

● 青衣先進建造業產業大樓選址現為鋼筋預製工場。
香港文匯報記者鄺福強 攝



特區政府因應北部都會區等多項大型發展項目，於去年的施政報告提出推展「青衣先進建造業產業大樓」項目，為建造業界提供相關先進生產設施，並推動業界採用先進建造技術以提升新質生產力。特區政府昨日就該產業大樓發展合約以「雙信封制」公開招標，預計產業大樓的建造工程今年下半年展開，2028年投入運作。該項目合約為期30年，採用「建造、營運及移交」模式，中標者負責融資、設計、建造和營運，其中須具備每年最少30萬噸預製鋼筋及6,000個機電裝備合成組件的生產能力。建造業界歡迎大樓的建造，認為在本地生產有關預製組件可提高生產效率，以應對未來的基建發展。（見另稿）

●香港文匯報記者 吳健怡

2023/2024年度的財政預算案已宣布預留3,000萬元，研究在青衣興建首座為建造業而設的多層先進生產設施，並開展規劃和初步設計工作。去年5月，發展局就該項目邀請市場提交意向書，指香港未來幾年將迎來大量大型項目，包括北都區、公共房屋、醫院發展計劃和交通基礎設施等。另一方面，建築業亦面臨建築成本高昂、勞動力老化、人力短缺、生產力下降及工地安全狀況不佳等問題，為應對挑戰，發展局推廣高生產率的施工方式，包括「組裝合成」建築法（MiC）、機電裝備合成（MiMEP）、鋼筋預製等，以提高建築業生產率和成本效益。

兼具機電裝備合成加工場等設施

特區行政長官李家超在去年的施政報告中宣布發展局推展青衣先進建造業產業大樓項目，為建造業提供專用設施，以多層形式設置鋼筋預製工場、機電裝備合成加工場及其他先進生產設施，並就大樓相關先進設施提出創新及可行建議，其後局方檢視了收到的7份意向書，主要來自本地及內地與建造業相關的承建商與營運商，並利用蒐集的意見擬定公開招標細節。

該產業大樓選址青衣17區青強街一塊約3公頃的土地，有關用地現時以短期租約形式供營運一所低密度鋼筋預製工場，該幅土地發展為先進建造業產業大樓後，可提供更多樓面面積設立建造業相關先進生產設施。

雙信封制招標 合約為期30年

發展局發言人昨日表示，該項目合約為期30年，採用「建造、營運及移交」（BOT）模式，中標者負責融資、設計、建造和營運，合約屆滿後整座大樓包括所有生產設施和設備須移交給政府，而大樓提供的先進生產設施須包括最少1.5萬平方米樓面面積作鋼筋預製工場，另最少5,000平方米樓面面積作機電裝備合成加工場，有關項目由中標者負責營運，須具備每年最少30萬噸預製鋼筋及6,000個機電裝備合成組件的生產能力。另外，大樓要預留最少5,000平方米樓面面積出租予業界作鋼筋預製工場或機電裝備合成加工場。

同時，根據去年邀請提交意向書的文件，上址地面層至少要有1,000平方米的露天區域，用於存放和裝卸建築材料，並設有適當的車輛通道，包括貨櫃車輛直接進入指定租賃區域的通道。

是次招標採用雙信封投標安排，截標日期為今年4月22日中午12時。評審標書時，非價格建議和價格建議的比重分別為70%及30%，標書必須同時符合招標文件內非價格和價格的條款規定，其中非價格建議的評審準則，主要包括投標者管理、營運與建造業相關生產設施的經驗、大樓整體規劃及設計、用以建造及營運先進生產大樓和設施的創新技術、各項設施年產量，以及其他建議的先進生產設施，評審準則詳列於招標文件內。

青衣先進建造業產業大樓招標

採用BOT模式 年產30萬噸預製鋼筋 目標2028年運作



▲ 圖為大樓構想圖（下圖為模擬效果）。 立法會直播截圖



先進建造業產業大樓 項目資料

- 地點：青衣西南面的青強街
- 佔地面積：約3公頃
- 項目目標：為建造業提供專用設施，以多層形式設置鋼筋預製工場、機電裝備合成加工場及其他先進生產設施，以推動行業更廣泛採用高效建築方法，提升新質生產力
- 建造工程：預計2026年下半年展開，2028年投入運作

招標內容

- 招標時間：以「雙信封制」公開招標，截標時間為2026年4月22日中午12時
- 合約為期：30年
- 價格建議：非價格建議和價格建議的比重分別為70%及30%，標書必須同時符合招標文件內非價格和價格的條款規定
- 採用模式：「建造、營運及移交」模式，中標者負責融資、設計、建造和營運，當合約屆滿後，整座大樓包括所有生產設施及設備須移交至政府

大樓提供的 先進生產設施須包括：

- 1) 最少1.5萬平方米樓面面積作鋼筋預製工場
- 2) 最少5,000平方米樓面面積作機電裝備合成加工
- 3) 最少5,000平方米樓面面積出租予業界作鋼筋預製工場或機電裝備合成加工場

註：以上1及2項設施由中標者負責營運

資料來源：發展局
整理：香港文匯報記者
吳健怡

機電裝備 合成法

機電裝備合成法

(MiMEP) 指透過預

製組件將機電裝置在工廠內完

成組裝，再運送至工地後再與其

他組件連接，於現場完成安裝過程。圖為

大龍獸醫化驗所應用此技術更換的製冷機系統。

業界：有助降成本 提質效減碳排

香港文匯報訊（記者 吳健怡、李千尋）建築及機電工程業界人士均歡迎青衣先進建造業產業大樓的發展，認為可提高生產效率和品質，確保品質之餘，是加快行業未來走向新質生產力的引擎。立法會議員則建議特區政府進一步為大學及業界提供資金支持，促進建築科技和材料創新，配合行業升級轉型。

香港機電工程商聯會主席陳紫鳴昨日在接受香港文匯報訪問時表示，香港建造業面臨工人老齡化、年輕人入行少的嚴峻挑戰，但建築工序並未減少。為應對這些挑戰，發展局早在2018年聯同建造業議會推動「建造業2.0」，引入機電裝備合成法等先進技術，將工地的工序轉移至廠房完成，以提升效率、安全及品質，但生產設施多設於新界或大灣區內地城市，增加了運輸成本。他表示，青衣先進建造業產業大樓的設立，則可以集中生產模式，除能節約成本及減少安全隱患外，更可提高品質，這一轉型恰逢北部都會區等大型發展項目陸續啟動，可滿足市場對高效建造技術的需求日益增長。

為北都大興土木備好建材

建造業議會執行總監鄭定寧同樣對項目表示支持，他對香港文匯報記者表示，這是行業走向高質量發展的重要舉措，也是善用土地資源的明智之舉。他並期望大樓設計中能包含自動升降機，方便將材料運送至各樓層，以提高物流效率。

對特區政府規定大樓鋼筋預製工場和機電裝備合成加工場具備的生產能力標準，他指隨着未來北部都會區發展，各類工程項目陸續落成，市場對鋼筋等建築材料的需求會持續增長，產業大樓的建設正好能滿足這一需求。

立法會建築、測量、都市規劃及園境委員會成員劉文君對香港文匯報記者表示，特區政府以「雙信封制」及「BOT」（建造、營運及移交）模式招標，反映項目技術要求高，有助吸納對香港先進製造業前景具信心的投資者參與。

她認為，產業大樓設置鋼筋預製工場和機電裝備合成加工場等設施，相關建材在本地生產，有助減少長途運輸所產生的碳排放，符合碳中和及可持續發展的方向，而大樓除具備生產功能外，亦有潛力發展為研發平台，推動新建築物料的開發，故建議政府提供資金予大學及業界促進科技及材料創新，配合行業升級轉型。



●新界北立法會議員譚鎮國日前聯同新社聯副會長劉國勳及多名議員，與特區政府官員交流，了解政府在推展「城鄉共融」方面的工作。 劉國勳FB圖片

推展北都「城鄉共融」議員倡拆牆鬆綁助鄉郊發展

香港文匯報訊（記者 張若）新界北立法會議員譚鎮國日前聯同新社聯副會長劉國勳及多名議員，與特區政府官員交流，了解政府在推展「城鄉共融」方面的工作，並就鄉郊發展政策提出多項具體建議，包括放寬新界豁免管制屋宇用途，容許全棟村屋作餐廳及度假屋用途，並為祠堂等鄉郊場地拆牆鬆綁，舉辦盆菜宴等活動，讓鄉郊居民共享發展成果。出席是次會面的還包括選委會界別議員文頴怡、旅遊界議員江曼健、社會福利界議員陳文宜，特區政府官員則有北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲、土木工程拓展署北拓處處長劉曉欣及副處長王仲邦等。

特區政府代表在會上分享「城鄉共融」的初步構思，包括活化特色鄉村建築、設立鄉村文化徑、放

寬新界豁免管制屋宇用途、改善鄉村污水系統、預留休憩與節慶活動空間，並探討設立專項基金計劃。

譚鎮國昨日在社交平台發帖表示，歡迎政府重視鄉郊發展，期望可推動鄉郊發展，創造就業機會，並希望鄉郊居民獲優先聘用，以及吸引年輕一代回鄉郊發展。他除希望政府放寬新界豁免管制屋宇用途外，亦建議為鄉郊場地拆牆鬆綁，如祠堂外多辦盆菜宴等，同時設立專責小組提供一條龍服務，協助申請人處理各項所需牌照及場地申請等。

他強調，頂層設計的成功有賴貫徹至基層的有效溝通與執行，建議政府建立恒常化的分區諮詢網絡，在規劃初期便吸納村民的在地經驗，例如在改善鄉村基建時，村民的實際知識能有效避免規劃與現實脫節。

劉國勳亦在社交平台發帖，指城鄉有不少本土文化值得推廣，亦蘊含龐大的經濟機遇和價值，建議政府加強配套，讓北部都會區全速發展時，居民亦能共享發展成果，便利生活亦能得到經濟效益。

他又提出放寬丁屋管制屋宇用途，讓村屋整幢作民宿和餐飲等不同的經濟活動，同時放寬「鄉村式發展地帶」（V Zone）的土地用途，以便有更多空間帶動商業、飲食、文化等不同經濟活動，政府亦可研究能否提高有關土地的地積比等。

江曼健就建議政府梳理並活化非物質文化遺產，設計具主題的鄉村文化旅遊徑，並設特色小販區，銷售本地農產品與手工藝品；陳文宜指出新界北人口高齡化，提倡鼓勵長者擔任文化導覽員或傳統技藝傳承者，將其經驗轉化為旅遊資源與就業機會。