

專家建言北都發展 冀打造宜業宜居新社區

# 建綜合統籌機制 規劃房屋土地供應

香港五年規劃

國家「十五五」

規劃綱要明確要加快

土地房屋北都篇

北部都會區建設，是香港北部都會區首次寫入國家

五年規劃中。北都是香港未來發展的新引擎，對香港經濟、民生、房屋土地供應等至關重要。香港特區政府政制及內地事務局就香港五年規劃初步釐定作專題諮詢的綜合範疇，便包括在土地、房屋和加快發展北部都會區方面，研究如何優化空間布局，拓展發展空間。就此，香港文匯報訪問了多名專家，他們認為香港五年規劃應在房屋及土地供應方面建立長遠、綜合的統籌機制，並與人口、經濟及社會政策對齊，同時配置用地組合、落實時序與區域布局。更有專家認為應藉此機會將新界土地重新進行整體布局，考慮一併整合深圳河南岸部分濕地及其他土地，打造一個宜業宜居的新型社區。

●香港文匯報記者 鄭治祖

房屋範疇應與社會政策對齊 超前部署

北部都會區諮詢委員會委員、城市規劃師及特許測量師劉國勳認為，香港應藉編制五年規劃，在房屋及土地供應方面建立長遠、綜合的統籌機制，避免以往「頭痛醫頭、腳痛醫腳」的做法。他強調，五年規劃的土地及房屋範疇應與人口、經濟及社會政策對齊，並可參考內地省市經驗，推動跨部門協調，助力香港融入國家發展大局。

劉國勳表示，過往施政報告及預算案雖各有針對性，但往往將土地與房屋視為單一章節處理，容易出現「治標不治本」的情況。「若以五年為周期，對接國家『十五五』規劃，可先訂立一套全港性的整體目標，再分區落實，並建立跨部門協調機制。」

他強調，土地與房屋不只是供應量的問題，還牽涉交通基建、社區配套及產業布局，必須與人口、經濟、社會及文化政策對齊，才可在落地層面滿足長遠發展所需。他說：「這意味土地、房屋土地不應僅交由發展局或房屋局處理，而是由整個政府統籌，凝聚各政策局共同參與及提供意見，形成跨部門協作，再由執行部門負責落實，確保階段性成果可量化、可問責。」

劉國勳以公屋輪候時間延長為例指出，以往做法過於單向，僅透過施政報告或預算案尋找土地解決，忽略了人口目標及住宅與經濟用地的比例配置，「每年的施政報告都有不同口號和重點，某程度上反映缺乏長遠規劃方向與指標，故五年規劃可提供更具戰略性的超前部署，令施政可見、可遵循，進一步提升政策的連貫性與社會預期管理。」

## 倡設置硬任務指標

他建議香港首個五年規劃應同時設置硬任務指標與預期性指標。硬指標應包括未來五年公私營房屋的新增供應量、各類型用地的配置比例等；預期性指標則涵蓋人口變化、產業升級、社區服務承载力等前瞻性評估。

在規劃方面，劉國勳指出，內地各大城市已有大量成功案例可供香港參考，「國家制定每個五年規劃時，各省市地方也會制定相應的五年規劃，並承接國家的總體目標。例如國家推動綠色發展，地方或省市就會在綠色方面設置目標。」

他舉例，若要建設綠色香港或綠色經濟，就不只是環境及生態局要配合，其他部門也要在土地與房屋上配合，例如撥出更多用地支持循環經濟，「這就是整體規劃，不是房屋局只看房屋、發展局只看發展，而是政府不同部門共同朝著一套目標，將目標細化後，各自思考如何在土地與政策上達到目標。」

## 加強跨部門協調 加速北都項目落地

在北都發展方面，劉國勳建議香港特區的五年規劃應明確其功能定位，包括吸引多少資金落地、重點發展哪些產業、創造多少就業職位等。特區政府在制定投資「政策包」及推動招商引資時，應與整體目標對齊。整體而言，應制定更全面的綜合目標，融入明確的產業、就業及社區規劃，同時加強跨部門協調，加速項目落地。整體目標與規劃上，他建議加入文化設施與社區特色元素，例如明確教育資源分配目標等。

●香港文匯報記者 盧慧穎



●在提速發展北部都會區方面，專家認為特區政府在加快流程方面做得相當不錯。圖為洪水橋發展區。

資料圖片

## 打造「港深雙城特區」發揮兩地制度優勢

博匯智庫主席、特首政策組專家組成員張量童表示，內地各省市或中央政府制定五年規劃時，大多需要長時間調研；但首份香港五年規劃要在年底前公布，時間上比較倉促，所以特區政府透過各政策局和立法會的渠道，雙管齊下收集意見、各自分析再綜合討論，實屬折衷辦法。他建議特區政府在收集意見的過程中，必須吸納不同界別的持份者參與，之後再舉行公眾諮詢會進行討論。他認為應透過五年規劃，對新界土地重新進行整體布局，可考慮整合深圳河南岸部分濕地及其他土地，打造一個宜業宜居的新型社區。

張量童強調，特區政府制定五年規劃時不能太過短視，因香港的發展與國家息息相關，兩者長遠的發展目標應一致，「特區政府不應只靠中央安排和定位，反而應該主動告訴中央，香港可為國家做什麼、可發揮什麼作用，以對接國家『十五五』規劃。」

他表示，香港是國際中西文化交流的地方，可充分發揮本港的軟實力，在協助國家走入世界舞台和爭奪國際話語權上多下工夫，例如爭取舉辦更多世界級論壇，或

吸引世界級組織落戶香港；也可提升國標在香港市場的適用性，然後再將之轉化為國際標準等，「這不僅符合國家利益，同時也為香港未來發展帶來好處。」

在提速發展北部都會區方面，他認為特區政府在加快流程方面做得相當不錯，特別是提出訂立北都專屬法例，不僅為規劃和地政程序拆牆鬆綁，還能簡化城規程序，加快支付收地補償。他還建議特區政府與深圳市政府合作，沿着深圳河南岸整合河套區土地，打造港深兩地深度融合的「港深雙城特區」，「兩地在物理相連，因而能夠發揮兩地制度優勢，以『雙飛地』、『雙總部』的制度創新，打造粵港澳大灣區一個重要和獨特的合作平台。」

## 適時將新界土地重新布局

談到特區政府應如何透過五年規劃做好優化土地空間布局時，張量童認為，如今是時候將新界土地重新進行整體布局，不能每個區域都各自為政，「在適當的容積率及建築密度下，可考慮整合深圳河南岸部分濕地及其他土地，打造一個宜業宜居的新型社區，從而吸引更多企業和人才來港。」

他認為未來應以城市設計主導北都規劃，根據人口規模和相應的基礎設施，做好優化空間布局。除了設計好城市三維空間外，還要考慮基建容量和環境容量的承載能力，制訂多個替代性方案供社會討論和選擇。

## 北都創科園區須擺脫「包租公」心態

對如何快速有效地推動北都創科園區建設，張量童以深圳南山區為例指出，當地集聚了逾200家上市公司，當中包括騰訊、大疆創新等科技巨頭總部，形成群聚效應和帶動當地經濟。因此，北都創科園區須擺脫傳統「包租公」心態，甚至可特事特辦，由特區政府主動與有興趣落戶的創科巨頭商談，了解其想法和需求，再按其特別要求調整規劃，相信可有助吸引大型創科企業落戶香港。

在土地房屋方面，張量童認為開發土地需要基建、交通及政策配合，才能吸引投資，帶動整體經濟增長、提升本地生產總值及創造就業機會，而若想吸納世界各地專才來港發展，就必須再配以整體的人才公寓計劃。 ●香港文匯報記者 嚴錫華

## 批地準則可參考內地 更看重企業能否達政策目標

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺認為，香港首個五年規劃的土地、房屋範疇，應與以往十年長遠房屋策略或土地供應計劃有所區別，讓國家定位成為跨部門協同的牽引，同時對接國家「十五五」規劃對香港的定位與要求，特別圍繞「四個中心、一個高地」的建設方向，自上而下反推政策設計，並據此配置用地組合、落實時序與區域布局，務求使土地政策真正服務整體產業與城市發展目標。土地審批方面則可參考內地城市，不以價高者得，而是評估企業或開發商能否達到政策目標，並設有相應KPI，例如引進新產業、創造就業機會、提供足夠的本地生產總值等。

他強調，五年規劃需擺脫以往施政報告的篇章式分割，不能再把土地與房屋視為獨立章節、僅着眼未來五年至十年的供應量，重點不在單純推算供應量或回應人口增長，而應以政策目標為主軸，打破部門邊界，統籌規劃、產業、交通、人才及社會服務，形成可協同落地的政策組合：「五年規劃不只是

回答『提供多少土地』，更要回答『如何透過土地開發與配置，支撐香港的整體定位與長遠發展』。」

在土地審批方面，葉文祺建議不應再單純以價高者得為唯一標準，尤其是產業用地的審批條件，除了價格外，更重要是企業如何使用土地以達成既定的產業目標。目前，不少內地城市都會評估企業或開發商能否達到政策目標，並設有相應KPI，例如引進新產業、創造就業機會、提供足夠的本地生產總值等。

## 建議以「一企一策」設計政策包

提速發展北部都會區是五年規劃其中一個重點議題。他建議特區政府應率先推動標杆示範項目，牽頭邀請私人企業合作打造一批示範性項目，以試點成效與數據帶動私人企業投資；以「一企一策」設計政策包，配套稅務、土地與人才措施，並以明確績效指標及糾偏機制確保政策落地；暢通人流、物流、資金流與數據流等「四流」，完善通關與監管安排，為內地企業

「以港出海」及外資落戶對接內地提供制度化便利。

在生態環境方面，葉文祺認為，北都有大量濕地，可參考深圳等地的經驗，採用「公私合營」模式，「並非由政府單方面收地保育，而是與私人營辦商合作，在不影響核心生態功能的前提下允許適度、受控的項目發展，同時由企業承擔相應的濕地保育與設施建設責任。這不僅有助吸引內地企業以香港為『出海』樞紐，也有利於促使外資企業落戶北部都會區，進一步對接內地市場。」

## 籲把提升置業率作規劃目標

在房屋供應政策方面，他認為除了根據人口增長推算供應外，既然特區首次提出五年規劃，就應設定置業率明確目標，以提升置業率為關鍵指標，例如香港目前置業率約五成，較內地許多城市的六至七成為低，與新加坡（約九成）及美國（約六成多）相比也偏低，因此在五年規劃中應把提升置業率作為重要目標。

●香港文匯報記者 盧慧穎

