

A2

A5

中美外長會面探索擴大合作



A3

國際私法協會擬落戶香江



A4

北都區研直批產業地

洪水橋粉嶺北提速發展 一兩幅地下季招標



●香港文匯報記者 梁悅琴、黎梓田

荃灣宅地本季招標可建780伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特區政府延續審慎推地策略。發展局昨日公布第三季（即2025/26年度第二季）賣地計劃，僅推出荃灣德士古道一幅可提供780伙的住宅地皮招標。發展局局長甯漢豪強調，雖本季官地供應減少，但以多元供應渠道保障供應目標，若連同6幅分布於洪水橋、元朗及九龍的契約修訂私人供應項目（即補地價項目），總供應量仍達950伙；上半年供應累計6,000伙，相當於全年目標45%，對標持審慎樂觀態度。

本季推出招標的荃灣德士古道住宅地皮約7萬方呎，可建樓面約1.97萬方呎，提供780個單位。值得注意的是，中標發展商需配建約1萬方呎的社區設施，包括社工服務中心及特殊幼兒中心。甯豪指出，附屬設施規模有限，預計不會顯著影響地塊的吸引力。

對政府本季只推出一幅私人住宅土地招標，世邦魏理仕香港區主席及諮詢服務部執行董事兼主管鄭文廷認為，若政府未能維持既定的土地供應計劃，市場可能再次面臨供應短缺。為滿足市場需求，每年應提供至少2萬至2.5萬個單位，否則長遠供應壓力將會加劇。

他認為，儘管目前市場供應處於高位，有約2.8萬個未售出單位，但他認為土地出售仍在塑造未來。政府在規劃未來供應時，必須考慮長期的樓市周期。

洪水橋完成一宗原址換地申請

此外，洪水橋今季已成功完成一幅原址換地申請，其他原址換地申請仍處理中，主要涉及商業用地，之前將截止日期延至今年尾，想檢視商業用地是否需要改變用途，增加住宅樓面，該項工作進行當中。

另外，政府首度試行產業用地新政策，霍漢豪表示，洪水橋/厦村第39A及39B區多層現代產業大樓用地，及元朗福宏街與宏利街多層現代產業大樓用地，早前延長招標期限至本月25日。兩幅多層產業大樓用地嘗試有兩三成樓面協助安排排地作業者，並進行意向徵集，調整招標條款及將截標時間延後，但她說現不宜作估計，以免影響市場運作。

普華永道（估值及諮詢）李雋傑表示，本月25日截標的兩幅產業用地除以雙信封制進行招標，中標發展商亦需要將三成樓面面積無償交予政府以重置受收地計劃影響的棕地作業者，將會直接反映於發展商的出價內，該行預期兩幅產業用地的每方呎樓地面積價850元，洪水橋/厦村多層現代產業大樓用地估值約35億元，元朗產業用地估值約17億元。



特

豪在昨日的記者會上表示，政府計劃於今年第四季起推出一兩幅分別位於洪水橋或粉嶺北兩個片區開發試點招標，而新田科技城片區則於明年才會推出招標。

她估計，洪水橋及粉嶺北兩個片區開發試點招標，反應會不錯，而今次並非平地一聲雷地招標，早前共收到（新田科技城片區的）22份意向書，屬可觀數目，並非「小貓幾隻」有興趣。

對環球經濟或仍受地緣政治等影響，她不擔心流標，強調政府定價會看着市場承受能力，若市場表現較偏軟，定價自然不可能過分進取，形容互相之間有很微妙的溝通。

行會審批權轉授政策局

除了片區試點公開招標，特區政府不排除片區向產業直接批地。霍漢豪說，該機制無須每次經行政會議審批，並舉例說或可先諮詢行會能否批出「大框架」，再將審批權轉授予部分政策局，強調不要有

「心魔」認為政府與企業個別談判就等於不透明，認為爭取產業落戶香港，必須有競爭力、具彈性，並以新加坡及內地為例，也是按個案決定直接批地。

對特區政府不排除在北都區採取直接批地的做法，行政會議成員、立法會議員林健鋒表示支持，認為有助政府推動產業經濟。他歡迎政府從善如流，以靈活政策處理批地安排，「喺家全世界都搶企業，我哋競爭對手新加坡積極邀請企業投資同進駐，甚至向目標企業象徵式收取地價，香港政策一定要有彈性，方能吸引企業進駐。」

他認為現屆特區政府願意從便利企業角度出發，考慮向企業直接批地，為官商合作踏出重要一步。只要批地條件有理有據，社會會理解及接受。

或需稅務地價優惠配合

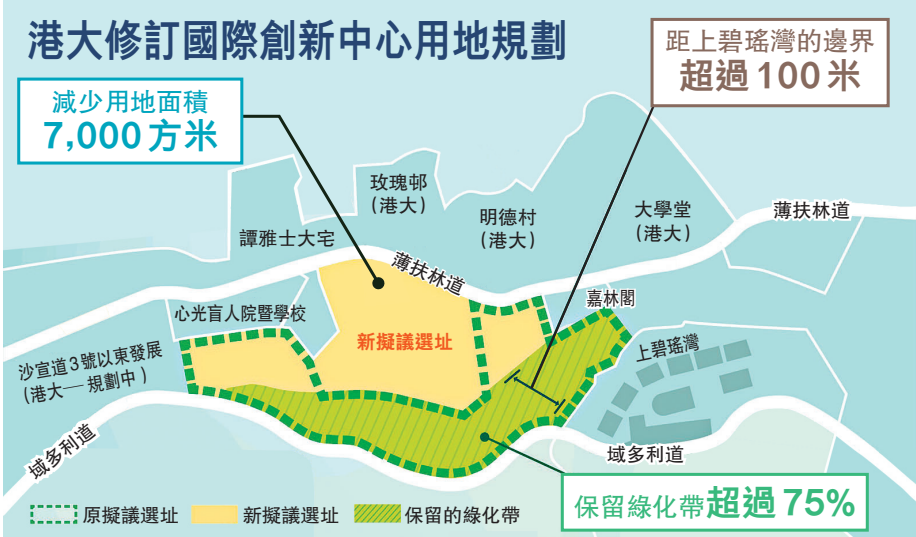
泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚向香港文匯報表示，在機制改進後，特區政府可以直接與產業對接，讓商經局及稅務局研究，如何從稅務寬減和地價等方面配

合，同時可以調整策略，以非常低的土地價格甚至接近免地價批出予企業，只要求企業支付一定金額作為入場條件。此做法不需要修改任何稅務條例，而變成一種有條件的土地批出模式，這些都是值得考慮的方案。

北部都會區的發展大計，背後的目標是推動產業發展。他認同政府的構思，既然要發展產業，就應該在土地方面提供支持。例如有某科技企業表示想在這裏發展，並希望設立一個基地，就不應該將該土地拿出公開招標。公開招標可能會與該企業產生競爭，其他發展商有可能取得該土地權益，再作為中間人轉售給該企業，這種情況顯然不理想，企業也不太可能參與。

被問及直接批地能節省多少時間，張翹楚坦言不太清楚行政會議審批時間表，和實際上需要多長時間，但每次大約是兩三個月內。一般情況下，政府會提出在某季度出售哪些土地，然後提交行政會議審批。審批完成後，才能按每個季度公布哪些土地可以推售。

港大創新中心用地規模縮減15%



頃)。校方並承諾最大限度保留現有樹木，並透過創新建築設計提升整體綠化覆蓋率。

開放通道 改善交通網絡

交通規劃方面，港大的修訂方案提出新增貫穿國際創新中心、開放予公眾的通道，期望改善區域交通網絡，紓緩薄扶林道與域多利道潛在交通壓力。同時，修訂後的邊界將確保與上碧瑤灣保持逾100米的緩衝距離，同時與心光盲人院暨學校現有建築維持

至少 30 米的間隔。此外，港大強調，不會在創新中心設置 P3 或 P4 生物安全級別的實驗室。

港大指出，初步修訂計劃已上載至項目網站 (<https://gic.hku.hk/tc/>)，未來會持續聽取立法會議員、區議員、社區領袖、居民代表、學校及環保團體等意見以完善發展方案。計劃在2026年3月向城規會提交修訂發展計劃，此前亦會開展全面的交通、景觀、空氣、生態及地質影響技術評估，以充分回應社區關切，制定出兼顧各方利益的優化方案。