

# 港洪水橋片區招標聚焦發展

## 非價格評審準則佔七成 「企業及科技園」用地發展佔分最高



●香港特區政府昨日起為北都「洪水橋/厦村新發展區」內的一個「片區開發」項目以「雙信封制」方式進行公開招標。圖為洪水橋發展區。資料圖片

為加快推動北部都會區建設，香港特區政府昨日起為北都「洪水橋/厦村新發展區」內的一個「片區開發」項目以「雙信封制」方式進行公開招標，項目涉及約10.5公頃土地，包括3幅住宅用地及3幅「企業及科技園」用地。特區政府地政總署昨日上載標書公告、評審準則等詳細資料，同時公布容許北都土地業權人主動交回政府計劃徵收的土地。根據規定，「片區」的入標者提出的地價（即標價），評分比重只佔30%，餘下70%屬非價格建議的評審準則聚焦在「企業及科技園」用地的發展最高得100分，「發展策略性產業」、「引進龍頭企業」及「發展速度」3項較為關鍵評分準則，各佔20分；「投資規模」和「創造的就業機會」各佔15分，「環境、社會及管治（ESG）改善建議」及「大規模發展項目經驗」則各佔5分。

●香港文匯報記者 李芷珊

據地政總署上載的影片，3幅住宅用地均坐落於市中心，在興建中的港鐵屯馬線洪水橋站約500米範圍內，指定作非工業用途（不包括倉庫、酒店及加油站）。其中洪水橋市地段第18號，東面臨近青山公路及輕鐵鍾屋村站，中標者需興建該用地南面一段步行街，竣工後移交政府，該步行街將貫通未來洪水橋站與市中心商業區；用地西面鄰近未來洪水橋站的第28區商住混合用地，由港鐵負責發展並設置公共運輸交匯處；用地北面及南面的公營房屋發展，則預計可於2031/32至2032/33年度分階段落成。

洪水橋市地段第20號鄰近未來的洪水橋站，南面連接政府擬建的田心河河畔長廊；用地西面的私營房屋用地及北面的休憩用地，將由私人發展商興建，按換地條件須於2031年9月或之前落成；用地北面為一幅政府、機構或社區用地，計劃用於發展北都大學城。

洪水橋市地段第21號東面的公營房屋發展預計可於2031/32至2032/33年度分階段落成；政府將於用地北面的道路下方興建一條行人隧道，連接洪水橋片區的「企業及科技園」用地，即洪水橋市地段第19號；此外，中標者須平整南面相鄰的一幅政府、機構或社區用地，竣工後移交政府。

### 3幅「企業及科技園」地作非住宅用途

至於3幅「企業及科技園」亦指定作非住宅用途，但不含酒店及加油站。中標者必須保留洪水橋市地段第19號用於發展，其餘兩幅分別位於洪水橋市地段第23號及第24號的用地，則可選擇只平整土地或一併發展。若選擇額外發展其中一幅用地，最多可獲加10分；若連同第19號用地三幅一併發展最多可獲加30分。

可發展創科用途等多元化產業

3幅用地用途廣泛，可發展各類創科用途、現代化工業及非污染工業等多元化產業，為不斷演化革新的產業發展提供充足土地及用途彈性。中標者須興建3幅「企業及科技園」用地之間的休憩用地及行人路，竣工後移交政府；用地北面擬作物流設施用地。

招標文件詳列了評審準則的非價格建議部分，最高得分為100分，其中評估項目包括「發展策略性產業」、「引進龍頭企業」及「發展速度」3項較為關鍵，各佔20分。「發展策略性產業」又進一步細分為「產業類型建議」與「策略性產業營運所需最低總樓面面積得分」兩個項目，各佔10分。若要在前者取得高分，必須發展策略性產業，包括高端專業服務如金融科技及財富管理等；「引進龍頭企業」的20分則明確要求投標者必須提交已獲得龍頭企業同意入駐的證明等。

## 發展局：成立產業園公司 招商引資更靈活

香港文匯報訊（記者 李芷珊）香港特區政府將成立「洪水橋產業園有限公司」，負責發展及營運位於洪水橋約23公頃的產業園，目標於明年年中投入運作。特區政府發展局常任秘書長何珮玲昨日在電台節目表示，預計下周完成公司註冊程序，隨後將向城規會提交建議，把相關用地由「港口後勤、貯物及工場用途」改劃為產業園專屬地帶。她指出，成立產業園公司有助更靈活、更聚焦與龍頭企業商談合作，未來可透過與企業合作或賣地等方式，實現財務自給自足。

何珮玲指出，特區政府過往以傳統賣地或「片區開發」等形式推地，而北部都會區以產業為主導，成立產業園公司能建立一套更靈活的招商引資機制，可直接與龍頭企業磋商，包括規劃用地及提供政策優惠，以吸引企業落戶，「例如部分龍頭企業未必會參與投標，但想獲得一塊面積不小的用地以建立廠房，這便可透過與產業園公司磋商，包括提供政策優惠等，內地及新加坡亦有類似做法。」

多元公私營合作模式上，她舉例指產業園公司可提供土地，由進駐企業出資興建廠房，特區政府從中分紅；或由產業園公司賣地，企業支付地價。

### 向立會申起始資金 長遠冀自給自足

特區政府將向立法會申請一筆起始資金，支持產業園公司初期運作，長遠期望公司財務自給自足，以商業模式營運，「數碼港或科學園同樣以一間公司的形式營運，可達至收支平衡，故相信有關模式可行。若產業園公司未來有經濟需要，可考慮先在市場借貸。」何珮玲指出，特區政府除注入起始資金外，亦向產業園公司批出可帶來租金及地價收入的土地，「土地可帶來租金及地價收入，未來與企業分紅亦是收入來源之一，市場借貸則可作為財政來源，從而達至自給自足。」

被問到會否設立關鍵績效指標（KPI）時，何珮玲認為有需要設立，但現階段「不想很具體化」。她舉例指將來產業園公司的行政總裁上任後，需要有計劃吸引有競爭優勢的目標企業、土地的布局等，在董事局通過相關計劃後再訂立KPI，會更清晰。

### 分期支付地價盼分擔融資發展風險

另一方面，洪水橋「片區」率先於昨日招標，但招標條款較原建議有所調整，包括增加一幅住宅用地、減少公路建設，以及在支付地價上容許分期付款等。何珮玲解釋，雖然目前息口趨勢向下，但仍高於過往低水平，對發展商現金流構成壓力。由於「片區開發」規模龐大，特區政府計算投資額介乎逾100億至200億元，發展商往往需依賴貸款，「若能在支付地價上協助發展商現金流安排，其實是有幫助的。」對於容許中標者於3年內付清餘下75%地價的安排，是基於一般在批地後3年可以預售樓花，帶來資金回籠的經驗，何珮玲指政府希望與發展商分擔「片區」的融資及發展風險。

## 涉隱瞞利益衝突 寺院前工程經理被起訴

香港文匯報訊 廉政公署昨日公布，以涉嫌隱瞞利益衝突起訴法定古蹟東蓮覺苑的前助理建築工程經理高宇星。案情指，高宇星涉嫌於2023年8月至2024年2月期間，隱瞞其妻於欣雅專業工程設計有限公司的權益，意圖詐騙而誘使東蓮覺苑委聘欣雅進行21項、總值逾50萬元的維修工程，並向審批採購工作的東蓮覺苑員工訛稱，其中18項工程是按寺院的採購政策進行。

建於1935年的東蓮覺苑於2017年列為法定古蹟。案情指，東蓮覺苑是一家佛教慈善團體所屬寺院，被告人高宇星今年36歲，他在2023年8月至2024年2月案發期間，負責監督該寺院所有維修和保養工程，包括委聘承辦商，他須根據東蓮覺苑的採購政策，因應工程價格取得最少兩份或三份報價單，同時必須確認採購過程中無利益衝突。

### 廉署接投訴後展開調查

不過，廉署早前接獲投訴後展開調查，發現被告的妻子為欣雅的唯一董事及股東，涉案21項工程涉及費用共逾50萬元。被告涉嫌使用虛假報價單，訛稱採購符合東蓮覺苑採購政策，令欣雅獲判部分工程。

被告被控三項欺詐罪及一項企圖欺詐罪，包括違反《盜竊罪條例》第16A(1)條及《刑事罪行條例》第159G條。被告獲廉署准予保釋，本周五（1月2日）在東區裁判法院應訊，以待控方稍後申請將案件轉介區域法院答辯。



●東蓮覺苑的正面。資料圖片

## 東涌住宅用地交房協發展資助出售房屋

香港文匯報訊 香港特區政府昨日公布，將東涌一幅住宅用地（東涌第122區）交由香港房屋協會發展資助出售房屋。該幅用地原為政府就私人興建資助出售房屋先導計劃（又名「樂建居」）選取作招標的其中一幅政府用地，交由房協發展後，初步預計可於2031至2032年度提供約1,600個資助出售單位。房協對此表示歡迎，並正與特區政府協商開展項目的細節安排。

### 料提供1600單位 協助市民置業

翻查資料，「樂建居」計劃首批選定東涌第122區和柴灣祥民道兩幅土地，但柴灣祥民道用地於2024年3月至7月招標時，只接獲1份標書，最終因未達政府底價而流標。

特區政府房屋局發言人表示，一直根據社會需求與實際情況，務實調整不同用地的發展安排。房協是政府在房屋政策上的重要合作夥伴，在發展資助出售房屋方面有豐富經驗。經檢視最新情況，政府認為把東涌第122區用地交由房協發展，能更快促成資助出售房屋的落成。

特區政府早於2023年6月已公布「樂建居」的政策框架，旨在善用市場力量，提高整體發展容量。政府目前正密切留意市場發展，檢討是否需要按市場情況適度調整「樂建居」的部分主要參數，以及未來其他「樂建居」用地的招標安排，並會適時公布。發言人補充說：「將東涌第122區用地交由房協興建資助出售房屋，與政府增加資助出售單位供應、協助基層置業及鼓勵上進上流的政策目標一致，相信市



●圖為「樂建居」東涌第122區。資料圖片

民會樂見其成。政府亦會繼續推進其他有關完善房屋階梯的措施，讓市民置業安居。」

房協回應表示，一直致力配合政府的房屋政策及市民住屋需要，因時制宜為市民提供合適的房屋。房協目前有逾20個規劃及興建中的發展項目，在審慎的資源管理原則下，房協會不時審視發展項目的資源分配和工作優次，確保項目承擔是力之所及，房屋供應亦能配合社會所需。

### 招國偉預計最快2031年落成

公屋聯會總幹事招國偉表示，該塊地皮預計最快2031年度落成，正正房協在該年

度沒資助房屋計劃興建，變相補充了房協在供應上的空白位，也豐富了在東涌新填海區一帶偏向較多盤，例如早前出售的裕雅苑、裕興苑，甚至居屋2025的裕豐苑，全部都是房委會居屋為主，「我認為增加不同機構興建的資助房屋，狀況會好一點。」

房委會資助房屋小組委員會委員柯創盛亦認同政策初衷，認為政府今次將用地交由房協發展資助出售房屋是務實做法，可達至政府與房協之間的協同效應，形容可更快見效。他認為可藉機從宏觀及長遠角度，檢討先導計劃的單位大小、數量等參數。