

北都區專法立法爭取明年完成

設園區公司招商引資 董事局納公眾代表 發年報定期交代財政狀況



香港特區行政長官李家超在新一份施政報告中，用上一章篇幅闡述加快發展北部都會區的政策，包括訂立專屬法例，授權特區制訂簡化的法定程序以加快發展步伐，包括設立法定園區公司並為其設立無須經立法會審批的專項撥款渠道等。有關的專屬法例預計可於明年初展開公眾諮詢，明年中提交立法會，爭取明年內完成立法工作。特區政府財政司司長陳茂波昨日在闡述施政報告有關推動北都及產業發展措施的記者會上表示，預計專項首筆款項仍需經立法會審批，再注資園區公司交由其自行運用。園區公司設有董事局，將加入特區政府、業界及公眾代表以作監察，並設交代機制，會定期透過年報等公開交代財政狀況，確保有一定透明度。

●香港文匯報記者 李芷珊

陳茂波在昨日的記者會上表示，北都要加快發展需要強化土地建設，就要革新頂層治理體系、簡化發展流程所需。他期望透過該條專屬法例，得以授權特區政府制訂簡化私法定程序，加快建築圖則審批、放寬規劃限制、靈活處理土地賠償，以至人流、物流、資金流及數據更便捷地跨境流動等。

專項撥款需保障性 暫未訂條件

他預計法定園區公司的專項首筆款項仍需經立法會審批，但日後無須就每個項目向立法會申請撥款。園區公司將設有董事局，並會定期向公眾交代財政狀況。被問及專項撥款涉及多少金額時，他表示，特區政府在招商引資時須保留彈性，「如在現階段訂下一些條件未必是最聰明做法。」

就園區公司如有收益會否向政府分紅，陳茂波透露，園區公司將由特區政府全資擁有，但是否須分紅則具彈性，視乎公司日後發展計劃及資金需要。他舉例指出，機管局起初亦有分紅予政府，若之後要興建第三跑道、發展機場城市等，則無須「分紅」，相信園區公司未來也是採取類似做法。

他強調，有多種方式確保特區政府主導產業方向，例如設有服務合約，亦可掌有具否決權的股份等，有效運用不同法律工具及權力，以市場資金達到推動產業的目標。

新撥款方式確保效率與透明度

特區政府發展局局長甯漢豪表示，已針對專屬法例制定時間表，將於未來數月做好研究，明年初展開公眾諮詢，期望明年中將法案提交立法會，爭取明年內完成立法工作。她表示，由於園區公司以市場模式運作，涉及投資決策與商業敏感資料，現行公務工程撥款機制難以滿足其運作需求，因此須透過立法設立新撥款方式，同時確保透明度與平衡性。

新一份施政報告提及多項簡化行政措施，包括採用「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主導性的低密度設施，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。甯漢豪表示，新發展區由開始工程到成為成熟的發展區，往往需要十年或更長時間，對一些商業或產業用地，企業有時不太想建設永久設施，而產業與經濟發展亦會隨時間改變，因此期望由政府揀選合適產業或商業用地與相關企業商討，先建設臨時或較矮的構築物，進行例如展銷場或者會展設施，以至簡單的辦公室，到若干時間後政府就要確保長遠發展的落實。



●特區政府爭取明年完成北都專法立法，設立法定園區公司並為其設立無須經立法會審批的專項撥款渠道。
香港文匯報記者萬霜靈 攝



施政報告有關加快發展北都措施(部分)

成立由行政長官擔任主席的北都發展委員會，提升北都發展的決策層次

●下設發展及營運模式設計組、大學城籌劃及建設組、規劃及發展工作組

●特設專案監督辦公室，加強工程審批的統籌和監督

訂立加快發展北都專屬法例，授權政府簡化法定程序，內容可包括：

●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

●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

●加快繳付徵收土地的賠償

簡化行政措施 拆鬆鬆綁

●引入快速審批制度，採納各地優秀的建築方法，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，容許初期先建設較臨時及較低密度設施，發揮拉動作用

●以原址換地和「片區開發」等多元開發模式，推動市場參與

●靈活批撥土地，推動企業落戶和投資

●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

●推行「按實補價」，容許發展商按實際開發規模繳付地價

●善用北環線機遇，開展凹頭土地用途檢討，拓展為新發展區

她強調，特區政府會繼續在北都推行多元開發模式，包於今年第四季在洪水橋透過「片區開發」模式招標，政府傾向考慮用雙信封制，因為片區內有產業用地成分，「希望產業的質素能透過雙信封制更清楚地體現出來。」

企業落戶不排除直接批地

新一份施政報告並提出可採用直接批地等模式發展。甯漢豪表示，北都區有很多產業用地，特區政府會視乎企業優勢、帶來的經濟效益，是否發揮重要起動作用等再決定是否採用直接批地，而直接向企業批地的做法並非現時才提出，以往大學用地及產業用地曾有相應做法，會由政策局提上行政會議，再由行政長官會同行政會議審批以作直接批地，並透過土地註冊處的註冊程序公布。

陳茂波補充，會按授權範圍決定是否批地，行政會議會在批地前訂出一些參數，以作為審批的依據。



▲北都發展委員會下設立三個工作組以加快推進北都發展。圖為建設中的河套香港園區。
香港文匯報記者 黃宇威 攝

◀牛潭尾發展建議模擬圖。
立法會文件圖片

以靈活開放創新態度審視發展方案

香港文匯報訊（記者 李芷珊）特區政府將成立由行政長官李家超擔任主席的北都發展委員會，再下設立三個工作組以加快推進北都發展。特區政府財政司司長陳茂波昨日在記者會上表示，發展及營運模式設計組、大學城籌劃及建設組均對準產業發展，規劃及發展工作組則負責協調多個分別負責規劃、工程、交通、環保、房屋等的政策局，確保土地和配套設施會適時到位以配合企業的進駐，達至靈活、快捷，促進提速落實、加快發展。

李家超在新一份施政報告中提出成立由他領導的北都發展委員會，下設3個工作組，包括由財政司司長任組長的發展及營運模式設計組。陳茂波在昨日記者會上表示，北都的幅員達到香港的三分之一，有四大區域，各有不同側重且發展期跨越20年，因此發展和營運模式需要很多元，也需要創新；原址換地和「片區開發」等將繼續進行，並可以分階段開發推進，而其實施主體可以是成立法定或非法定的機構，例如園區公司，「它們可以公私營合作，例如BOT（興建、營運、轉移）等不同方式推展項目。至於招標方式、融資安排也將十分靈活的。」

為落戶企業度身訂造優惠政策

香港文匯報訊（記者 文森）新一份施政報告提到，產業是經濟發展的基石，特區政府財政司司長會帶領相關政策局、部門及公營機構，制訂促進產業和投資的優惠政策包以吸引高增值產業和高潛力企業落戶香港。財政司司長陳茂波昨日在記者會上表示，搶企業工作屬分秒必爭，因此必須制訂促進產業和投資的優惠政策包，以便可以更有準備、更快與目標的企業洽談，提供吸引的度身訂造的落戶條件。現階段不會「劃死」給予什麼稅務優惠或如何在資金上作出支持，而是會在與不同企業磋商時因應個別情況，彈性地利用不同工具。

陳茂波表示，本屆特區政府在吸引企業方面取得了不錯的進展，包括於過去幾年成功引進了逾80家從事前沿科技的重點企業落戶，總投資額約500億元、創造約兩萬個優質就業職位，稍後還會迎來新一批企業，不少是世界級的醫藥企業。投資推廣署今年至今也吸引到逾440家企業來港，合共投資

多元中挑選最適 料明年設園區公司

他表示，該小組就是要以開放和創新的態度，審視最適合北都不同園區、不同地塊的發展方案，以加速產業的進駐。

特區政府發展局局長甯漢豪補充，現時洪水橋23公頃用地已規劃為物流園區，發展局正研究成立園區公司，在注入土地資源後，該公司可靈活運用相關資源開展招商引資與園區運營工作。該局計劃在今年年底將方案提交至小組，並預計明年內成立一間非法定園區公司。

大學城籌劃及建設組聚焦大學城發展。大學城現有約90公頃用地，分佈於不同地區，特區政府期望在工程進行中，小組將同步研究大學城用地如何運營與分配，因為一旦確定用地使用者，對方亦需進行籌組和準備工作，這與工程建設可實現同步進行。

規劃及發展工作組核心職責是確保土地供應與基礎設施工程及時到位，並針對個別私人發展項目。特區政府將建立專門架構，確保各項流程有效審批。

460億元、創造約9,000個職位。

他表示，香港投資管理有限公司作為政府的「耐心資本」，通過投資和共同投資建立合作項目，吸引企業在港發展，而在過程中會追求相應的中長期合理財務回報。

進一步豐富工具箱「搶企業」

陳茂波強調，吸引企業落戶來港發展是重要一環，這也與北部都會區發展成為創科產業的基地相輔相成。由於在搶企業上面對激烈競爭，因此特區政府要豐富工具箱，並用好批撥土地、稅務優惠、資金、人才、參股等不同工具，「既然是度身訂造，到底向哪些企業給予什麼優惠政策？這需要就個別企業的實際情況作考慮，例如它帶來多大的投資、帶來什麼技術、對上中下游產業的促進、對香港經濟、就業、產業發展、戰略布局，以至香港和國家的戰略功能等多方面的貢獻。」

民記爭取重推租置 房屋局明年開展研究

香港文匯報訊 有不少基層市民預期新一份施政報告會小規模重推「租者置其屋計劃」，但報告最終未有着墨，特區行政長官李家超前日在回應有關問題時表示仍需時研究。為反映市民對重推租置的期望，民建聯多位立法會議員在昨日立法會施政報告答問會後約見房屋局局長何永賢，並引述對方指政府明年就重推租置計劃展開調查與研究工作，務實分析重推租置可能涉及的問題再作考慮。

民建聯立法會議員陳學鋒在社交平台發帖，引述何永賢在會面中表示，行政長官肯定租置的存在價值，但社會上以至立法會議會內有不同的支持及反對聲音。稍後，政府會就重推租置進行詳細研究。

議員建言推優化版「租置2.0」

民建聯立法會議員劉國勳表示，他們多年來一直持續在議會內外爭取政府推出優化版「租置2.0」計劃，並趁此機會向何永賢解釋「租置2.0」

的詳細建議，希望可以釋除政府對租置折扣率、管理問題等的疑慮。

民建聯立法會議員顏汶羽詳細就「租置2.0」倡議解答社會經常提到的問題：

1. 應如何揀選公屋邨重啟租置計劃？
政府可展開全港性調查，挑選反應最熱烈的公共屋邨作小規模試行。
2. 重推租置計劃的折扣率應為多少？
「租置2.0」建議以市值約20%至25%，並考慮平均家庭入息、實際負擔能力訂定價格，舉例一個300至400平方呎單位，預計定價介乎80萬至100萬元，避免出現租戶「有心但無力」的困境。
3. 如何解決公私混合業權可能引致的管理亂象？
將範圍界定為樓宇本身及專用設施（如泵房、配電設施），其餘公共空間繼續由房委會統一管理，可外判管理工作予一間管理公司，直接減少責任互相推卸、維修費分擔不公等問題。同時成立維修儲備金，及設立可應付三次大維修（每次周期為15年）的專項基金，釋除「維修由政府負責」的疑慮。

責」的疑慮。

4. 重推租置計劃會延長公屋輪候時間？

出售公屋不一定會延長輪候時間，只要適當增加新建公屋單位的數量，按需求、公屋單位建成量等因素控制出售單位數量，租置計劃便不會對公屋輪候時間產生不利影響。如果租置計劃反應踴躍，政府不妨考慮暫停綠置居計劃，將其改作可出租的公屋單位，既避免資源重疊，亦增加新公屋的供應。

5. 重推租置計劃會引起炒賣、推高樓價？

「租置2.0」提倡設首5年禁售期，僅可原價售回房委會，5年之後雖可進入「第二市場」但設有售價上限（註：房委會評定的估值=市值-補助金額連利息），必須補價方可公開出售，有效防止投機炒賣，保障資源分配公平。

6. 政府已增加居屋、綠置居供應，現行39條原租屋邨仍有約3萬個貨尾單位可供購買，為何要再推租置計劃？

在民建聯的調查中，大部分欲參與「租者置其



●民建聯多位立法會議員在昨日立法會施政報告答問會後約見房屋局局長何永賢（右四），解釋「租置2.0」的詳細建議。
陳學鋒Fb圖片

屋」計劃的公屋戶，都希望留在自己熟悉社區的基層，未有能力購買居屋單位，而綠置居和現有租置貨尾雖能幫助住戶獲得穩定居所，卻要重新適應新社區，或較難推動他們踏上置業階梯。民建聯指購回現有租住單位對公屋戶來說較有吸引力，我們認為這是一個不同的市場，其他資助房屋或未能滿足這些租戶的需求。