

修例精簡法定程序「造地」時間減半

北都三方向全力推進 加快產業導入

編者按：

北部都會區面積達3萬公頃，約佔香港總面積三分之一，連繫七個陸路口岸，是香港未來發展的重要引擎，亦是香港融入國家發展大局的重要節點。北都規模宏大，發展多元，效益深廣，亟需社會各界群策群力，積極推進落實發展。

行政長官李家超早前在立法會提出「加快發展北部都會區」議題，與議員共同探討如何加快發展北都，更直言對加快北都發展心急如焚。

《大公報》推出「北都建設」系列專題，透過專訪相關參與者以及專家學者，就北都不同範疇發展建言獻策，為推動北都建設集思廣益。

北部都會區四大區域定位

洪水橋／厦村新發展區

新田科技城

古洞北／粉嶺北新發展區

沙頭角

流浮山／尖鼻咀／白泥

河套區港深創新及科技園

馬草壟

新界北新市鎮及羅湖／文錦渡

紅花嶺

天水圍

元朗南新發展區

元朗

粉嶺／上水

牛潭尾

高端專業服務和物流樞紐

創新科技地帶

口岸商貿及產業區

藍綠康樂旅遊生態園

▲河套深港科技創新合作區香港園區首三座大樓已落成，今年內有企業進駐。 大公報記者凱楊攝

特首：對北都發展心急如焚

【大公報訊】記者易曉彤報道：行政長官李家超於上月立法會的行政長官互動交流答問會時表示，北部都會區的整體發展，對香港至為重要。他對北都的發展步伐「心急如焚」，認為在發展的不同環節都需加快加深，強調統籌領導作用很重要，並探討以修訂法律的方式，加快北都發展。

李家超回答立法會議員問題時表示，過去政府以土地房屋為本，少重視「產業發展」思維，但現時市場和政府財政狀況都有變化，應以產業主導，重視產業帶來的經濟價值。

政府在2023年發表《北部都會區行動綱領》，將北部都會區由西至東分為四部分發展，包括高端專業服務和物流樞紐、創新科技地帶、口岸商貿及產業區，以及藍綠康樂旅遊生態園。

李家超表示，為加快發展北都和減輕政府財政負擔，發展局在洪水橋／厦村新發展區、粉嶺北新發展區、新田科技城三個試點，提出片區開發，以片區形式向市場招標，利用企業資金和力量，以更高效率開發北都。

李家超指出，河套深港科技創新合作區，以至整個新田科技城發展，需要突破兩地法律法規和政策限制，以創新創造方式便利人流、物流、資金流和數據流，打造成為科技領先、前沿研發、科研轉化和成果落地的示範地和試驗田，同時推動高端製造產業落戶發展。今年下半年，第一批科研人員將開始進駐河套香港園區。

北都建設 1

北部都會區是香港未來發展的重中之重，行政長官李家超三年來不斷推動北都加快發展，他在上月立法會出席特首交流答問會時表明「心急如焚」，與議員探討更多北都提速發展的意見。成立兩年的北部都會區統籌辦事處（北都辦）正全力推動更多優化措施配合，實現北都提速再提速。

北都辦主任丘卓恒日前接受《大公報》訪問時表示，北都發展正全力推进，去年公布了四個新發展區規劃建議，並啟動了四個新發展區的工程。其中，於去年底動工的新田科技城，由啟動研究到有熟地供應需時七年，較過去大幅減少約一半時間，主要因為特區政府透過修例，精簡了法定程序。

丘卓恒強調，未來將透過持續優化發展程序、增加市場參與、加速產業導入三個方向，繼續為北都發展提速。

大公報記者 曾敏捷

掃一掃有片睇

攝錄：麥潤田

製作：融媒組

「粉嶺北首個私人住宅屋苑已入伙、洪水橋第一批專用安置屋邨已落成、古洞北首幢社會服務大樓已投入使用、河套區首個創科產業大樓即將迎來產業進駐……北都各區開發速度雖各有不同，但已陸續有項目產出。」北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒接受專訪時表示，北都發展正按北都行動綱領的時間表全速推進。

截至現時為止，北都已收回約400公頃用地、完成約80公頃土地平整、產出約3000個房屋單位。未來五年，北都將有570公頃「熟地」供應，建成6萬個房屋單位，提供約100萬平方米經濟樓面；未來十年，北都「熟地」供應將增至1700公頃，建成21萬個房屋單位，提供1000萬平方米經濟樓面。

四新發展區工程啟動

丘卓恒形容，過去一年北都以「前所未有」的速度推進發展，發展局去年公布了北都四個新發展區的規劃建議，包括流浮山／尖鼻咀／白泥、牛潭尾、新界北新市鎮及馬草壟，並啟動了四個新發展區的工程，包括洪水橋／厦村新發展區第二期、粉嶺北／古洞北新發展區餘下階段、新田科技城第一期第一階段，以及元朗南新發展區第二期。

新田科技城於去年9月完成法定程序，12月即獲撥款動工，速度前所未有，而項目可望於2026/27年有首幅用地供應，從啟動研究到有「熟地」供應僅用了約七年，所需時間是以往發展大型項目的一半。

北都發展持續推進，丘卓恒預告政府未來將透過持續優化發展程序、增加市場參與及加速產業導入，繼續為北都發展提速。

丘卓恒表示，政府兩年前已修訂法例，精簡了城規、收地、填海、道路和鐵路工程等法定程序，大型發展項目例如新發展區，從展開研究到供地，所需時間由過去的13年，縮短至現時只需7年，新田科技城正因受惠修例，加快了土地供應。

推出逾100項精簡措施

丘卓恒指出，政府亦持續簡化發展行政程序，發展局已成立跨部門督導小組，檢視發展項目涉及的審批程序，至今推出

首批企業年內進駐河套創科園

北部都會區規劃以「產業帶動，基建先行」為主軸，丘卓恒表示，河套深港科技創新合作區香港園區道路基建逐步完善，年內將有首批企業進駐，並將選取合適地塊徵求私人發展計劃，借助市場力量加快發展。

河套香港園區第一期首三座大樓已於去年底起陸續落成，現正進行招租工作，將是北都首個有產業進駐的發展區。就園區配套安排，丘卓恒表示，配合園區營運的建設，正在持續推進，以交通基建為例，通往粉嶺／新田公路的西面連接道路已開通；連接港鐵落馬洲站的直接連接路，以及

公共運輸交匯處，會配合園區營運啟用；香港園區日後亦會有行人橋接駁深圳園區。

丘卓恒提到，園區第一期其餘5座大樓建築亦正如火如荼進行，預期將於2027年起陸續完工。此外，第一期發展餘下用地正陸續釋出發展，年內會選取合適地塊徵求私人發展計劃，借助市場力量加快發展。

率先發展大學城 支持創科

為配合河套創科產業發展，毗鄰的新田科技城去年底已展開土地平整工程，正爭取2026/27年起陸續推出約20公頃新創科用地，交由科技園公

司發展和營運。

政府已在北部都會區內的洪水橋／厦村新發展區、牛潭尾及新界北新市鎮，合共預留約90公頃土地，發展「北都大學教育城」，計劃2026年公布「北都大學教育城概念發展綱要」。丘卓恒表示，政府很重視北都的教育產業規劃，在三區均預留了用地。其中洪水橋用地可望最早於明年內完成平整，對於有建議擴大洪水橋大學城用地，他相信教育局會將相關意見納入研究；至於新界北新市鎮，該區幅員廣闊，須分階段發展，而大學城用地納入了「優先發展區」，可望率先發展。

大公報記者 曾敏捷

鼓勵市場參與 研「按實補價」

為加快北部都會區發展，政府在「加強版傳統新市鎮發展模式」下，容許土地業權人透過原址換地方式參與開拓新發展區，至今有五宗成功個案。北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒接受專訪時表示，為加大市場參與，政府正研究優化原址換地安排，包括考慮引入「按實補價」。

丘卓恒表示，北都建設由政府主導收地及土地開發，同時不斷探索市場參與空間，推出原址換地安排、片區開發試點等。其中原址換地安排，允許土地業主按照政府規劃方向，通過補地價達成合作，參與北都發展，政府可減少收地成本之餘，亦獲得地價收入。

原址換地計劃推出至今接獲十多宗申請，至今有5宗成功個案，丘卓恒解釋，此類個案本質是政府與業主的一對一商談，當中涉及發展規模、補地價金額等事項，通常雙方在發展規模上，如住宅建設量及周邊設施責任等方面，一般可以達成共識，但在補地價金額方面，往往取決於發展商對市場走勢的判斷，「尤其在市場波動時，雙方就可能對價格產生較大的分歧，影響協議商談。」

持續優化換地安排

丘卓恒表示，政府持續優化原址換地安排，包括放寬申請資格，原要求業主須擁有地塊的全部私人土地，現放寬至90%，其餘10%由政府協助收地；在多次申請中延長期限，配合發展商

內部協商及商業合作談判需求；在洪水橋／厦村新發展區申請中，因應最新市場情況，調整商業與住宅比例，增強發展商申請動力。

丘卓恒透露，因應市場環境變化及市場聲音，政府正思考原址換地優化安排，包括引入「按實補價」概念，即在原址換地時，考慮允許業主按實際補地價，而非傳統按照用地最高發展潛力補地價，具體細節待研究成熟後公布；此外，政府亦會考慮創新地價轉移安排，容許土地業權人用待徵收土地，補償抵銷補地價金額，安排料有助紓緩發展商現金流壓力。

至於片區開發試點，市區意向調查收到22份意向書。丘卓恒表示，不少意見除關注片區內發展，亦關注片區周邊的基建，洪水橋及粉嶺北片區周邊的道路基建，已獲立法會撥款。

被問到北都公私營房屋比例調整，丘卓恒表示，公私營房屋比例實際會根據不同區域特點靈活調整，例如新田科技城因需吸引海內外創科人才，可能會增加私樓比例。

大公報記者 王亞毛

招商小冊子 介紹北都商機

丘卓恒表示，隨著北部都會區相關工作不斷推進，社會對北都的認知逐步加深，北都辦短期內將推出以招商為主題的小冊子，重點介紹北都的商機及香港整體營商優勢，同時會繼續通過網頁和社交媒體強化宣傳。

丘卓恒表示，北都發展是一個持續推進的過程，不僅是造地，更是營造良好的居住、營商及創科環境。北都辦不但向工程規劃等專業領域、創科業界、商界等宣傳推廣北都發展，亦向普羅大眾推廣，包括通過學校外展活動，向年輕一代介紹新區發展，增加市民的歸屬感。

北都發展無可避免會影響區內部分居民及作業者，丘卓恒表示，安置受影響居民及作業者是推動北都發展最大挑戰之一，政府透過發展專用安置屋邨等，理順居民安置安排；在棕地作業方面，政府除了提供一站式專組服務，協助經營者遷移或轉型，亦劃撥政府土地供其使用。

出任北都辦主任兩年，丘卓恒表示，對參與北都建設深感榮幸，「北都的意義超越了單純的土地開發，更

是一項營造環境的工作，不僅為市民打造更便利、更綠色的社區，也可結合口岸及邊境區域的策略性位置，構建適合企業發展的營商環境，吸引全球人才落戶。」 大公報記者 王亞毛