



2025施政報告 拆牆鬆綁

香港特區
行政長官李家超

昨日宣布推行一系列

簡化行政的措施，從靈活批撥土地、減輕企業即時的資金負擔、縮短工期等全方位推動企業落戶及投資，加快建設北部都會區，包括落實推行「按實補價」等。特區政府並會參考內地「1.5級開發」概念，以試點形式推行「分階段開發」模式，容許初期先建設及營運零售、娛樂或會議展覽項目等具先導性的低密度設施，藉此吸引企業進駐、創造收益和匯聚人流，發揮拉動作用再落實長遠發展，其中就洪水橋商業用地施行「分階段開發」模式邀請市場提交意見。

●香港文匯報記者
聶曉輝

現屆特區政府一直期望透過不同誘因，引進私人市場共同參建北部都會區。新年度施政報告指出，特區政府會透過原址換地、「片區開發」等多元開發模式推動市場參與，同時容許北部區的土地業權人主動交回政府計劃徵收的土地，藉此抵消其在北部新發展區原址換地或「片區開發」所須繳付的金額。

收地細節 最遲明年首季公布

政府消息指出，相關安排僅適用於政府擬未來3年徵收作私人發展的北部區土地，以及已經徵收但尚未完成土地業權審查的土地，抵消金額會按照收回新界土地的的農地分區特惠補償率計算，每半年更新一次，現時屬發展所需土地的「第一級別」農地為每平方呎1,032元。

消息人士解釋，以3年為界是考慮到有較大確定性，若太早徵收之後才發展的土地將不利公帑使用，亦會過早影響相關地地作業者等。政府會在明年稍後諮詢持份者意見，最遲明年首季公布安排。

另考慮到經濟環境不斷變化，李家超宣布落實

「按實補價」落地降成本 試點推行「分階段開發」

洪水橋商業用地先募市場意見 續推簡化行政措施



●港將訂立加快發展北都專屬法例。圖為洪水橋發展區。

香港文匯報記者曾興偉 攝

以「按實補價」減低北都補地價資金成本，即在地契修訂過程中視乎地塊情況，容許業主無須按規劃地積比率上限計算的最高樓面進行補地價，改以實際興建樓面及實際用途釐定應繳補價，並考慮容許發展商按實際開發規模分階段補繳地價。

配合產業政策 靈活批地

消息指出，「按實補價」屬為期3年的先導計劃，只適用於非住宅用地，發展商初期可按最高可建樓面面積補最少60%地價，當首期發展落成後10年內要決定是否再補地價繼續發展餘下40%，否則政府可將其餘基建容量轉撥予區內其他發展商發展。政府會加入轉讓限制，參與計劃的發展商不得將土地業權拆售，以免日後業主未能達成再補價的共識，令土地未能盡其用。除北都區內的用地，此措施亦適用於全港，政府會在明年稍後諮詢相關持份者意見，明年首季公

布安排。

簡化行政措施還包括配合不同產業政策，可採用公開招標、限制性招標或直接批地的模式靈活批撥土地，推動企業落戶和投資。倘若以租約而非地契批出，租期可長於7年以提供更大彈性，且不限於北都，全港均適用。消息指出，會將每個租期定為最長7年、可續租最多兩次，即合共最長21年，租金則按每次續租時的市價釐定，可加可減。

施政報告又提出以試點形式推行「分階段開發」模式，容許初期先建設和營運具先導性的低密度設施為地區預熱，藉此吸引企業進駐以落實長遠發展，其中會就洪水橋11公頃商業用地施行「分階段開發」模式邀請市場提交意見。

消息指會由政府主導並選取北都的某些特定用地，並會參考內地一些項目，例如前海企業公館以低密度及組裝合成建成，批出土地12年再交還前海深港現代服務業合作區管理局。

簡化行政措施拆牆鬆綁

- 引入快速審批制度，採納各地優秀的建築方法，結合海外和內地的成功建造技術、用料和設備等，降低工程成本並縮短工期
- 以試點形式推行「分階段開發」模式，參考內地「1.5級開發」概念，容許初期先建設和營運具先導性的低密度設施，藉此吸引企業進駐、創造收益和匯聚人流，發揮拉動作用，再落實長遠發展
- 以多元開發模式，包括原址換地、「片區開發」等推動市場參與，加速發展
- 靈活批撥土地，推動企業落戶和投資。倘若以租約而非地契批出，租期可長於7年以提供更大彈性。配合不同產業政策，可採用公開招標、限制性招標或直接批地的模式
- 容許北都土地業權人主動交回政府計劃徵收的土地，藉此抵消其在北都新發展區原址換地或「片區開發」所須繳付的金額，鼓勵市場參與北都發展
- 以「按實補價」減低北都補地價資金成本，即地契修訂過程中，視乎地塊情況，容許業主無須按規劃地積比率上限計算的最高樓面進行補地價，改以實際興建樓面及實際用途釐定應繳補價，並考慮容許發展商按實際開發規模分階段補繳地價
- 開展凹頭土地用途檢討，善用北環線帶來的發展潛力，在凹頭站沙埔一帶考慮引入更大佔比的私營房屋，拓展為新發展區。已委託港鐵公司進行檢討，明年公布結果

註：如合適，上述行政措施亦可套用在北都以外的地方
整理：香港文匯報記者 聶曉輝

古洞站洪水橋站全速建設 爭取北環線2034年開通

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）現屆香港特區政府一宣提倡並落實「基建先行」，香港特區行政長官李家超在施政報告中表明，會加快北部都會區的交通基礎設施建設。其中，古洞站及洪水橋站的工程正全速進行，將分別於2027年及2030年竣工。特區政府之前已與港鐵公司簽訂第一部分項目協議，以新思維合併北環線主線和支線同步推展，目標是2034年或之前同步開通。

港深西鐵項目邀意向書

他同時指出，跨境鐵路項目將打通港深兩地的地鐵網絡，大幅提升大灣區基建互聯互通，增強產業進駐信心。特區政府正全力推動港深西部鐵路（洪水橋至前海），並已就項目香港段邀請承建商及營運商提交意向書。

早在今年7月初，行政長官會同行政會議已批准北環線項目第一部分的財務安排，特區政府運輸及物流局與港鐵公司隨後亦簽訂第一部分

項目協議，立即啟動較成熟和較迫切的工程。北環線項目是支撐香港未來發展的重點運輸基建，北環線主線將成為北部都會區多個新發展區的公共運輸骨幹，配合沿線發展新增人口的運輸需求，提供高效可靠的鐵路服務。

而與深圳透過港深跨界軌道基礎設施建設專班攜手推進的北環線支線，則會作為北環線的跨境分支連通港深地鐵網絡，接入新皇崗口岸並提供便捷的「一地兩檢」通關模式，助力香港更好融入國家發展。

另外，運輸及物流局與路政署於本月初亦已就港深西部鐵路（洪水橋至前海）香港段邀請有興趣參與項目的業界提交意向書，收集項目方案、採購安排、財務安排、推展時間表等進一步意見，以助特區政府制定更合適的招標細節和條款。港深雙方已同意於深圳設「一地兩檢」口岸，項目將打通港深兩地西部的地鐵網絡，屆時從洪水橋直達前海只需約15分鐘，有利構建粵港澳大灣區「一小時生活圈」。

凹頭站項目可擴至30公頃

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）行政長官李家超昨日宣布，開展凹頭土地用途檢討以善用北環線帶來的發展潛力，在凹頭站沙埔一帶考慮引入更大佔比的私營房屋，拓展為新發展區，並委託港鐵公司進行檢討，明年公布結果。

改以私樓為主

消息指出，涉及16公頃土地的凹頭站項目原計劃主力提供公營房屋，可提供1.6萬伙，最新評估可擴大至30公頃並以私人房屋為主。

特區政府又會引入快速審批制度，採納各地優秀的建築方法，結合海外和內地的成功建造技術、用料和設備等，降低工程成本並縮短工期。

行政長官李家超表示，會訂立加快發展北都專屬法例，授權政府制訂簡化的法定程序，包括成立法定園區公司；為園區公司設立專項撥款渠道以注入資金；管理指定地區跨境流動的便捷方法，包括人流、物流、資金流及數據和生物樣本流，吸引科研及高端製造業落戶香港；加快批出建築圖則；放寬各分區大綱圖的准許用途及微調發展參數；以及加快繳付徵收土地的賠償等。



●北都區牛潭尾綜合住宅區發展建議模擬圖。

大學城籌劃及建設組 實地考察成功模式

香港文匯報訊（記者 姜嘉軒）為把握機遇建設香港成為國際教育樞紐及打造「留學香港」品牌，本地院校亟需擴大校舍及增加配套設施。施政報告宣布在新成立的北都發展委員會下設大學城籌劃及建設組，將研究北都大學城發展模式，透過實地考察不同地方大學城的成功模式，廣納本地、內地和國際知名大學校長或代表等意見。

該小組將研究北都大學城的發展模式，亦會研究把香港優勢學術領域與產業深度結合發展的路徑，以及促進內地和國際領先的大學或研究中心進駐的策略。

政府消息人士指，小組將會就第三批最早分別於2026年、2028年及2030年供使用的大學城土地，對發展定位及願景作出建議，並考慮以產業導向，例如在洪水橋/厦村新發展區一帶，融合鄰近高端專業服務和職業專才培訓聯動發展；牛潭尾一帶則可考慮配合新田科技城和河套區的整體創科發展，包括生命健康科技產業，並與第三間醫學院及綜合醫教研醫院等聯動發展。

另一方面，特區政府亦會在北都區預留土地發展國際學校。

審批專班促進措施落實 港園區研「邊建設邊進駐」

香港文匯報訊（記者 姜嘉軒）為加速河套深港科技創新合作區香港園區的建立，施政報告提到創新科技及工業局已成立「河套香港園區跨部門審批專班」，促進特區政府各部門落實措施，又指今年內會推出河套香港園區第一期餘下用地的選定地塊；完成第二期發展規模、產業分布等規劃，以及河套香港園區的總體布局；並會考慮以「邊建設、邊進駐」模式，讓企業無須等待整區完成工程就可提早進駐。另施政報告亦確認會於今年公布《新田科技城創科產業發展規劃概念綱要》，助力香港創科全速發展。

年內推第一期餘下用地選定地塊

河套香港園區第一期首三座大樓已落成，30家生命健康科技、微電子、新能源及人工智能等支柱產業租戶正陸續進

駐，今年內會開始營運。消息人士指，港深創新及科技園公司計劃在今年內，於第一期餘下用地挑選合適地塊徵求私人發展計劃，透過市場力量提速、提效推進河套香港園區發展。

至於「邊建設、邊進駐」模式，消息人士指會因應市場需求，靈活為企業提供工作空間並提早進駐，特區政府並會繼續積極與深圳市政府和內地相關部

委，探討促進河套合作區試行創新要素跨境便捷流動的政策措施，推進合作區內港深兩個園區的協同發展。

新田科技城方面，該處有約210公頃創科用地，是創科產業的戰略基地。特區政府會於今年內公布其規劃概念綱要，將涵蓋頂層設計、產業定位和布局、各片區的統籌發展、引導市場資源投入發展的策略等。



●圖為建設中的河套香港園區。

初創企有意進駐 冀資金渠道簡化

香港文匯報訊（記者 唐文）施政報告濃墨重彩勾勒整個北部都會區規劃，以及為企業進駐拆牆鬆綁，隨即吸引初創企業籌謀進入北都區的大計。其中食品技術初創企業IX-ON Food Technology始創人兼行政總裁張文浩昨日向香港文匯報表示，公司主營肉類、蔬菜、水果、餃子等保鮮預製食品，所研發的「先進低溫真空無菌包裝」（ASAP）技術可以讓食品在室溫下保存兩年，味道及營養不變。公司有意在北部都會區設立廠房及生產線，並與本地包裝物料公司合作，研發以植物纖維製造的環保膠膜及飯盒。

目前公司於火炭設有800平方呎的實驗工場，每日可處理及包裝約50公斤食品，主要用於技術研發與驗證，透過人手試造貨辦交給相關業者，以進行品質、細菌及微生物測試。

張文浩透露，過去十年公司已在研發方面投入數百萬美元，希望特區政府可提供更多資金渠道，並簡化申請程序，協助科研成果商業化。