

# 北都發展條例草案下周交立會首讀

香港文匯報訊 香港特區政府昨日在憲報刊登《北部都會區發展條例草案》（《條例草案》），進一步為北部都會區精簡規劃和地政程序，加快工程建設及助力產業營運。《條例草案》將指明便利北都發展的6個政策範疇，並授權行政長官會同行政會議可就6個範疇訂立附屬法例，制定相關政策措施的落實細節。特區政府發展局指出，以主體法例訂明政策範疇，附屬法例規定落實細節的安排，讓政府可因應北都的發展需要，因時制宜，在有需要時靈活調整落實細節。《條例草案》將於下周三提交立法會進行首讀及二讀，特區政府表示，會全力配合立法會審議《條例草案》，爭取今年內通過，然後正式將首批附屬法例提交立法會。

發展局表示，國家「十五五」規劃明確支持加快北都建設，充分體現國家對北都發展的高度重視，也是香港融入和服務國家發展大局的戰略方向。北都已進入全面動工和企業導入階段，特區政府必須加快建設，並迅速應對企業的需要。政府已隨《條例草案》一併提交首批附屬法例的草案本供立法會預覽，以便立法會審議時能更全面了解便利措施的細節，並會在《條例草案》通過後，正式向立法會提交首批附屬法例。

## 為多個方面立法建議提供基礎

《條例草案》會為多個方面的立法建議提供基礎，包括釐定北都範圍。《條例草案》將只適用於北都範圍；因應需要，部分便利措施可

以只適用於北都內的指定範圍。行政長官會同行政會議將有權在兩個指明情況下修訂北都範圍，包括因應北區或元朗區的行政區界線改動，或相關分區計劃大綱圖的界線改動。

《條例草案》同時為簡化城市規劃程序、加快支付收地補償、促進工程創新及品質、簡化申請建築噪音許可證的程序及要求、便利及規管跨境要素流動，以及為指定地區成立法定法團的立法建議提供基礎。其中，申請人可以更簡單、更快捷的規劃程序，就北都指定範圍的土地或建築物申請改變土地用途或放寬發展參數/要求，將原本通常需要至少9個月的流程縮短至只需兩個月。行政長官會同行政會議亦可延長在北都內的土地或建築物作某項臨時用途

或發展的期限至7年。

在便利及規管跨境要素流動方面，《條例草案》建議賦權行政長官會同行政會議可就便利及規管特定類型的跨境流動訂立規例，當中包括人員流動、任何貨物或其他物品的移動，以及數據、資料或其他無形物或資金的傳送。此外，《條例草案》亦建議賦權行政長官會同行政會議可成立法定法團相關事宜訂立規例，以為指定地區成立法定法團等。

發展局表示，特區政府已於今年進行了為期約兩個月的公眾諮詢，社會普遍支持為加快北都發展訂立專屬法例。因應收到的公眾意見，政府已就立法建議作出微調，並已於上月向立法會發展事務委員會介紹。

# 北都洪水橋片區接獲兩標書

## 目標8月底批出標書 招標反應證企業對北都發展有信心

北部都會區首個「片區開發」試點的洪水橋/厦村新發展區片區昨日中午截標，特區政府共收到兩份標書，包括恒基以獨資方式入標，而中國海外、招商局置地、華潤置地（海外）、中國旅遊集團投資運營、京東集團以及信和置業組合的「洪水橋新發展有限公司」遞交。

發展局表示，政府接獲的標書，每份都涉及由多個企業包括發展商和產業營運者所組成的團隊，顯示片區項目能促進不同企業板塊合作，聯手推動北都發展，為北都的多元發展模式開啟良好局面，目標是今年8月底批出標書。有北部都會區諮詢委員會委員認為，是次招標的反應證明市場正在回暖，更顯示不少企業對北都發展具信心，相信在政府牽頭下能夠加快北都建設，推動香港長遠發展。

●香港文匯報記者 吳健怡

北都洪水橋片區項目採「雙信封制」招標，佔地10.5公頃，包括住宅及產業地各3幅，其中一份標書由中國海外、招商局置地、華潤置地（海外）、中國旅遊集團投資運營、京東集團以及信和置業組合的「洪水橋新發展有限公司」遞交。

六大企業表示，國家「十五五」規劃明確提出加快北部都會區建設，特區政府首份五年規劃亦將北都列為重中之重，北都的發展將為香港帶來重要機遇，亦是未來發展的重要動力。是次聯合競標，為北部都會區的高質量發展盡一分力，支持香港經濟持續向前。

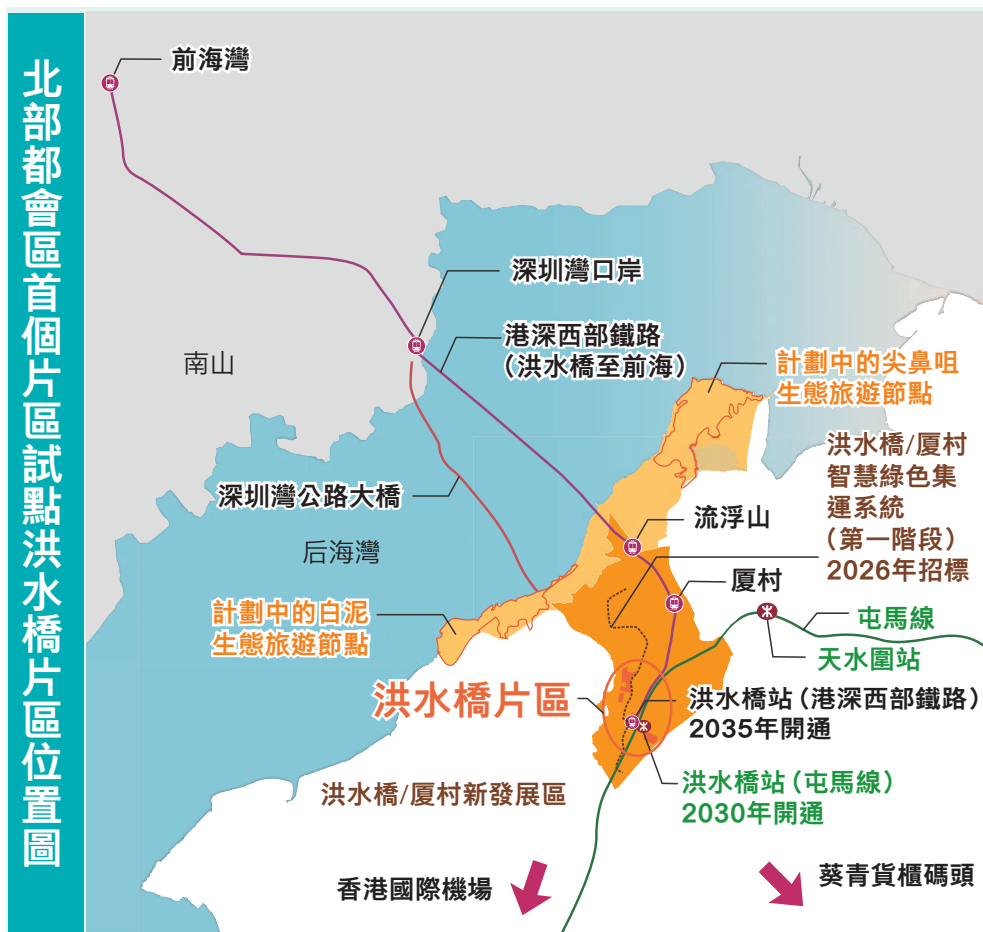
另一入標財團據報為恒基地產，恒地發言人表示，北都是香港未來的重要經濟引擎，集團對香港長遠發展充滿信心，會一直積極支持特區政府，助力香港融入及服務國家發展大局。

## 發展局：促進不同企業板塊合作

發展局發言人表示，接獲的標書每份都涉及由多個企業包括發展商和產業營運者所組成的團隊，顯示「片區」項目能促進不同企業板塊的合作，聯手推動北都發展，為北都的多元發展模式開啟了良好局面。局方已根據一貫的採購及招標程序成立標書評審委員會，由發展局常任秘書長（規劃及地政）擔任主席，成員包括來自不同政策局/部門的首長級人員。標書評審委員會會隨即展開評標的工作，目標在8月底批出標書。

北部都會區諮詢委員會委員劉國勳在接受香港文匯報訪問時表示，項目接獲兩份標書是好的開始，證明市場正回暖，同時政府在標書中增加彈性措施，包括容許中標者分期繳付地價等安排，讓中標者在財務上更具靈活彈性，照顧了企業融資需求，相信在此安排下，不少大型企業及財團願意投資北都發展。

他表示，北都屬大型基建項目，分四大區域發



●洪水橋/厦村新發展區片區昨日中午截標。圖為洪水橋一帶環境。



洪水橋片區發展規劃

## 洪水橋片區招標資料

### 「產業主導」招標安排

- 「雙信封制」招標：非價格和價格比重為70：30
- 主要涵蓋3幅住宅用地（2.61公頃）和3幅「企業及科技園」（5.5公頃）
- 須承投和發展「企業及科技園」用地 HSKTL 19，如選擇同時發展 HSKTL 23 和 24，會獲更高評分
- 非價格建議主要評標因素
  1. 產業的策略重要性
  2. 龍頭企業的引進
  3. 發展速度
  4. 投資規模
  5. 就業機會
  6. 環境、社會及管制建議
  7. 大型發展項目經驗

### 靈活地價繳付安排

- 分期繳付地價：首期25%，其餘75%，三年內付清，其間不收取利息
- 交回土地以抵消地價：可交回一些政府會在北都徵收的土地，以抵消洪水橋片區的地價

### 地契及其他安排

- 獨立地段：6幅發展用地以獨立地契簽訂
- 建築規約期限：七年
- 轉讓期限：企業及科技園用地不可拆售
- 專案監督辦公室：全流程協助，加快項目落地

整理：香港文匯報記者 吳健怡

展，涵蓋住宅、產業及公共設施等多類型發展，相信在政府牽頭下，能加快北都建設，推動香港長遠發展。

## 議員倡將經驗用於其他片區招標

立法會新界北議員姚銘表示，相較過往單純的住宅或商業用地招標，今次「片區開發」涉及發展住宅加產業，財團或發展商的投入資源會較一

般項目多，今次洪水橋片區截標，不能單純以入標數目判斷是否理想，因片區開發非傳統賣地，而是北部都會區「產業主導、基建先行、職住平衡」的重要試點。

他建議特區政府在今次批標後總結市場對招標條款的反應，包括分期支付地價、基建責任、產業用地要求、發展年期和履約安排等，並將經驗用於日後粉嶺北、新田科技城等片區招標。

# 成功吸引實力發展商競投 為北都後續穩健推進打基礎

香港文匯報訊（記者 蔡競文）多位測量界人士認為，這次收到的標書數目雖不算多，但實際上參與的持份者並不少。在當前具挑戰性的營商環境下，項目成功吸引實力發展商競投，反映市場對北部都會區大型發展機遇仍然保持興趣，為後續的穩健推進奠定了良好基礎。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事兼主管鄭延昨日表示，洪水橋大型片區開發試點項目反映出政策願景與當前市場環境之間所面對的挑戰。是次招標涉及高度複雜的安排，包括監管要求、地盤限制及責任高度集中等因素，均可能影響市場在現階段的參與意慾。

展望2027年的招標工作，特區政府應在政策目標之餘，充分吸納市場意見，而分階段或持續招標、

增加土地用途彈性、按市場需求調整樓面面積，以及建立預先認證營運商名單等，均是國際大型發展項目常見且成熟的做法。香港具備多項優勢，包括充足的土地供應、穩健的政策框架及良好的融資能力。若能進一步提升制度彈性，將有助更有效地配合市場實際情況，充分發揮這些優勢。

考慮到相關服務契約長達50年，該行認為發展商可能需要政府在土地用途規劃、地契條款及技術評分標準之間提供更清晰及一致的指引，加強跨部門協調有助減少不確定性，從而吸引更多廣泛的市場參與。

泓亮諮詢及評估有限公司董事總經理張翹楚昨日向香港文匯報表示，昨日的其中一份標書是由6個企業聯合遞交，若財團間沒有明確分工，其實很難聯合入標，反而產業分工足夠完整時，項目將來落

成後的樓面分配便更有把握。因此，這次收到的標書數目雖不算多，但實際上參與的持份者並不少。

張翹楚認為，這次招標結果確實能起到「龍頭」的帶動作用，即促成地產與產業的深度合作。該六個企業當中，包括發展商（華置、信置、招商局置地、中國海外等），還包括深耕文旅產業的香港中旅，以及近期在香港相當活躍的京東（近期在港開發不少家電及民生類的綜合零售店）。以往大型項目開發只着重發展商之間是否聯合入標，是次的關鍵反而是產業與開發商和營造商多方合作入標，反映多方對北都的期盼和信心。

他表示，當產業分工足夠完整時，對項目將來落成後的樓面分配，發展商就有更大的把握。大家不必擔心落成後會面臨招租困難，或不知如何消耗這

些樓面面積的窘境。因此，他認為這是一個相當理想且合適的做法。然而，要尋找合適的企業共同合作並不容易，這也變相解釋了為何這次收到的標書數目相對較少。

## 項目容許靈活地價繳付安排

高力香港研究部及零售顧問主管李婉茵表示，綜合考量項目規模、龐大投資額，以及現時的市場環境，是次招標反應屬合理預期之內。她指出，片區開發涉及大規模土地整合、基建配套及較長的投資回收期，對資本及執行力要求甚高，故主要吸引具備雄厚財力及大型綜合發展經驗的企業參與。值得注意的是，項目容許靈活地價繳付安排，有助提升財務可行性與投資吸引力，長遠能推動市場持續參與北部都會區發展。總括而言，在審慎的市場氛圍下，項目成功吸引實力發展商競投，為後續的穩健推進奠定了良好基礎。