

香港正成為獨角獸「超級增值人」

首屆全球獨角獸大會昨日在香港會議展覽中心盛大開幕，超過250家海內外獨角獸企業、逾百家初創企業及頂尖國際資本機構匯聚一堂，圍繞人工智能、生物醫藥等前沿科技展開深度交流對接。這不僅是全球創科界的一場高規格盛事，更是香港創科實力與強大吸引力的集中展現。香港正充分發揮「一國兩制」下內聯外通的獨特優勢，加速升級為全球創新創業的熱土、獨角獸企業的搖籃。

獨角獸企業作為新質生產力的典型代表，是衡量一個國家或地區創新活力、產業轉型與未來競爭力的重要指標。近期發布的《2026全球獨角獸榜》顯示，全球獨角獸企業總數達1603家，呈現「中美並立」之勢，其中粵港澳大灣區共有80家獨角獸企業上榜，成為最活躍的獨角獸增長極。在香港舉辦的全球獨角獸大會，可謂正當其時，成為一場全球前沿科技的集中亮相和香港創科生態的全景展示，更是一次大灣區協同的生動實踐。

行政長官李家超在開幕致辭中指出，在「一國兩制」下，香港擁有內聯外通的優勢，擔當國家和全球之間「超級聯繫人」和「超級增值人」的角色。香港獨一無二的制度優勢再加上全球領

先的資本市場、與國際接軌的普通法體系、簡單低稅率的營商環境等，已轉化為澎湃的創科動能，取得了令人矚目的成績。去年內地和海外的駐港公司超過11000家，香港的初創企業超過5200家，均創歷史新高。這充分表明，香港正日益成為全球創新資源的集聚地，雙向奔赴、雙向增值，成為香港的獨特定位和獨特價值。

過去十多年間，香港約有20家獨角獸誕生，目標是2032年累計培育30家，展現出孕育世界級創新企業的實力。不過，香港培育獨角獸，也存在一些短板，比如本地市場規模有限，缺乏足夠的應用場景和完整製造業產業鏈；科研團隊盛產「從0到1」的原始創新，但缺少「從1到100」的規模化轉化通道；本地天使投資群體規模有限，對硬科技與早期項目的資金支持力度還不足夠。未來，隨著香港創科生態圈不斷完善，頂尖的科研實力深度对接大灣區完整產業體系，金融優勢精準傳導至創科的「最先一公里」，必將催生更多本土獨角獸，並成為全球獨角獸企業的上市融資地和全球化出發地。

此外，正如大會主辦方香港大公文匯傳媒集團董事長李大宏所說，創科從

來不是少數天才的孤軍奮戰，而是科研、資本、產業、人才與制度長期協同的結果。在這方面，全球獨角獸大會正可以發揮橋樑作用，搭建各類生產要素協同發力的對接服務平台，推動全球獨角獸企業落戶香港、來港上市、借港出海，助力香港國際創科中心建設。從這個意義上說，本次大會也是主流媒體主動服務國家戰略、推動產業升級的生動範例。

國家「十五五」規劃提出，要培育壯大新興產業和未來產業，完善產業創新發展生態，並支持香港建設國際創新科技中心，為香港創科發展帶來巨大機遇。特區政府正以《香港創新科技發展藍圖》為指引，推出河套香港園區的跨境便利政策、加強各類創科基金的精準引導，致力於完善本地創科生態圈，為創科企業搭建創新創業的舞台，為科研人才開拓施展抱負的空間。

東風已至，未來已來。香港正以大擔當、大作為，張開雙臂擁抱全球創科企業和人才，致力成為全球科技突破的試驗場、成果轉化的加速器和全球擴展的最佳平台。未來在這片充滿奇跡的土地上，將有更多獨角獸企業從這裏誕生，借這裏出海，走向全世界，香港創科的明天必將更加輝煌。

加快片區項目落地

北部都會區建設只爭朝夕。發展局昨日公布，將北都洪水橋片區項目批予洪水橋新發展有限公司。這是北都首個片區項目，從招標模式到中標公司股東組合的強強聯手，既是產業界對北都投下的信心票，也彰顯特區政府對北都發展的承擔。

洪水橋片區總面積11公頃，中標價10.3億元，總投資168億元，創造6000個就業機會。相比傳統賣地「價高者得」模式，今次採用了「雙信封制」：非價格佔七成，價格只佔三成。非價格因素聚焦於三幅「企業及科技園」用地，包括是否發展策略性產業，是否引入龍頭企業，亦涵蓋發展速度、投資規模、創造就業機會等。結果是，中標公司在價格及非價格評分上，均高於其他投標者。

由於中標者須同時負責建造住宅及產業園，跨界合作的要求高，非單一企業可以承擔。洪水橋新發展有限公司的六大股東都大有來頭，包括中國海外、招商局置地、華潤置地、中旅集團、

京東集團及信和置業。這個組合既有多年參與本地房地產發展的大型企業，亦有深耕其他產業的翹楚，經驗和實力毋庸置疑。不同領域企業集結力量，開創北都建設的新模式。

片區項目另一特點是，負責平整土地及建造行人路、休憩區等公共設施的不是政府，而是中標公司。中標公司不僅要負責平整本身項目的土地，還要負責平整片區內的其他土地。其中兩幅「企業及科技園」用地及一幅用作政府設施的用地，須於2028年年底前完成土地平整並交還政府。有關土地將批予政府全資擁有的洪水橋產業園有限公司營運，令產業園公司的用地面積增加約兩成至27.5公頃，助力北都導入優勢產業，讓企業在2028年土地完成平整後盡快進駐落戶。

由此可見，片區項目使得香港擺脫了地主導發展模式，轉向產業主導。各界期望，政府繼續加快北都其他產業用地的規劃和推出招標，讓各發展項目早日落地見效。

六大財團 10.3 億中標 對北都投信心一票 洪水橋片區項目批出 總投資額 168 億

北都提速

北部都會區首個片區招標結果出爐，由中國海外發展、京東集團及信和置業等6間中資及本港發展商合組的財團，以10.3億元投得洪水橋／厦村新發展區片區項目，總投資料達到168億元，預計可帶來逾6000個就業機會。片區內的智慧現代物流中心，將由京東集團作為龍頭企業進駐，在55個月內開始營運。

發展局局長甯漢豪形容，六間企業集結力量聯成一線，以實際行動對北都投下信心一票，為北都多元發展模式開啓良好局面。

大公報記者 肖泓宇、鄭文迪

政府致力透過多元開放模式加快北部發展，包括引入片區開發。發展局昨日公布，7月初截標時接獲兩份標書的洪水橋／厦村新發展區內片區項目，經評估後，決定予洪水橋新發展有限公司(HSK New Development Limited)，中標價為10.3億元。

建智慧現代物流中心

發展局表示，中標公司在非價格和價格評分，均較另一投標公司得分高。中標公司的六個股東分別為中國海外發展、招商局置地、華潤置地、中國旅遊集團、京東集團、信和置業子公司。

中標公司負責平整和發展三幅住宅用地，可建約3000多個單位，也會在一幅可建總樓面面積達50950平方米的企業及科技園用地興建智慧現代物流中心，由京東集團作為龍頭企業進駐，在55個月內開始營運不少於15300平方米的總樓面面積，較標書最低要求的96個月內開始營運為快。該三幅住宅用地和一幅企業及科技園用地，會以50年租期批予中標公司。

中標公司亦要負責平整洪水橋片區其餘多幅土地。其中兩幅企業及科技園用地和一幅用作政府設施的用地須於2028年年底前完成平整並交還政府，並建造休憩用地、步行街和行人路，不遲於2030至2033年分批完成。

發展局表示，中標公司須14日內與政府簽訂服務契約、提交履約擔保書和安排銀行保證書等手續；中標公司會在28日內繳付全部標價。

甯漢豪表示，洪水橋片區是北都首個片區開發招投項目，發展規模大，投資年期長。中標公司的企業組合既有多年參與本地房地產發

展的大型企業，也有深耕其他產業的業界翹楚，顯示片區項目可促成不同企業板塊合作。六間企業以實際行動對北都投下信心一票，為北都多元發展模式開啓良好局面。

京東引入機器人技術設備

聯營公司昨日表示，將立即啟動並快速推進該項目產業用地的規劃、設計與建設等工作，以實際行動迎接香港特別行政區成立30周年，力爭項目的現代物流產業設施及早投入生產營運。

聯營公司表示，將在洪水橋項目引入多項香港首次應用的技術與服務，包括作為產業營運方的京東物流，未來數年內將逐步投入京東自主研發的機器人系列技術設備和能力，包括「智狼」貨到人系統、自動分播牆、「異狼」機械臂及「獨狼」無人車，以及融合了AI和數位化管理的智慧園區系統，建設香港現代化物流園區，提升物流效率與居民服務體驗。

聯營公司指出，六家股東持股相若、強強聯合，凝聚了中資與港資、央企與民企的合力，展現社會各界對香港未來發展的一致信心和支持。

信和置業主席黃永光表示，國家「十五五」規劃明確提出加快北都建設，並將其打造為香港未來經濟增長的新引擎。集團非常榮幸能夠聯同優秀的企業夥伴投得洪水橋片區開發項目，這既體現對香港前景的堅定信心，並相信跨界協作模式能夠匯聚各方專業力量，為區內創新科技發展作出貢獻。集團將善用片區的廣闊空間和優越位置，打造高端產業與宜居社區並存的項目，為市民提供更多優質住宅選擇和就業機會，同時支持香港與大灣區內地城市的互联互通，助力北部都會區長遠發展。



▲洪水橋片區中標聯營公司表示，會力爭現代物流產業設施及早生產營運。圖為洪水橋現代物流產業大樓模擬圖。

洪水橋新發展有限公司供圖

洪水橋片區項目小資料

招標結果

- 中標公司：洪水橋新發展有限公司（六個股東分別為中國海外發展有限公司、招商局置地有限公司、華潤置地有限公司、中國旅遊集團有限公司、京東集團股份有限公司（京東集團）及信和置業有限公司的子公司）
- 中標價：10.3億港元
- 總投資額：約168億港元
- 預計就業：創造逾6000個職位

發展內容與規劃

- 片區總面積：近11公頃
- 住宅供應：平整及發展3幅住宅用地，提供約3000多個單位
- 智慧物流：興建智慧現代物流中心，由京東集團作為龍頭企業進駐，預計在55個月內投入營運
- 平整及交還用地：
 - 一平整片區內兩幅「企業及科技園」用地（約4.5公頃）及一幅「政府、機構或社區」用地（約0.6公頃），2028年底前交還政府
 - 一建造休憩用地、步行街和行人路，不遲於2030至2033年分批完成並交還政府

資料來源：發展局

指標作用

北都洪水橋片區項目由6間中資及本港發展商合組的財團投得，分析認為，這反映市場對北都發展的信心，並相信片區項目能促成不同企業板塊的合作，期望政府能從洪水橋片區的招標及評審中汲取經驗，並應用至北都尚未推出的其餘兩個片區開發項目之中。

香港地產行政師學會會長、弘亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，是次招標為北部都會區日後採用產業導向、非「價高者得」的土地招標模式奠定重要基礎，預料可鼓勵發展商主動物色具知名度、實體經濟效益、產業帶動能力、有意在港落戶進駐北都的企業為財團夥伴，從而推動北都由土地開發進一步邁向產業建設及經濟發展。今次成功批地，對北都區未來的土地招標及產業發展具有重要指標作用。

市場認可北都長遠發展

高力香港研究部及零售顧問主管李婉茵表示，中標財團均具備大型綜合發展能力及產業營運背景，反映市場對北都區長遠發展前景的認可。政府公布每份標書均由發展商及產業營運者組成團隊，反映「片區開發」模式已成功推動地產發展與產業發展更深層次結合，與北都「產業主導」的發展方向一致。

萊坊執行董事及大中華區估價及諮詢部主管方耀明表示，片區開發概念比較獨特，比較難從地價方面去考量，結果反映大型發展商與產業營運者對洪水橋長線發展具一定興趣。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事兼主管鄭玄延表示，中標價格若只按住宅部分的總樓面計，每呎樓面地價只566元，但中標財團實際支付的成本遠不止於住宅發展。今次可能視為未來北都區土地招標的重要試驗案例，而非衡量市場需求的決定性指標。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監、北部都會區諮詢委員會委員葉文祺指出，洪水橋片區批地，標誌着北都由規劃階段正式邁向落地實踐。招標採用「雙信封制」，非價格建議評分比重高達七成，顯示當局目的是帶動產業發展，而非單純追求賣地收入。

北部都會區諮詢委員會委員劉國勳認為，財團願作巨額投資，展現了市場對北都發展的長期承擔，建議政府未來進一步優化政策誘因、財務安排及產業配套等因素，吸引更多龍頭企業全面投入。

民建聯新界北立法會議員姚銘指出，政府應緊扣片區開發的政策目標，全盤總結今次招標在分期支付地價、基建責任、產業用地要求、發展年期和履約安排等方面的市場反應，進一步完善未來的標書設計。

大公報記者 林志光、肖泓宇、鄭文迪

發展局：不建議就北都界線引入靈活機制

【大公報訊】記者肖泓宇報道：立法會《北部都會區發展條例草案》委員會昨日舉行第四次會議，繼續逐項審議條例草案的條文。有議員關注會否有靈活機制處理並非完全位於北都界線之內的发展項目。發展局表示，要維持條文清晰度，不建議就北都界線引入靈活機制，相信發展商會因應情況，自行調整發展項目。

特區政府提出在北都範圍精簡城市規劃審批程序。議員吳英鵬關注，若有土地或建築物因道路或河流分

割，導致建築物有部分超出北都界線，令整幅土地被排除在精簡規劃程序以外，造成執行困難或不公，並關注當局會否有靈活機制處理相關發展項目。議員郭芙蓉關注，若有項目橫跨元朗與屯門，導致項目部分位於北都圖則之外，能否享受精簡程序。

發展局常任秘書長（規劃及地政）何珮玲表示，政府已將41張分區計劃大綱圖納入北都範圍，包括洪水橋大綱圖及其涵蓋的屯門小部分地

方，只要整個項目位於相關圖則內，就可使用精簡程序。政府希望維持條文清晰度，因此不建議引入靈活機制，並相信發展商會因應政府規定調整項目。

議員梁美芬關注，北都涵蓋海陸空三大範疇，質詢草案只着重土地是否足夠。何珮玲回應指，天空及低空經濟等規管屬全港性政策，相關法例修訂會以全港適用為原則，毋須放在北都專屬法例中處理，承諾會在日後解說時說明清楚。