

藉提供資金分擔風險吸發展商參與 住宅項目添誘因 加快3片區開發



●中央政府駐港聯絡辦主任鄭雁雄(前排左二)、財政司司長陳茂波(前排左三),其他官員及企業代表昨日上午聽取北部都會區最新發展狀況介紹。發展局Fb圖片

香港特區行政長官李家超於新年度施政報告中提出試行「片區開發」模式，揀選具規模的地塊透過公開招標由發展商綜合開發，以期加快北部都會區建設。特區政府昨日公布3個「片區開發」試點分別位於洪水橋/厦村新發展區、粉嶺北新發展區，以及新田科技城，佔地介乎12.5公頃至18.6公頃，每個項目約一二百億元發展成本。試點內均有私人住宅、產業及公共設施3類用地，發展商需就所有用地進行土地平整及建設基礎設施，之後可保留住宅用地自行發展，以及在完成興建公共設施等後交還政府管理，部分土地要同時興建和營運企業和科技園大樓。特區政府發展局發言人表示，期望透過發展住宅項目「利誘」本地甚至內地及海外企業參建，此模式可令項目發展時間縮短至十年內，政府亦可節省逾10億元平整土地及基礎建設開支。

●香港文匯報記者 聶曉輝

特區政府發展局已為3個試點擬定「基線情景」，顧問認為從發展商角度分析，該方案屬財務可行。政府於下月展開為期3個月的市場意向調查，邀請有興趣人士就試點提交意向書，以敲定日後公開招標的細節和條款。

發展局發言人表示，洪水橋/厦村及粉嶺北試點內的私人土地已收回，目標是於明年下半年展開招標工作，新田科技城試點則仍涉及收地，預計2026年才能招標。

發言人表示，政府除已容許土地業權人透過原址換地方式參與發展外，亦希望透過「片區開發」模式由投得項目的發展商綜合開發，加強企業參與本港重要發展項目，「發展住宅的資金能較快回籠，以資助片區內其他建設，以及提供資金讓發展商更願意參與回本期較長、風險較高的產業用地。」

3個不同試點會對產業用地有不同發展要求，包括最基本的只須在土地平整後交還政府，部分則由發展商保留部分用地興建和營運企業和科技園大樓。

土地用途不變 發展參數可調整

「片區」位處的新發展區已完成法定城規程序，土地用途已經確立，發展商須按「片區」地塊的法定規劃用途發展。發言人強調，「片區」內每塊土地用途「無得郁」，但發展參數(例如地積比率)或可作適量放寬，惟需經城規會批准。

招標會採用簡單的土庫招標模式，以「價高者得」為原則。發展商在競投「片區」時建議的地價，理論上應已扣除其估計會投放在於土地平整及基礎設施工程和建設其他設施

的費用，因此會較實際地價低，但不等於賤賣土地，政府亦能節省逾10億元平整土地及基礎建設開支。

政府在意市場意向調查的重點之一，是要引發市場提出創新可行建議。發展局已初步擬出一些問題，例如除傳統一次過先繳付全數地價的安排外，是否應考慮如提供分期繳付地價安排，或前期支付較低地價，但日後與政府分紅；以及如何透過「片區開發」鼓勵位於市區的工業設施遷至北部區等。

招標前蒐意見 不讓發展商「蝕住做」

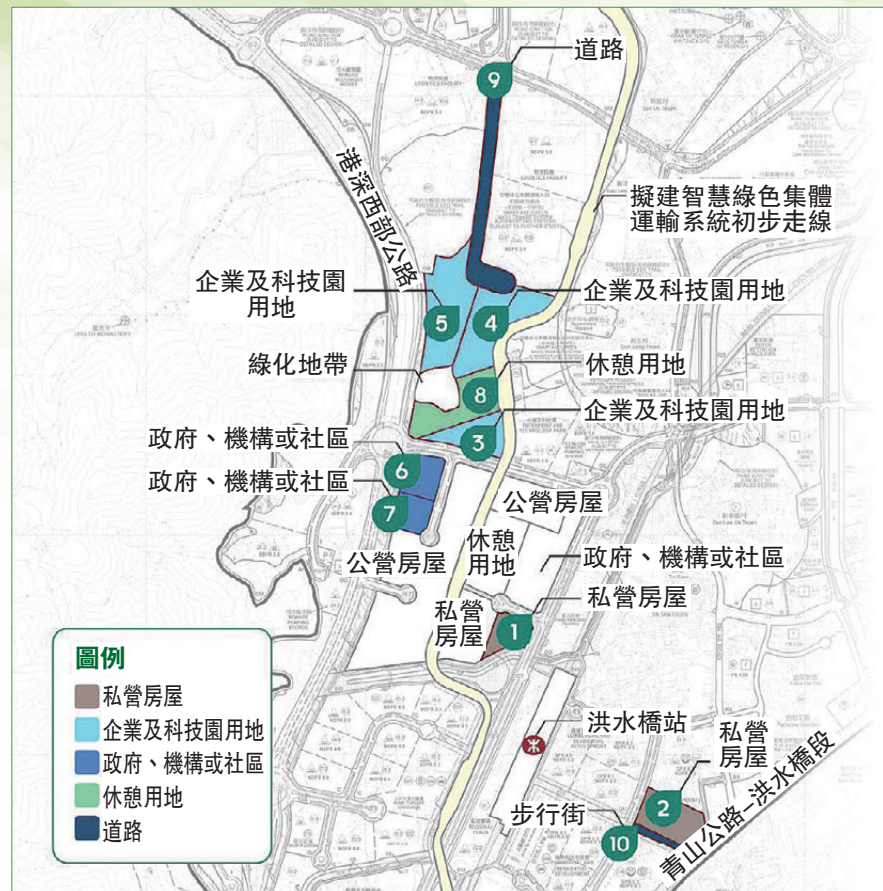
發言人承認，「片區開發」是新嘗試，亦認同不應讓發展商「蝕住做」，「政府明白發展年期長、資金需求大，因此願意共同分擔項目風險，希望令它們覺得有利可圖。」3個「片區」的規模、發展年期與風險都有不同，「這就要看發展商對風險的胃口有多大了。」政府希望於招標前聽取意見，以免被認為是「閉門造車」，如收集到許多南轅北轍的不同意見，會在一一分析後落實招標細節。

發言人表示，每個「片區」雖不屬「巨無霸」項目，但亦各涉及一二百億元開發及建造成本，企業除可獨資亦可組成聯營公司參與，同時希望能吸引內地與海外發展商參與。

發言人坦言，目前未有具體計算透過「片區開發」可節省多少時間，「但時間一定慳咗，且政府工程師可將精力集中於同一發展區的其他土地之上。」發言人續說，招標時地契將列明每幅地塊的完成日期，「不能先興建好住宅推出市場，其他地塊連平整都未完成。」

洪水橋 / 厦村片區

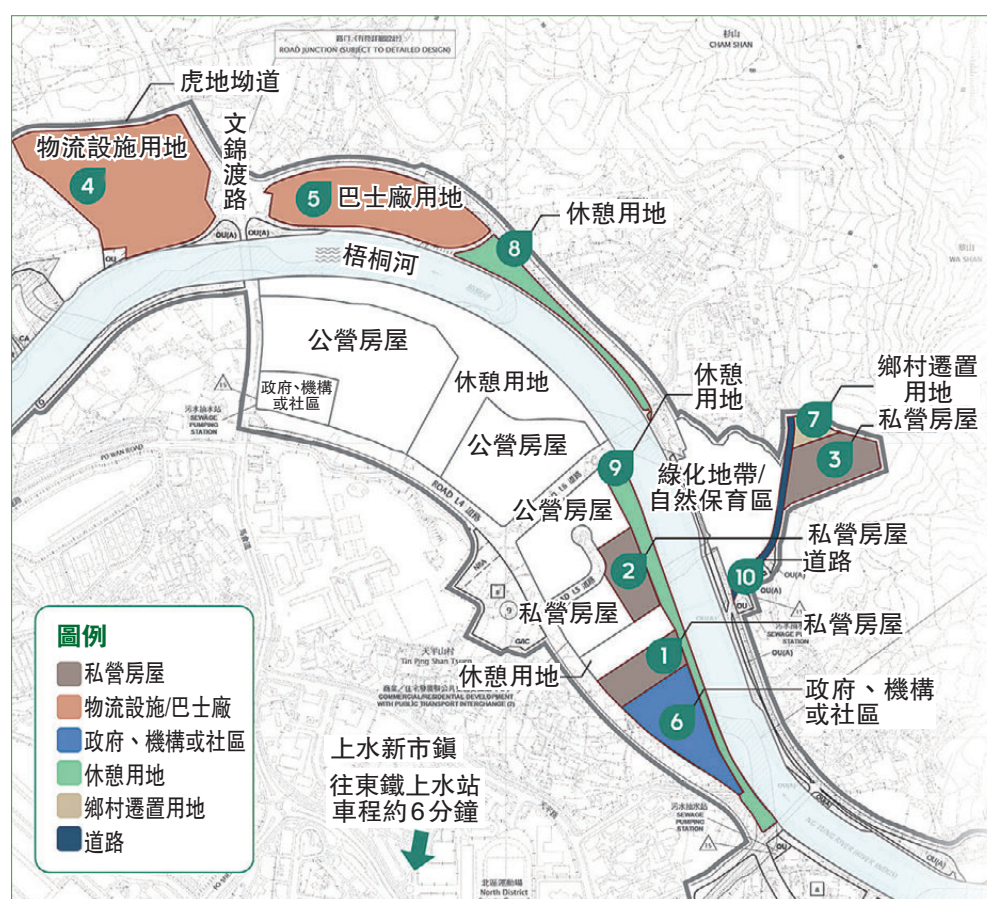
三個片區開發試點的基線情景



- 總面積：約12.5公頃
- 私營房屋總樓面面積：約12萬平方米
- 用地規劃：包括兩幅私營房屋用地，3幅企業及科技園用地，兩幅政府、機構或社區用地，休憩用地、道路和步行街各一項，部分需要發展商進行土地平整及保留作發展，興建上蓋物業，亦有部分土地平整後需交還政府
- 最早招標時間：2025年

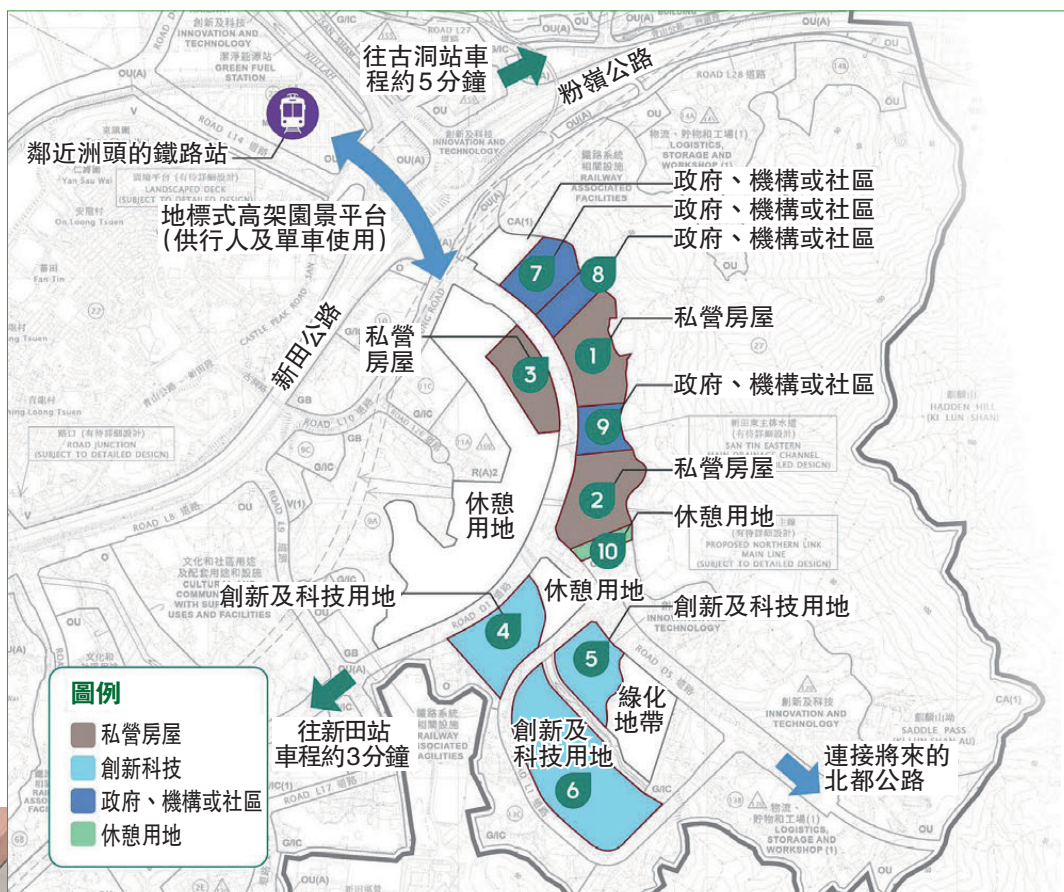
資料來源：香港特區政府發展局整理：香港文匯報記者 聶曉輝

粉嶺北片區



- 總面積：約15.9公頃
- 私營房屋總樓面面積：約10萬平方米
- 用地規劃：3幅私營房屋用地，1幅物流設施用地，1幅巴士廠用地，1幅政府、機構或社區用地，1幅鄉村遷置用地，兩幅休憩用地及一項道路，其中物流設施用地，發展商要進行平整及為政府興建一座提供5萬平方米總樓面面積的多層現代產業大樓，然後交還政府。
- 最早招標時間：2025年

新田科技城片區



- 總面積：約18.6公頃
- 私營房屋總樓面面積：約41萬平方米
- 用地規劃：3幅私營房屋用地、3幅創新及科技用地、3幅政府、機構或社區用地，以及一幅休憩用地
- 最早招標時間：2026年

●鄭雁雄(右二)、陳茂波(右一)、其他官員及企業代表參觀河套區土木工程拓展署「科創築城館」。發展局Fb圖片

洪水橋 / 厦村： 高端專業服務物流樞紐

洪水橋/厦村新發展區位於北部都會區的「高端專業服務和物流樞紐」，可藉着鄰近深圳南山區及前海合作區的優勢及未來有跨境鐵路連接的便利，發展金融、財富管理、法律等高端專業服務及跨境物流。

該發展區「片區」試點佔地約12.5公頃，涉及8幅用地，包括兩幅住宅；3幅企業及科技園；兩幅政府、機構或社區，以及一幅休憩用地。發展商需要興建一條區內道路及一條步行街。

發展局發言人表示，希望收集發展商意見，確定市場有否興趣在企業及科技園用地上「多行一步」，興建上蓋物業。

該「片區」內的私營房屋用地鄰近洪水橋站，該站將坐擁三條鐵路匯聚的地理優勢(包括屯馬線、規劃中的港深西部鐵路(洪水橋至前海)和港島西至洪水橋鐵路)，讓新發展區成為本地及跨境運輸的交匯點。「片區」內「企業及科技園」用地可藉擬議的智慧綠色集體運輸系統連接洪水橋站，車程僅約3分鐘。

●香港文匯報記者 聶曉輝

粉嶺北： 發展口岸商貿 房屋供應重鎮

粉嶺北新發展區位於北部都會區的「口岸商貿及產業區」，是未來十年的房屋供應重鎮之一，提供逾3萬個公私營房屋單位。

該發展區毗鄰文錦渡路的地段，已預留一幅約5.2公頃的物流設施用地，利用鄰近文錦渡和香園圍口岸的優勢，發展物流業務。

該發展區的「片區」試點佔地約15.9公頃，涉及9幅用地，包括3幅住宅；一幅物流設施；一幅巴士廠用地；一幅政府、機構或社區；一幅鄉村遷置；以及兩幅休憩用地。發展商亦要興建一條區內道路。

在該5.2公頃物流設施用地中，「基線情景」提出發展商平整土地後，其中1公頃要興建多層現代產業大樓後再交還政府，用作安置新界棕地作業。

發展局發言人表示，區內交通便利，鄰近港鐵上水與粉嶺站，以及3個口岸(羅湖、文錦渡及香園圍)，區內社區配套及設施亦較完善，因此會詢問發展商有否興趣一併發展餘下4.2公頃土地，抑或只平整土地後便交還政府。

●香港文匯報記者 聶曉輝

新田科技城：本地行業擴容 增深圳協同效應

新田科技城位於北部都會區的「創新科技地帶」，包括河套區港深創科園在內，提供300公頃的創科用地，有足夠空間容納創科產業鏈上、中、下游的活動，突破本港創科土地不足的瓶頸，並能與深圳創科園區產生協同效應，成為未來創科發展的樞紐。

新田科技城「片區」試點佔地約18.6公頃，涉及十幅用地，包括3幅住宅；3幅創新及科技；3幅政府、機構或社區，以及一幅休憩用地。從「片區」前往規劃中的北環線新田站及鄰近洲頭的北環線支線鐵路車站車程約3分鐘，前往2027年啟用的古洞站亦只需約5分鐘車程。

發展局發言人表示，區內有優質藍綠空間，「基線情景」提出3幅創新及科技用地均在發展商平整土地後交還政府，但收集意見時會了解市場是否願意加大參與程度，按照政府的創科產業規劃，自行或與政府合組公司共同出資興建、批租和管理創科園區，以及招攬科企和人才落戶。發展商甚至可提出較傳統長達50年期更短的土地契約安排，以及採用設計、建造及運作(DBO)模式是否可行等。

●香港文匯報記者 聶曉輝

