

問 1:

政府制定的評審準則中審視策略性產業、龍頭企業運作年期，所聘請的技術僱員的僱用年期要求以及供發展商額外競投洪水橋市地段第 23 及 24 號的選項，是否回應先前市場意向徵集時收到的意見，當中有什麼考慮因素？評審過程中會否考慮 5 個策略性產業對用地大小及人手需求不同？

答 1:

政府早前就北部都會區（北都）三個「片區開發」試點進行了市場意向徵集，收到 22 份意向書。洪水橋「片區」是北都首個招標的「片區」，包括三幅住宅用地及三幅「企業及科技園」用地，招標安排吸納了市場意見，採用「雙信封制」的招標模式，呼應北都「產業主導」主題。地價比重佔三成，餘下七成屬非價格建議的評審準則聚焦在「企業及科技園」用地的發展，包括會否發展策略性產業、會否引進龍頭企業、發展速度、投資規模、創造的就業機會等。投標者必須承投發展和營運一幅「企業及科技園」用地（即洪水橋市地段第 19 號），並可選擇同時發展和營運另外一幅或兩幅「企業及科技園」用地（即洪水橋市地段第 23 號和第 24 號），如投標者願意承投和營運越多產業用地，可得到越高評分。

在設計非價格建議的評審準則時，政府考慮到產業投入營運後，或需要一些時間聘請人手、建立營運規模等，因此政府評審相關建議時，如策略性產業和龍頭企業所佔用的樓面面積，或聘用的技術人員數目，將一般以「營運開始日」*後三年結束前的一年作計算。一年的規定是要求產業或企業持續長時間營運，以及創造的職位是長期工作機會，能帶來更長遠的經濟效益，才可以在評審時拿到分數。政府亦考慮到不同產業和企業可能有不同的面積、投資和人力需求，因此設有多項評審準則，讓政府作出更全面的考量，例如評審準則包括「投資規模」和「就業機會」。部分高科技或自動化行業可能涉及大規模的資產或科技設施，但日常運作未必是人手密集，另有一些企業可能是「輕資產」，日常卻要聘用較多人手。前者可在「投資規模」獲得較高分數，後者則在「就業機會」較為優勝。由此可見，評審準則已嘗試顧及不同產業和企業的特質。有關評審準則已詳細列於招標文件內。

*「營運開始日」是指達到已發展及營運最少總樓面面積一半的日期，由投標者提出，越早可得到越高評分。