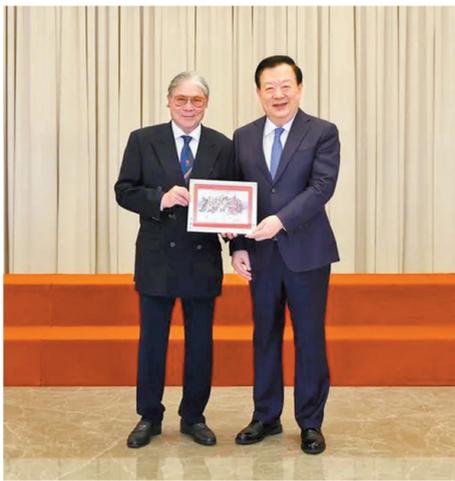


夏寶龍會見港協暨奧委會會長霍震霆一行 勉深化體育國際合作

香港文匯報訊 據中共中央港澳工作辦公室、國務院港澳事務辦公室網訊，4月1日上午，中央港澳工作辦公室主任、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍在北京會見中國香港體育協會暨奧林匹克委員會會長霍震霆一行。

夏寶龍表示，霍震霆會長帶領中國香港體育協會暨奧林匹克委員會，堅守民族大義、傳承愛國情懷，堅定維護國家主權、安全和發展利益，大力弘揚中華體育精神和奧林匹克精神，在發展和推廣體育運動、促進香港同內地以及世界各國各地區體育交流合作等方面發揮了重要作用。希望你們繼續高舉愛國愛港旗幟，全力支持行政長官和特區政府依法施政，不斷深化體育領域國際交往合作，為加快推動香港由治及興、開創「一國兩制」事業高質量發展新局面作出新的更大貢獻。

中央港澳工作辦公室、國務院港澳事務辦公室分管日常工作的副主任周霽參加會見。



●夏寶龍(右)會見霍震霆。

港澳辦網站圖片



●夏寶龍與霍震霆一行合影。

港澳辦網站圖片

甯漢豪接受本報專訪：北都區開發需新思維 方便「內外」企業展所長 片區建樓產業並行 研「訂製招標」吸能手

本報專訪 北部都會區是香港特區未來經濟發展其中一個重要引擎，特區政府發展局局長甯漢豪日前接受香港文匯報專訪時坦言，環球經濟不穩令特區政府及企業均面對財政困難，與提速建設的目標存在矛盾，因此特區政府期望透過引入「片區開發」的新思維，以及推出「按實補價」等措施激活市場，讓更多企業參建北部都會區。「片區開發」三個試點提交意向書的期限於前日截止，共收到22份意向書，她透露，不少內地企業不僅有意參建，以至進一步營運區內的產業大樓，故不排除在標書上加入相關條款，又不排除日後有可能出現不招標而直接讓某企業發展北都區內土地的情況。她相信，只要待有企業正式進駐北部都會區，必然會令社會對推進項目的信心度大大提升。

●香港文匯報記者 聶曉輝



●甯漢豪透露，不少內地企業不僅有意參與「片區開發」，建設以至進一步營運區內的產業大樓。

香港文匯報記者曾興偉 攝

據特區政府估算，洪水橋/廈村、粉嶺北，以及新田科技城三個「片區開發」試點項目的投資成本介乎100億元至約200億元。每個片區各自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，部分由發展商保留部分用地興建和營運企業和科技園大樓。

甯漢豪在專訪中透露，特區政府收到的不少意向書均有清晰交代其構思細節，並希望政府進一步交代清楚片區附近道路及基建何時落成，以便作出其投資決定。

有企業有意營運園區 評估看實力

她進一步透露，部分企業初步意向是對建樓有興趣，產業用地打算平整完便交回政府，但個別尤其是內地企業認為平整完交回的要求太低了，希望能一併負責營運，「從特區政府角度而言，它們願意做得更多，甚至想營運整個園區，我們愈是歡迎，最重要是它們有否足夠實力。」

她指出，目前科學園等香港的園區多由法定機構持有，但在內地，園區由企業負責開發與經營的例

子屢見不鮮，因此內地企業的相關經驗較豐富，故政府不排除會朝企業一併營運的方向定出招標條款，「最怕就是訂了一些招標條款而無人入標，所以如果真的是願意營運且有很具體的計劃，哪怕數目不多，都不擔心會流標。」

被問到會否擔心此舉會被指特定為某企業「度身訂造」標書時，甯漢豪強調：「根本就要有突破思維。既然說要用市場的力量，自然要聆聽市場聲音，如說標書是選就某企業，根本就自相矛盾，且招標過程公開。」

她補充，不同企業本身的優勢及強項就已不同，「例如我聽說不少外國企業也樂意參與北部都會區建設，但外國企業卻很少投地，反而想承接項目進入建築期時的工程合約，這就不同企業各自發揮自身優勢。」

甯漢豪又不排除日後有可能出現不招標而直接讓某企業發展北都區內土地的情況，「例如某企業有意進駐而本身亦很有優勢，特區政府可考慮提供一些地契等方面的優惠。這就等同設立重點企業辦公室的原意就是為了招引重點企業。當然，這也要視乎它提出什麼條件。」

專組加快審批圖則工程

對北都區的整體進程，甯漢豪表示，未來5年將提供最少570公頃熟地，未來10年計更達1,700公頃熟地，其中200公頃與經濟產業有關，強調「不會需時20年才發展成形。」發展局會研究在現有人手下成立一個專組，定時開會審批與北都都會區相關的圖則與工程，以加快推進項目的流程。

她強調，一個橫跨這麼多年的項目推展至今，最重要是有產業真正落戶，「即使許多企業均指有意參建，始終都十分需要讓社會看到有第一個企業真正進駐北部都會區，信心度自然大大提升，而不是只看到推土機在進行工程。」

發展土地必然面對收地問題，甯漢豪相信菜園村收地事件不會重演，「今天處理清拆安置比當年容易很多，即使不通過資產審查都可上樓。」但現實難免會出現一些「軟對抗」情況，「有人要爭取最高利益，卻又遲遲不願交出資料讓我們審批，選出期臨時卻向外界說沒有人理他。個別媒體一定會報道慘情小故事。」她強調，特區政府會盡力幫助小商戶等有需要人士，「人心工作是要做的。」

屋頂地面預留空間 鋪路北都區低空經濟

香港特區政府上月公布低空經濟「監管沙盒」首批38個試點項目名單，並將陸續推展項目，令市民「看得見、摸得到」低空經濟帶來的實際效益。特區政府發展局局長甯漢豪在專訪中指出，「監管沙盒」項目旨在透過不同試點，找出香港如要推行低空經濟，政策上應有何配套，以及應該在什麼地方先行。

她表示，北部都會區採用最新城市規劃標準，休憩空間較多，十分適合發展低空經濟，將來可考慮於區內的新建大樓列明屋頂或地面預留地方，作無人機升降之用。

甯漢豪表示，從發展局負責空間規劃、空間布局與土地運用的角度出發，北部都會區相對於已發展、密集的市區設計上更前衛一點，休憩空間亦比較多，自然會有更大空間配合低空經濟發展，「即是要找一個升降位也比較容易，周圍都是休息用地，相關局限絕對是少的。」她表示，會按試點項目發現的配套需要，在規劃北都區時注入低空經濟發展相關的元素。

「按實補價」吸企業「進場」 有助地盡其用

香港特區政府要破局、創新地推進北部都會區發展，發展局局長甯漢豪於上星期的立法會前廳交流會上拋出「按實補價」及延長短期租約年期等概念予業界討論。她在接受香港文匯報專訪時進一步解釋，該概念旨在吸引企業「進場」，且適用於北都區以外的地方，惟細節要詳細研究，以免出現大量土地未能地盡其用以及政府長時間未能收取地價。至於預算案提出容許北都區內的土地業權人主動交回待徵收土地，可扣減或抵消補地價金額的建議，她指會盡快落實細節，目前傾向列明一個較短年期內將被徵收的土地才適用。

甯漢豪指出，新界一些土地由發展商持有，但早已預期會由政府收回興建房屋或一些政府設施，「與其幾年後才收地賠錢，不如透過原址換地等方式以抵消地價，早些讓它交地出來。」她指由於不少發展商均面對現金流挑戰，因此期望透過自動交回土地抵消地價的政策，讓發展商可更積極參建北都區，但必須研究清楚落實細節。

她說：「首先必須是政府真的有意徵收的土地，不是你想交什麼地就什麼地。同時亦要定出一個年期。例如規劃圖仍未做的土地，不會於兩三年內徵收，如過早交回並作抵消，會影響政府的現金流。」

她續稱，「究竟是一年內抑或三年內徵收的土地，要透過數字分析，但初步看應是一個較短期的時間之內。」至於以什麼價格去抵消，最公道是參照現時收地時的分區補償制度。

「按實補價」方面，甯漢豪指由於近年一直強調香港缺乏足夠土地，因此應地盡其用，「最好在地契上把可容許的樓面面積寫到最盡，補地價自然也要按最盡的金額去補。」然而，不少企業反映經濟環境不斷變化，就算願意入場發展土地亦未必第一步就用盡最高樓面面積，因此發展局提出研究「按實補價」概念的可行性，即容許發展商無須按最高樓面面積進行大額補地價，而是按實際興建面積釐定補地價。

另外，現時產業或商業用地的地契傳統上是列作「非住宅用途」，地政總署估價時會按該幅地最賺錢的用途來釐訂，但之後或在地契上列明發展商的實際用途以作估價。

需平衡建成後業權拆售問題

甯漢豪指出，推行「按實補價」表面看來並不困難，但如發展商在大廈建成後把業權拆售，日後業權分散未必容易讓業主有共識修訂地契再補價以盡用餘下的樓面面積，「這樣會令該塊地可能一段很長時間都不能地盡其用，但如果限制了發展商不能散賣業權只能整棟賣，業界亦未必願意，因此要進一步討論。」

至於將一般最長為7年的短期租約延長期限，她指政府亦有損失，「因為如屬地契，政府會在前期已收到地價，但短期租約只能定時收取租金，如果將來每份短期租約都長達10年至15年收租，會對政府現金流有影響。」她重申，拆牆鬆綁是好事，但執行細節必須好好處理。

●香港文匯報記者 聶曉輝

積極對接「灣區標準」

特區政府發展局局長甯漢豪在專訪中提到，局方致力把建造業打造成新質生產力，並把握粵港澳大灣區帶來的發展機遇，就「灣區標準」、「組裝合成」建築、職稱評價機制及「一試多證」等加強與大灣區其他城市合作，積極融入國家發展大局。該局與廣東省相關部門於2021年開始實施「備案制度」下，首批逾200名香港工程師已於去年11月通過大灣區工程專業職稱評價，取得內地相應工程專業的職稱資格。甯漢豪形容，這有如打開一扇門，特區政府正與內地相關部門商討工程以外界別的考核制度，相信測量師及建築師有望於不久將來成為下一批受惠人士。

發展局一直與廣東省住房和城鄉建設廳(住建廳)為技術工人建立「灣區標準」、推行「一試多證」等範疇深化合作。甯漢豪表示，雙方正以督導身份，各自委託其建科院/研究院討論如何訂定「灣區標準」，「細節包括由哪個標準開始去建立、如何分優次以及各自擔當哪方面的研究工作等。」

續推「一試多證」與組裝合成

「一試多證」方面，甯漢豪強調並非如部分言論

拓建造業新質生產力

稱是「降低要求」，相反地，是希望透過粵港澳共同建立一個一致、更高的標準，令業界整體質素有所提高，「由始至終三地都強調『就高不就低、就多不就少』，即是融合各地之長去製作培訓綱領並按此考試。」她期望繼「油漆工」及「砌磚工」後，可陸續於更多不同工種上推展。

組裝合成法方面，她指除透過建科院的認證計劃更便利承建商外，正與廣東省有關部門合作計劃，於短期內推出一系列組裝合成如何利便通關的指南，「組裝合成要通關、報關，部分香港承建商因未使用而不清楚手續，期望透過指南可鼓勵他們多採用組裝合成。」

近來有建造業承建商陷入財政困境，甚至最終清盤結業。甯漢豪表示，部分或因管理投資不利促成，理解整體而言與經濟大環境有關，「近年私人工程開工量的確大幅下降，雖然公務工程增加，但專做私人工程的公司難以即時轉型。」特區政府會盡量支援相關企業，例如加快審批潛在可開工的私人工程或討論補地價的流程，令工程盡快上馬。另一邊廂，政府如發現有承建商出現財政問題仍「懶懶開」不交貨，會及早介入以項免「爛尾」。 ●香港文匯報記者 聶曉輝