

與深圳接壤區域建多個「超級特區」 加快實質項目落地

特區行政長官李家超最近提到希望加快北部都會區（下稱「北都區」）建設，香港中文大學（深圳）公共政策學院教授及副院長肖耿近日接受香港文匯報訪問時提出多個大膽建議，建議在北都區與深圳接壤的區域，建立多個深度合作的「超級特區」，讓前來註冊總部的企業與其在深圳設立第二總部的企業實現資金、信息等自由流動的「總部通」機制，藉此大幅降低北都區的發展成本，同時促進深港兩地實體經濟的融合發展，加快北都區實質項目落地。



●香港中文大學（深圳）公共政策學院教授及副院長肖耿

●香港文匯報記者 李昌鴻

北都區被認為是香港未來發展的新引擎，也是香港融入粵港澳大灣區和國家發展大局的關鍵節點。肖耿認為，北都區目前的發展不僅是速度慢的問題，還面對開發成本高，更重要的是欠缺具影響力的實質項目落地。特區政府為善用公帑，因此希望引入私人市場力量來開發北都區，實無可厚非，但私人資本無可避免會審慎計算這項長期投資的效益；在招商方面，北都區也會面對周邊地區激烈的「搶項目」競爭。故此，他認為北都區必須配合一些制度創新，增加實質項目落地的誘因才能建得快、有項目進駐、發揮帶動經濟的作用。

協調成本高 影響投資積極性

肖耿指，大灣區已經具備建立全球領先科創樞紐的各種要素，如香港的資本市場、深圳的科創巨頭與產業基礎、前海與河套合作區政策優勢等，但因不同制度、法律和跨境等因素，這些重要優勢要素的整合成本巨大，導致深港兩地合作企業的平均成本遠遠高於內地其他許多城市。如何降低深港合作企業、院校和金融機構的平均運作成本非常重要，因為高成本會導致企業利潤下降，影響發展積極性。

肖耿認為，香港與大灣區內地城市通過優勢互補，帶來的效果可以是更好地吸引全球企業、個人、政府等，積極利用香港與大灣區內地城市的產品與服務。關鍵就是要降低使用大灣區提供的服務與產品的平均價格。而降低平均成本的關鍵不是降低世界頂尖人才的工資，也不是減少研發投資，而是通過制度、機制、政策創新，來降低整合深港各種創新要素的協調與交易成本。基於港幣的離岸市場體系的外循環，和基於人民幣的在岸市場體系的內循環，將兩大循環銜接起來，將兩地深度合作打造成為「超級經濟特區」。

為此，肖耿建議，北都區設立可以疊加兩地優勢的國家級超級特區，可以考慮在香港境內，也就是北都區與內地接壤的區域，建設一系列國家級香港與內地深度合作的超級特區，包括「大河套超級特區」、



●為了應對中美貿易戰和經濟脫鉤，粵港澳大灣區需以制度創新挖掘合作潛力。圖為前海城區一角。

「大元朗超級特區」、「大新界超級特區」、「大沙頭角超級特區」、「機場天空之城超級特區」。北都區的這些「超級特區」可以與內地的河套、前海、橫琴、南沙，以及其他國家級產業園區一起，形成一群高質量、有規模、低成本、高回報的「1+1>2」兩地雙贏合作試驗區集群，也就是真正可以同時疊加兩地優勢的國家級「超級特區群」。

超級特區以雙總部機制為基礎

在「超級特區」的基礎上，北都區再通過制度性開放，創立「企業跨境雙總部機制」，在香港與內地的兩地合作片區，包括深圳的河套、前海，及其他重點產業合作片區，可以探索實行企業跨境雙總部特許運作機制，即允許在香港超級特區內註冊的重點香港企業可以在深圳的合作片區內設第二運營總部。北都區「超級特區」建設與跨境第二總部實行「總部通」，包括資金、信息、資源等自由流動，此舉可以創造許多高質量跨境實體經濟項目，為深港金融界提供源源不斷的高質量跨境應用場景與客戶。這些具有制度創新特色的改革會吸引全國及全球優秀企業落戶大灣區，帶來其獨有的「1+1>2」發展潛力與機會。

籲金融業推動高質量合作項目

此外，談到大灣區金融合作的核心與重點時，肖耿認為，大灣區的港澳與內地金融體系都並不缺乏資金和金融機構及金融服務能力，但缺高質量的實體經濟合作項目。兩地金融業不能守株待兔，而應該主動幫助政府與實業界開拓新思路、助力實體經濟項目發展，從而為金融業找到高質量的服務對象與客戶。大灣區實體經濟的合作重點應該是抓住兩地獨有的制度创新型深度合作的需求、潛力與機會。

學者倡制度創新拓北都區

允資金跨境自由流動增誘因



●肖耿建議，企業在香港北部都會區「超級特區」建立第一總部，可與在深圳前海、河套設立的第二總部實現「總部通」，讓資金、信息等自由流動。 資料圖片

跨境雙總部港企不與在岸內企競爭

對於跨境雙總部發展，肖耿建議，深圳可以考慮立法特許香港北都區「超級特區」內註冊的合格香港離岸企業在深圳的合作片區內設跨境營運第二總部；只擴展離岸及跨境業務，不與內地在岸企業競爭。由香港行業監管部門按香港法律、香港監管條例、行業準則進行數字化精準監管；向內地相關監管部門備案或雙註冊。

稅收與GDP由深港兩地政府共享

雙總部企業的稅收與GDP由深港兩地政府共享。兩地可選對等安排：在深圳的合作片區註冊的內地合格在岸企業也可在香港超級特區設跨境營運「境外關內」第二總部，由香港特區政府及監管機構委託內地行業監管部門代為監管、雙總部企業稅收與GDP兩地共享。

肖耿認為，跨境營運第二總部的監管與註冊第一總部保持一致，其財務也與註冊第一總部併表處理。深港兩地監管分工合作，政府及監管機構建立分工及合作機制來協調、監管、備

案跨境營運第二總部的特許運作。港人港企按香港制度監管、內地居民及內地企業按內地制度監管，但適當開放企業跨境運營。

可先選企業試點採取特事特辦

大灣區各地通過地方立法協助簽署合作協議，設立跨境雙總部運作機制，目的是解決企業跨境運作面臨的現實問題和兩地合作面臨的各類瓶頸與挑戰。中央立法或授權特事特辦。可先選一些企業試點（白名單），採取特事特辦，總結經驗後由國家及地方的區域合作領導機構審核批准及複製推廣。

肖耿表示，跨境雙總部機制可以吸引全球離岸資金投資「香港北部都會區超級特區」，特別是大量中國個人及企業過去10多年已經轉移到海外的上萬億美元的離岸資產投資眾多的科創項目。這些離岸資產股權可以在香港，但通過內地已經開放的經常項資金跨境通道，可以用跨境雙總部機制支持在內地實際運作的港企在深圳的第二總部發展。

香港多種優勢助力內企出海

數十年來，全球供應鏈推動了中國的工業化、城市化、產業升級、科技創新，但地緣政治大變局正在重塑全球供應鏈。肖耿認為，未來中國需要在全球前沿推進及在全球市場分攤成本，香港具有多種優勢，可助力內企出海。

他表示，香港具有眾多的優勢可以幫助內地企業更加順利出海發展。香港有高效且及時的供應鏈網絡，具有外循環體系的優勢，通過有效的供應鏈管理將中國製造的

產品銷售到世界各地，並進口中國需要的海外產品與原料；香港有高效且安全的銀行，國際化的銀行將全球儲蓄轉化為優質投資；具有高效且穩健的資本市場，補充銀行的儲蓄，投資國際化企業，通過高質量中介機構，幫助公司的併購重組和治理。此外，香港還有高效且可靠的會計服務，幫助企業訂立、保護和執行合同，並提供可靠的經濟運行信息，以及可信賴的法律體系。

發展局研多措施降拓北都區資金壓力

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特區政府多元措施提速北部都會區發展，特區政府署理發展局局長林智文昨回應立法會議員提問時指出，發展局關注如何紓緩發展商參與較大規模項目的開發資金壓力，增加發展商及企業參與北都區建設的意慾。他並提出多項具體措施，其中，發展局計劃與銀行業界商討，便利發展商為北都區項目作出融資安排。

有意廣泛應用「按實補價」概念

林智文又指出，政府在去年12月就北都會區3個「片區開發」試點進行市場意向徵集，當中邀請了業界就不同的財務安排表達意見，包括分期繳付投標金額，並按一定利率支付利息。他另透露，政府正探討容許土地業權人透過主動交回政府在北都區計劃徵收的土地，以扣減或抵銷該業權人在新發展區進行原址換地或「片區開發」所需繳付的金額，增加發展商的發展意慾。此外，當局亦正研究更廣泛應用「按實補價」概念，容許發展商按實際興建樓面面積及實際用途釐清補地價金額，減低企業的發展成本。

引進辦投資署助力招商引資

林智文續指，發展局還與其他政策局、引進重點企業辦公室（下稱「引進辦」）及投資推廣署（下稱「投資署」）等合作，共同推廣北都區，以及促進不同產業在北都區發展。其中，引進辦負責引進全球具高潛力和代表性的重點創科企業，並先後公布四批共84間在香港設立或擴展業務的重點企業，當中有不少企業均對落戶北都區表達興趣。同時，投資署則致力協助內地及海外企業來港開業及擴展，為其提供一站式的支援服務；去年幫助超過500家企業在港設立或擴張，包括對北都區產業用地有興趣的公司。引進辦、投資署及發展局轄下的北都區統籌辦事處三方會合作，跟進有興趣落戶北都區的企業的需要。

事實上，發展局於去年11月舉辦了企業參與北都區發展活動，有超過80間企業代表出席並簽署支持及參與北都區發展的意向書，同場亦有35間企業的代表簽署企業之間與北都區發展有關的項目協議，總投資金額超過1,000億元，顯示出對北都區發展的信心和興趣。

發展局加快北都區發展相關措施

- 與銀行業界商討便利發展商為北都區項目作出融資安排
- 探討容許土地業權人透過主動交回政府在北都區計劃徵收的土地，以扣減或抵銷該業權人在新發展區進行原址換地或「片區開發」所需繳付的金額，增加發展商的發展意慾
- 研究更廣泛應用「按實補價」概念，容許發展商按實際興建樓面面積及實際用途釐清補地價金額，減低企業的發展成本

整理：香港文匯報記者 梁悅琴



●特區政府署理發展局局長林智文於立法會指出，發展局計劃與銀行業界商討，便利發展商為北都區項目作出融資安排。 香港文匯報記者涂穴 攝

林智文強調無意重推勾地制度

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特區政府署理發展局局長林智文昨回應立法會議員提問時重申，政府現時無意重推勾地制度，亦沒有打算賣地和勾地雙軌並行，以防打亂政府推地的策略和步伐，及為市場製造混亂信息。他稱，若發展商對個別用地有興趣，可透過不同渠道向發展局反映，供局方參考。

政府須掌握推售土地主導權

在現行制度下，政府每年預先公布賣地表，並會每季因應政策需要、市場環境及其他來源的供應等，公布季度推售的土地。林智文指出，目前的制度能讓政府掌握推售土地的主導權及節奏，確保政府得以穩定、審慎地增加土地供應。作為政府鼓勵私營機構參與舊樓重建的一項措施，《2024年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例》（《強拍（修訂）條例》）已於去年12月實施，降低了強拍申請門檻和便利相連地段的強拍申請。《強拍（修訂）條例》生效至今，土地審裁處已獲獲4宗強拍申請。

會盡力提升用地吸引力

林智文進一步表示，不論外圍環境或物業市道如何，政府會盡力提升用地的吸引力。在制定年度賣地表和決定何時將土地推出市場時，政府一直密切留意市況，並聆聽潛在投資者和業界的意見。政府近年便因應市場情況推出一些規模較小、位處成熟社區、招標條款較為簡單的住宅用地。市場對此反應正面，上一個財政年度（即2024年4月至2025年3月的財政年度）推出的4幅住宅用地均成功售出。