

財務委員會討論文件

2026 年 5 月 15 日

資本投資基金

新總目「北部都會區」

新分目「注資洪水橋產業園有限公司以支持其初期營運和發展需要」

請各委員批准開立一筆承擔額，從資本投資基金撥出 100 億元(按付款當日價格計算)，作為給予洪水橋產業園有限公司的注資股本，以支持其初期營運和發展需要。

問題

政府在 2026 年 1 月成立由政府全資擁有的洪水橋產業園有限公司(下稱「產業園公司」)¹，負責發展和營運洪水橋 23 公頃產業用地(下稱「產業園」)，以加速北部都會區(下稱「北都」)的產業導入。產業園公司需要政府的財政支持以滿足其初期營運和發展需要。

建議

2. 我們建議開立一筆承擔額，從資本投資基金撥出 100 億元(按付款當日價格計算)作為產業園公司的注資股本，以支持其初期營運和發展需要，包括開展產業園首階段發展的產業布局規劃、上蓋設施工程、提供支援企業發展的增值服務所需的軟硬件設備，以及支持產業園公司首 5 年(即由 2026-27 至 2030-31 年度)的營運開支。

¹ 產業園公司已在 2026 年 1 月 2 日根據《公司條例》(第 622 章)註冊成立。

理由

3. 國家《十五五規劃綱要》明確支持香港加快北都建設，而北都發展已進入實質建設和企業導入的關鍵階段。北都內約 800 公頃土地規劃為產業用地，當中四成在未來 5 年陸續產出。除傳統賣地、片區開發和原址換地外，現透過成立由政府擁有的產業園公司以多元模式驅動北都產業發展。產業園公司可讓政府在企業導入方面擔當主動角色，亦更具靈活性，更好結合市場力量及運用公私營合作，吸引具潛質企業落戶。由這些企業所產生的乘數效應，將為香港帶來實質的經濟效益和回報。

推行計劃

發展定位

附件1 4. 洪水橋產業園位處洪水橋新發展區的西北角，直通港深西部公路，無論北往深圳灣及深圳前海合作區，或南往香港國際機場及本港其他地區都十分便利，盡享策略性位置和完善交通網絡的優勢(見附件1)。產業園公司將會負責發展和營運洪水橋產業園，以實現 4 大目標－

- (a) 善用洪水橋完善交通網絡和鄰近深圳前海的區位優勢，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²，長遠構建蓬勃的產業生態圈；
- (c) 採用多元公私營合作模式，以及按需要運用產業園公司或政府提供的優惠，招商引資，吸引企業落戶產業園；以及
- (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。

² 可提供的服務包括檢測認證、人才招聘及員工培訓、商業配對與建立業務網絡、設備租借，以及收集市場意見，供政府制定針對產業園或特定行業的便利政策和措施。

5. 根據我們的初步研究，以及引進重點企業辦公室(下稱「引進辦」)和投資推廣署掌握的市場意向，可能落戶產業園的產業包括高增值或智能化生產(例如製藥和食品加工)，以及先進建造業。連同日後可能撥予產業園公司的周邊產業用地，相信產業園可以發展多元產業，並可結合洪水橋大學城推動產學研互動發展，吸引人才落戶，協同教育、產業和人才一體化發展。產業園公司會主動招攬優質企業，按需要運用產業園公司或政府提供的優惠(當中可包括租金優惠、資助、稅務優惠等)，以「度身訂造」方案吸引企業落戶。產業園公司亦會聯同引進辦和投資推廣署，協助內地企業利用香港平台「出海」和海外企業進入內地市場，好好利用香港國際化優勢，鞏固「超級聯繫人」角色。

擬議發展計劃

6. 為降低產業園的啟動成本，以及讓產業園公司在今年中盡早投入運作，政府會向產業園公司注入土地和起始資金。為此，行政會議已批准以象徵式地價批撥 23 公頃土地予產業園公司，為期 50 年。另外，土地改劃工作已展開，由目前只限作港口後勤、貯物及工場用途修訂為產業園專屬地帶，涵蓋不同產業的生產階段，例如產品研發和設計、生產、倉存管理等，並容納檢測認證、會議展覽、人才公寓、培訓場地等配套設施，令土地配置圍繞產業需要，放寬了的產業用途亦為產業園公司招商引資帶來彈性。

7. 產業園公司將分階段發展 23 公頃用地，首階段包括 8 公頃即時可用的「熟地」，次階段則涵蓋約在 2027 年年底完成平整的 15 公頃土地(見附件2)。為吸引企業落戶，產業園公司推進首階段發展時須投入資金自行興建產業設施和出租樓面予企業。產業園公司亦可視乎情況透過招標或直接批撥分租產業園部分用地，供企業自行建設和營運上蓋產業設施，亦可考慮以股份制或「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。選擇合作企業時主要考慮企業帶來的經濟效益(例如投資額、就業機會、潛在稅收、引入的新科技或生產鏈上下游企業)。產業園公司長遠將採用更多公私營合作模式發展次階段 15 公頃用地，逐步帶動私人資本投資，累積產業群聚效應，亦讓產業園公司長遠可透過租金、專業服務收費及其他收入應付營運開支，達至財政上自給自足，並累積盈餘支持產業園公司的持續發展。

8. 在功能定位方面，產業園公司除出租土地或樓面外，更會提供一站式、高增值專業服務(例如檢測認證、人才招聘及員工培訓、商業配對與建立業務關係網絡、設備租借等服務)，善用香港的制度優勢、專業服務和國際網絡，支援企業拓展業務，協助內地企業「走出去」、海外企業「引進來」，並轉化為香港經濟的新動能。

100 億元起始資金

9. 我們建議 100 億元作為產業園公司首階段發展的起始資金和首 5 年營運資金，主要投放在以下 3 個範疇－

- (a) 首階段發展工程－就約 **8 公頃**「熟地」而言，假設產業園公司以地積比率 3.5 倍自行開發共約 5.3 公頃的「熟地」(假設為附件2 編號 3-6 和 3-7 兩幅土地)，包括設計和建造上蓋產業設施，相關開支估算為約 **88 億元**。有關土地預計可提供約 185 500 平方米的產業設施樓面面積作出租，以期盡快吸引企業落戶。至於餘下約 2.6 公頃(假設為附件2 編號 3-8 土地)，部分可以用來招攬有意自行興建廠房的企業(發展局已與個別企業展開討論)，部分則可考慮以長租約方式容納個別受影響的棕地作業者；
- (b) 高增值支援服務－產業園公司將為企業提供檢測認證、銷售推廣、物流管理等一站式專業支援服務，建議為此預留約 **8 億元**以購置所需的軟硬件設備；以及
- (c) 營運開支－預留約 **4 億元**以支付產業園公司首 5 年(即由 2026-27 至 2030-31 年度)的營運開支，包括員工薪酬、業務開發及其營運成本等。

10. 產業園公司須向政府提交具體發展計劃，包括績效指標，以確保產業園公司按政府的產業政策善用土地資源和政府注資，爭取企業盡早落戶，為產業園建立發展動能。上述開支建議或會因應產業園公司的具體發展計劃而調整。為確保透明度，產業園公司會向立法會發展事務委員會提交年度報告，交代其營運及財政狀況(包括落實績效指標的進度)。

財務安排建議

11. 按上文第 9 段的建議並根據為產業園公司方案委聘的顧問的財務分析，產業園公司首階段發展及其未來 5 年所需營運資金的參考預算(按付款當日價格計算)載列如下－

項目	預算(億元) (按付款當日價格計算)
(a) 首階段發展 ³ 的上蓋產業設施工程費用 (包括設計、建築工程、基本屋宇裝備工程、顧問費用、應急費用等)	87.93
(b) 購置提供高增值支援服務所需的軟硬件設備	7.67
(c) 產業園公司的首 5 年營運開支	
(i) 2026-2027	0.36
(ii) 2027-2028	0.69
(iii) 2028-2029	0.76
(iv) 2029-2030	0.84
(v) 2030-2031	<u>1.75</u>
合 共	4.40
總 計	100

12. 產業園公司須享有制定發展策略和調撥資源的自主權，以發揮其運作靈活性及吸引產業落戶。因此，產業園公司在今年年中投入運作後，可因應由其制定的具體發展計劃按需要調整上述項目預算。有關的具體發展計劃和資源調配建議須獲其董事局審批(見下文第 14 段的監管機制)。

³ 見上文第 9(a) 段。

預期效益

13. 發展洪水橋產業園有助加快北都產業導入，構建產業生態圈，為香港經濟提供新動能，促進香港經濟發展和經濟多元化。根據顧問進行的「經濟影響分析研究」，產業園首階段發展(見上文第 9 段)對香港經濟的貢獻(包括直接、間接及連帶影響)每年預計可達約 39 億元，並可創造約 4 100 個本地職位。在產業園 23 公頃用地全面投入運作後，產業園對香港經濟的貢獻(包括直接、間接及連帶影響)每年可達約 110 億元，並可創造約 11 900 個本地職位。

監管機制

14. 在管治架構上，產業園公司的董事局成員和行政總裁均須經行政長官批准委任，而政府亦可透過由 5 位政策局局長出任的官方董事⁴直接參與產業園公司在發展和營運層面的決策，以確保政府對產業園公司的主導和監管，其中產業園公司的章程細則列明董事局的決定須獲過半數董事投票通過，當中必須包括至少一名官方董事的贊成票。董事局會設立監管機制，督導產業園公司符合政府政策運作，監察產業園發展工程的進度，以及產業園公司的開支，並確保有效率及有效益地運用公帑。

15. 為提升產業園公司運作的透明度，政府會要求產業園公司每年透過年度報告，向立法會發展事務委員會和公眾交代最新營運和財務狀況，包括落實績效指標的進度。

⁴ 董事局將由 5 位官方董事和其他具備產業發展和市場運作經驗的非官方董事組成，當中 5 位官方董事將由相關政策局局長出任，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。

對財政的影響

16. 如委員批准注資建議，有關注資會分階段向產業園公司發放，現金流預計⁵如下－

財政年度	預算注資額 (億元)
2026-2027	9.92
2027-2028	26.18
2028-2029	26.26
2029-2030	26.33
2030-2031	11.31
總計	100

17. 上述注資建議不會對政府造成經常性財政影響。由於最終的現金流或因多個因素(例如產業園營運策略、落戶企業對產業園設施和服務的期望、建造成本等)而與現時估算(見上文第 11 段)有所出入，產業園公司會謹慎控制注資的運用情況。政府期望產業園公司善用 100 億元的注資，日後如需要更多資金，產業園公司須設法節省項目成本及尋找其他資金來源。政府將來可考慮向產業園公司提供貸款或貸款擔保以協助其在市場融資。

18. 我們相信透過政府為產業園公司提供的土地及起始資金，可為產業園發展提速提效，而產業園公司在政府和董事局的督導下逐步按其營運策略建立可持續的財政模式，包括引入市場資本和公私營模式等多元融資安排，長遠應無須依賴政府注資。

公眾諮詢

19. 發展局就成立產業園公司的建議在 2025 年 11 月徵詢北部都會區諮詢委員會的意見，獲委員支持。此外，規劃署在今年 2 月向城市規劃

⁵ 實際的注資時間表和金額視乎產業園公司的具體發展計劃而定，但就此撥款申請建議的總注資以 100 億元為上限。

委員會提交 23 公頃產業用地改劃建議前，分別在今年 1 月至 2 月諮詢厦村鄉鄉事委員會、屏山鄉鄉事委員會和元朗區議會的意見，為產業園訂立專屬地帶以提高土地用途彈性的改劃建議普遍獲得支持。

20. 我們在 2026 年 3 月 24 日就向產業園公司注資 100 億元的建議諮詢立法會發展事務委員會。委員會支持政府將有關撥款申請建議提交財務委員會審議。

背景

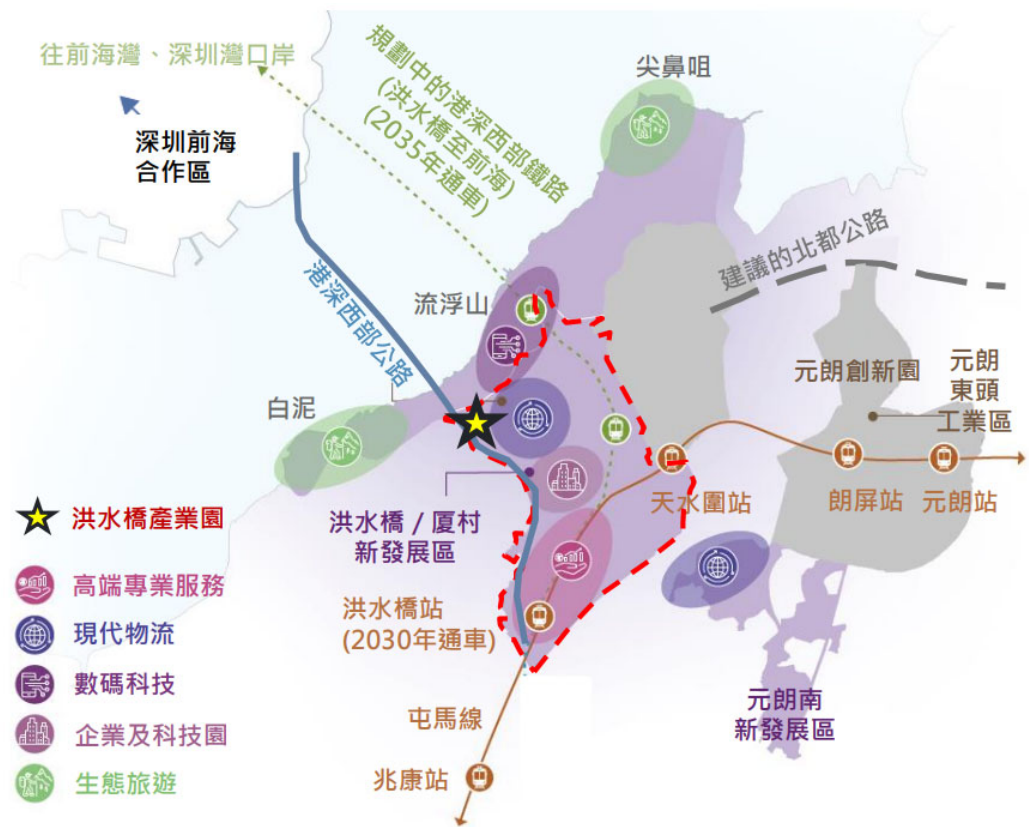
21. 發展局按 2025 年《施政報告》就成立產業園公司發展洪水橋約 23 公頃產業用地的建議完成政策研究。在財政司司長主持的「發展及營運模式設計組」通過有關建議後，發展局在 2025 年 12 月公布建議方案，並在今年 1 月初完成公司註冊程序，正式成立由政府全資擁有的產業園公司。行政會議亦已批准以象徵式地價批撥 23 公頃用地予產業園公司，為期 50 年。發展局正全力推進一系列籌備工作，包括委任董事局和招聘行政總裁，以期讓產業園公司在年中投入運作。

《2026-27 年度財政預算案》建議預留 100 億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要。

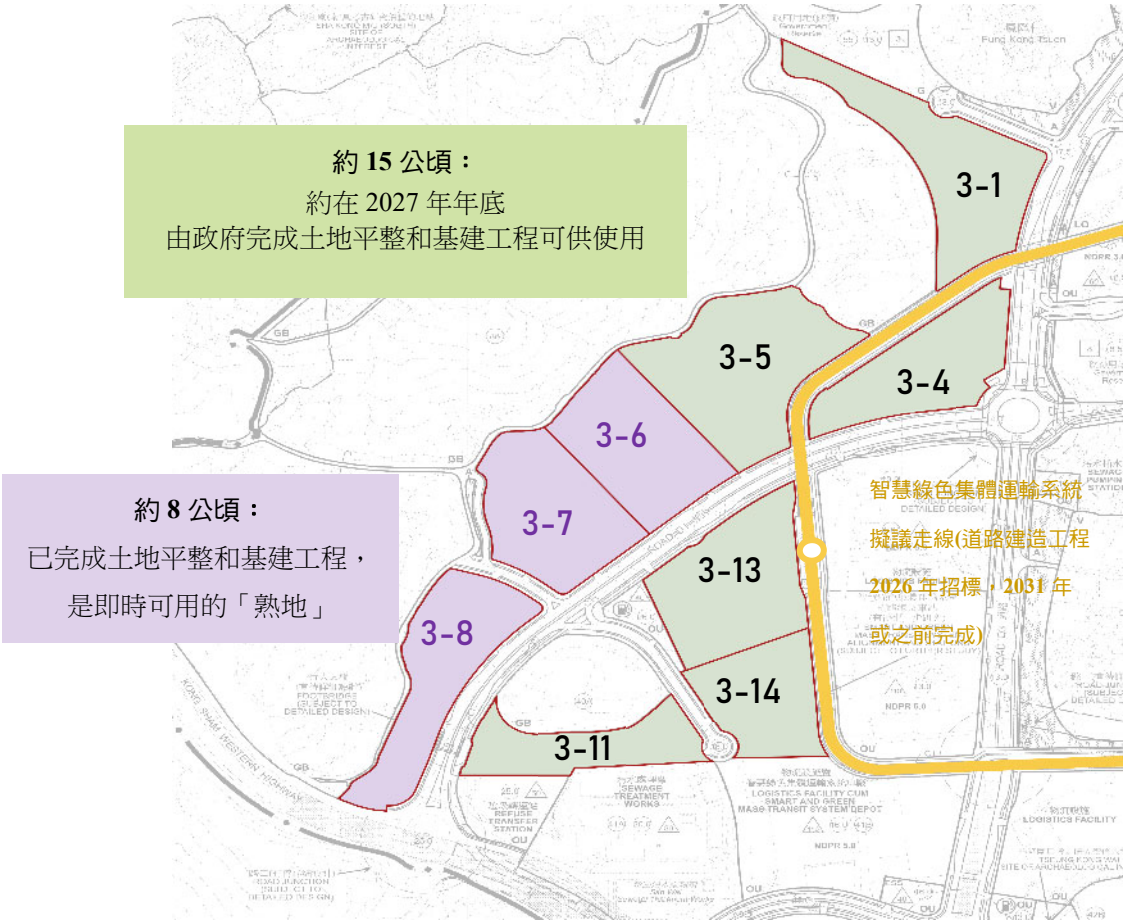
發展局

2026 年 5 月

洪水橋產業園的區位優勢和策略性位置



產業園用地資料



示意地圖僅作說明用途
