

李家超：對北都區發展心急如焚

認同引入管治架構提速建設 官員可與發展商形成團隊協作解難



●李家超昨日出席立法會「互動交流答問會」，與議員共議北都區發展。 香港文匯報記者曾興偉攝

面積共約3萬公頃、佔香港土地面積約三分之一的北部都會區，是香港未來發展的新引擎，過去兩年多政府已加快推動北都區發展。香港特區行政長官李家超昨日出席立法會「互動交流答問會」時坦言，對部分項目的發展步伐心急如焚，亟需與立法會議員共商提速良方，希望社會各界同心協力推動計劃，讓北都區創造「一加一大於二」的「突破性發展」，與市民分享發展紅利。針對北都區的統籌機制，議員集思廣益，有人建議成立一個或多個類似機管局的法定機構，亦有人建議仿效深圳前海設立北都區管理局，為政策創新及制度鬆綁，獲李家超認同，希望能聽取更多意見。

●香港文匯報記者 吳健怡

針對發展北都區的龐大規模與複雜性，多位議員聚焦發展的統籌機制，提出革新管治架構的建議，立法會議員廖長江提出，政府可成立一個或多個法定機構，或由政府全資擁有的公司，制定北都區內不同園區的高層次發展策略，承擔日常管理和招商引資的工作，模式就似機管局。

李家超回應表示，北部都會區規模龐大，並將北都區與機場作比較，指出機管局現時做得非常成功，但機場面積只佔香港的1%至2%，而北都區規劃與資源調配屬「超大規模工程」，需審慎探討單一大型架構或分區管理的可行性，政府樂意聽取更詳盡的建議。

讚議員意見具啟發性

立法會議員劉國勳則建議研究訂立《北都區條例》，成立專門公司或機構，如成立「北都區管理局」等，認為可參考深圳前海管理局模式及內地新區經驗，在條例中納入跨境合作、政策創新及制度鬆綁等要素，例如直接允許自動駕駛在區內試行，避免出現逐項修例耗時的情況。李家超在回應時直言，劉國勳提出意見有建設性和啟發性。

需推動「有為政府與市場高效合作」

立法會議員陳健波認為，北都區如何協調發展是關鍵瓶頸，他建議設立「終極唯一審批機構」，並要求主事官員與發展商形成團隊協作來解決問題。李家超對此表示認同，強調統籌與效率的重要性，並以近期九龍城寨電影實景項目為例，強調副司長級協作的成效。

另一方面，北都區產業發展路徑亦引發熱議，多位議員建議政府由過往慣用「價高者得」的土地分配模式，改為採用「產業園」概念，以「誰能帶來最高經濟效益」為標準，促成業界自發形成產業集群生態。

李家超表示認同，坦言政府過去偏重土地房屋而輕視「產業思維」，未來需推動「有為政府與市場高效合作」，他並以「從高層次看森林，香港的樹有時候比人高，有時候沒別人高，但香港好多顆樹加起來是高過很多國家地區的」，形容香港產業聚合的價值。

立法會議員嚴剛關注口岸經濟帶的產業布局，詢問吸引深圳企業投資的具體措施。李家超回應指出，政府在口岸經濟帶產業發展方面做了大量工作，重視高新科技，所以有新田科技城，亦希望有提高附加值的產業並推動綠色經濟，而政府在吸引內企在口岸發展時也會研究吸引產業進入，可考慮支援中小企在口岸經濟帶建立技術提升，以及將產品更容易推廣至內地的措施。

此外，作為深港合作焦點的「河套深港科技創新合作區香港園區」，首三座大樓早前已宣布落成，但立法會議員李浩然指出，今年下半年可入駐的8號樓及9號樓只是「濕實驗室」樓層，沒有辦公室作配套，業界使用有困難，而辦公室樓層最快要2027年才可入伙，他建議在過渡階段設有租金優惠，讓業界可以用「濕實驗室」樓層部分位置作辦公室用途。

李家超直言，自己對該問題亦心急如焚，並指政府內部一直有討論辦公室問題，共用設施亦可納入考慮，相關政策局正在努力處理中。

官員議員勁好傾 共識將轉化為行動

特寫 昨日上午十時半，香港立法會會議廳內氣氛熱切，行政長官李家超出席「互動交流答問會」，會議聚焦「深化國際交往合作」與「加快發展北部都會區」兩大議題，從國際舞台的縱橫開拓，到北部都會區的熱土深耕，立法會議員們發言踴躍、討論熱烈，為香港未來發展建言獻策，展現齊心譜寫新篇章的決心。北部都會區是特首和議員們關注的焦點，討論熱度更達高峰，其中立法會

議員廖長江更在第一環節「深化國際交往合作」，已經加插有關北部都會區的話題，李家超表示，明白大家對北都區的議題心急，並表示他都心急如焚。

李家超還特別肯定財政司副司長黃偉綸在北都區統籌工作中的默默耕耘與表現出色，顯示政府團隊全力推進項目的決心。他總結時強調，會議成果豐碩，政府將積極研究議員意見，將共識轉化為行動。

●香港文匯報記者 吳健怡

三區採用「片區開發」 引入市場力量提速建設



為更好使用私營市場力量以提速建設北部都會區，同時減輕對公帑的壓力，香港特區政府揀選洪水橋/厦村、粉嶺北及新田科技城三個新發展區各一塊具規模的地塊試行「片區開發」，由發展商綜合開發，每個項目約一二百億元發展成本。特區政府發展局今年初展開為期3個月的市場意向調查，最終收集22份意向書，反應踴躍。特區政府發展局正整理及分析蒐集的意見，以敲定片區發展參數、工程要求和財務安排等招標細節和條款。洪水橋/厦村及粉嶺北新發展區內的私人土地已被收回，目標今年下半年展開招標，新田科技城則因涉及收地，料明年才能招標。

三個「片區開發」試點內均有私人住宅、產業及公共設施三類用地，並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及科技園大樓。每塊土地的用途「無得郁」，但地積比率等發展參數或可作適量放寬，惟需經城規會批准。發展局指此模式可令項目發展時間縮短至十年內，政府可節省逾10億元平整土地及基礎建設開支。

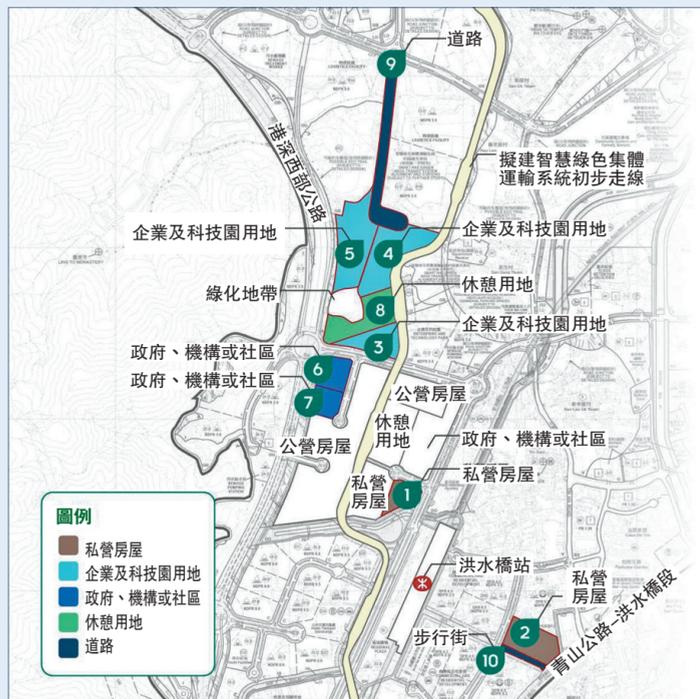
收22份意向書 涉兩地發展商

市場意向調查收到的22份意向書涉及本地和內地的發展商、承建商、綜合企業與電商物流公司等，據知恒基、新地、新世界、會德豐地產、華懋、信和置業及太古地產等已提交。有地產商指出，北都都會區緊接港深創新高科技融合發展地帶，集團長遠看好其發展，已就3個試點遞交意向書，接下來會對各「片區」發展展開研究。

發展局局長甯漢豪早前在接受香港文匯報專訪時透露，個別尤其是內地企業不僅有意參建，更在意向書上表明欲進一步營運區內的產業大樓，因此特區政府不排除會朝這方向定出招標條款，甚至日後可能不經招標而直接向具某些領域優勢的企業提供地契等優惠，讓其進駐北都區發展。招標會採用簡單的土地招標模式，以「價高者得」為原則，企業除可獨資亦可組成聯營公司參與。

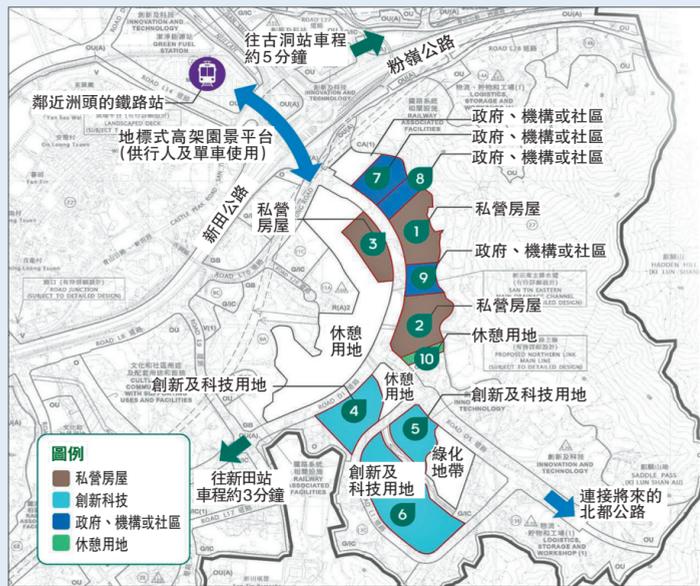
●香港文匯報記者 聶曉輝

洪水橋/厦村新發展區



佔地：約12.5公頃，涉及8幅用地
發展商負責範圍：
●需興建一條區內道路及一條步行街
●發展局正考慮一併要求發展商在企業及科技園用地上興建上蓋物業
地理優勢：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），成為本地及跨境運輸的交匯點。

新田科技城發展區



佔地：約18.6公頃，涉及10幅用地
發展商負責範圍：
●當中3幅創新及科技用地均在發展商平整土地後交還政府
●局方研究市場是否願意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
地理優勢：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，前往古洞站約5分鐘車程

粉嶺北新發展區



佔地：約15.9公頃，涉及9幅用地
發展商負責範圍：
●興建一條區內道路
●在5.2公頃物流設施用地中，平整土地後，其中一公頃要興建多層現代產業大樓後再交還政府，安置棕地作業者
●發展局正考慮是否要求發展商一併發展餘下4.2公頃土地
地理優勢：交通便利，鄰近港鐵上水站與粉嶺站，以及羅湖、文錦渡與香園圍3個口岸，社區配套及設施較完善