

北都首個片區試點收兩標書

港府：開創北部都會區多元發展模式



洪水橋「片區」總面積約11公頃，包括住宅用地（約2.6公頃）、產業（即「企業及科技園」）用地（約5.5公頃），以及社區設施、步行街等用地。



【香港商報訊】記者黃兆琦報道：昨日中午，北部都會區（北都）洪水橋/厦村新發展區首個「片區開發」試點項目截標，政府共接獲兩份標書。其中，由中國海外發展有限公司（688）、招商局置地有限公司（978）、華潤置地（海外）有限公司、中國旅遊集團投資運營有限公司、京東集團股份有限公司（9618）及信和置業有限公司（083）或其附屬公司合組的洪水橋新發展有限公司，欣然遞交標書競投項目，並表示是次聯合競標展現各集團對北都發展前景的信心，以及支持香港長遠發展的堅定承諾。

採「雙信封制」冀8月底批出

發展局發言人表示，是次招標為北都首個片區開發試點項目。洪水橋「片區」總面積約11公頃，包括住宅用地（約2.6公頃）、產業（即「企業及科技園」）用地（約5.5公頃），以及用作社區設施、步行街等用途的土地。當局接獲的兩份標書均由多個企業組成團隊，包括發展商及產業營運者，顯示「片區開發」有助促進不同企業板塊合作，攜手推動北都發展，為北都多元發展模式開創良好局面。

發言人續稱，是次招標採用「雙信封制」，價格建議評分佔三成，非價格建議評分則佔七成。政府已按既定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及部門的首長級人員。委員會將隨即展開評標工作，目標於8月底批出標書。

財團：支持北都高質量發展

洪水橋新發展有限公司表示，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。北都發展將為香港帶來重大機遇，亦是未來發展的重要動力。是次聯合競標希望為北部都會區高質量發展盡一份力，支持香港經濟持續向前發展。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，北部都會區是香港首份五年規劃的重點，也是香港未來發展的重要引擎。中國海外作為扎根香港的中央企業，將積極對接國家戰略，配合特區政府北都發展規劃，全力參與片區開發，透過完善居住配套、培育產業，改善市民生活，助力香港經濟社會高質量發展。

是次京東加入投標財團成為合組成員之一，為過往較少出現的情況。惟考慮到京東近年積極拓展香港市場，此舉就一點也不意外，上月中旬京東旗下首間香港實體店京東MALL正式開幕，去年8月集團則完成了對香港佳寶食品超級市場的收購。

據了解，另一個競標者為恒地（012）財團。恒基地產發言人表示，北部都會區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。

業界：招標反應符市場預期

高力香港研究部及零售顧問主管李婉茵表示，綜合考慮項目規模、龐大投資額及目前市場環境，是次招標反應屬市場預期之內。片區開發涉及大規模土地整合、基建配套及較長投資回收期，對資金實力及執行能力要求甚高，因此主要吸引具雄厚財力及大型綜合發展經驗的企業參與。她指，值得注意的是，項目容許靈活地價支付安排，有助提升財務可行性及投資吸引力，長遠可推動市場持續參與北都都會區發展。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事兼主管鄭玄延表示，在當前具挑戰性的營商環境下，北都首個大型片區開發試點項目的招標反應，反映市場對北都大型發展機遇仍保持興趣，亦為政府評估市場承接能力及優化未來土地招標策略提供重要參考。他表示，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，均可能影響市場現階段的參與意欲。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部資深董事徐浩賢則表示，香港在北部都會區擁有充足的土地儲備及清晰的策略方向。透過循序漸進的優化措施，提高制度靈活性及減少市場不確定因素，有助擴大市場參與度，並支持未來項目更順利落實。港府明年料再推兩個「片區開發」項目，世邦魏理仕建議，當局引入持續招標機制（Rolling Tender），取消特定截標期限，提升土地用途彈性，按市場需求重新檢視最低樓面面積要求，並更新建築規範，以配合未來城市發展。

招標反應可見，既有獨資競投，亦有多個財團



中國海外夥拍5間公司合組財團入標，表示展現對北都發展前景的信心，支持香港長遠發展。



恒地獨資入標。視頻截圖

北都專屬法例草案月內提交 冀盡快拆牆鬆綁

【香港商報訊】記者戴合聲報道：香港未來重要發展引擎北部都會區（北都）土地運用，備受各方關注。立法會內會昨午開會，內會主席陳振英指，特區政府已正式啟動2026年施政報告及首份香港五年規劃公眾諮詢，並計劃本月內向立法會提交北部都會區專屬法例草案，期望盡快為北都規劃及地政程序拆牆鬆綁。

陳振英匯報與政務司司長陳國基會面情況時引述對方表示，政府正陸續向立法會提交多項法案，當中為加快北都發展而訂立的專屬法例已完成公眾諮詢並獲普遍支持。中央港澳辦、國務院港澳辦主任夏寶龍近日考察時肯定北都是香港未來發展的重點及新引擎，而國家「十五五」規劃亦明確表示支持加快北都發展。發展局亦將於本月就專屬法例向立法會提交條例草案，為北都規劃及地政程序拆牆鬆綁。政府會全力配合立法會審議工作，並積極回應議員提出的問題及意見，期望各項條例草案都能順利通過，惠及社會及經濟發展。

港深西部鐵路續用「鐵路+物業」模式

另外，在昨日立法會鐵路事宜小組委員會會議上，有議員關注港深西部鐵路沿線是否有足夠土地發展物業。運輸及物流局副秘書長李力綱回應說，「鐵路+物業」模式行之有效，會繼續適用於港深西部鐵路，沿線車站和車廠物業發展會是首要考慮，亦有協同效應，但最終要看財務安排，如有需要也不排除在鐵路沿線以外物色一些地方作物業發展。

至於港深西部鐵路財務安排，李力綱稱具體細節仍在討論，但原則上一些屬地比較清晰的設施，如車站、隧道，港深雙方會按屬地各自負擔成本。至於共用設施如列車、信號系統，就要討論攤分機制，而鐵路收入也是按攤分機制分配。



北部都會區首個片區開發試點昨日截標，共有2份標書競逐這個洪水橋/厦村新發展區項目，預料下月便將批出標書。招標結果反映，市場肯定這個嶄新招標方式，並以腳步對北都未來前景投以信任票。當局誠宜研究繼續增加誘因、拆牆鬆綁，以進一步加強「有為政府」與「高效市場」的有機結合，從而更好更快建設發展北部都會區。

片區開發，是北都發展的一大創新模式。有別於傳統賣地招標，這不再是純粹的房地產項目，而是包含了住宅和產業用地，以及公共設施等，由贏得標書的發展商綜合開發；亦因如此，招標採取新的「雙信封制」，以呼應北都產業主導的方針，即不再是純粹價高者得，故地價比重只佔

增誘因多鬆綁 加快北都建設

三成，餘下七成會聚焦產業發展方面，評審準則包括會否引進龍頭企業、投資規模多大、發展速度多快、能夠創造多少就業機會等。今次洪水橋片區項目，便涉3幅住宅用地和3幅產業用地，局方並吸納了早前招意向時的市場意見，多加了一幅住宅地、減少了道路建設等，以減輕開發商的現金流壓力。的確，北都作為一個長期綜合發展項目，資金回籠需時，不同樓花銷售，所以當局還引入了更靈活的地價繳付安排，一是容許四分之三的地價在中標後三年內清付，其間不計利息，二是容許分期支付地價的部分由中標者交回其他北都土地抵銷，從而增加投標投資的財務吸引力，同時一石二鳥加快政府收地再發展的步伐。

招標反應可見，既有獨資競投，亦有多個財團

合組公司入標，尤其在當前地產市場尚未完全恢復的形勢下，充分凸顯市場普遍認同片區模式，並以實際行動支持北都發展；考慮到項目收到標書愈多愈好，可從更多發展建議裏優中擇優，因此，「有為政府」誠宜研究再增誘因、再多鬆綁，以進一步激發「高效市場」的力量與效率，去加快北都建設及更好發展北都，包括套諸即將招標的粉嶺和新田另外兩個北都片區。首先，招標之前先邀請市場提交意向，當可聽取各界意見再做針對性改善優化，就如洪水橋項目要求便作了若干調整，以提高項目回報收入和降低成本負擔等。其次，在推動產業發展的層面，政府亦可扮演更大的招商引資牽頭角色，如主動邀請拉攏相關龍頭企業一起參與項目。再者，在地價繳付安排方面，還能不能容許延長還款期（包括收取

一定利息），又或把住宅用地跟產業用地的還款分開計算？據透露，北都專屬法例的公眾諮詢獲得社會普遍支持，法案最快本月內便將提交立法會，這無疑可進一步令北都發展提速提效，為規劃和地政程序拆牆鬆綁、加快工程建設及助力產業營運等。

北都作為香港未來經濟社會發展的重要引擎，亦是更好融入和服務國家發展大局、培育和推動新質生產力的兩地協作平台，國家「十五五」規劃已明確提出加快北都建設，香港首份五年規劃亦把北都列為頭等工作；勇於創新改革，想方設法多管齊下，爭取北都盡早建成，乃是有益香港長遠的硬任務，由市場到市民亦必共享其利、樂見其成。

香港商報評論員 李明生

香港商報

Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊

在商言商 香港報章

2026年
7月
4
星期六

今天出版 1疊共8版
1952年創刊 第26434號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售12元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣



碼上看

【港商觀察】
香港故宮：
當貓比皇上更賺錢



掃碼睇文

GoGBA福田港商服務站
全面升級



掃碼睇詳情

友情提醒：
不要把快遞帶回家拆！



掃碼睇片