

透視 **北都區**

香港特區政府過去多次指出，發展北部都會區不能單靠政府公帑，亦要引進私人市場的力量，開拓多元化發展，因此先後推出「原址換地」與「片區開發」等措施，稍後亦將公布「按實補價」的細節以提供更大參建誘因。私人市場的參建程度，亦是北部都會區項目提速提效的其中一個關鍵要素。「在香港經濟轉型的關鍵時刻，北部都會區不但是香港地理上的擴張，更承載着對這座城市經濟轉型的厚望。」亞洲聯合基建控股有限公司行政總裁彭一邦日前在接受香港文匯報訪問時表示，作為承建商，即使融資方面或存在一定挑戰，亦必定希望能參與這個對香港未來發展如此重要的大型項目，期望特區政府能提供利率穩定機制或分擔企業的前期投入。 ●香港文匯報記者 黃子龍



承建商看好北都區 冀政府出招助投建

建議設回購機制 確保企業有基本收益保障



● 彭一邦接受香港文匯報訪問。
香港文匯報記者涂穴 攝

「北部都會區的發展藍圖中，政府在注重經濟效益的同時，對民生需求亦有所考量，最終受惠的將會是全港市民。」彭一邦舉例指出，粉嶺公路交匯處等工程將顯著改善區域聯通，預計能為皇后山邨居民出入市區節省逾十分鐘車程。而粉嶺安樂門街遊樂場將成為居民活動樞紐，當中有國際級的極限運動場，設有碗型場地和街式場地等多元化設施，填補了香港頂級場地的空白，「其專業彎道設計，為年輕運動員提供奧運夢的孵化基地，這些設施如同播下的種子，相信有一日會看到成果。」

北都區建設利好營建業發展

彭一邦指出，作為承建商參與北部都會區大型基建，可為本地營建業帶來突破性的成長。他解釋，在粉嶺繞道東段中首次採用 S960 超高強度鋼材，可減輕橋體的重量及地基樁柱的數目，有利於降低工程的碳排放和提升工程的可持續性。同時，S960 超高強度鋼材的組件可在廠房預製，令需於工地進行的工序可大幅減少，有助工程做到提速、提質、提效及提量，為社會帶來效益。

他提到，建築物料的審批其實非常困難，但今次政府為提速提效而拆牆鬆綁，牽頭引入來自內



● 有承建商表示，即使融資上或存在一定挑戰，亦希望能參與北都區項目，期望特區政府能提供利率穩定機制或分擔企業的前期投入。
資料圖片

地的材料，承建商亦可從中取得經驗，學習最新技術，為日後的建設帶來寶貴的經驗。

打造「第二個中環」

彭一邦坦言，承建商對北部都會區的「片區開發」模式仍存在一點憂慮。他解釋，由於地緣政治因素等影響，現時香港利率浮動較大，若開發周期長達 5 年至 10 年，成本難以估算，「北部都會區是投資未來的項目，但當企業今天生存都尚且艱難，如何說服他們投資未來？」他期望特區政府能提供利率穩定機制，或分擔企業的前期投入，例如建立回購機制，

確保企業有基本收益保障。

有危必有機，彭一邦直言仍欲積極參與北部都會區的建設。他說：「當看到深圳在低空經濟、人工智能及機械人等領域的爆發性成長，未來甚至可能影響全世界，我確信香港透過北部都會區接軌整個粵港澳大灣區後，能夠與深圳進一步攜手合作，共享灣區近 9,000 萬人口市場紅利。若能夠參與對香港未來發展如此重要的大型項目，定會非常自豪。」他並期望香港通過北部都會區建設，能夠擺脫對金融、地產等產業的過度依賴，打造「第二個中環」，從而在創科、教育、醫療等方面成為世界的中心。



● 龍漢標深信，北都區將推動香港經濟轉型。
香港文匯報記者黃宇威 攝

地產界：北都區機遇無上限 主動出擊引「才」落戶

香港文匯報訊（記者 黎梓田）北部都會區涉及幅員幾乎是香港面積的三分之一，蘊藏着香港前所未有的發展機遇，地產及建造界立法會議員龍漢標在接受香港文匯報訪問時以「The Sky is the limit」形容北都區的發展上限，招商引「才」是實現其宏大願景的關鍵。他指企業選址不再僅看成本，而是聚焦基建、創科能力、人才供應等要素，而香港需主動推廣優勢，簡化土地規劃如引入「白色規劃」，並完善基建與人才政策，包括透過「招商辦」、「物業通」等助專才落地安居。他深信北部都會區將推動香港經濟轉型，打造創新科技與高端服務樞紐，成為打破經濟瓶頸的重要引擎。

龍漢標認為，要實現北部都會區的宏大願景，招商引「才」是關鍵。他引述世界經濟論壇與管理諮詢公司凱捷去年底共同發表的《超越成本：製造與供應鏈的國家準備度》調查報告指出，企業選址不單只看成本，而是着眼整體營商生態與持續性的七項關鍵要素，包括基建水平、能源穩定、創科能力、人才供應、法規制度、地緣政治，以及環境、社會及管治 (ESG) 表現。

應主動包裝和推銷自身實力

這些標準說明了企業在部署未來業務時，更看重所在城市的整體發展潛力、創新能力與制度的穩定性。因此他認為特區政府在制定招商策略時，務必了解企業所需，從而制定招商的對策，「香港在這些方面具有顯著優勢，但不能再抱持『有磨自然香』的心態，而應主動包裝和推銷自身的實力，吸引全球企業和人才落戶。」然而，吸引人才不僅需要優質的產業環境，還要解決他們的實際生活需求，例如許多內地專才來港後面臨資金流動受限的問題，難以購置房產，只能支付高昂租金。為此，有建議提出建立「物業通」機制，通過閉環式管理，允許內地資金用於在港購房，同時確保資金回流內地，避免外匯流失。龍漢標認為此舉不僅能幫助專才安居樂業，也能增強他們對香港的歸屬感。

建議引入白色規劃 土地使用更彈性

他並提到，香港正面對複雜變化的國際經濟環境，要突破發展上的瓶頸，更需要由政府擔當起引領者的角色。在改劃用途上，他建議於北都區引入白色規劃，「就是某一幅土地，不是將它劃定為某一種用途，而是可以預設作多種用途，例如是商業及住宅、工業及商業等混合，增加將來的規劃彈性。」他指其好處在於當市場出現變化便無需申請改變土地用途，可適時按社會及經濟情況作調整，省卻冗長的改劃土地用途時間，以期更快捷應對市場與整體發展需要，發揮土地的最大潛力。

龍漢標強調，北部都會區的發展核心在於「產業帶動」。與過去以地產項目為主導的發展模式不同，北部都會區更注重吸引高端產業和人才，從而推動香港經濟的轉型與升級。他舉例指出，晶圓廠等高科技企業的進駐不僅能帶動工業發展，還能創造寫字樓、員工宿舍等配套需求，形成完整的產業生態鏈，「這種模式類似深圳華為的『一鎮式』發展，能夠實現產城融合，提升整體競爭力。」不過，他認為亦不能忽略「基建先行」，尤其是新發展區內的土地目前多為農地和村落，需優先建設北環線及北都公路等基建。

他建議採用內地先進技術及國標，降低建設成本且與大灣區同步，加快北都區發展。

議員：「片區」招標宜優先考慮開發商綜合能力

香港文匯報訊（記者 嚴錯華、黎梓田）為了借助市場力量提速建設北部都會區，香港特區政府正於 3 個地塊試行「片區開發」模式，並於今年初展開為期 3 個月的市場意向調查，最終共收集 22 份意向書，發展局正訂定標書的內容及細節。立法會議員劉國勳認為，市場看似反應熱烈，但仍要小心「意向熱、投標冷」的情況，因此建議招標標準不應是「價高者得」，而應優先考慮綜合能力強的開發商。他還建議政府保留彈性，讓發展商可按需求設計用地，調整地積比等開發指標，容許混合用途，靈活設計及布局。至於應否讓發展商承擔更多，他認為應給予

發展商更大靈活性，「若條款過於嚴苛，或會減少發展商的投標意慾。」

給予發展彈性 發揮私人市場活力

立法會議員張欣宇指出，「片區開發」是一個綜合性的項目，在規劃上須給予發展商彈性，不能讓發展商成為承建商，否則發揮不了私人市場的活力和參與度。他認為政府只需規劃好片區人口數量、產業功能及地積比，「只要大致參數不變，便能讓發展商在區內靈活調配，這樣發展商才有主動性和靈活性。」

地產及建造界立法會議員龍漢標認為，「片區開發」若要提速落成，政府如何簡化審批及行政流程是其中一項關鍵。地產業界曾經建議政府設立「單一窗口」，類似一個專案監督辦公室，甚至是專屬招商辦，統籌各項

政府審批、行政工作、協調各政府部門和各項工程進度，他指此舉不單可以縮短片區開發時間，亦可以減輕政府和發展商的財政負擔。另一方面，招商辦亦可為外來企業、人才專屬辦理融資、簽證、子女教育等事宜，提升效率及便利性。

應將發展要求列入標書

另外，發展局亦就南丫島、南大嶼、流浮山 3 個生態旅遊項目「片區」招收發展意向。立法會議員何俊賢建議政府應向發展商提出更多要求，以便吸納更多特色產業。他以流浮山為例指出，應將海鮮街及養蠔業等當地特色產業列入標書，並要求發展商保留有關產業，「否則這不過是普通的現代化區域，凸顯不了香港的文化特色。」



政界倡拆牆鬆綁 成立專責部門主導

香港文匯報訊（記者 嚴錯華）香港特區政府行政長官李家超過去多次在不同場合上提到，對北部都會區的發展步伐心急如焚，如何進一步提速發展北部都會區已成全港關注焦點。多名立法會議員在接受香港文匯報訪問時表示，雖然特區政府在推進北都區發展的時間表已比以往的項目更快，但相比深圳的高速發展還有不少改進空間。有議員建議特區政府應從多方面拆牆鬆綁，以免被舊有的法律所掣肘；也有議員希望政府能解決跨部門協調問題，將北部都會區的經濟功能重新整合，再成立一個部門專責推動和執行。

土地發展應改為「產業先行」

立法會議員劉國勳指出，只靠政府推動北都區發展並不足夠，建議出台更多關於產業的政策，吸引醫療、生物科技、大數據、人工智能、新能源、新材料等產業落戶。他希望政府能改變過去的土地發展模式，從「地價先行」改為「產業先

行」，推動多元化的土地發展，例如推出「按實補價」政策，並就發展產業提供特長租約等。他並建議成立北都區公司，以便更靈活地與私人市場合作，同時研究成立北都區管理局或制定北都區條例的可行性，希望能循不同法規拆牆鬆綁並加強跨境流動，放寬創新科技的限制。

立法會議員張欣宇認為，提速興建北都區必須借助內地的基建能力，再配合香港的管理能力與本地立法權力，遇到難題時可循法規拆牆鬆綁。他同時指出，北都區的整體規劃比以往發展新市鎮還要複雜，即使特區政府如今已成立北部都會區統籌辦事處，但仍改變不了沒有一個可以「拍板」的主導部門，因此建議特區政府特事特辦，將交通、土地發展、產業、稅收、審批等重要的經濟功能整合，再設立一個部門專門負責推動和執行。

立法會議員洪雯建議北部都會區統籌辦事處按明確的時間表來推展北都區既定的路線發展，同

時建議成立由政府全資擁有的法定機構「北部都會區核心區管理局」，並制定《北部都會區核心區管理局條例》，專責北部都會區核心區域的建設、營運和資金籌集，同時豁免「北核區」的發展受香港現有管治體系的限制，以便更精準地針對關鍵地塊和基建項目，加快發展速度。

要讓持份者適當融合與過渡

立法會議員何俊賢則關注環評程序需時甚久，若能在不降低標準的情況下縮短諮詢期，不僅不影響公眾參與，還會加快建設。他同時促請政府在發展過程中要讓持份者適當地融合與過渡，包括協助漁農作業者轉型走現代化路線，「政府早前提出集中資源優先發展一兩個區，但這些優先區發展時，會導致不同地方收地時間有偏差，或會令作業者在興建多層式農場時融資遇到困難。」他希望政府可以考慮先借錢予作業者轉型，待數年後收地時再從補償中扣回來。



掃碼睇片