

# 洪水橋產業園公司 具體建議

2025 年 12 月

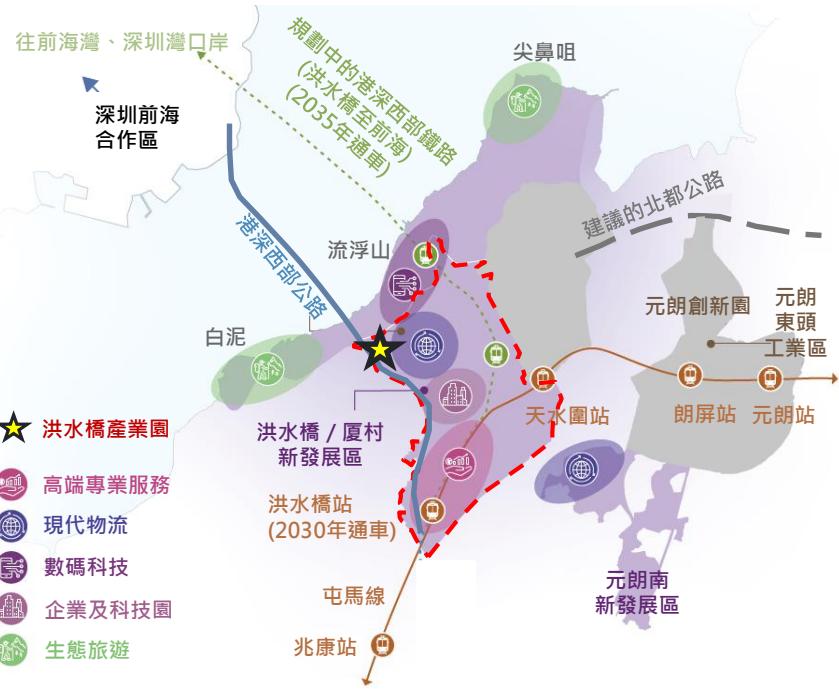
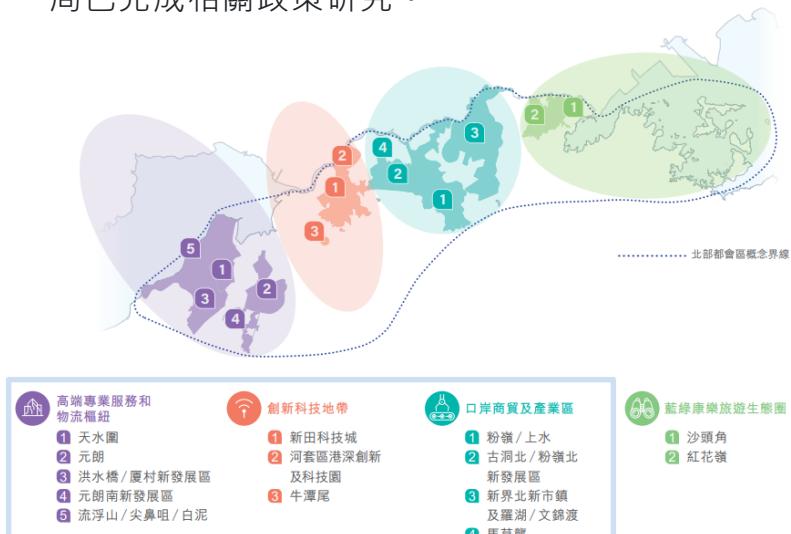


發展局

中華人民共和國香港特別行政區政府

# 背景

- 北部都會區（北都）未來 20 年將產出約 700 公頃產業用地，分布三大區域。政府會以創新及多元發展模式引進企業，**加快北都產業發展**。
- 2025年《施政報告》表示會成立由政府牽頭的產業園公司，負責發展洪水橋約23公頃產業用地。發展局已完成相關政策研究。



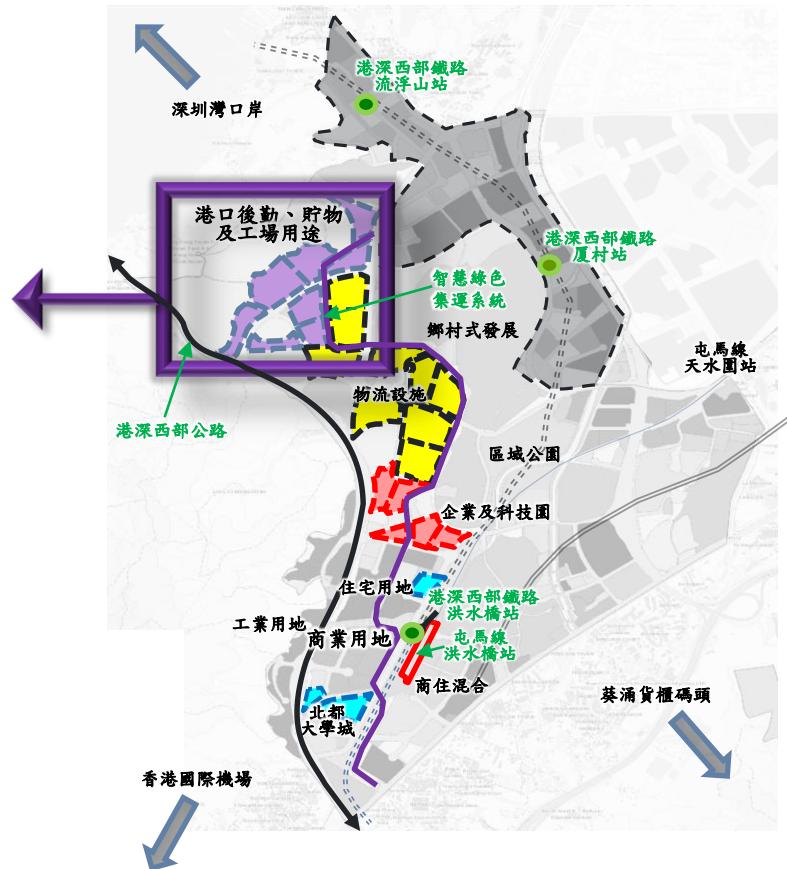
## 洪水橋新發展區

- 位處北都的「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

## 優越位置並具即時可用土地

- 總面積約**23公頃**（見右圖紫色部分，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
- 除了直通港深西部公路，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**厦村站**（2035年通車）



# 產業園公司 – 企業及管治架構

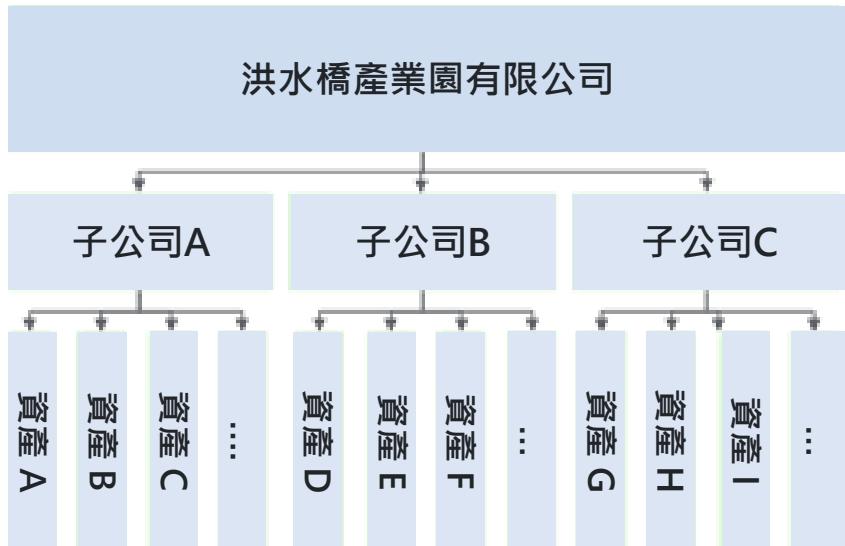
公司註冊名稱：洪水橋產業園有限公司 (Hung Shui Kiu Industry Park Company Limited)

## 性質

非法定公司：無需立法，可提速成立。已獲財政司司長批准按《公司條例》成立公司，將於2026年1月初完成註冊

## 擁有權與企業架構

- 政府透過財政司司長法團 (Financial Secretary Incorporated) 作為唯一股東全資擁有的私人有限公司
- 可按個別發展項目成立子公司（例如：與企業合組子公司，由產業園公司提供土地、合作企業提供資金和人才作建設和營運，並根據業務盈利分紅）



# 產業園公司 – 宗旨

- a) 建立、發展、管理及營運位於北都洪水橋的產業園，善用洪水橋的區位優勢，推動發展政府着力培育的優勢產業；
- b) 制定產業園的總體發展規劃，興建產業園基礎設施，並提供支援企業發展的增值服務，構建蓬勃產業生態圈；
- c) 採用多元公私營合作模式招商引資，吸引企業落戶產業園；及
- d) 為受政府發展項目影響的個別棕地作業者提供作業空間及技術支援，協助他們升級轉型

# 產業園公司 – 企業及管治架構

## 董事會

- 督導及監察產業園公司整體發展策略、企業管治、財政及投資等範疇
- 董事會（包括主席及成員）須經行政長官批准委任，組成如下：
  - 主席（由非官方董事擔任：委任具備市場觸覺和掌握發展趨勢的人士）
  - 5名官方董事代表政府利益：包括發展局局長、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（或其代表）
  - 約10名非官方董事：來自不同界別，廣納政府外的專業意見
- 董事會的決定須過半數董事投票通過，並必須包括至少一名官方董事的贊成票

## 行政總裁及管理團隊

- 行政總裁須經行政長官批准委任
- 行政總裁負責總管產業園公司的日常運作，並執行董事會的決策，初期團隊約 20-30人

## 問責

- 產業園公司須向立法會提交年度營運及財政報告

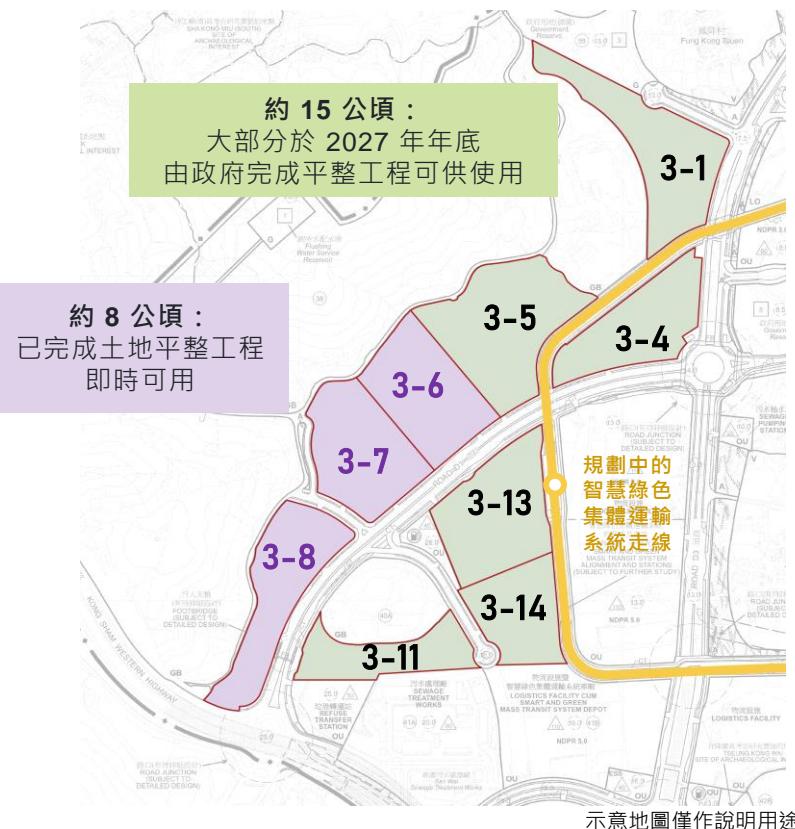
# 產業園公司 – 土地資產及起始資金

## 土地資產

- 明年首季尋求行政長官會同行政會議批准，向產業園公司免地價批撥洪水橋約23公頃產業用地，為期50年
- 明年首季展開改劃，將23公頃劃為產業園專屬地帶，提高土地用途彈性，可容納多種產業（包括先進建造、高增值或智能化生產如製藥、食品加工等）；提供配套（包括研究開發（如檢測認證）、會議展覽廳、人才公寓、培訓場地、餐飲設施等）
- 政府未來或會向產業園公司注入更多土地以作發展，例如23公頃以南的部分物流用地，運輸及物流局正就該批物流用地（合共約36公頃）進行研究

## 起始資金

- 明年財政預算案公布細節，並於第二季尋求立法會批准，透過**資本投資基金**向產業園公司注入資金，支持其初期的營運開支及自行興建產業設施的資本開支
- 政府將來亦可向產業園公司提供**直接貸款**或**貸款擔保**以協助其在市場融資



示意地圖僅作說明用途

# 洪水橋產業園 – 發展定位

## 目標產業

- 善用洪水橋的區位優勢，推動發展政府着力培育的優勢產業
- 與引進重點企業辦公室及投資推廣署合作，協助中國企業「出海」及海外企業進入中國內地市場

## 支援棕地作業

- 發展局及地政總署會考慮將產業園部分用地租予受政府發展項目影響的個別棕地作業者

## 招商引資

- 直接與重點企業磋商，在適當情況下提供量身訂製優惠政策包，當中可包括地價優惠、資助、稅務優惠等
- 提供一站式服務，支援企業的個別需要，協助企業落戶產業園發展

## 為企業提供增值服務

- 提供增值服務，支援產業園內企業的發展 / 業務需要，促進長遠建立產業鏈及維持產業生態圈
- 可提供的服務包括 -
  - 檢測認證
  - 人才招募及員工培訓
  - 設備租借
  - 商業配對（包括融資方面）與網絡建立
  - 收集市場意見，供政府制定針對產業園和有關行業的便利政策及措施

# 洪水橋產業園 – 發展策略

## 營運模式

- 產業園公司可採用多元公私營合作模式，包括 –
  - (a) 自行發展（設計和建造）產業大樓設施再出租有關樓面予企業（類似香港科技園公司的模式）；
  - (b) 由產業園公司透過招標或直接批地推出產業園內的用地；及
  - (c) 以股份制 / 土地參股等形式與企業合組公司共同開發及投資個別項目
- 產業園公司需要透過財政上可持續的模式營運產業園，初期可自行興建產業設施，累積產業群聚效應，其後逐步擴大採用多元公私營合作模式，帶動私人資本投資產業園，拓闊收入來源，**長遠達至財政上自給自足**（即透過租金、管理費及其他收入可持續地應付營運開支），並保留盈餘支持產業園公司的發展

# 洪水橋產業園公司 – 未來主要工作

**2026 年首季**

向城市規劃委員會提交 23 公頃產業用地改劃建議

尋求行政長官會同行政會議批准批地予產業園公司

委任董事會

展開行政總裁招聘工作

**2026年第二季**

尋求立法會批准向產業園公司注資

委任行政總裁，並招聘其他主要人員

**2026 年年中**

產業園公司正式投入運作



謝謝