

洪水橋片區兩標書來自「有份量」企業

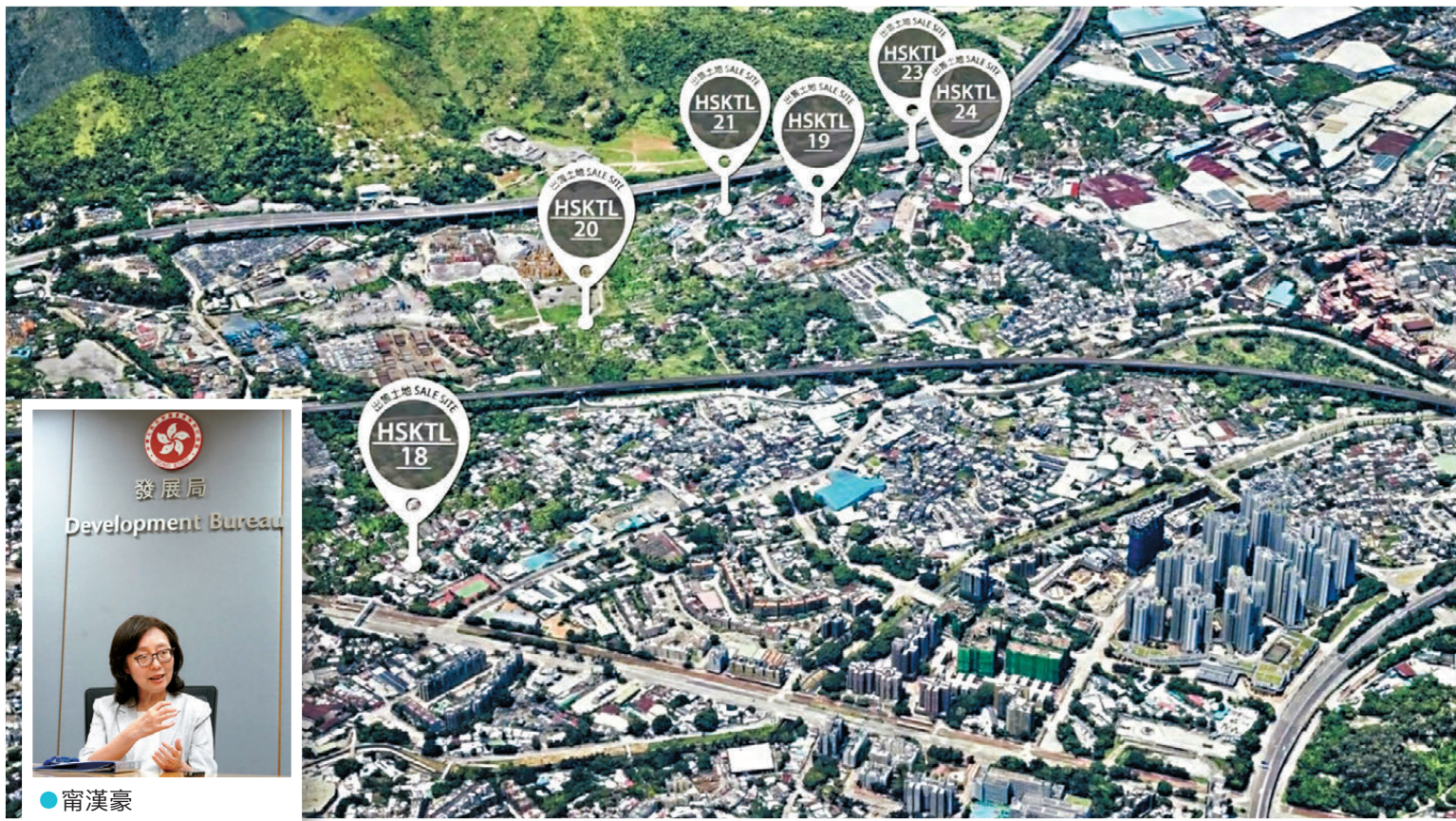
發展局：下月公布招標結果 粉嶺北片區擬年底招標

國家「十五五」規劃明確支持香港加快發展北部都會區。香港特區政府發展局局長甯漢豪日前在接受香港文匯報專訪時表示，為了推動北都發展，現屆特區一改傳統「先建樓再招商」的發展模式，以「產業先行、規劃優先」的全新思維推動片區開發。而作為北都首個片區開發試點的洪水橋項目，招標反應符合預期，已收到兩份聯合財團標書，她透露有關標書來自「有份量」的企業，「今次入標團隊均為地產發展商與科技、產業企業聯合組成，正好體現片區開發的核心初衷，成功促成地產與產業企業跨界合作，是極為正面的市場信號。」下月底或之前將完成評標並公布結果，以回應業界資金部署與項目規劃需求。她又預計未來一年內推出首批產業落地項目，穩步實現產住融合的發展目標。

●香港文匯報記者
黃子龍



掃碼睇片



洪水橋市地段第18、19、20、21、23、24號企業及科技園用地位置。
發展局圖片

甯漢豪表示，洪水橋首個片區招標結果於下月底揭曉後，政府準備推展下一個位於粉嶺北新發展區片區的項目，已經完成徵收土地程序，會視乎市場反應，擬於今年底招標。

要求中標財團營運指定產業用地

對於社會上有人擔心片區開發會淪為住宅發展，產業配套落空，甯漢豪指出，招標條款設有嚴格約束，從制度上杜絕有關問題，「合約明確要求中標財團必須營運指定產業用地，訂明土地平整、產業建設的明確時限與違約後果，確保產業發展為核心主軸，避免『重住宅、輕產業』的舊有弊端，落實

產住融合的規劃目標。」

她表示，負責營運洪水橋產業用地的產業園公司已完成董事局架構搭建並召開首次董事會，行政總裁招聘工作亦有序推進。現階段團隊雖未完全到位，但已聘請顧問團隊開展前期工作，並與多家有意落戶的企業展開初步洽談，招商工作提前鋪開。

土地規劃方面，特區政府主動優化土地用途，將原本僅規劃港口後勤的23公頃土地，向城規會申請放寬為多元化用途，新增研發、酒店、人才公寓等多元配套，全面適配不同產業落戶需求，有關改劃申請已獲城規會支持，短期內完成文書程序。

產業園公司每年須交工作報告

監管方面，甯漢豪表示，特區政府牢牢掌握主導

權，「產業園公司由政府全資擁有，董事局成員、管理層任命均需政府首肯，重大招商決議必須獲政府董事支持方可通過。公司每年亦須向立法會提交工作報告，接受公眾與議會監察，在依託市場力量招商的同時，確保發展方向貼合政府產業規劃。」

她指出，產業園公司採取多元靈活方式，可按企業需求彈性選擇自行發展、招標出售，以及與企業以「土地參股」形式共同開發。現時產業園公司負責發展的23公頃產業用地當中，已有約8公頃為即時可用的「熟地」，具備即時招商條件，政府目標是於未來一年內落實首批簽約落地項目；其餘15公頃土地正推進平整工程，預計明年陸續交付園區公司營運。

香港文匯報訊（記者 黃子龍）《北部都會區發展條例草案》（北都專屬法例）已進入立法會審議程序。發展局局長甯漢豪在接受香港文匯報專訪時表示，目標是於今年底前推動主體法例獲立法會通過，隨即會提交多項附屬法例補充配套，透過精簡規劃、施工審批流程提速建設。她強調，北都專屬法例根本目標是「提速提效」，但精簡規劃絕不等於無人把關，特區政府將透過設立嚴謹監管機制，同時平衡發展速度、環境保護與居民權益，為北部都會區長遠有序建設提供法律支撐。

甯漢豪指出，北都專屬法例多項條款針對過往程序繁瑣痛點作出改革，例如土地用途改劃審批需時由原本9個月縮短至兩個月，快速配合企業落戶需求；建造噪音許可證申請大幅簡化，不再逐項規管施工機械型號、擺放位置，以目標為本，只要噪音維持法定上限內便可延長施工時段；同時簡化先進建造技術及物料的審批門檻，全面加快工程進度。針對粵港澳大灣區產業協同，主體法例亦留有彈性空間，後續可透過附屬法例推出配套措施，便利企業實現跨境人員往來、數據交換，強化北都作為區域產業樞紐的功能。

將劃定清晰北都專屬例適用範圍

甯漢豪強調，有關簡化措施並非無邊界放寬，特區政府將劃定清晰北都專屬法例適用範圍，僅開放予產業用地、交通基建項目，社區設施、民居周邊地盤不適用長時段施工安排，避免擾民。即使產業地盤獲准長時間開工，環保署亦會先行測量周邊敏感地點，設定噪音限值，執行定期監察甚至實時監察，一旦超出標準即作出跟進執法，確保環保標準不降低。

北都開發效率「幾何級提升」料5年完成900公頃土地平整

香港文匯報訊（記者 黃子龍）香港特區政府發展局局長甯漢豪在接受香港文匯報專訪時，總結現屆政府上任以來的施政成果。其中，發展局最大成果之一是將北部都會區由空間概念轉化為具體行動部署。該局於2023年推出《北部都會區行動綱領》，為各新發展區清晰劃定發展目標與功能定位，例如明確洪水橋新發展區規劃產業園、物流用地及大學城校園用地，讓各區發展有據可依、分步推進。她說：「與過去被動規劃不同，如今是主動對外公布收地進度、土地平整成果，徹底擺脫滯後規劃狀態。」

她表示，將有序推動北都大學城建設、土地供應增量、營商環境優化等工作，過去數年已完成北都逾百公頃的土地平整，未來5年亦將完成900公頃土地平整，她形容開發效率實現「幾何級提升」。發展局「言出必行」，會在確保將提供逾3,000公頃的新發展土地規劃目標落地的同時，推出多項拆牆鬆綁措施，包括針對企業現金流壓力，允許土地業權人以收地補償抵消契約修訂（補地價），再搭配片區開發新模式、成立產業園公司等舉措，全方位優化北都營商與發展環境。

對於國家「十五五」規劃賦予北部都會區國家戰略平台的全新定位，甯漢豪坦言倍感鼓舞且責任重大。她指出，北都發展已提升至國家層面，不再局限於香港本地發展，不僅讓香港特區政府更明確發展使命、確保建設不容有失，亦讓市場清晰把握北都的戰略價值，為區域發展注入動力。

大學城校園約100公頃擴至300公頃

備受關注的北都大學城，將打破傳統校園區的狹隘概念，打造產學研、保育、生活配套兼備的複合型城區。北部都會區規劃三大大學城板塊，分別為洪水橋、牛潭尾和新界北一帶，總面積逾千公頃，佔北都發展用地的重要比例，部分區域納入三寶樹濕地保育公園，實現發展與保育並重。甯漢豪指出，特區政府積極把用地擴容，其中北都大學城校園用地由約100公頃擴容至300公頃，「因應現代辦公及生活模式轉變，市場對傳統商業用地需求下降，不少發展商主動交回相關土地，政府便透過徵收撥用轉作高校教育設施用地，為大學城擴容提供關鍵土地支撐。」

3000公頃發展用地分階段落實

土地供應是北部都會區發展的核心支撐，甯漢豪重申，北都3,000公頃發展用地目標明確，將分階段落實：未來5年完成900公頃土地平整、再下一個5年再推900公頃。發展局已制定內部嚴謹時間表，有序推動城市規劃、工程刊憲、立法會撥款、片區招標等法定程序。

甯漢豪不諱言指，收地還置工作面臨現實挑戰，主要困難源自寮屋住戶及棕地作業經營者。發展局過去已處理逾3,000戶寮屋住戶遷置，當中僅約半數合資格申請公營房屋或免經濟審查的專用安置屋邨；其餘不合資格群體中，不少是凍結登記後遷入、持有私人物業或已有公屋，以及居住於非法搭建構築物。

甯漢豪強調，特區政府在收地補償上對業主充分包容，補償標準優於農地原值，但對於不合資格人士絕不妥協，「寬鬆放行將變相鼓勵非法搭建、投機入住，破壞土地發展秩序，不利社會長遠發展。」但同時，特區政府會為所有合資格遷置住戶提供搬遷津貼，全力協助重置居所平衡民情。

民建聯辦圓桌會議 建言北都宜居建設

香港文匯報訊（記者 費小燁）北部都會區9個新發展區預計可提供逾50萬個公私營房屋單位，為市民實現安居樂業帶來殷切期盼。民建聯發展事務發言人、立法會議員姚銘日前舉辦「幸福北都系列——打造北都宜居空間」圓桌會議，請來香港特區政府官員、學者、地產界代表等，從空間規劃、房屋政策、社區設計等多個維度，深入探討如何將北都建設成為真正宜居的新一代社區。特區政府發展局副局長林智文指出，北都秉持「發展與保育並行」、「基建先行」和「產業主導」原則，各新發展區均採用「15分鐘生活圈」概念，結合完善藍綠

基礎設施和智慧綠色集體運輸系統，全方位滿足居住、就業、康樂及出行的需求。特區政府會繼續聽取各界意見，推動北都發展成為具備多元魅力的「宜居、宜業、宜遊」都會區。

姚銘在開場發言中表示，香港長期以來面對居住空間狹小的現實問題，北都不僅是香港中长期的主要房屋供應來源，更是重新定義「宜居」的歷史機遇，「北都不只是建多些樓，而應該成為一個讓市民真正安居樂業的新一代示範社區，才能以良好的居住環境吸引人才匯聚，讓市民有更好的生活和發展空間。」

地產及建造界立法會議員、恒基兆業執行董事黃浩明認為，要真正落實「住大啲」，必須做好北都發展，才能令居民有能力承擔更優質的房屋。他建議從放鬆金融市場、放寬銀行貸款比例的角度出發，減輕市民的「上車」壓力。

學者倡北都增首置盤助青年置業

香港城市大學公共與國際事務系講座教授許智文分析，青年在居住問題上普遍面對「買不起、存不到錢」的結構性痛點，夾心階層置業缺乏過渡安排，加上通動代價置食空間帶來的幸福感。他建議在北都增加首置盤、青年公寓等份額，為35歲以下青年推廣「先租後買」先導計劃，並確保產業招商落地與住宅建設進度同步規劃。

團結香港基金政策倡議高級經理王雲豪指出，舊區居住環境差，單靠重建後額外樓面面積帶來利潤支持重建項目並非可持續策略。他建議善用北都新土地資源帶來的契機，通過即時「樓換樓」的補償安排及「住大啲」的策略，吸引市民遷入北都。

未來經濟學院總監暨港大經管學院助理教授王柏林引述過去的研究報告指出，本港的居住面積有下降趨勢。他認為，若要留住人才，必須從規劃角度做好配套，建議將指定北都居屋項目中的青年白表買家的首期要求由10%降至5%，逐步把北都公營房屋中公

屋與資助出售房屋比例由60:40調整至50:50，為主動選擇北都並符合目標群體的申請人引入累進式攪珠權重；以及改善北都居屋單位面積和家庭友善設計，全方位提升青年置業可行性。

屋聯會總幹事招國偉指出，市區可供興建公營房屋的用地漸趨緊絀，重建周期延長對居民生活造成影響，建議利用北都的公營房屋項目作為安置資源，在公營房屋項目的設計、面積及配套上增加吸引力，並適度增加長者專用住房項目，從整體布局中締造社區宜居度。

創造不同層次的就業機會

民建聯房屋事務發言人、立法會議員陳學鋒以東涌新市鎮為例指出，東涌雖然從開發初期便連同機場一同規劃，原意是為當區提供就業機會，但實際上居民難以在當區找到匹配的工作，同時亦缺少市區的優質學校，不少人至今仍要每天忍受跨區上班上學之苦。他強調，北都必須避免重蹈覆轍，創造不同層次的就業機會，實現真正的職住平衡。

林智文其後回應了與會嘉賓提出的各項問題及建議，並詳細介紹特區政府的宜居政策措施。他同時指出，特區政府亦致力推動「城鄉共融」，促進城鄉聯繫互動，帶動提升鄉村生活質素和改善經濟，並讓鄉村文化得以發揚傳承。

問：「幸福北都系列——打造北都宜居空間」圓桌會議日前舉辦。

