

動態規劃北都區 彈性批地產業先行

劉國勳 立法會議員

特區政府正積極建設北部都會區，並預留土地用作發展不同的產業，未來應利用產業先行帶動北都區發展，並透過多元土地發展模式，以「動態規劃」配合企業實際需要，加快北都區產業發展，尤其要避免政府財政過度依賴賣地收入，擺脫「以最高潛在價值極大化短期收入」的思維，改以土地培育產業、以產業創造長遠稅收及附加價值，將土地政策從開發工具轉型為經濟推動工具。

特區政府投資未來需要處理土地發展和基建龐大開支，惟在目前房地產不景氣的情況下，如何令資金「回籠」相當被動。過去特區政府發展新界東北、古洞北等時，市道暢旺令發展商投地進取，特區政府能在發展的初期便透過賣地獲得收入；但現時發展商轉趨審慎，不僅收益大幅減少，甚或會影響北都區的發展進程。

北都區發展周期較長，產業需長期培育，集群需時間形成；要避免因發展過慢出現處處閒置土地的現象，或發展過快出現交通、產業跟不上，重蹈天水圍「悲情城市」的教訓。北都區的發展規劃要有創新思維，包括減少開發土地的前期成本，降低投資風險，增強發展商的投資意慾。

推出加強版「按實補價」

按現時情況，特區政府透過《分區計劃大綱圖》設定發展參數，包括土地用途、地積比率、建築高度等，發展商需依此計算「最高潛在估算價值」補繳地價，例如農地轉作住宅或商業用途，發展商需按地積比上限，一次性繳付全額地價，發展商即使不用盡地積比興建物業，亦需先全數補地價，變相推高初期成本。目前樓市前景不明朗，發展商投資更謹慎，未必願意承擔一次過投放大筆資金的風險。

因此，特區政府應考慮現實情況，參考發展局在 2009 年推出工業大廈「按實補價」政策，允許企業按土地實際用途與發展規模補地價及分期發展。例如，企業首期建設 50%地積比時，只需支付相應比例地價，避免「預支」高密度發展成本。若發展商可因應市場實際需求和自身財政情況，選擇分階段投資，相信可增加企業投資意慾，加快北都區發展進度。

另外，按現行政策規定，發展商在換地後，必須在一定時期內完成物業建設。特區政府應考慮放寬相關規定，提供彈性，容許發展商按實際情況分期建設。同時，每階段保留一定百分比用地作未來儲備，為日後發展作「戰略留白」。

政府參股產業綁定 賦能企業發展

為配合「動態規劃」的發展模式，特區政府應提供多元化的土地發展模式，包括分期補地價、延長現時「短期租約」批出的土地。現時《土地（雜項條文）條例》

原則上規定短期租約為 7 年。租約太短，無疑阻礙產業，特別是投資回報期較長的新興創科產業發展，難以激發企業的長期投資需求。特區政府應為土地提供特長租約，將 7 年上限延長至 15 年或 20 年。

另外，特區政府可考慮設立北都區發展公司，以土地參股形式參與企業發展；待企業成功發展後，可以分享發展成果和利潤，做到以產業創造長遠稅收及附加價值。在土地招標模式上，宜從「價高者得」轉向「產業綁定」或者「建設設計」的「雙信封制」(技術標+價格標)。

土地發展預留彈性，才能更好地應對發展的轉變。按照現行政策，特區政府會清晰仔細地列明每幅土地的用途，限制土地只可發展住宅、商業、工業、政府、社會設施等其中一項。如果特區政府改為引入負面清單制度，列明土地不能發展的類別或範疇，允許發展商自由組合發展，將有利創新業態更趨蓬勃。