

洪水桥 / 厦村新发展区、粉岭北新发展区以及
新田科技城

「片区开发」

邀请提交意向书

发展局

2024 年 12 月

目录

部	页
I. 引言	3 – 4
II. 发展详情	
招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要	5 – 6
基线情景及个别用地招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要	
(A) 洪水桥 / 厦村新发展区片区试点	7 – 10
(B) 粉岭北新发展区片区试点	11 – 14
(C) 新田科技城片区试点	15 – 17
III. 提交意向书	18 – 19
回复表格	20 – 36
免责声明	37
附件 A	38
附件 B	39
附件 C	40
附件 D	41 – 42

第 I 部 引言

1. 行政长官在《2024 施政报告》中提出试行「片区开发」模式，加快北部都会区（「北都」）建设。政府会拣选具规模的地块，当中包括具商业价值的用地和公共设施用地，供市场公开竞投，由投得项目的发展商综合开发，为企业开辟一条新途径，参与香港这项重要发展，亦使北都内的住宅、产业和公共设施提速落成，并有助减轻政府的财政支出。
2. 政府物色了三个分别位于洪水桥 / 厦村新发展区（「洪水桥新发展区」）（「洪水桥片区试点」）、粉岭北新发展区（「粉岭北片区试点」）和新田科技城（「新田科技城片区试点」）的「片区」试点（统称「片区试点」）。每个试点均有住宅、产业和公共设施土地。
3. 发展商须为片区试点内所有土地进行土地平整工程和建设基础设施，以及在完成兴建指定政府物业及公共设施（如道路和休憩用地）后交回政府管理或批出。发展商会保留指定具商业价值用地自行发展。
4. 同样适用于三个片区试点项目的安排包括—
 - (a) 「片区」位处的新发展区已完成法定城规程序，发展商须按「片区」内地块的法定规划用途发展。虽然如此，根据既定的城规程序，地块的发展参数（例如地积比率）或可作适量放宽，惟需申请及经城市规划委员会批准。
 - (b) 政府会在完成收回三个「片区」试点内的私人土地，并连同所涉政府土地，为受影响的合资格住户和业务经营者作出补偿和安置后，将「片区」试点交予成功投标者。在批出标书时，「片区」试点用地将交予发展商，而在其上的住户和业务经营者已迁离。
 - (c) 标书将会以传统土地招标模式批出，在不低于政府所订定的底价的前提下以「价高者得」为原则出售土地。发展商在竞投「片区」时的投标价，理论上应已考虑其估计会投放于将交还政府的土地上须完成的土地平整及基础设施工程和建设其他设施的费用。
 - (d) 企业可以组成联营公司或财团参与。
5. 发展局致力最早于 2025 年为洪水桥片区试点及粉岭北片区试点展开招标工作，以及最早于 2026 年为新田科技城片区试点展开招标工作。
6. 鉴于片区开发为批地模式的新尝试，我们认为在敲定招标文件前宜先透过市场意向调查听取市场意见。
7. 本文件（「本邀请书」）就片区试点的投标邀请提交意向书，并就如何厘定片区开发安排的不同范畴征求市场意见，以鼓励私营机构参与及促进竞争。为此，本邀请书就每个片区试点提出一个「基线情景」说明发展要求，以及招标文件及其他协议条

- 款（如适用）纲要。有兴趣人士可就「基线情景」，或其他他们认为与其参与其后投标的兴趣相关的事宜提出意见。请注意，本邀请书所载的资料并无约束力，政府可作出更改而无须事先通知。为免生疑问，收到的意向书只作参考用途，在敲定发展要求和招标文件及其他协议条款（如适用）时可能会或可能不会予以考虑或参考。
8. 有兴趣提交意向书的人士在完成研究并采纳专业及其他审慎意见后，应自行独立评估本邀请书所载的资料，以便评估风险和利益，以及拟备意向书。
 9. 有兴趣人士一旦提交意向书，即视作已接受本邀请提交意向书（「本邀请」）的条款。
 10. 本邀请不拟为任何投资决定提供依据，亦不应视为政府或其任何人员、雇员、代理人或顾问向任何有兴趣人士就提交任何意向书所作的建议。
 11. 本邀请工作并不属任何竞投程序的一部分。本邀请书或政府就本邀请书收到的任何意见书均不构成要约，也不构成签订任何有可能缔结的合约的基础。
 12. 本邀请并非为政府就任何片区试点招标进行投标资格预审，藉以甄选或预审任何有兴趣人士。任何人士如没有提交意向书，亦不会被禁止参与政府其后就片区试点的招标进行的竞投，所获的待遇也不会有任何差别。
 13. 有兴趣人士如为财团，须提名及委任任何一位主要成员（「主要成员」）作为代表，以代表财团作出决定，并担任有关意向书的单一联络人。
 14. 有兴趣人士不得把本邀请的内容，或与政府（或为政府和代表政府），或政府的任何人员、雇员、代理人或顾问的任何其他通讯，诠释为财务、法律、税务或其他方面的意见。各有兴趣人士应就与「片区开发」相关的财务、法律、税务或其他事宜，征询其专业顾问。
 15. 各有兴趣人士须就拟备及提交意向书所涉及的收费、费用及开支负全责。对于邀请提交意向书程序引致或与之相关的任何收费、费用、开支、损失或损害，政府在任何情况下均无须向任何有兴趣人士负责。
 16. 政府可就已提交的意向书内容向有兴趣人士寻求书面澄清或要求会面。政府可敲定招标或相关文件内的发展要求和招标文件及其他协议条款（如适用），并就本部第 2 段所述的片区试点进行招标工作。
 17. 政府保留权利，可就任何或全部片区试点更改招标计划或直接取消招标工作。
 18. 政府保留权利，可随时修改、增补或删除本邀请书所载的任何资料，无须事先通知或给予任何理由。

第 II 部 发展详情

1. 本部所载列的条款仅属暂定性质，在政府敲定招标文件或相关文件的条款前，可能有所更改。
2. 在本邀请书中，除非文意另有所指，否则「发展商」指在政府就「片区开发」的片区试点进行的招标中的中标者。
3. 为免生疑问，片区试点的招标只拟将片区试点中发展商会保留的用地卖给发展商，而不包括在招标文件内列明发展商须完成的指定工程（见下文第 4.2 段）所涉及的用地和土地，有关用地和土地须在兴建道路、休憩及其他设施（公共设施与否）后交还政府。

招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要

4. 适用于所有片区试点的初步基本招标文件及其他协议条款（如适用）纲要概述如下：

	初步基本条款
4.1 契约年期	由协议备忘录生效当日起计 50 年 ¹ 。
4.2 片区试点的指定工程（「指定工程」）	<p>片区试点中除发展商会保留作发展的用地部分，发展商须在指定期限及自行支付费用及开支的情况下，平整土地和进行基础设施工程，以及须按政府的规定建造休憩设施、道路、步行街及政府物业，达致政府满意的程度，然后在完成后免费及无偿²交回政府。</p> <p>详情请参阅个别用地招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要。</p>
4.3 指定工程的算定损害赔偿、保养责任和担保书	<p><u>算定损害赔偿</u> 如发展商未能如期完成指定工程，达致政府满意的程度，发展商须应要求向政府支付算定损害赔偿。</p> <p><u>保养责任</u> 发展商交付指定工程予政府当日存在及发展商交付指定工程予政府当日起计 365 个历日内出现或明显可见有关指定工程的任何欠妥之处、失修、瑕疵、失灵、故障或任何尚未完成的工程，发展商须就此引致的一切法律责任、索偿、损失、损害、开支、收费、费用、要求、诉讼及法律程序向政府作出补偿，并使其获得补</p>

¹ 协议备忘录为招标文件的一部分。中标者须妥为签订包括协议备忘录在内的文件，以完成购买相关用地。

² 无损有关算定损害赔偿的条款。

	初步基本条款
	偿。 <u>指定工程的担保书</u> 如政府要求，发展商须取得并向政府提供由持有《银行业条例》（第 155 条）、任何据以订立的规例和任何予以修订的法例发出的有效银行牌照的银行（有限制牌照银行及接受存款公司除外）签发的履约保证书，用以担保发展商履行任何有关指定工程的责任。

5. 进行土地平整工程时，发展商亦须进行招标条款所要求的任何所需的构筑物清拆、树木砍伐、树木种植等工程，以及土地除污工程。
6. 进行指定工程时，发展商须就片区试点内公用设施接驳和铺设工程与公用事业公司紧密联系。
7. 投标者拟备投标价时，可计及指定工程的成本。

基线情景及个别用地招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要

(A) 洪水桥片区试点

- 洪水桥片区试点（如本邀请书附件 A（附件 A）的位置图所示，仅作参考及识别用途）包括《洪水桥及厦村分区计划大纲核准图编号 S/HSK/2》内一幅划作「住宅（甲类）1」地带的用地（即用地 H1）、一幅划作「住宅（甲类）2」地带的用地（即用地 H2）、三幅划作「其他指定用途」注明「企业及科技园」地带（「企业及科技园」）的用地（即用地 H3、H4 和 H5）、一幅划作「政府、机构或社区(1)」地带（「G/IC(1)」）的用地（即用地 H6）、一幅划作「政府、机构或社区」地带（「G/IC」）的用地（即用地 H7）和一幅划作「休憩用地」地带的用地（即用地 H8），以及一幅用以兴建一条道路的土地（即道路 H9）和一幅用以兴建一条步行街的土地（即步行街 H10）。洪水桥 / 厦村新发展区片区试点总面积约为 12.5 公顷。

地区简介

洪水桥新发展区的定位

- 洪水桥新发展区位于北都的「高端专业服务和物流枢纽」，可藉着邻近及连接深圳南山区及前海合作区的优势，以及规划中未来的跨境铁路，发展服务本地、内地及海外公司的高端专业服务（如金融、财富管理、法律等）及跨境物流。整个新发展区可提供分别约 200 万平方米及 400 万平方米的商业和工业楼面面积，发展为高端专业服务及新一代物流枢纽。
- 新发展区内的「企业及科技园」用地用途广泛³，可发展商业、零售、科技、会议、现代物流及无污染工业用途，并受惠区内多种产业用地并存的群聚及协同效应。例如，在数字化经济时代，凭借内地庞大的消费市场，香港的贸易及物流业一直受惠于跨境电商业务的急速增长。「企业及科技园」用地靠近内地市场，加上与香港国际机场的连系，是理想的营运地点，以巩固香港作为全球贸易中心和智慧供应链枢纽的地位。

交通便利

- 片区内两幅私营房屋用地（即用地 H1 及 H2）位于未来的洪水桥新发展区市中心，该处将有三条铁路汇聚（包括屯马线、规

³ 「企业及科技园」用地的规划意向及准许的用途载列于《洪水桥及厦村分区计划大纲核准图编号 S/HSK/2》的土地用途表内（<https://www.ozp.tpb.gov.hk/api/Plan/PlanNote?planNo=S%2fHSK%2f2&lang=TC&ext=pdf&dType=in>）。

划中的港深西部铁路（洪水桥至前海）和港岛西至洪水桥铁路），为本地及跨境运输提供极佳的联系。

12. 屯马线洪水桥站预计于 2030 年落成启用，以配合新发展区新增人口迁入的时间。至于港深西部铁路（洪水桥至前海）的次阶段研究已于 2024 年年中大致完成，由港深政府成立的专班已同意共同成立「跨界轨道项目推展办公室」，目标于 2025 年展开项目的勘查及设计。
13. 片区内三幅「企业及科技园」用地（即用地 H3、H4 及 H5）可藉拟议的智慧绿色集体运输系统连接洪水桥站，以及洪水桥新发展区的其他部分、天水围及元朗南新发展区，至洪水桥站车程约 3 分钟。政府已在 2024 年 12 月邀请供应商 / 营运商提交意向书，从而敲定系统及其建设设施的具体要求及设计，并争取于 2026 年为项目招标。

个别用地招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要

14. 个别用地招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要如下：

(I) 发展商保留作发展的用地

	用地 H1 ⁴	用地 H2 ⁴	用地 H3
(a) 地盘面积	约 0.67 公顷	约 1.32 公顷	约 1.05 公顷
(b) 地带	住宅（甲类）1	住宅（甲类）2	企业及科技园
(c) 转让限制	一般适用于符合土地契约条件前的转让限制		
(d) 建筑规约	发展商分别接收用地 H1、H2 及 H3 当日起计 72 个月		
(e) 地积比率	6（住用） ⁵ 0.5（非住用） ⁵	5	

⁴ 就用地 H1 及 H2 而言，请同时参阅《城市及绿色设计要求简介》（只有英文版本）（https://www.hskhtnda.hk/urban-and-green-design/files/Urban_Design_and_Green_Requirements_Brief.pdf）。

⁵ 城市规划委员会于 2023 年 6 月 23 日批准规划申请编号 A/HSK/452 中有关发展参数。

(II) 洪水桥片区试点的其他部分

	用地 H4	用地 H5	用地 H6	用地 H7	用地 H8	道路 H9	步行街 H10
(a) 地盘面积	约 2.16 公顷	约 2.34 公顷	约 0.77 公顷	约 0.63 公顷	约 1.57 公顷	约 1.8 公顷	约 0.21 公顷
(b) 地带	企业及科技园		G/IC(1)	G/IC	休憩用地	不适用	不适用
(c) 指定工程	<p><u>用地 H4、H5、H6 及 H7</u></p> <p>发展商须在分别接收用地 H4、H5、H6 及 H7 当日起计 24 个月内，平整用地 H4、H5、H6 及 H7 分别达至约 14.7 米（主水平基准上）、13.5 米（主水平基准上）、14.7 米（主水平基准上）及 15.2 米（主水平基准上），然后交还政府。</p> <p><u>用地 H8</u></p> <p>发展商须在接收用地 H8 当日起计 72 个月内，平整用地 H8 达至约 15.7 米（主水平基准上），按政府要求建造、提供及美化一个设有康体设施的公众休憩空间，然后交还政府。</p> <p><u>道路 H9 及步行街 H10</u></p> <p>发展商须：</p> <p>(1) 在接收用以兴建道路 H9 的土地当日起计 48 个月内，平整土地及在用地 H4 及 H5 附近提供一条长约 650 米的双线不分隔行车道（即道路 H9），然后交还政府；以及</p> <p>(2) 在接收用以兴建步行街 H10 的土地当日起计 72 个月内，平整土地及在用地 H2 旁提供一条长约 144 米及宽约 15.0 米的步行街（即步行街 H10），然后交还政府。</p>						

15. 发展商保留作发展的用地（即用地 H1、H2 及 H3）周边的道路及其他基础设施将会在协议备忘录生效起计不多于 60 个月内完成。

16. 周边道路的平整水平将会在招标文件及 / 或相关文件内提供。

17. 发展商将获提供通往洪水桥片区试点用地 H1 至 H8 及用以兴建道路 H9 及步行街 H10 的土地的临时通道以供使用。
18. 政府正处理一宗毗邻用地 H1 的「加强版传统新市镇发展模式」换地申请。用地 H1 部分约 0.17 公顷的土地纳入该换地申请的范围。如该申请以现有范围获批，用地 H1 的面积将相应减少。接纳该换地申请具约束力的基本条款建议书的最后期限为 2025 年 3 月 31 日。

(B) 粉岭北片区试点

19. 粉岭北片区试点（如本邀请书**附件 B**（**附件 B**）的位置图所示，仅作说明及识别用途）包括《粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/4》内两幅划作「住宅（乙类）」地带的用地（即用地 F1 和 F2）、一幅划作「住宅（丙类）」地带的用地（即用地 F3）、一幅划作「其他指定用途」注明「物流设施」地带（「物流设施」）的用地（即用地 F4A 及 F4B）、一幅划作「其他指定用途」注明「巴士厂」地带（「巴士厂」）的用地（即用地 F5）、一幅划作「G/IC」的用地（即用地 F6）、一幅划作「乡村式发展」地带（「乡村迁置」）的用地（即用地 F7）和两幅划作「休憩用地」地带的用地（即用地 F8 和 F9），以及一幅用以兴建一条道路的土地（即道路 F10）。粉岭北片区试点总面积约为 15.9 公顷。

地区简介

粉岭北新发展区的定位

20. 粉岭北新发展区位于北都的「口岸商贸及产业区」，是未来十年的房屋供应重镇之一，提供逾三万个公私营房屋单位。
21. 新发展区毗邻文锦渡路的地方预留一幅约 5.2 公顷的「物流设施」用地（即用地 F4A 及 F4B），利用邻近文锦渡和香园围口岸的优势，发展跨境物流业务。

交通便利

22. 粉岭北新发展区邻近上水站及粉岭站，以及 3 个口岸（罗湖、文锦渡及香园围）。从粉岭北片区到上述铁路站 / 口岸的车程均在 10 分钟内。

成熟社区

23. 邻近的粉岭及上水新市镇生活设施齐备，区内社区配套及设施完善，发展成熟。

个别用地招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要

24. 个别用地招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要如下：

(I) 发展商保留作发展的用地

	用地 F1	用地 F2	用地 F3
(a) 地盘面积	约 0.88 公顷	约 0.88 公顷	约 1.2 公顷 ⁶
(b) 地带	住宅（乙类）		住宅（丙类）
(c) 转让限制	一般适用于符合土地契约条件前的转让限制		
(d) 建筑规约	发展商分别接收用地 F1、F2 及 F3 当日起计 72 个月		
(e) 地积比率	4.2		2.4

(II) 粉岭北片区试点的其他部分

(i) 用地 F4A

	用地 F4A
(a) 地盘面积	约 1 公顷
(b) 地带	物流设施
(c) 指定工程	发展商须在接收用地 F4A 当日起计 72 个月内，平整土地达至约 7.0 至 12.5 米（主水平基准上），并根据以下参数建造一座总楼面面积不少于 50,000 平方米的多层大楼作为政府物业，然后交还政府。政府可利用有关物业容纳受政府项目影响的棕地作业者：

⁶ 用地 F3 中约 0.16 公顷土地拟作美化市容地带。

	用地 F4A
	(i) 地积比率：5 ⁷ ； (ii) 最小楼面负重：25 千帕斯卡； (iii) 最小净空高度：4.7 米； (iv) 高度限制：100 米（主水平基准上）；以及 (v) 该政府物业的所有楼层均可让货柜车直接到达及设置上落客货设施。所提供的泊车位及上落客货位数目将会在招标文件及 / 或相关文件内提供。为免生疑问，行车斜道须纳入计算总楼面面积。

(ii) 用地 F4B

	用地 F4B
(a) 地盘面积	约 4.2 公顷
(b) 地带	物流设施
(c) 指定工程	发展商须在接收用地 F4B 当日起计 24 个月内，平整土地达至约 7.0 至 12.5 米（主水平基准上），然后交还政府。

(iii) 用地 F5、F6、F7、F8、F9 及道路 F10

	用地 F5	用地 F6	用地 F7	用地 F8	用地 F9	道路 F10
(a) 地盘面积	约 3.2 公顷	约 1.6 公顷	约 0.2 公顷	约 0.9 公顷	约 1.4 公顷	约 0.42 公顷
(b) 地带	巴士厂	G/IC	乡村迁置	休憩用地		不适用
(c) 指定工程	用地 F5、F6 及 F7					

⁷ 按《粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/4》，用地 F4A 位处「其他指定用途」注明「物流设施」地带，最高地积比率为 7 倍。但由于现代产业大楼楼底一般较高，故把地积比率由原本最高 7 倍下调至 5 倍。

	用地 F5	用地 F6	用地 F7	用地 F8	用地 F9	道路 F10
	<p>发展商须在分别接收用地 F5、F6 及 F7 当日起计 24 个月内，平整用地 F5、F6 及 F7 分别达至约 8.0 至 10.5 米（主水平基准上）、9.5 米（主水平基准上）及 14.5 至 20.0 米（主水平基准上），然后交还政府。</p> <p><u>用地 F8 及 F9</u></p> <p>发展商须在分别接收用地 F8 及 F9 当日起计 36 个月内，平整用地 F8 及 F9 分别达至约 7.5 至 8.5 米（主水平基准上）及 6.0 至 10.5 米（主水平基准上），按政府要求建造、提供及美化一个设有康体设施的公众休憩空间，然后交还政府。</p> <p><u>道路 F10</u></p> <p>发展商须在接收用以兴建道路 F10 的土地当日起计 36 个月内，平整土地及在用地 F3 及 F7 附近提供一条长约 350 米的双线不分隔行车道、行人路及相关地下公用设施，然后交还政府。</p>					

25. 发展商保留作发展的用地（即用地 F1、F2 及 F3）周边的道路及其他基础设施将会在协议备忘录生效起计不多于 60 个月内完成。
26. 周边道路的平整水平将会在招标文件及 / 或相关文件内提供。
27. 发展商将获提供通往粉岭北片区试点用地 F1 至 F9 及用以兴建道路 F10 的土地的临时通道以供使用。

(C) 新田科技城片区试点

28. 新田科技城片区试点（如本邀请书**附件 C**（**附件 C**）的位置所示，仅作参考及识别用途）包括《新田科技城分区计划大纲核准图编号 S/STT/2》内两幅划作「住宅(甲类)1」地带的用地（即用地 S1 和 S2）、一幅划作「住宅(甲类)2」地带的用地（即用地 S3）、三幅划作「其他指定用途」注明「创新及科技」地带（「创新及科技」）的用地（即用地 S4、S5 和 S6）、两幅划作「G/IC(1)」的用地（即用地 S7 和 S8）、一幅划作「G/IC」的用地（即用地 S9），以及一幅划作「休憩用地」地带的用地（即用地 S10）。新田科技城片区试点总面积约为 18.6 公顷。

地区简介

新田科技城的定位

29. 新田科技城位于北都的「创新科技地带」，包括河套区港深创科园在内，提供 300 公顷的创科用地。这个策略性地点将可与毗邻的深圳科创园区产生协同效应，大幅增加本港创科用地供应，提供足够空间容纳创科产业链上、中、下游的活动，应对业界土地不足的问题，促进更全面的创科发展。新田科技城亦致力提供一个享有优质休憩用地（包括沿活化河道设立的休憩用地）及主要文化康体设施的完善住宅区
30. 新田科技城的第一期第一阶段的工地平整和基础设施工程于 2024 年 12 月展开，目标是于 2026 年年底平整首批创科用地，科企进驻将带动住宅需求。预计首批居民于 2031 年迁入。

交通便利

31. 新田科技城坐落北环线主线及北环线支线交汇处，境内外连系完善。北环线主线⁸正进行详细规划及设计，目标于 2025 年展开建造工程，并在 2034 年竣工。至于北环线支线⁹，政府正积极就有关规划工作与深圳当局和香港铁路有限公司紧密对接，由港深政府成立的专班已同意共同成立「跨界轨道项目推展办公室」，推进北环线支线项目下一阶段的规划和设计工作，目标是由香港铁路有限公司在 2025 年年初展开详细规划及设计。附近亦有北环线项目第一期古洞站，预计于 2027 年竣工。

⁸ 北环线主线将在现有屯马线锦上路站与东铁线古洞站之间兴建一条全长约 10.7 公里的连接铁路，并于凹头、牛潭尾和新田增设 3 个中途站。完成后的北环线与现有的屯马线及东铁线，形成一个贯通新界和九龙市区的环状铁路网。

⁹ 北环线支线全长约 6 公里，走线由北环线主线的新田站出发，在洲头附近及河套区港深创科园设站，并接入深圳的新皇岗口岸。

32. 从片区前往规划中的北环线新田站及邻近洲头的北环线支线铁路站车程约 3 分钟，前往古洞站车程约 5 分钟。

个别用地招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要

33. 个别用地招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要如下：

(I) 发展商保留作发展的用地

	用地 S1 ¹⁰	用地 S2 ¹¹	用地 S3
(a) 地盘面积	约 2.16 公顷	约 2.34 公顷	约 1.63 公顷
(b) 地带	住宅(甲类)1		住宅(甲类)2
(c) 转让限制	一般适用于符合土地契约条件前的转让限制		
(d) 建筑规约	发展商分别接收用地 S1、S2 及 S3 当日起计 84 个月		
(e) 地积比率	6（住用） 0.5（非住用）		

(II) 新田科技城片区试点的其他部分

	用地 S4	用地 S5	用地 S6	用地 S7	用地 S8	用地 S9	用地 S10
(a) 地盘面积	约 2.2 公顷	约 1.7 公顷	约 5.2 公顷	约 1.47 公顷	约 0.65 公顷	约 0.87 公顷	约 0.37 公顷
(b) 地带	创新及科技			G/IC(1)		G/IC	休憩用地

¹⁰ 按《新田科技城分区计划大纲核准图编号 S/STT/2》，用地 S1 和 S2 位处「住宅(甲类)1」地带，最高地积比率为 6.8 倍，在新田科技城经修订的「建议发展大纲图」(发展大纲图)上曾初步规划作公营房屋，现建议用作私营房屋发展；用地 S3 位处「住宅(甲类)2」地带，最高地积比率为 6.5 倍，在发展大纲图上规划作私营房屋。我们将通过土地文件就地积比率作如上表所示的规限（见下方(d)段）。

	用地 S4	用地 S5	用地 S6	用地 S7	用地 S8	用地 S9	用地 S10
(c) 指定工程	<p><u>用地 S4、S5、S6、S7、S8 及 S9</u></p> <p>发展商须在分别接收用地 S4、S5、S6、S7、S8 及 S9 当日起计 36 个月内，平整用地 S4、S5、S6、S7、S8 及 S9 分别达至约 14 米（主水平基准上）、15 米（主水平基准上）、18 米（主水平基准上）、8 米（主水平基准上）、10 米（主水平基准上）及 8 米（主水平基准上），然后交还政府。任何在有关用地内所需进行的相关斜坡工程及天然坡土缓减措施，以及相关的斜坡管理及维修工作，将会在招标文件或相关文件中列明。</p> <p><u>用地 S10</u></p> <p>发展商须在接收用地 S10 当日起计 36 个月内，平整用地 S10 达至约 14 米（主水平基准上），按政府要求建造、提供及美化一个设有康体设施公众休憩空间，然后交还政府。</p>						

34. 发展商保留作发展的用地（即用地 S1、S2 及 S3）周边的道路及其他基础设施将会在协议备忘录生效起计不多于 60 个月内完成。
35. 周边道路的平整水平将会在招标文件及 / 或相关文件内提供。
36. 发展商将获提供通往新田科技城片区试点用地 S1 至 S10 的临时通道以供使用。

第 III 部 提交意向书

1. 现邀请有兴趣人士透过下列方式提交意向书：

- (1) 有兴趣人士须采用附连的特定回复表格（「回复表格」），一式两份妥为填写及正式签署，并连同当中列明所需的资料及文件放入及封密在信封内，信封面注明「机密」及「片区开发意向书」，以及注明收件人为「地政总署总产业测量师（总部）」收，但不得有任何记认，使人认出有兴趣人士的名称及身分。上述封密的信封须在 **2025 年 3 月 31 日（星期一）（「截止日期」）中午 12 时（「截止时间」）**前放入设于香港北角渣华道 333 号北角政府合署 21 楼 2129-30 室的指定收集箱内。
- (2) 倘若截止日期当日上午 9 时至中午 12 时（香港时间）期间八号或以上热带气旋警告信号悬挂、或黑色暴雨警告信号或政府公布的「极端情况」生效，截止日期及截止时间将顺延至下一个工作天中午 12 时（香港时间），而当日上午 9 时至中午 12 时（香港时间）期间并无八号或以上热带气旋警告信号、黑色暴雨警告或政府公布的「极端情况」生效。
- (3) 倘若截止日期当日上午 9 时至中午 12 时（香港时间）期间本港某些地区通往设于地政总署办事处的指定收集箱的公共通道确实或预期受阻，或地政总署办事处关闭，或本港所有公共交通基于任何原因而暂停服务，地政总署可在其认为有需要的情况下延长本邀请的截止时间及 / 或截止日期（地政总署可全权及绝对酌情决定此等延长安排），并于截止日期的截止时间之前或之后的任何时间在地政总署网站公布有关的延长安排。为免生疑问，倘若地政总署没有作出相关公布，截止时间及截止日期将维持不变。

2. 逾期提交或没有按上述条文放入地政总署的指定收集箱内的意向书，概不受理。
3. 地政总署将在收到意向书的日期起计七(7)个工作天内，以电邮方式（发给有兴趣人士在其提交的回复表格内注明的电邮地址）向已按上述条文提交意向书的有兴趣人士发出确认书，确认已收到意向书。
4. 政府可书面要求提交意向书的有兴趣人士就其提交的意向书提供进一步资料，而有兴趣人士须在政府提出有关要求的 14 个历日内以书面作覆。
5. 政府保留权利，可全权及绝对酌情决定继续进行或不继续进行本邀请工作及 / 或就任何或全部片区试点的招标工作，无须就其决定给予任何理由。政府概不负责因上述决定而对任何一方造成的任何损失、损害、费用或开支。
6. 有关本邀请的任何事宜，请联络发展局助理秘书长（北部都会区）政策支援（电话：3915 4219、传真 3915 4299 或电邮 nmco-eoi@devb.gov.hk）。请注意，发展局只会回答一般性质的问题，并不会就相关片区试点的发展参数和个别招标文件及其他协议条款（如适用）提供法律或其他方面的意见。

7. 发展局及地政总署将举行简介会，让有兴趣人士加深了解本邀请的拟议规定，以助他们拟备意向书。如欲参加简介会，请填写附件 D的登记表格，并在 **2025 年 1 月 8 日（星期三）下午 5 时**前以电邮方式（nmco-eoi@devb.gov.hk）交回发展局。
8. 政府特此声明，任何政府人员或雇员就有兴趣人士的任何查询所作的任何口头或书面陈述，以及采取的任何行动，均只作指引及参考用途。
9. 就本邀请书而言，除非文意另有所指，否则「工作天」指一公历年内除星期六及《公众假期条例》（第 149 章）所指的公众假期以外的日子。
10. 有兴趣人士提交意向书，即表示同意政府向其他有兴趣投标人士披露意向书内所提供的名称（包括有兴趣人士、财团发展商（在回复表格中界定）及其成员、拟议财团发展商（在回复表格中界定）及其母公司的名称），以及以任何方式公布有关名称（包括有兴趣人士、财团发展商（在回复表格中界定）及其成员、拟议财团发展商（在回复表格中界定）及其母公司的名称）。不论因政府行使上述披露意向书内名称的权利，还是因公众人士使用或转发有关名称或其他情况，而引致或与之相关引致或附带引致有兴趣人士或任何其他人士招致或蒙受任何损失、损害、滋扰或打搅，政府一概无须承担法律责任，而有兴趣人士亦不得就此等损失、损害、滋扰或打搅，向政府提出任何申索。
11. 有兴趣人士须确认政府保留权利，在任何时间均可全权及绝对酌情决定取消本邀请工作及 / 或就任何或全部片区试点的招标工作，无须事先通知及给予任何理由。

回复表格 (1/15)

(本回复表格经妥为填写及正式签署后，须在 2025 年 3 月 31 日（星期一）中午 12 时前送交下列收件人)

香港北角渣华道 333 号
北角政府合署
21 楼 2129-30 室
地政总署
总产业测量师（总部）

日期： _____

先生 / 女士：

「片区开发」意向书

我们 _____ 特此表示：如获邀请，我们有兴趣参与就下列
片区试点进行的投标：

洪水桥 / 厦村新发展区片区试点

粉岭北新发展区片区试点

新田科技城片区试点

[可选择一个或多个片区试点。请在适当方格内填上「✓」号]

回应表格 (2/15)

(如表格空位不敷应用, 请另加页填写。补充资料亦可以附件形式夹附于本回复表格内。)

有兴趣人士 (即拟议投标者、财团发展商或拟议财团发展商 (在本回应表格下方第 36 页界定) (视属何情况而定)) 的背景

1. 有兴趣人士及财团发展商或拟议财团发展商的成员或母公司 (视属何情况而定) 的核心业务 (请包括简历及行业经验):

2. 有兴趣人士及财团发展商或拟议财团发展商的成员或母公司 (视属何情况而定) 的公司管理架构、编制及实力:

回应表格 (3/15)

就本邀请书所载条款草拟本提交意见

(A) 招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要

片区试点的指定工作及指定工程的算定损害赔偿、维修保养责任和担保书的条款草拟本

1. 政府拟在招标文件及 / 或相关文件内列明指定工程的规定, 包括位置、面积、规格、工程规格附表及竣工限期等。请就本邀请书中列出的拟议规定提供意见, 并就招标文件及 / 或相关文件应就指定工程提供任何其他资料提出建议, 以助政府拟备招标文件:

2. 请就指定工程的算定损害赔偿、维修保养责任和担保书提供意见:

回复表格 (4/15)

**(B) 洪水桥片区试点 – 基线情景及个别用地招标文件及其他协议条款（如适用）草
议本纲要**

商业可行性

1. 根据第 II 部所述的拟议的土地用途组合及发展要求，政府的顾问评估基线情景在商业上是可行的，而在计及指定工程的成本后，政府亦可收取投标金额。

(a) 你可否与我们分享你的财务评估的主要参数，包括但不限于预计开发成本总额及年期；住宅单位售价（每平方呎）；将保留的「企业及科技园」用地（见下文第 2 题）售价 / 租金收入（每平方呎）；应付政府的投标金额；以及预期内部回报率？

(b) 在不过度影响你在洪水桥片区试点的利益的情况下，你愿意额外承担项目中哪项公共工程（例如在用地 H6 或 H7 兴建若干公共设施、或在洪水桥片区试点外平整部分公营房屋用地等）？

(c) 若你就商业可行性的看法与政府的顾问不同，你对改善本项目的商业可行性有何建议？

回复表格 (5/15)

「企业及科技园」用地

2. 洪水桥片区试点内总面积 5.55 公顷的「企业及科技园」用地中，发展商可保留用地 H3（1.05 公顷）作发展，并须平整用地 H4（2.16 公顷）及用地 H5（2.34 公顷）后交回政府批出。

(a) 请说明用地 H3 的拟议产业重点：

(b) 你是否有兴趣保留用地 H4 或 H5（或同时保留两幅用地）以进行较大规模的商业和工业园发展？如是，请说明用地 H4 及 / 或 H5 的拟定产业重点：

(c) 请说明你对用地 H3 及 H4 及 / 或 H5（如适用）的拟定营运模式。你会否成为相关用地的开发商兼使用者？抑或你会考虑其他模式，例如开发楼面以在市场出租？

其他发展要求

3. 请就用地 H1、H2 及 H3 的建筑规约期限提供意见：

回复表格 (6/15)

4. 请就发展商进行指定工程的规定及竣工限期提供意见。请特别说明哪项规定较有可能影响你对洪水桥片区试点的兴趣或出价，以及如何影响：

5. 目前不少工业设施例如物流仓储位于市区。假设发展商愿意主动向政府交回这些位于市区的土地及 / 或把工业设施迁往「企业及科技园」用地，而政府容许以这些土地的价值扣减片区应付的投标金额，以减低发展商前期财务的开支，这会否增加你竞投洪水桥片区试点的兴趣及 / 或增加你参与发展洪水桥片区试点中的「企业及科技园」用地的兴趣？政府还须提供哪些诱因以促使有关转移，从而更好使用洪水桥片区试点内的「企业及科技园」用地以进行产业升级和转型，同时腾出市区土地作更有实益的用途？

6. 你认为政府可调整哪些与洪水桥片区试点和洪水桥新发展区整体发展相关的其他要求 / 事宜，以增加你竞投洪水桥片区试点的兴趣：

7. 就如何加快洪水桥片区试点发展，你有何建议措施？

回复表格 (7/15)

(C) 粉岭北片区试点 – 基线情景及个别用地招标文件及其他协议条款(如适用)草
拟本纲要

商业可行性

1. 根据第 II 部所述的拟议的土地用途组合及发展要求，政府的顾问评估基线情景在商业上是可行的，而在计及指定工程的成本后，政府亦可收取投标金额。

(a) 你可否与我们分享你的财务评估的主要参数，包括但不限于预计开发成本总额及年期；住宅单位售价（每平方呎）；如保留部分「物流设施」用地（见下文第 2 题）的话，其售价 / 租金收入（每平方呎）；应付政府的投标金额；以及预期内部回报率？

(b) 在不过度影响你在粉岭北片区试点的利益的情况下，你愿意额外承担项目中哪项公共工程（例如在用地 F6 上兴建若干公共设施、或在粉岭北片区试点外平整部分公营房屋用地等）？

(c) 若你就商业可行性的看法与政府的顾问不同，你对改善本项目的商业可行性有何建议？

回复表格 (8/15)

「物流设施」用地

2. 粉岭北片区试点内有一幅面积约 5.2 公顷的「物流设施」用地（由约 1 公顷的用地 F4A 及约 4.2 公顷的用地 F4B 组成）。

(a) 除根据基线情景在用地 F4A 兴建政府物业（即一栋总楼面面积为 50 000 平方米的多层式现代产业大楼），并在落成后交还政府外，你是否有兴趣持有用地 F4B 或其部分作发展？如是，请说明你的拟定产业重点。

(b) 目前不少工业设施例如物流仓储位于市区。假设发展商愿意主动向政府交回这些位于市区的土地及 / 或把工业设施迁往「物流设施」用地，而政府容许以这些土地的价值扣减片区应付的投标金额，以减低发展商前期财务的开支，这会不会增加你竞投粉岭北片区试点的兴趣及 / 或增加你参与发展粉岭北片区试点中的「物流设施」用地的兴趣？政府还须提供哪些诱因以促使有关转移，从而更好使用粉岭北片区试点内的「物流设施」用地以进行产业升级和转型，同时腾出市区土地作更有实益的用途？

其他发展要求

3. 请就用地 F1、F2 及 F3 的建筑规约期限提供意见：

回复表格 (9/15)

4. 请就发展商进行指定工程的规定及竣工限期提供意见。请特别说明哪项规定较有可能影响你对粉岭北片区试点的兴趣或出价，以及如何影响：

其他

5. 你认为政府可调整哪些与粉岭北片区试点和粉岭北新发展区整体发展相关的其他要求 / 事宜，以增加你竞投粉岭北片区试点的兴趣：

6. 就如何加快粉岭北片区试点发展，你有何建议措施？

回复表格 (10/15)

(D) 新田科技城片区试点 – 基线情景及个别用地招标文件及其他协议条款（如适用）草拟本纲要

商业可行性

1. 根据第 II 部所述的拟议的土地用途组合及发展要求，政府的顾问评估基线情景在商业上是可行的，而在计及指定工程的成本后，政府亦可收取投标金额。事实上，我们建议在新田科技城片区试点提供最大的住宅楼面面积（就三个片区试点而言），以提高其商业可行性，使发展商有更大财力和风险承受能力，承接合共 9.1 公顷的「创新及科技」用地作发展用途（请参阅下文问题 2）。

(a) 你可否与我们分享你的财务评估的主要参数，包括但不限于预计开发成本总额及年期；住宅单位售价（每平方呎）；如保留一幅或多幅「创新与科技」用地（见下文第 2 题）的话，其售价 / 租金收入（每平方呎）；应付政府的投标金额；以及预期内部回报率？

(b) 在不过度影响你在新田科技城片区试点的利益的情况下，你愿意额外承担项目中哪项公共工程（例如在用地 S7、S8 及 S9 兴建若干公共设施、或在新田科技城片区试点外建造更多休憩用地等）？

(c) 若你就商业可行性的看法与政府的顾问不同，你对改善本项目的商业可行性有何建议？

回复表格 (11/15)

「创新及科技」用地

2. 新田科技城片区试点内有三幅面积合共 9.1 公顷的「创新及科技」用地(即用地 S4、S5 及 S6) –

- (a) 根据基线情景, 我们建议发展商平整三幅「创新及科技」用地, 然后交回政府。为加快创科发展, 我们正考虑发展商保留全数三幅或部分「创新及科技」用地作发展的可能性。我们可如何提高你对此建议的兴趣? 例如, 你是否有兴趣按照政府的创科政策, 与创科园区的营运商合作, 以「园区主导」模式合资兴建及 / 或在其后共同管理相关设施? 抑或你是否有兴趣按照政府的创科政策及发展新田科技城的模式自行发展?

- (b) 如你对上文(a)的答案为「是」, 请说明你拟定的产业重点及运作模式。若你自行发展或与创科园区的营运商合作发展创科, 你会否是发展商兼使用者? 抑或你正考虑其他模式, 例如开发楼面以在市场出租?

其他发展要求

3. 请就用地 S1、S2 及 S3 的建筑规约期限提供意见:

4. 请就发展商进行指定工程的规定及竣工限期提供意见。请特别说明哪项规定较有可能影响你对新田科技城片区试点的兴趣或出价, 以及如何影响:

回复表格 (12/15)

5. 你认为政府可调整哪些与新田科技城片区试点和新田科技城整体发展相关的其他要求 / 事宜，以增加你竞投新田科技城片区试点的兴趣：

6. 就如何加快新田科技城片区试点发展，你有何建议措施？

回复表格 (13/15)

(E) 适用于全部三个片区试点 – 财政考虑、缴付投标价及招标时间表

1. 与传统卖地相比，片区试点发展年期较长，成本及风险亦较高。除传统一次过先缴付全数金额的安排外，你对以下安排的意见为何：

(a) 中标者可于前期支付部分金额，但日后按预定比例就出售其保留的私营房屋发展项目的利润与政府分红。你对前期金额水平、分红机制及比例、分红的时间及年期的意见为何？

(b) 中标者可分期缴付投标金额，并按一定利率支付利息。你对利率（例如应采取固定利率或浮动市场利率？）及分期缴付投标金额的年期的意见为何？

(c) 有否其他可行的财务安排？

2. 假如发展商在北部都会区其他地区拥有的土地被政府建议收回，而发展商愿意将此等土地交回政府，政府若容许以这些土地的额值扣减片区开发应付的投标金额，以减低发展商的前期开支，会否增加你参与片区开发的兴趣？

回复表格 (14/15)

3. 为加快发展、确保质量和保证履行责任，我们已建议在招标文件和其他协议（如适用）中列明建筑规约的期限、相关工程的竣工限期，以及加入算定损害赔偿、保养责任和担保书的安排。有否其他要求应包括在内，以更能确保发展商有财务能力及令人满意地按时履行其合约承诺？例如，出价最高的投标者是否应在获批标书前接受政府的财政审核？

4. 有否任何可降低开发片区试点资本及 / 或营运成本的建议措施？

5. 有否任何其他建议，可进一步提高你在片区试点的参与程度（例如：帮助发展商适时获得发展审批的一站式咨询及便利措施）？

6. 政府拟最早于 2025 年为洪水桥片区试点及粉岭北片区试点展开招标工作，以及最早于 2026 年为新田科技城片区试点展开招标工作。你对此（包括三个片区试点招标相隔的时间）的意见为何：

我们明白政府并无责任邀请任何已提交意向书的人士、公司或财团提交标书，而任何人士、公司或财团如没有提交意向书，亦不会被禁止参与政府其后就「片区开发」进行的竞投，所获的待遇也不会有任何差别。我们确认及同意政府向其他有兴趣投标人士披露我们在意向书内所提供的名称（包括有兴趣人士、财团发展商（在回复表格中界定）及其成员、拟议财团发展商（在回复表格中界定）及其母公司的名称），以及以任何方式公布有关名称（包括有兴趣人士、财团发展商（在回复表格中界定）及其成员、拟议财团发展商（在回复表格中界定）及其母公司的名称）。我们亦确认，政府保留权利，在任何时间均可全权及绝对酌情决定取消本邀请工作及 / 或招标工作及 / 或更改本邀请的内容，无须事先通知及给予任何理由。在提交本回复表格时，我们确认及同意本邀请所载的所有条款，特别是当中的政府免责声明。

我们确认及同意，我们须遵守与提交意向书相关的所有条件（本邀请书所订明者）。本公司 / 财团资料如下：

	有兴趣人士 (拟议投标者)*	财团*	
		主要成员	财团 / 母公司其他成员
名称 :			
地址 :			
电话 / 传真号码 :	/	/	/
电邮地址 :			
授权签署 (为或代表有兴趣人士 / 财团或母公司各成员)			
获授权签署人姓名 :			
获授权签署人身份 :			

* 如意向书并非由财团提交，有兴趣人士（即「拟议投标者」）只须填写及签署「有兴趣人士（拟议投标者）」一栏。

如意向书由财团提交，而有关财团在提交意向书时已经成立（「财团发展商」），财团发展商须填写及签署「有兴趣人士（拟议投标者）」一栏，而财团发展商的所有成员须填写及签署「财团」栏目下的相关分栏。

如意向书由财团提交，而有关财团在提交意向书时尚未成立（「拟议财团发展商」），所有拟议财团发展商的母公司只须填写及签署「财团」栏目下的相关分栏。

免责声明

虽然本邀请书所载的资料是以真诚拟备，但有关资料并非详尽无遗漏或经过独立核实。无论是政府、抑或是其任何人员、雇员、代理人或顾问（统称「该等人士」）均不会就本邀请书所载资料或任何其他书面或口头资料（已向或将会向任何公司或财团提供）是否足够、准确或完整而负上任何法律责任或责任；政府或该等人士也不会对以上资料或本邀请书所根据的资料而作出任何申述、陈述或保证（不论是明订或默示）。对于任何有关资料或本邀请书资料不准确或资料遗漏之处，政府概不负任何法律责任。本邀请书附件 A、附件 B 及附件 C 夹附的图则仅作说明及识别用途，并可能会有所更改。

本邀请书不拟为任何投资决定提供依据，亦不应视为政府或任何该等人士向任何人士、公司或财团就提交意向书所作的建议。有兴趣人士应自行独立评估本邀请书所载的资料，并须信纳「片区开发」的发展及商业潜力，以及本邀请书所载任何资料及 / 或陈述的准确性、完整性或涵义。政府不会就本邀请书所载的任何未来推算、估计、前景或回报的实现或合理性，作出任何申述或保证。

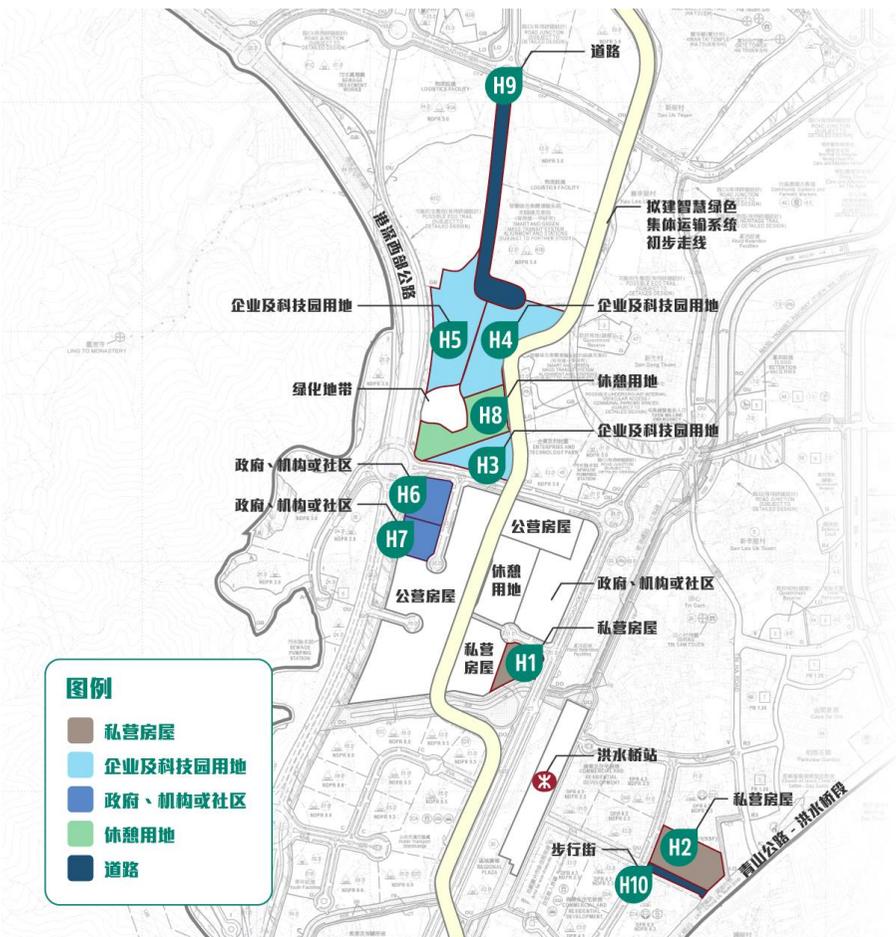
本邀请书或政府在本邀请中收到的任何意向书，均不应视为构成或组成政府提出或与其之间的任何招标邀请或招标或合约或具约束力的协议或谅解。政府保留权利，可随时修改、增补或删除本邀请书所载的任何资料，无须事先通知或给予任何理由。

任何有兴趣人士均须就拟备及提交意向书，又或其本身其后作出的回应或计划（如有）所涉及的收费、费用及开支负全责。不论政府实际上是否进行招标工作，对于拟备及提交意向书或其后参与投标过程引致或与之相关的收费、费用、开支、损失或损害，政府在任何情况下均无须向任何有兴趣人士、拟议投标者（在回复表格中界定）、财团发展商（在回复表格中界定）或拟议财团发展商（在回复表格中界定）负责。

政府可把从有兴趣人士收到的任何资料纳入片区试点的招标文件内，并保留权利如此 / 不如此行事。有兴趣人士提交的所有资料将不获退还。

政府无须为本邀请承担任何法律义务或法律责任。政府在任何时间均没有责任继续进行本邀请提交意向书工作及 / 或就任何片区试点的招标工作及 / 或批出任何标书，无须事先通知或给予任何理由。

对于本邀请书的任何内容或与之相关的任何活动，政府无须承担任何法律义务或法律责任。



洪水桥 / 厦村新发展区「片区」试点

面积约 12.5 公顷

进行土地平整及保留作发展，
兴建上盖物业

私营房屋用地

- H1 地盘面积:约0.67公顷(注)
地积比率: 6 (住用), 0.5 (非住用)
- H2 地盘面积:约1.32公顷
地积比率: 6 (住用), 0.5 (非住用)

企业及科技园用地

- H3 地盘面积:约1.05公顷
地积比率:5

进行土地平整后交还政府

企业及科技园用地

- H4 地盘面积:约2.16公顷
- H5 地盘面积:约2.34公顷

政府、机构或社区用地

- H6 地盘面积:约0.77公顷
- H7 地盘面积:约0.63公顷

进行土地平整及建造，然后
交还政府

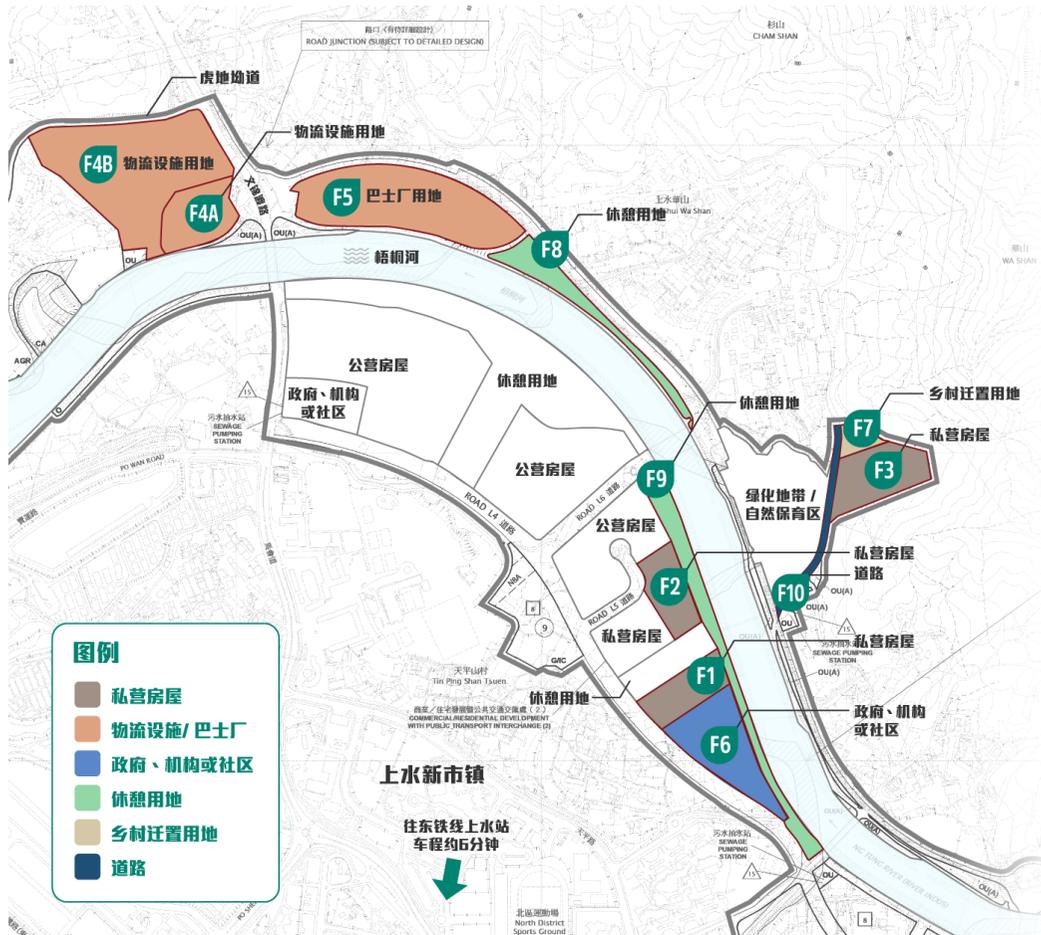
休憩用地

- H8 地盘面积:约1.57公顷

道路 / 步行街

- H9 地盘面积:约1.8公顷
- H10 地盘面积:约0.21公顷

注: 该私营房屋用地的面积须视乎一宗毗邻的原址换地申请的结果。



粉岭北新发展区「片区」试点

面积约 15.9 公顷

进行土地平整及保留作发展，
兴建上盖物业

私营房屋用地

- F1 地盘面积:约0.88公顷
地积比率:4.2
- F2 地盘面积:约0.88公顷
地积比率:4.2
- F3 地盘面积:约1.2公顷(注)
地积比率:2.4

进行土地平整后交还政府

物流设施用地(部分)

- F4B 地盘面积:约4.2公顷

巴士厂用地

- F5 地盘面积:约3.2公顷

政府、机构或社会用地

- F6 地盘面积:约1.6公顷

乡村迁置用地

- F7 地盘面积:约0.2公顷

注:当中约0.16公顷为美化市容地带。

进行土地平整及建造，然后
交还政府

物流设施用地(部分)

(为政府兴建一座提供50,000平方米总楼面
面积的多层式现代产业大楼)

- F4A 地盘面积:约1公顷

休憩用地

- F8 地盘面积:约0.9公顷
- F9 地盘面积:约1.4公顷

道路

- F10 地盘面积:约0.42公顷



附件 D

**洪水桥 / 厦村新发展区、粉岭北新发展区以及新田科技城
「片区开发」**

邀请提交意向书

简介会登记表格

日期 : 2025 年 1 月 16 日 (星期四)
时间 : 下午 3 时至 5 时
地点 : 香港金钟添美道 2 号政府总部演讲厅
语言 : 主要为广东话, 如有需要辅以英语及/或普通话

请提供公司名称及每位代表所属公司的名称及资料 (包括电邮地址)。

公司名称

(英文)	
(中文)	

代表的资料

	姓名	职位	电邮地址	联络电话号码
每家公司可登记最多两名代表出席简介会				
1.				
2.				

1. 请在 2025 年 1 月 8 日 (星期三) 下午 5 时或之前以电邮方式交回填妥的
登记表格(nmco-eoi@devb.gov.hk)。

- 我们会在收到已填妥的登记表格后，向有关代表发出确认登记电邮。
- 政府保留权利不接纳任何人士的登记。

提交者 : _____ (姓名)

电邮地址 : _____

电话号码 : _____

日期 (日 / 月 / 年) : _____