

解放軍鎖台生死線 內控外驅關門打「獨」



A4

中央港澳辦國務院港澳辦新辦公樓啟用



A7

港優化人民幣業務資金安排
融資額度增至千億

A3

我的2025系列

立法會選舉八旬助選義工：
我們支持做實事的愛國者

A12

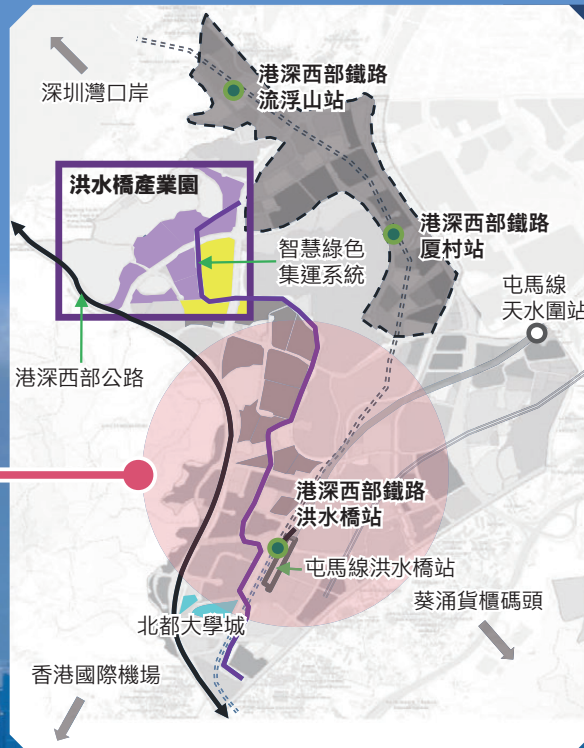
洪水橋「片區」今起招標 拆牆鬆綁准分期付款地價

採「雙信封制」非價格建議比重佔七成 冀善用市場力量提速北都建設

為提速發展北部都會區，香港特區政府發展局昨日宣布今日（30日）起為「洪水橋／厦村新發展區」內一個總地塊面積約11公頃的「片區開發」試點項目公開招標，明年7月3日截標。發展局局長甯漢豪昨日會見傳媒時形容，作為北都首個招標的「片區」意義重大，局方在收集市場意見後作出多項調整，包括把住宅用地由兩幅增至三幅，合共提供約3,120個住宅單位。是次招標會採用「雙信封制」模式，非價格建議和價格建議的評分比重為七三比，前者評審準則聚焦於三幅產業用地的發展速度、投資規模，以及會否引進龍頭企業等。中標者可分期付款，在招標結果公布後28天內繳付至少25%地價，尾數可於3年內付清，期望透過更好地運用私人市場力量加快北都建設。

●香港文匯報記者 李芷珊、莫楠

洪水橋「片區」 面積：約10.5公頃



○洪水橋產業園與深圳前海合作區
僅一河之隔，交通便利。 資料圖片

特區政府去年提出試行「片區開發」模式，揀選「洪水橋／厦村新發展區」、「粉嶺北新發展區」及「新田科技城」3個試點區。昨日宣布首先公開招標的洪水橋「片區」，總面積約11公頃，包括三幅住宅用地及三幅「企業及科技園」用地，合共提供約15.6萬平方米住宅樓面面積，以及約28萬平方米的產業樓面面積。

盼吸高質企業落戶 帶動產業鏈成長

吸納市場意見後，最新招標安排包括增加一幅住宅用地、減少公路建設負擔、容許分期支付地價、不同地塊有各自地契、建築規約延至7年等，便利不同背景資金合組財團，以及減輕開發商現金流壓力。同時採用「雙信封制」模式，甯漢豪說：「佔七成的非價格建議會考慮企業會否發展策略性產業、會否引進龍頭企業、發展速度、投資規模、創造就業機會等。希望透過這次產業導向的招標和一系列的便利措施，吸引高質量的企業落戶，帶動產業鏈成長。」

甯漢豪補充，今次招標的基本要求是投標者要發展及營運至少一幅產業用地，其餘兩幅只需完成土地平整後交還政府，「但我們亦會在標書提供選項，如果他們發展其餘一幅或兩幅產業用地可獲加分。」另因應「片區」規模較大，招標期將延長至6個月。

為落實新年度施政報告提及的拆牆鬆綁措施，特區政府亦會推出更具彈性的地價繳付安排。招標結果公布後28天內先繳付至少25%地價，尾數3年內付清，其間免息。另一個地價繳付安排的新舉措，是容許部分土地業權人主動交還政府已授權在北都其他地方徵收的土地，若中標可用以抵消「片區」地價，地政總署今日會公布符合資格的土地名單。

至於地契等安排，個別住宅用地及「企業及科技園」用地會以獨立地契簽定，並可由合組共同投標的不同買方成員持有，建築規約期限均為7年；若成功投得兩幅相連的「企業及科技園」用地，政府會考慮接受買方的修訂地契申請以容許合併發展，令有關產業用地的發展和營運更整全。

議員：利企業資金調配降門檻風險

立法會議員黃錦輝向香港文匯報表示，政府多項拆牆鬆綁措施有利企業的資金調配及規劃，提升彈性並降低門檻與風險，「例如地價分期繳付可顯著減輕企業現金流壓力；投標人只需發展及營運三幅產業用地中至少一幅，並可按商業考慮評估項目，只要具備盈利空間，既提升彈性，亦可分散發展風險。」

立法會科技創新界議員邱達根指出，是次措施打破過去以「地價先行」的模式，能為香港帶來包括稅收、人才，以至長遠推動香港新興產業發展等多方面的貢獻。「科技產業發展難免存在高度不確定性，企業多傾向首期僅開展科研或小規模生產等部分業務，但須為未來預留擴展空間，以便靈活應對市場變化，新措施避免一次過投入所有資金成本，有助提高吸引力。」他建議可參考內地做法，在招商的同時建立清晰的「退出機制」，提供較便捷的土地收回及再分配程序。

議員：非官方董事「入園」助反映市場聲音

香港文匯報訊（記者 莫楠）北都洪水橋／厦村新發展區內的一個片區項目以「雙信封制」公開招標，並成立「洪水橋產業園有限公司」。多位立法會議員一致認為，「洪水橋產業園有限公司」由官方董事和非官方董事組成，有助加快把市場聲音反映至政策層面，確保產業園的建設配合企業所需。

直聽業界意見省溝通成本

立法會議員黃錦輝指出，過往類似的大型項目，普遍由多個政府部門分頭負責，分別徵詢業界意見後再進行內部協調，導致跨部門溝通及審批程序冗長，影響發展效率。新成立的專責公司將以獨立模式運作，由5位政策局局長出任官方董事，並由約10位跨界別非官方董事組成董事局，主席由非官方董事擔任。「這種架構可讓政策制定者直接、即時聽取業界第一手意見，大幅減省溝通成本，有助各政策局更快落實適切措施，是高效的推進模式。」

他以機場管理局、醫管局等公營機構為例指出，有關機構同樣採用獨立運作、上設監督委員會，通

過下放日常營運及決策權，有效提升行政效率。結合靈活的公私營協作，可減輕政府前期投資壓力之餘，同時讓承辦商回本獲利，實現雙贏。

成功連任的立法會科技創新界議員邱達根以曾任香港科技園董事會成員的經驗作分享，指董事局主要在營運、設計及招商等層面提供多元專業意見，從而提升整體效益。「政府主導的規劃、設計及招商，未必能完全切合行業實況或個別企業需求，而成立產業園公司，可在土地規劃初期，讓有意發展的科技企業，根據自身條件進行個性化部署。」

政府可把關界定政策底線取平衡

他強調，政府代表在董事局內可發揮把關作用，明確界定政策的「紅線」，在「有為政府」與「高效市場」之間取好平衡。

第七屆立法會議員劉國勳指出，成立產業園公司可更好結合市場力量和運用公私營合作模式，加快推動北都產業發展。他期望，香港可以透過北都專屬法例，打破傳統行政壁壘，與大灣區內地城市實現跨區域聯動，同時因地制宜推進改革。

產業園公司成立 牽引北都產業發展

香港文匯報訊（記者 李芷珊）特區政府發展局昨日公布按新年度施政報告建議，成立非法定、由財政司司長法團全資擁有的「洪水橋產業園有限公司」（產業園公司），負責發展和營運位於洪水橋約23公頃的產業用地。該局將盡快完成公司註冊、撥地注資、人事委任等工作，爭取下月啟動公開招聘行政總裁程序，目標明年中投入運作。

發展局局長甯漢豪強調，在北都發展「產業主導」下，除了透過傳統賣地、原址換地和片區開發引入產業之外，成立政府全資擁有的產業園公司是另一工具，讓政府透過該公司參與產業建設及營運，發揮牽引作用。

產業園公司有四個主要目標，包括善用洪水橋區位優勢，發展優勢產業；制訂總體發展規劃，興建基礎設施；按需要引用政府提供的優惠政策包，招商引資，吸引企業落戶，以及協

助受影響的棕地作業者升級轉型等。

非官方董事出任主席

管治架構方面，董事局將由5位官方董事和約10位非官方董事組成，主席會由非官方董事出任，所有成員和行政總裁均須經行政長官批准委任。稍後發展局會提請行政長官會同行政會議，向產業園公司免地價批撥洪水橋約23公頃產業用地。

園內約23公頃土地，約8公頃是即時可用的「熟地」，餘下大部分於2027年底由政府完成平整。目前的指定規劃用途為「港口後勤、貯物及工場用途」，將申請改制為產業園專屬地帶，同時政府亦會向產業園公司注入起始資金，產業園公司需透過財政上可持續的模式營運及管理產業園拓闊業務收益，達至財政上自給自足。