



北都區發展擬採片區開發模式

甯漢豪：南丫島南大嶼尖鼻咀等旅遊用地均適用



◆發展局局長甯漢豪說，片區開發可套用於不少地區發展上，如南丫島、南大嶼或尖鼻咀等。香港文匯報記者曾慶偉攝



◆創科工業局正作意向調查，看企業是否有興趣以片區開發形式將2公頃的沙嶺創科用地發展成國際數據園。資料圖片

北部都會區是香港未來發展的重要引擎，特區政府發展局局長甯漢豪日前在接受香港文匯報專訪時表示，收地工作進展順利，未見經濟周期變化影響北都區的發展進度。在財務安排方面，特區政府將透過發債和片區開發模式發展（即政府提供土地，招標交由發展商進行平整、基建及發展等工程）。她認為，片區開發可套用於不少地區的發展上，如南丫島、南大嶼或尖鼻咀等，「如我們踏實或者勇敢一點，就算是這些旅遊相關的產業用地，（也可）多行這個片區開發的模式。」

◆香港文匯報記者 文禮願

甯漢豪在專訪中表示，北都區的收地進展順利，每天都有收地行動進行中，又不認為經濟周期變化會影響進度，「我們公開承諾在一個10年期內，北都有3,000公頃是新發展土地，這3,000公頃的四成，在10年期內，我們要平整好出來，這個承諾我覺得不應受經濟發展（周期）影響。」

70公頃地作高層產業大樓

在住戶收地方面，現在可免資產審查安排上樓，令局方安置受影響住戶時更暢順，但較多問題在於回收棕地方面。她解釋，棕地作業等於一般商業，不會有安置政策，特區政府必須提供補償。隨着回收的棕地數量越來越多，適合作業經營的地段愈來愈少，她期望棕地作業升級轉型，走入高層的產業大樓。

元朗一幅用地招標期限延至12月底，而洪水橋的巨無霸用地招標時間則提前到9月，甯漢豪表示，兩幅用地招標的時間一個提前、一個押後，但產出的時間與原先估算差不多，估計在2028年、2029年產出。整個洪水橋及元朗南新發展區預計提供70公頃的土地，作類似高層產業大樓。

為加快北都區發展，特區政府會積極利用市場力量，將採用多元化發展模式，包括引入片區開發模式，即由政府提供區內不同板塊的土地，透過招標形式交由私人發展商進行土地平整、基建及發展等工程，所有工程開支將由發展商承擔，有助減輕政府現

金流的壓力。

國際數據園料成首個片區

北區沙嶺已平整的2公頃創科用地，早前特區政府創科科技及工業局局長孫東表示會定義為國際數據園，有機會是北都區最先推出的片區，甯漢豪透露，孫局長正就項目進行意向調查，摸底了解企業的興趣，預計本月底完成調查，屆時創科工業局將參考調查結果，審視該以什麼模式開發有關用地。

甯漢豪認為，片區發展不限於北部都會區，其他地區亦可考慮採用，「（例如）南丫島、南大嶼或元朗尖鼻咀等項目，生態價值頗高，可以發展至相關的旅遊產業。」

北都區已知項目開支逾2,240億元，開支最多的地區為古洞北及粉嶺北新發展區，然而近年賣地收入大減，甯漢豪強調，特區政府長遠不可單靠賣地收入支撐土地和基建發展，故近月不斷開拓片區開發可行性。早前，財政司司長陳茂波已表明接下來的5年，每年都會發債950億元至1,350億元，專門用作土地開發和基建，意味發展北都區的「彈藥」不成問題。

甯漢豪對北都區充滿信心，相信可與粵港澳大灣區發展產生協同效應，「不少內地企業都在不同場合告訴政府，他們在等着，只要政府一推出來，他們便會作適當部署。」事實上，有許多外國商會不時聯絡特區政府的有關部門，要求索取北都區發展的簡介。

新田科技城邊公聽邊收地

香港文匯報訊（記者 張弦）立法會去年三讀通過《2022年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例草案》，以精簡城市規劃、收回土地、填海、道路及鐵路工程法定程序。發展局已成立督導小組，全面檢視涉及各範疇的程序，特區政府發展局局長甯漢豪表示精簡法定程序取得階段性成果，以新田科技城為例，特區政府會幾條腿走路，近日已在城規會進行公聽會，同時就收回私人土地展開法定程序。新例下，即使計劃藍圖仍未獲城規通過，亦可聯絡受影響的業主，讓他們有機會提出反對，並確保提出反對者必須是業權人或土地使用者，而非任何與事件無關者。

特區政府以往未獲立法會批出工程撥款前，不敢賠償予受影響居民，變相延誤工程，但精簡程序後，政府無須再苦等工程撥款，已可及早聯絡受影響的居民並提出賠償或安置，「到獲得立法會批出工程撥款時，工程人員已差不多可以入場開工，省卻至少半年時間。」特區政府估計，在

新程序安排，大型項目由規劃到產出，可節省約一半時間。

促部門反思是否需要審批

特區政府以往在審批發展項目時，被指架床疊屋，甯漢豪表示，今後涉及審批發展的政府部門包括規劃署、地政總署、漁護署、運輸署及消防處等，在遇到遞交待批文件時，必須反思一下：「是否真的要由你（這個部門）來審批。」

她舉例說，在發展時往往要移除多棵樹木，但有關樹木之後該在哪兒重置？以往要由特區政府有關部門審視，她認為該做法有商榷的餘地，「是不是應該交由負責發展的人士找專業人士來處理即可？」

即使有關申請仍需要由政府審批，甯漢豪認為有必要解說得一清二楚：「政府部門否決申請時一般只會指申請人不符合某些條例或程序，卻沒有真正告訴申請人需要做什麼才可符合標準。」因此，在新公告下，審批部門需要提出指引，讓申請人明白作出哪些修改才有機會符合要求。



◆新田科技城規劃近日已在城規會進行公聽會，同時就收地展開法定程序。圖為新田現貌。資料圖片

灣仔海濱將設自助售賣點

香港文匯報訊（記者 張弦）旅遊業是香港的四大支柱產業之一。為落實「香港無處不旅遊」理念，特區政府發展局局長甯漢豪表示，本月或下月，灣仔海濱將推出有趣的打卡售賣點，包括自助軟雪糕、冰沙等。東區走廊行人板道今年年底前亦有部分段落開通，提供餐飲業務。她又表示，未來十年建樓的土地已足夠，故有條件開拓土地，進行生態旅遊，例如在南丫島做休閒度假、在南大嶼安排生態教育活動、山上或海上貴價露營等。



◆灣仔海濱兩個自助售賣點預計本月或下月投入服務。資料圖片

研究規劃紅館以南地皮

特區行政長官李家超在去年施政報告中提出要重新規劃及發展紅磡站周邊用地，以及紅磡體育館以南的臨海及碼頭設施用地，合共約10公頃。甯漢豪表示，局方委託港鐵公司進行活化有關用地的初步研究，進展良好，預期今年內可公布方向性研究結果。她強調紅磡站是東鐵線、屯馬線的匯聚點，是一個優越位置，該地帶非常適合結合文化、娛樂及商業的綜合用途。

維港海濱合適地點亦將以試點方式引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，短期內會設置一些有趣的打卡點，例如自助軟雪糕、冰沙，現在已經進行招標程序，預計本月或下月灣仔海濱的自助售賣點將投入服務，初步希望今年有兩個售賣點，之後希望在其他地方設置售賣點。東區走廊行人板道最快今年年底之前有

部分段落開通，預料有些位置專門做餐飲。

在長遠規劃，甯漢豪表示，正研究會展站上蓋發展，並延伸至灣仔碼頭一帶。

她坦言，近年土地及房屋供應鬆動，特區政府有更多空間規劃休閒設施，例如南丫島的石礦場，之前的規劃以興建房屋為主，但經重新考慮後，認為可以利用該處環境作休閒度假，周末或者平日供旅客過夜、度假；另一個思考方向是做一些長者住屋，或者變成優質的青年訓練場地，相關方案希望今年內會出台。

她認為，南大嶼生態康樂走廊項目的情況與南丫島有點相似，都是很有潛力成為一些特色、優質度假的地方，南大嶼水口等地方具有高生態價值，而有高生態價值的地方不代表不能做休閒旅遊，「只要是優質的，不會損害生態環境，就可以做到。」

紅山半島僭建案 若明知故犯必檢控

香港文匯報訊（記者 文禮願）港島大潭豪宅紅山半島去年9月發生山泥傾瀉後，揭發多間臨海獨立屋涉僭建及非法佔用政府土地，事隔10個月，外界關注拆除僭建物的進度。特區政府

發展局局長甯漢豪毫不猶疑地說：「要出的僭建清拆令已經發出了，有些業主在遵從中，有些在上訴中。」屋宇署將就一些個案徵詢法律意見，考慮向有關人等提出檢控。



◆紅山半島發生山泥傾瀉後，揭發多間臨海獨立屋涉僭建及非法佔用政府土地。資料圖片

甯漢豪表示，為顯示特區政府嚴厲打擊僭建的決心，會主動就一些懷疑明知故犯的個案，主動要求律政司審視是否需要檢控，而非單單發出清拆令了事，「以往屋宇署會就僭建向違規人士發出清拆令，若對方不遵從才會考慮提出檢控，但現在的處理手法已有所不同。」她強調，特區政府的關注點不只是紅山半島事件，類似的違規情況屋宇署及地政總署也會採取行動。

特區行政長官李家超在去年的施政報告中提出會檢視《建築物條例》，甯漢豪解釋，有關條例過去數十年未曾被檢視，特首今次的決定是非常進取的承諾。是次檢視的三大方向將循加強法則、降低檢控門檻及簡化檢控程序入手，預計年底前會提出具體建議。