



碼上看

「正義使命-2025」 解放軍無人機俯拍台北101



掃碼睇片

【一周港藝】 香港新年展覽指南



掃碼看圖睇片

【港人假期首選】 深圳4萬呎冰雪樂園爆火



掃碼睇片

洪水橋產業園約23公頃 港府設公司營運 北都產業發展大提速

【香港商報訊】記者林德芬報道：12月29日，發展局公布成立「洪水橋產業園有限公司」（產業園公司），負責發展和營運位於北部都會區（北都）洪水橋約23公頃的產業園（產業園）。發展局局長甯漢豪昨日表示，局方正密鑼緊鼓，以盡快完成公司註冊、撥地注資、人事委任等工作，目標是明年年中產業園公司投入運作。

產業園公司為政府全資擁有

「北都發展，產業主導。」甯漢豪表示，「除了透過傳統賣地、原址換地和片區開發引入產業之外，成立政府全資擁有的產業園公司是另一工具，讓政府透過產業園公司參與產業建設及營運，發揮牽引作用，更好結合市場力量和運用公私營合作模式，加快推動北都產業發展。」

據悉，發展局已按今年施政報告建議，完成產業園公司的政策研究，並獲財政司司長主持的北都「發展及營運模式設計組」通過建議。發展局已獲司長批准註冊成立一間非法定、由財政司司長法團全資擁有的有限公司，並命名「洪水橋產業園有限公司」。

產業園公司訂四大目標

產業園公司有四個主要目標，包括：善用洪水橋區位優勢，發展政府着力培育的優勢產業；制訂產業園總體發展規劃，興建產業園基礎設施，並提供增值支援服務，助力企業發展，構建蓬勃產業生態圈；採用多元公私營合作模式，以及按需要引用政府提供的優惠政策包，招商引資，吸引企業落戶產業園；協助受政府發展影響的棕地作業者升級轉型。

據介紹，產業園公司董事局將由5位官方董事和約10位非官方董事組成，而主席會由非官方董事出任。5位官方董事由與產業園公司發展相關的政策局局長出任，分別為發展局局長、財經事務及庫務局局長、商務及經濟發展局局長、創新科技及工業局局長，以及運輸及物流局局長。政府會透過官方董事直接參與產業園公司的重大決策；非官方董事則來自不同背景和界別，廣納政府以外的專業意見。

產業園部分用地可招標出售

甯漢豪稱，局方將提請行政長官會同行政會議，向產業園公司免地價批撥洪水橋約23公頃產業用地。當中，約8公頃是即時可用的「熟地」，餘下約15公頃預計大部分於2027年年底由政府完成平整。產業園公司將會分階段以不同模式發展約23公頃土地，除自行發展部分土地以建造和出租產業設施外，產業園公司可招標出售部分產業園內的用地，供企業自行建設上蓋產業設施；也可按個別項目以例如「土地參股」形式與企業成立公司共同開發及投資產業等。

另外，發展局短期內會向城規會申請改劃用地，為產業園訂立專屬地帶，提高土地用途彈性，擴闊至涵蓋不同合適產業和配套設施。如獲立法會批准，政府會向產業園公司注入起始資金，以支持初期營運和發展需要，具體注資款額會在明年的財政預算案中公布。局方指出，產業園公司須透過財政上可持續的模式營運及管理產業園，拓闊業務收益，長遠達至財政上自給自足。

擬明年中投入運作

局方還強調，爭取在明年1月啟動公開招聘行政總裁工作，並會趕緊在明年上半年完成一系列籌備工作，包括土地改劃批撥、尋求撥款批准向產業園公司注資、委任董事局及行政總裁，以及招聘其他主要人員等，目標是產業園公司明年年中投入運作。

至於會否訂立績效指標KPI，甯漢豪認為，有待董事會成立後向政府提出計劃，當局會再深化要求。

民建聯立法會議員劉國勳表示歡迎，產業園公司模式既可由政府主導，亦更具靈活性，可以直接批地，讓不同產業有「度身訂造」方案；對於優質企業，公司可透過「以股代租」方式吸引落戶，這些將令洪水橋可發展多元產業。



洪水橋新發展區

- 位處北都「高端專業服務和物流樞紐」
- 策略性位置：鄰近深圳前海合作區，未來透過接駁規劃中的跨境鐵路，將進一步加強其連接性
- 完善交通網絡：直通港深西部公路，北往深圳灣，南往香港國際機場及其他地區

洪水橋產業園

- 總面積約23公頃，包括約8公頃即時可用土地，位處洪水橋新發展區西北角，遠離民居；北靠天然山坡，南臨其他產業用地
- 除直通港深西部公路，明年招標的智慧綠色集運系統將接駁用地至洪水橋港鐵站（2030年通車）；鄰近港深西部鐵路流浮山站和廈村站（2035年通車）

資料來源：發展局

洪水橋片區試點 今起招標

【香港商報訊】記者林德芬報道：為加快北部都會區建設，發展局昨日公布，政府首個位於北部都會區的洪水橋片區開發試點今起招標，為期半年。為此，局方提供包括3年內支付地價的彈性安排。

特區政府昨日公布下季（2025/26年度第四季）賣地計劃。發展局局長甯漢豪宣布，「洪水橋/廈村新發展區」內首個片區開發試點（下稱片區試點）將從今日招標，為期約6個月，至明年7月初截標。

中標者可分期支付地價

甯漢豪表示，片區試點佔地約11公頃，包括3幅住宅地及3幅產業及科技園用地，合共提供3120個住宅單位，以及28萬平方米產業樓面面積；採用「雙信封制」招標方式，非價格建議和價格建議分別佔70%和30%。她又指，該片區規模較大，同時涉及住宅及產業用地發展，涉及一定投資成本，惟招標期有約6個月，讓投標者有足夠時間尋求合作夥伴，計劃融資安排等。

其中，非價格建議部分的主要評審準則集中3幅產業用地，例如會否發展策略性產業、會否引進龍頭企業、發展速度是否夠快、投資規模、創造就業機會等，均屬



計分準則。中標者須最少發展及營運一幅產業用地，其餘兩幅只需在完成土地平整後交付政府。發展局亦會在標書提供選項，若投標者願意發展其餘一幅或兩幅產業用地，可獲額外分數。

發展局還就項目推出更具彈性的地價繳付安排，中標者可在招標結果公布後28日內繳付最少25%地價；其餘75%地價可於招標結果公布後3年內付清，期間免息；同時，允許中標者向政府交回手头上的土地以抵消地價。

就上述，測量師行董事總經理張翹楚表示，有關安排都算吸引，因過往政府其實很少讓發展商分期付款。目前看來，北都樓面地價不算會很貴，雖然要做一些產業用地，但始終可用更低成本進入北都，「這是一個吸引力」。

港府下季賣2幅住宅地共670伙

發展局：全年供應超標20%

【香港商報訊】記者林德芬報道：昨日，發展局公布本財政年度第四季（2026年1至3月）賣地計劃。發展局局長甯漢豪表示，未來一季，將以招標形式推出兩幅中小型住宅用地，包括牛頭角彩霞道及筲箕灣東大街用地，分別提供470及200個單位。她指，兩幅用地原為「政府、機構及社區」地帶，已完成改劃用途，位於較成熟社區，鄰近港鐵站，周邊設施及交通配套完善，料會受市場歡迎。

甯漢豪：發展商樂觀本港樓市

甯漢豪表示，明年港鐵將推出元朗錦上路站2期項目，共涉及約1290伙；市建局方面亦籌備推出啟德道/埔道項目，共提供810伙。此外，私人發展項目方面，將有2個項目有機會完成契約修訂，

共提供約190伙。她續稱，綜合不同途徑推地計劃，來季推地料提供2960伙，連同首三季共涉15700個單位，超過供應目標13200個單位約20%，且仍未反映個別無需修訂地契個案。供應中六成來自私人土地，四成來自政府賣地及「一鐵一局」，可反映發展商樂觀對待本港樓市發展。

兩幅中小型宅地料受市場歡迎

就政府來季以招標形式推出兩幅中小型住宅用地，包括牛頭角彩霞道及筲箕灣東大街用地，市場普遍認為，兩幅地料受歡迎。

美聯測量師行董事林子彬表示，新一季推出的牛頭角彩霞道及筲箕灣東大街項目均為市區中小型

住宅用地，迎合市場需要，兩地皮發展規模適中，加上地區發展成熟，故預料項目將受到不少發展商垂青。當中，牛頭角地皮若以每呎樓面地價約4800元計算，地皮估值約13.7億元，而筲箕灣地皮若以每呎樓面地價約4800元計算，地皮估值約6.3億元，即兩地合共可望為庫房進帳約20億元。

中原測量師行執行董事張競達亦指，下季將推的兩幅地皮均位於市區，周邊配套設施非常成熟，亦鄰近鐵路站，交通便利，具一定吸引力，相信會受到市場歡迎，估計大機會興建中型單位為主。其中，牛頭角彩霞道項目，地盤面積約33713平方呎，最高可建樓面面積約3萬平方呎，

本財年第四季賣地計劃*

地段	地皮位置	用途	地盤面積 (平方米)	地盤面積 (平方呎)
新九龍內地段第6675號	九龍牛頭角彩霞道	住宅	3132	33713
筲箕灣內地段第860號	香港筲箕灣東大街	住宅	1349	14521

註：*本財年第四季即2026年1至3月

涉及約470伙，地皮鄰近淘大花園及港鐵站，預計每呎樓面地價約8000元，地皮估值約24.3億元。至於筲箕灣東大街項目，地盤面積約14521平方呎，最高可建樓面面積約13.6萬平方呎，涉及約200伙，項目亦鄰近地鐵站，預計每呎樓面地價約1萬元，估值約13.6億元，兩幅地皮總估值約37.9億元。

他又指，政府預計全年供應將會超標近兩成，賣地進度屬預期之內。由於之前已降低了年度供應目標，加上最近樓市氣氛持續回暖，賣地氣氛亦隨之改善，供應達標甚至超標屬正常。