。她指出，香港具備多項優勢，包括充足的土地供應、穩健的政策框架及良好的融資能力。若能進一步提升制度彈性，將有助更有效地配合市場實際情況，充分發揮這些優勢。

## 洪水橋居民：有助年輕人原區就業

【大公報訊】記者黃佩琳報道：洪水橋片區用地昨日中午截標，附近居民對未來發展有不同期望，主要關心配套設施及發展前景。有屋居民表示，期望片區引入企業可提供不同就業崗位，助年輕人實現「原區就業」。有村民表示，希望建設大型公園供兒童遊玩。區議員表示，期望基建先行，配套迅速跟上，亦盼港深西部鐵路帶來居民「北上」就業契機。

大公報記者昨日實地走訪洪水橋片區附近，屯馬綫洪水橋站地盤一帶正在施工，多輛施工設備停駐。港深西部公路旁的工地正進行清拆工作，有吊車停駐。施工地盤附近，大多為低矮的村屋，村民如常出入。

位於田廈路的新生村是洪水橋片區附近的鄉村之一，村落對面是正在施工的片區地盤。該村村屋排布較密，靠馬路邊才有較寬廣的活動空間。在新生村居住多年的鄧女士表示，村裏的孩子們平時沒有太多遊玩的地方，她十分希望片區能建設大型公園，讓孩子們盡情玩耍，街坊們也可休閒散步。

新生村居民黃女士亦關心生活配套設施。她指附近街市價格相對貴，她每日要坐車半小時到元朗買菜，期望發展片區後包括街市在內的生活配套設施都更便民、惠民。

### 盼增康體場地及24小時診所

洪福邨是洪水橋目前唯一的公共屋邨，屋邨內有餐廳、便利店等，居民在樓下休憩。邨民宋女士說，住在洪福邨已11年，兩名子女現時分別20歲及16歲，她十分希望洪水橋片區發展能為子女帶來更好的發展前景和就業環境，「希望片區引入不同領域的企業，提供更多不同的就業崗位，讓年輕人實現『原區就業』，節省時間與金錢成本。」

洪福邨居民黃同學現就讀大學一年級，他稱喜歡打羽毛球，但附近球場太少，有時甚至要預訂港島區場地，他希望片區規劃增加康樂場地。他亦希望醫療配套改善，增加24小時診所，方便就近求診。

長者們關注活動空間，洪福邨居民劉太說，平時街坊們只能在戶外活動，若遇上天氣差，很不方便。她希望片區增設活動中心等設施，成為街坊們的聚腳點。

元朗區議員徐君紹表示：「我們期望發展能帶來新機遇，改善現有居住環境，讓居民願意支持規劃。若地區發展帶來的好處和原有居民無關，街坊便不會認為自己是發展的受惠者。」他舉例現正興建的洪水橋站，與街坊居所仍有一段距離，希望政府做好交通接駁，令周邊居民實際受惠。他期望基建先行，配套設施迅速跟上，希望相關部門盡早釋出更多規劃細節，讓市民更了解地區發展。

大公報記者黃佩琳攝



▲洪福邨居民黃同學，希望增加二十四小時診所，方便就近求診。大公報記者黃洋港攝

## 立法會撥款37億加快港深創科園建設

【大公報訊】記者龔學鳴、陳劍報道：立法會財務委員會昨日通過向香港科技园公司注資37億元，以支持加快完成港深創新及科技园第一期基建及公用設施。

港深創科園位於河套香港園區，第一期第一批發展的首三座大樓已經落成，第一批餘下五座大樓預計可於今年底全部落成。創新科技及工業局局長孫東在立法會上表示，政府採用專班全力以赴，加速建設餘下五座大樓，在不到兩年的時間內全部完工，是香港歷史上最快的速度。他強調，提速建設可節省時間和工資成本，不會增加額外開支，非常提倡未來北都建設中一定要提速。

為加快大樓的基建及公共設施建設，局方向立法會申請向負責開發與營運的科技园公

司，注資37億元，建立數據中心及生物樣本庫和實驗室等，預計明年起陸續投入服務。科技园公司將向園區企業收取管理費，應付營運及維修開支。

### 新田科技城首期部分工程招標

另外，土木工程拓展署昨日就新田科技城第一期第一階段（西）——合約二——食水及再造水配水庫及相關工程招標，截標時間為8月28日中午12時。工程包括工地清理和平整、土地除污、建造食水及再造水配水庫及相關機電工程，以及食水管、再造水管、排水、道路、斜坡、護土牆、街道設施、園景美化等附屬工程。工程預計於2027年1月展開，工期約51個月。



▲立法會昨日通過向香港科技园公司注資37億元，以支持加快完成港深創新及科技园第一期基建及公用設施。

## 港深西部鐵路 運物局研「南延」走線

【大公報訊】記者李千泓報道：政府正推展港深西部鐵路項目，運輸及物流局向立法會鐵路事宜小組委員會提交文件表示，項目市場反應良好。多名議員昨日在會上關注項目「南北延伸」的推展時間表及財務安排，政府表示，正積極研究不同方案的可行性，惟現階段尚未訂定時間表。未來將繼續以「鐵路+物業」模式作為主要融資方向，亦不排除在沿線以外物色土地作物業發展。

就港深西部鐵路南北延伸進展，運輸及物流局副秘書長李力綱表示，「北向」延伸主要由深圳方面負責處理。至於「南延」方案，當局正研究不同走線，包括直接連接香港國際機場，或經欣澳轉駁等方案，但目前仍未有具體時間表。路政署署長邱國鼎補充，南延走線的選擇將直接影響整體工程規模，因此署方正就不同方案的技術可行性及與現有交通系統的銜接進行詳細評估。