

創新北都土地供應模式 產業先行提速發展

北部都會區是本港重要的房屋及產業發展土地供應重地，為確保前期發展的策略性基建項目可按時推展，在最新財政預算案中，財政司司長就提及，政府將透過大規模發債融資，以用於基建投資，務求讓北都基建工程穩步落實。對此筆者認同政府現時的做法，惟見土地及產業發展動輒逾十年，期間如何讓資金盡快「回籠」，又如何在市場淡靜、發展商投資轉趨審慎的情況下，吸引發展商可持續地投資建設，以達到加快發展北都，讓香港融入粵港澳大灣區發展的策略目標，是本文探討的核心議題。

產業先行帶動發展

在月前，筆者就以「倡議動態規劃北都產業先行戰略留白彈性批地加快回報」為題，就北都最新情況提出 5 大倡議，包括建議政府應以革新思維，利用產業先行帶動北都發展；提出以「戰略留白」方式，建設 1.5 級園區加快北都產業落地；以及透過多元土地發展模式，以「動態規劃」配合企業實際需要，加快北都產業發展；並改變政府財政依賴賣地收入的情況，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等多項建議。

其中，筆者建議的彈性批地方案指出，北部都會區已有一定基礎，但過去偏重住宅開發，商業和產業相對滯後。要避免在發展周期中，發展滯後導致大量土地閒置，或發展過快出現「鬼城」，加上產業需長期培育，聚落需時間形成，現時土地成本前置風險及初期門檻需調整。因此，筆者建議政府應以「戰略留白、動態規劃」的方式推動北都發展，讓產業加快落地，同時令資金更快「回籠」，讓北都「一邊建設、一邊回報」。

推動多元產業發展

在當前經濟環境下，前景不明朗導致開發商態度保守，投地意願降低，引發筆者對未來的擔憂。其中以古洞北首期工程為例，土地平整及基建費用高達 182 億元；2021 年粉嶺上水地段第 279 號的賣地價僅 86.14 億元，較預期大幅縮水；早年政府規劃致力於將洪水橋、元朗南等新發展區納入現代物流發展範疇，預留大量土地興建多層現代產業大樓，但近期招標市場反應冷淡，影響了政府的預期計劃。

因應上述的倡議，筆者近日曾與發展局局長寧漢豪見面，席間針對推動「產業先行」的目的，須提供更創新的土地供應模式；傳統的「地價先行」模式以短期財政收益最大化為核心目標，依賴高價賣地和房地產開發，容易導致產業空心化和商業地產過剩。相比之下，筆者倡議的「產業先行」模式則以長期產業生態鏈

與經濟動能培育為核心目標，控制土地成本，並通過定向供地、租稅優惠、產業鏈配套等政策工具，形成產業集群效應，帶動就業與技術升級。

另外，就此建議推出「按實補價」加強版，參考發展局於 2009 年推出工業大廈「按實補價」政策，推出「按實補價」土地加強版，允許企業按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，只需支付相應比例地價，待市場成熟或技術升級後再逐步補足，措施目的是避免因「預支」高密度發展成本而阻礙投資意欲。另一方面，筆者亦建議應放寬現行建築規約的建設期限，允許開發商根據市場需求彈性調整開發進度，如分期發展，避免因前期高成本投入而降低投資意願，從而加快北都區的產業布局。局長對相關建議持積極態度，表示將認真研究。

北部都會區作為香港經濟轉型的戰略樞紐，筆者認為亟須以破局思維發展，透過動態規劃打破現行制度框架。筆者相信，北都區通過轉變發展思路，採用「戰略留白、動態發展」模式，可實現靈活調整與全局同步推進，既扭轉政府收入過分依賴賣地的情況，同時也讓香港加快發展多元產業，令北都區成為香港經濟發展的新引擎。

民建聯發展事務發言人、立法會議員 劉國勳