

透視北都區

編者按 香港特區政府正全速發展北部都會區，打造香港未來發展新引擎，助力香港於「南金融、北創科」的新產業布局下發展成國際化的創科中心。香港文匯報今日起一連四天推出系列專題報道，透過專訪統籌北都區發展的相關官員；推進河套發展的創科界人士；對參建北都區躊躇滿志的承建商；多名受發展影響獲妥善安置的住戶、棕地作業員；以及多名立法會議員就提速發展北都區建言，讓社會各界對總面積約3萬公頃、約佔香港總面積三分之一的北都區有更深入的了解。

北部都會區作為香港經濟其中一個重要引擎，提速提效發展至關重要。北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒日前接受香港文匯報訪問時表示，過去一年成功從立法會取得4個項目的撥款及開始部分大型工程，他形容「是前所未見的速度」，一些新發展區由開始研究到開始產出土地，由過去需時約13年大幅縮減至7年。展望未來，政府將改革及精簡行政程序，以及增加市場參與等方法加快發展。針對私人主導的發展項目往往要不同部門於不同時期就社區設施規劃作出審批，丘卓恒透露，北都辦將從較高層面加強部門之間的協調，督導加快程序，為私人發展商提供便利。



●香港文匯報記者 聶曉輝

丘卓恒表示，香港特區政府發展局於2023年提出了《北部都會區行動綱領》，當中列出一些工作指標，發展局一直按時間表進行，包括已於去年提出新田科技城、牛潭尾、新界北新市鎮及馬草壩4個新發展區的土地規劃並展開諮詢；預計到2032年已能完成平整40%新發展土地及落成40%新增單位。

未來五年至十年「踏入收成期」

他承認，發展北都區面對挑戰，但近年已取得進展。特區政府至今已收回約400公頃私人土地、已平整80公頃土地及已有3,000個住宅單位落成；粉嶺北已有第一個私人屋苑落成、洪水橋已建成第一批專用安置屋邨、古洞北亦已有第一幢社會服務大樓，他形容未來五年至十年「北部都會區會踏入收成期」。

由去年5月至今年5月，亦已開展4個新發展區內主要期數的工程，包括洪水橋第二期、古洞北/粉嶺北餘下階段、新田科技城第一期，以及元朗南第二期，「一年之內成功從立法會取得4個項目的撥款及開始這麼大型的工程，我認為應是過去前所未見的速度」。

尤其是新田科技城的法定圖則於去年9月才通過，12月已獲第一期工程撥款，他說：「過去約需時一年半載，這亦反映了對項目的重視程度。」

為進一步提速，特區政府於2023年修訂法例，加快城規、收地、道路刊憲及環評工作等法定程序，令新發展區由開始研究到開始產出土地的時間，由過去約13年大幅縮減至7年，新田科技城是其中一個例子。

不過他強調，提速工作不會停下來，包括會持續完善及精簡行政程序，「發展局不久前便發出了一份新的指引，要求部門以促進者的思維去處理發展申請；各部門至今亦實施了逾百項精簡措施，且會陸續有來。」

原址換地及片區開發 讓市場參與

另一個方向就是加強市場的參與。丘卓恒強調，新發展區的基本做法是政府入場收地並進行拆遷及土地開發工作，過程中可不斷找空間例如透過原址換地、片區開發等讓市場參與，分擔特區政府的工程量和一些支出。

產業導入方面，他指隨著愈來愈多產業用地產出，特區政府會透過不同政策局推出的產業政策做好銜接，例如教育局就如何用好北部都會區90公頃大學教育城用地的研究將於明年出台，「牛潭尾有大學城及本港第三所醫學院，期望土地產出時，產業工作可即時開始及盡快進駐那個新區。」

他並指出，特區政府亦會致力在審批發展商在北部都會區展開私人工程時提供更大便利，「一個私人發展項目往往涉及不同部門的審批，例如前期規劃上的審批、較後時段地政上的審批，以及建樓階段的屋宇及消防審批。」北部都會區統籌辦事處會從較高層面去加強部門間的協調，督導加快程序。



●北部都會區位處的元朗區在發展過程中無可避免地影響到當區居民、商戶及棕地作業員。資料圖片

港改革精簡行政程序 加快北都區發展

丘卓恒：北都辦將加強部門協調便利私人發展商

●丘卓恒表示，未來會循改革與精簡行政程序，以及增加市場參與等方法來提速北部都會區發展。
香港文匯報記者郭木又攝



●北部都會區不僅是一項造地工作，也是營造環境的工作。圖為洪水橋/厦村新發展區概念圖像。資料圖片

原址換地是否成功 視乎發展商對後市評估

香港文匯報訊（記者 黃子龍）要順利進展一個項目，關鍵往往在於細節。北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒在接受香港文匯報訪問時，提到北部都會區發展過程中的多項關鍵細節，例如原址換地是否成功，要視乎發展商對後市的評估，因此特區政府提出放寬措施及適當延長申請時間。至於公私營房屋的比例，他指特區政府會按不同地區的情況作出調整，例如新田科技城、牛潭尾、流浮山等會提高私營房屋比例，強調七三比並非金科玉律。

七三比主要是規劃時一個假設

「很多時候對外說的七三比，主要是規劃時的一個假設。」丘卓恒表示，實際操作時需因應不同區域的特性與整體房屋供應形勢進行動態調整。他舉例指出，新田科技城作為創科重鎮，未來可能吸引大量高技術人才；牛潭尾大學城則以教職員、學生為主體，租住私人樓宇作宿舍的需求旺盛；流浮山的定位是數碼科技樞紐，住宅也傾向低密度發展，其住宅組合自然也會有相應的調整。他續說，香港未來十年的公營房屋供應量比過去樂觀了許多，基本上已能滿足需求，這亦是有空間調整的原因之一。

至於原址換地，丘卓恒形容是「一扇窗」，可令發展商將原有土地改變用途，直接重新發展，無須經政府收回後再拍賣或批出，可加快速度。

發展步伐，但發展商需要向政府補足地價，並且可能需要興建公共設施。不過他亦指出，一些概念聽起來好像很簡單，惟當中涉及法律與地契文件，實際操作時存在一定複雜性。

十多宗原址換地申請 至今僅5宗成功

之前有十多宗原址換地申請，至今只有5宗成功個案，「很多時都能與發展商達成共識，但正式商談時始終涉及補地價，這要視乎它對後市的預測及願意投放資金。而在市場比較波動時，如有發展商持悲觀態度，最終便不能達成協議。」

丘卓恒強調，特區政府是樂見其成，因當中始終涉及公帑與土地價值。不過，特區政府之前亦推出了放寬措施，容許發展商只須擁有該地塊的九成土地，政府便會運用公權力協助他收回餘下的第三方土地，讓它可進行原址換地。另外，特區政府亦適當地延長了申請期限，讓發展商有更多時間做內部準備及與其商業夥伴洽談。

對於現時要求發展商進行私人項目時需同步負責建設毗鄰的指定公共設施或配套，會否減低原址換地的吸引力，丘卓恒指這是一個行之有效的機制，「這能避免社區配套滯後，而私人住宅旁邊有公園落成，亦可改善環境，對住宅的銷售也有積極影響。」

他指出，這機制亦體現了政府善用市場力量，從而以更有效率的方式共同塑造優質社區。

造地兼營造環境 工作有意義又有趣

丘卓恒於2023年6月出任北部都會區統籌辦事處主任，至今剛好兩年。他在接受香港文匯報訪問時形容，對此項任命感到高興，「從開發土地角度而言，北部都會區是一項造地工作，與規劃、土地管理及工程有關。不過於我而言，北部都會區超越了這一點，它不僅是一項造地工作，也是營造環境的工作。」他解釋，北部都會區這片策略性地布置在口岸周邊的新土地，將非常接近深圳及大灣區其他地方，如何營造好的生活、居住、營商及創科環境，是一項既有意義，也是很重要及有趣的工作。

丘卓恒說：「北部都會區的重要性不容置疑，有趣的地方在於其用家尚未出現，即未有居民及未有大规模進駐的企業，但特區政府有責任為將來的居民與企業打造一個理想的環境，例如如何打造一個更方便、更綠色與更有韌力的社區。」

他特別提到，北部都會區將發展成為吸引世界各地人才的國際創科中心，因此相關工作非常重要。他續說：「做這份工作是能夠讓我不單止接觸工程、規劃等專業人士，也讓我透過不同的專業角度，向各持份者進行宣傳與推廣工作。」

●香港文匯報記者 聶曉輝

提速發展兼顧市民福祉「要讓大眾看見未來」

香港文匯報訊（記者 黃子龍）「不能因提速發展而不顧市民感受。」北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒指出，北部都會區位處的元朗區本身並非白紙一張，因此在發展過程中無可避免地影響到當區居民、商戶及棕地作業員。他強調，特區政府在提速發展之餘，亦十分重視如何減少收地對他們造成的影響，以及做好安置工作。他表示，北都辦不忘向社會各界做好宣傳工作，並透露將推出以招商為主題的小冊子，介紹北部都會區蘊藏的多元商機及香港整體營商優勢，以及重點到學校向學生做好推廣，「要讓年輕一代知道，北部都會區就是為他們而建的。」

不讓提速發展犧牲市民福祉，同時讓社會大眾看見北部都會區的未來，是北都辦任務之一。丘卓恒深知，隨著北部都會區逐漸發展，最先受影響的就是扎根當區多年的居民，尤其是適應力較弱的長者，「強行將習慣鄉郊生活的他們遷入高樓，縱是年輕人也需時間調適，更何況長者？」他指2018年推出的專用安置屋邨，打破過往經濟審查的門檻，讓受影響居民無須經過資產審查即可入住公共屋邨，確保他們能安穩過渡。



他提到，現時首批該類屋邨已經落成，有效協助北都辦進行清拆、安置的工作。

古洞北建全新社會服務大樓

他並以原設於石仔嶺的安老院舍為例指出，特區政府選擇先在古洞北興建全新的社會服務大樓，讓院友遷入才進行清拆，「縱然此舉可能稍微延長整體發展時程，但我們依然覺得這種方式對原有地方的居民更為合適，更能讓居民感受到溫暖。」棕地作業經營者的生計，同樣是北部都會區發展中不可

忽略的變數。丘卓恒表示，政府一方面設立專組提供「一站式」服務，協助經營者完成繁複的規劃及地政申請，至今已成功協助逾60宗個案；另一方面則主動釋出合適的政府土地，供受影響經營者競投。

做好宣傳是北都辦核心任務

再完善的安置與補償，若缺乏社會的理解與支持，發展大計也將窒礙難行。丘卓恒表示，北部都會區發展的另一大挑戰，就是社會認知度有待提升。對於許多習慣市區生活的市民而言，古洞、新田、打鼓嶺，甚至香園圍、落馬洲，可能只是過境地圖上的陌生名字，因此做好宣傳成為北都辦的核心任務，且對象需全面涵蓋。為此，北都辦近年積極向工程、創科、物流、商會等業界領袖推介北部都會區潛力，強調其帶來的龐大商機。

他提到，北都辦還透過學校外展活動，向學生傳遞未來藍圖。為了更精準地吸引投資目光，北都辦即將推出以「招商」為主題的專屬小冊子，主力介紹北部都會區蘊藏的多元商機，同時介紹香港營商優勢，向潛在投資者清晰展示北都區經濟價值。

●特區政府選擇在古洞北興建全新的社會服務大樓。資料圖片