



高力倡新田科技城採「園中園」概念

建「中央研發區」帶動區內不同規劃發展 賦予土地用途更大彈性

香港特區政府在「北部都會區」發展策略中，計劃在區內心臟地帶建設新田科技城，期望成為創科發展集群的樞紐。發展局上月公布，已擬備新田科技城的建議發展大綱圖，總發展面積多達627公頃，其中300公頃預留創科發展用途並命名為「創新科技園區」。對此，專業服務與投資管理公司高力香港昨日發表最新研究報告，探討該未來創科中心的適當規劃。高力認為，新田科技城落成後將成為香港最大的創科中心，佔地逾7,000萬平方呎，其策略性地理位置有助促進香港與深圳於經濟、基建及民生方面等合作，同時透過與內地發展優勢互補，促進本港融入大灣區。考慮到「北都區」規模龐大及創科產業發展日新月異，政府可循財務安排、土地規劃、批地安排等三大方向（見表），優化新田科技城的發展計劃。

◆香港文匯報記者 曾業俊

高力香港董事總經理劉振江表示，新田科技城不是地產項目，而是利用香港珍貴的土地資源去配合「創科藍圖」，打造香港成為國際創科中心，目標清晰。他相信，政府會配合市場智慧，想方設法吸引企業和人才。因此，新田科技城的土地規劃和出售土地的方法，一定要具競爭力及吸引力，並參考周邊地區的做法，引進他人優勝之處。例如從事創科產業的企業最希望降低成本，政府可以降低土地成本並保留使用權彈性，以達至雙贏。另一方面，政府可根據需求來源和種類以規劃樓面，以滿足整體發展需要。

對於新田科技城的地積比和樓面，高力香港研究部主管李婉茵強調，政府要增加項目的地積比彈性和靈活性，而非單單提高，因為不同創科產業的需要都不同。參考深圳、廣州和新加坡等其他地區，其他小型配置用途的樓面面積所佔比重大約是佔整體20%至30%面積，當中包括人才公寓、員工宿舍、餐飲、商舖等其他配套設施，以配合園區建立整體生態。

李婉茵指，該行提出「園中園」的概念，新田科技



◆高力香港認為，新田科技城落成後將成為香港最大的創科中心。圖為香港新田及河套區。 資料圖片

城的創科用地面積達300公頃，等同由上環到灣仔的範圍；該項目將來並非單純的科學園區，而是「創科重鎮」，需要在整個創科區內建立一個「中央研發區（Central I&P District）」，以帶動區內不同規劃用途，包括科研、展覽、考察等，因此要有相關配套設施配合創科的商業活動需要。「中央研發區」的面積可參考一個相對適合比例，以免淪為地產項目，例如中環佔整個港島商業區大約9%至10%面積，政府可參考以上數據規劃新田科技城。

高力香港資本市場及投資服務主管羅聰表示，自政府於2021年施政報告中提出《「北部都會區」發展策略》後，市場一直關注「北都區」發展，但因為該計劃仍在初步階段，很多細節尚未公布，即使有投資者查詢，亦暫時未有實質項目可以吸引資金。不過投資者和地產發展商都持續密切留意，尤其是已經在區內擁有土地儲備的發展商特別關注。

創科企業可向政府取用土地

高力香港認為，「北部都會區」為創科企業、發展商，以及公私營機構的投資者帶來不少投資機遇，當中可分為三部分。首先，創科企業可以擁有者兼使用者（owner-occupiers）身份向政府取用土地並為其業務設置設施。於符合批地的條款及細則的前提下，分租可為持份者帶來額外收入。發展商亦可擔當承包商，為未有足夠物業發展經驗的企業提供配合業務營運的承建服務。

其次，於私人投資者方面，私募投資企業能以投資



◆高力香港建議政府可循三大方向，優化新田科技城的發展計劃。

合作夥伴的身份，為創科企業提供物業發展資本，而機構投資者可透過合資夥伴資格，為其持份者提供另類資產。

發展商可成公私營合作模式夥伴

第三，發展商不單可作為合資夥伴，與租戶企業共同投資物業，亦可申請成為公私營合作模式（PPP）的合作夥伴，投資及營運創科設施。其投資機遇包括住宅類物業，如人才公寓，以及和非香港鐵路機構合作，投資跨境鐵路建設等。透過公私營合作模式（PPP），「北部都會區」計劃可借助私營機構的資本及來自創科企業的專業知識，同時減輕公共財政的壓力，平衡公營及私營機構之間的風險。

優化新田科技城建議撮要

1) 財務安排：

- ◆混合批地及發展機制：增加土地供應及加快發展步伐。如初期直接批出或以私人條約批出土地，後期採納局限性投標或「雙信封制」公開招標制度，以及公私營合作模式（PPP）；

- ◆政策主導，配合適當監管措施：提供清晰的政策以有效地推展計劃，並以公開公平態度，配合適當措施，確保土地被合理使用；

- ◆具競爭力的土地價格政策：於不損害公眾利益的前提下，應採納具競爭力的土地價格政策，以提升創科土地的競爭力。

2) 土地規劃：

- ◆彈性土地規劃：建議賦予土地用途規劃更大的靈活性，容許不同創科發展階段所需的相關設施，從而完善整個創科生態系統；

- ◆「園中園」概念及兼容土地附屬用途：建議在新田科技城內劃分土地以發展相關的商業活動，如商舖、食肆、酒店及會議場地。另外，科技城內土地亦可加入不同的附屬用途，如短期及長期員工住宿及社區設施，有助建立以人為本的社區。

3) 政府批地安排：

- ◆縮短土地使用年期：建議將租用年期由50年縮短至30年，以配合創科產業不斷變化的特性，同時亦可降低土地成本；

- ◆地積比及總樓面面積靈活性：容許面積較細的土地與大面積土地合併，以全面支持創科企業發展。建議於總樓面面積安排上彈性處理，如容許最多達30%的總樓面面積作已允許的附屬用途，以建立世界級的創科社區。

資料來源：高力研究報告

整理：香港文匯報記者 曾業俊

立會通過輸入內地電 議員促逐步開放市場



◆立法會大會昨日通過「輸入內地電力，平抑香港電費」議案。 中通社

香港文匯報訊（記者 黃書蘭）立法會大會昨日通過「輸入內地電力，平抑香港電費」議案。多位議員促請特區政府逐步開放電力市場，並增加輸入內地電力的比例，降低兩電的准許利潤，紓緩電費上調壓力等。特區政府環境及生態局局長謝展寰表示，局方一直推動香港和內地商討加強與鄰近地區的區域合作，擴大整個地區的零碳能源供應，相信將有助香港平抑電價，以及提供穩定及清潔的能源。

立法會昨日以55票贊成、0票反對、25票棄權通過是次議案。該議案由工聯會勞工界議員陸頌雄提出，並由選委會界別議員李浩然修訂。

陸頌雄表示，本地電力公司近兩年均發生事故，而在國際燃料價格變動下，中電及港燈卻將相關成本轉嫁市民，認為特區政府應增加從內地輸入電力的比例，加強區域合作，以減少因國際燃料價格變動所導致的電費增加，紓解市民、企業負擔。

李浩然要求政府檢討並降低《管制計劃協議》中許可兩電按照固定資產平均淨值賺取8%利潤，鼓勵和保證香港電力系統長期創新發展；對兩電全流程的資本開支和運營開支進行全面監管；盡快形成香港未來能源市場變革的總體規劃。

商界（第三）議員嚴剛認為，香港的電價比周邊城市高，譬如深圳的住宅電價僅是港燈的48%，正是受惠於內地「廠網分開、市場開放」的電力改革，建議特區政府盡快啟動開放香港電力市場的研究，制定方案。

盼平抑電費同時 供電亦需穩定

選委會界別議員陳沛良期望電力公司多負起社會責任，與市民分擔燃料升幅。在爭取平抑電費同時，亦要在供電穩定上取得平衡，不能為便宜而犧牲供電質素。

謝展寰回應表示，特區政府正推動香港和內地商討加強與鄰近地區的區域合作，而核電是比較成熟的零碳能源，價格亦較穩定，目前大亞灣核電站輸港的電力佔本港發電燃料組合約27%，於能源危機下對降低燃料調整費的升幅可以起一定作用。

他說，特區政府目前正準備與兩電進行現行《管制計劃協議》的中期檢討，包括商討減低准許利潤、要求電力公司於能源危機期間分擔能源價格成本、檢視獎勵罰款機制以就重要停電事故加重罰則等。

古洞北粉嶺北原址換地 政府延長申請期限

香港文匯報訊（記者 唐文）特區政府積極推進「北部都會區」的建設，預計最早落成的是古洞北及粉嶺北新發展區。特區政府早前針對該兩個新發展區提出「加強版傳統新市鎮發展模式」，提出私人土地業權人可申請契約修訂（包括原址換地）以發展私人項目，本月30日為原址換地申請的最後限期。

在立法會昨日會議上，有議員建議政府適當延長期限，及下調補地價標準金額。發展局局長雷漢豪表示，目前有7宗原址換地申請已獲接納，政府會接受建議，將申請期限

由本月底推遲至年底，讓雙方有更多時間完成討論。

民建聯議員劉國勳昨日就古洞北及粉嶺北新發展區的原址換地計劃提出質詢。他說，注意到現時換地申請的標準補地價與市場走勢明顯脫節，詢問政府會否調低已公布的標準金額。

雷漢豪回應表示，政府去年3月公布評估地價的標準金額以來，經濟和物業市場已出現較大變化，惟目前接納的7宗換地申請中，有5宗的申請人仍選擇以傳統的估價模式，令地政總署要按既定程序評估補地價金

額，但政府經考慮市場數據，認為有理由下調當區標準金額，以反映市場狀況。申請人亦可重新選擇估價模式，相信此調整能幫助推動整個發展程序。

被問及「加強版」原址換地計劃會否擴展至其他發展區，雷漢豪表示，有關計劃將適用於洪水橋/厦村發展區並會擴展至商業用地，而元朗南及新田科技城預料亦會適用，具體詳情會適時公布。因應最新的「北部都會區」發展策略，創科用地會集中在新田科技城，政府亦正考慮將古洞北部分創科用地改劃為商業用途。

房屋局料「樂建居」可吸引發展商參與

香港文匯報訊（記者 文森）特區政府推出「樂建居」私人興建資助出售房屋先導計劃，其中一個模式是「私人土地形式」，鼓勵發展商改劃旗下土地，以興建更多資助房屋。房屋局局長何永賢昨日接受電台訪問時表示，私人發展商所提供私人地補地價只及市值三分之一，是十分吸引的誘因，希望有助激活現有逾千公頃農地，而發展商對項目持正面觀望態度，「應該有和應的。」

何永賢指出，根據目前公開的資料，私人發展商有約1,000公頃農地，政府期望透過以三分一補地價作為誘因，吸引發展商提供私人土地興建「樂建居」單位，激活農地及未發展的住宅用地，達至「提量」效益，「如果以往要改劃為住宅，要申請改劃及要補地價，補地價當然是十足市價估算，今次計劃就提供誘因，補地價就是三分之一。」

補地價有優惠 賣樓更便宜

由於補地價有優惠，因此賣樓都要便宜一點，所以單位售價亦要訂在市價的六五折，比起最近一期居屋的六二折為高，是希望私人發展商利用這3個百分點的差價，在單位

內的廚櫃、洗手間等發揮出創意和多點設計。

「我們早前與業界有探討，與地產商也會有商討。在整個政策資料未出台時，他們都是正面觀望，始終要看補地價。都要給少許時間讓私人發展商去計數，看看手上土地，（態度是）正面的，我認為（發展商）應該有和應的。」何永賢說。

新推出的「樂建居」，發展商需在批出定價的一個月內一次過售樓，政府表明不會「包底」回購貨尾單位，又會要求發展商聘請獨立檢查人士進行樓宇的最後驗收工作。何永賢強調，有關要求可確保單位的質素，「如有問題，在過程中，獨立人士在建屋過程，應該要與發展商的認可人士，譬如建築師作出報告，即時處理，若真的在最後時刻，才有大事或問題出來，影響了他（發展商），其實他（發展商）的壓力很大，為什麼？因為我不批滿意紙，他就賣不到樓了，單位會積壓，相信發展商會好認真小心處理。」

信發展商都希望「貨如輪轉」

何永賢直言，項目屬大投資，看不到發展

商為何要犧牲質素，最終令項目「賣唔出」，不能回本。她相信發展商都希望項目完成後「貨如輪轉」，且不會影響自己的品牌。

在「私人土地形式」外，另一個做法是「公開招標形式」。她透露，政府打算在2023/24年度推出3塊政府土地招標，首先推出的是東涌和柴灣兩幅土地，分別在今年底及明年初招標，未來目標是在2025年推出第三幅土地。

粉嶺高爾夫球場的32公頃用地的建屋計劃亦備受關注，財政司副司長黃偉倫昨日接受電台訪問時重申，政府會如期於9月收回該32公頃用地，建屋計劃不變，但會視乎城規會提交至行政會議的意見，再決定建屋的密度及布局。

他強調，政府並非不支持高球發展。整個粉嶺高爾夫球場約170多公頃，相當8.5個維園，其中有7個仍然保留作打高爾夫球的用途，而政府收回的土地約佔1.5個維園，用作建屋的土地相當於「半個維園」，餘下「一個維園」會用作保育及康樂用途，如果高球場需要舉行國際賽事，政府樂意借出地方予高球場使用。