

洪水橋／厦村新發展區、粉嶺北新發展區以及
新田科技城

「片區開發」

邀請提交意向書

發展局

2024 年 12 月

目錄

部	頁
I. 引言	3 – 4
II. 發展詳情	
招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要	5 – 6
基線情景及個別用地招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要	
(A) 洪水橋／厦村新發展區片區試點	7 – 10
(B) 粉嶺北新發展區片區試點	11 – 14
(C) 新田科技城片區試點	15 – 17
III. 提交意向書	18 – 19
回覆表格	20 – 36
免責聲明	37
附件 A	38
附件 B	39
附件 C	40
附件 D	41 – 42

第 I 部 引言

1. 行政長官在《2024 施政報告》中提出試行「片區開發」模式，加快北部都會區（「北都」）建設。政府會揀選具規模的地塊，當中包括具商業價值的用地和公共設施用地，供市場公開競投，由投得項目的發展商綜合開發，為企業開闢一條新途徑，參與香港這項重要發展，亦使北都內的住宅、產業和公共設施提速落成，並有助減輕政府的財政支出。
2. 政府物色了三個分別位於洪水橋／厦村新發展區（「洪水橋新發展區」）（「洪水橋片區試點」）、粉嶺北新發展區（「粉嶺北片區試點」）和新田科技城（「新田科技城片區試點」）的「片區」試點（統稱「片區試點」）。每個試點均有住宅、產業和公共設施土地。
3. 發展商須為片區試點內所有土地進行土地平整工程和建設基礎設施，以及在完成興建指定政府物業及公共設施（如道路和休憩用地）後交回政府管理或批出。發展商會保留指定具商業價值用地自行發展。
4. 同樣適用於三個片區試點項目的安排包括—
 - (a) 「片區」位處的新發展區已完成法定城規程序，發展商須按「片區」內地塊的法定規劃用途發展。雖然如此，根據既定的城規程序，地塊的發展參數（例如地積比率）或可作適量放寬，惟需申請及經城市規劃委員會批准。
 - (b) 政府會在完成收回三個「片區」試點內的私人土地，並連同所涉政府土地，為受影響的合資格住戶和業務經營者作出補償和安置後，將「片區」試點交予成功投標者。在批出標書時，「片區」試點用地將交予發展商，而在其上的住戶和業務經營者已遷離。
 - (c) 標書將會以傳統土地招標模式批出，在不低於政府所訂定的底價的前提下以「價高者得」為原則出售土地。發展商在競投「片區」時的投標價，理論上應已考慮其估計會投放於將交還政府的土地上須完成的土地平整及基礎設施工程和建設其他設施的費用。
 - (d) 企業可以組成聯營公司或財團參與。
5. 發展局致力最早於 2025 年為洪水橋片區試點及粉嶺北片區試點展開招標工作，以及最早於 2026 年為新田科技城片區試點展開招標工作。
6. 鑑於片區開發為批地模式的新嘗試，我們認為在敲定招標文件前宜先透過市場意向調查聽取市場意見。
7. 本文件（「本邀請書」）就片區試點的投標邀請提交意向書，並就如何釐定片區開發安排的不同範疇徵求市場意見，以鼓勵私營機構參與及促進競爭。為此，本邀請書就每個片區試點提出一個「基線情景」說明發展要求，以及招標文件及其他協議條

- 款（如適用）綱要。有興趣人士可就「基線情景」，或其他他們認為與其參與其後投標的興趣相關的事宜提出意見。請注意，本邀請書所載的資料並無約束力，政府可作出更改而無須事先通知。為免生疑問，收到的意向書只作參考用途，在敲定發展要求和招標文件及其他協議條款（如適用）時可能會或可能不會予以考慮或參考。
8. 有興趣提交意向書的人士在完成研究並採納專業及其他審慎意見後，應自行獨立評估本邀請書所載的資料，以便評估風險和利益，以及擬備意向書。
 9. 有興趣人士一旦提交意向書，即視作已接受本邀請提交意向書（「本邀請」）的條款。
 10. 本邀請不擬為任何投資決定提供依據，亦不應視為政府或其任何人員、僱員、代理人或顧問向任何有興趣人士就提交任何意向書所作的建議。
 11. 本邀請工作並不屬任何競投程序的一部分。本邀請書或政府就本邀請書收到的任何意見書均不構成要約，也不構成簽訂任何有可能締結的合約的基礎。
 12. 本邀請並非為政府就任何片區試點招標進行投標資格預審，藉以甄選或預審任何有興趣人士。任何人士如沒有提交意向書，亦不會被禁止參與政府其後就片區試點的招標進行的競投，所獲的待遇也不會有任何差別。
 13. 有興趣人士如為財團，須提名及委任任何一位主要成員（「主要成員」）作為代表，以代表財團作出決定，並擔任有關意向書的單一聯絡人。
 14. 有興趣人士不得把本邀請的內容，或與政府（或為政府和代表政府），或政府的任何人員、僱員、代理人或顧問的任何其他通訊，詮釋為財務、法律、稅務或其他方面的意見。各有興趣人士應就與「片區開發」相關的財務、法律、稅務或其他事宜，徵詢其專業顧問。
 15. 各有興趣人士須就擬備及提交意向書所涉及的收費、費用及開支負全責。對於邀請提交意向書程序引致或與之相關的任何收費、費用、開支、損失或損害，政府在任何情況下均無須向任何有興趣人士負責。
 16. 政府可就已提交的意向書內容向有興趣人士尋求書面澄清或要求會面。政府可敲定招標或相關文件內的發展要求和招標文件及其他協議條款（如適用），並就本部第 2 段所述的片區試點進行招標工作。
 17. 政府保留權利，可就任何或全部片區試點更改招標計劃或直接取消招標工作。
 18. 政府保留權利，可隨時修改、增補或刪除本邀請書所載的任何資料，無須事先通知或給予任何理由。

第 II 部 發展詳情

1. 本部所載列的條款僅屬暫定性質，在政府敲定招標文件或相關文件的條款前，可能有所更改。
2. 在本邀請書中，除非文意另有所指，否則「發展商」指在政府就「片區開發」的片區試點進行的招標中的中標者。
3. 為免生疑問，片區試點的招標只擬將片區試點中發展商會保留的用地賣給發展商，而不包括在招標文件內列明發展商須完成的指定工程（見下文第 4.2 段）所涉及的用地和土地，有關用地和土地須在興建道路、休憩及其他設施（公共設施與否）後交還政府。

招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要

4. 適用於所有片區試點的初步基本招標文件及其他協議條款（如適用）綱要概述如下：

	初步基本條款
4.1 契約年期	由協議備忘錄生效當日起計 50 年 ¹ 。
4.2 片區試點的指定工程（「指定工程」）	片區試點中除發展商會保留作發展的用地部分，發展商須在指定期限及自行支付費用及開支的情況下，平整土地和進行基礎設施工程，以及須按政府的規定建造休憩設施、道路、步行街及政府物業，達致政府滿意的程度，然後在完成後免費及無償²交回政府。 詳情請參閱個別用地招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要。
4.3 指定工程的算定損害賠償、保養責任和擔保書	<u>算定損害賠償</u> 如發展商未能如期完成指定工程，達致政府滿意的程度，發展商須應要求向政府支付算定損害賠償。 <u>保養責任</u> 發展商交付指定工程予政府當日存在及發展商交付指定工程予政府當日起計 365 個曆日內出現或明顯可見有關指定工程的任何欠妥之處、失修、瑕疵、失靈、故障或任何尚未完成的工程，發展商須就此引致的一切法律責任、索償、損失、損害、開支、收費、費用、要求、訴訟及法律程序向政府作出補償，並使其獲得補

¹ 協議備忘錄為招標文件的一部分。中標者須妥為簽訂包括協議備忘錄在內的文件，以完成購買相關用地。

² 無損有關算定損害賠償的條款。

	初步基本條款
	償。 <u>指定工程的擔保書</u> 如政府要求，發展商須取得並向政府提供由持有《銀行業條例》（第 155 條）、任何據以訂立的規例和任何予以修訂的法例發出的有效銀行牌照的銀行（有限制牌照銀行及接受存款公司除外）簽發的履約保證書，用以擔保發展商履行任何有關指定工程的責任。

- 5. 進行土地平整工程時，發展商亦須進行招標條款所要求的任何所需的構築物清拆、樹木砍伐、樹木種植等工程，以及土地除污工程。
- 6. 進行指定工程時，發展商須就片區試點內公用設施接駁和鋪設工程與公用事業公司緊密聯繫。
- 7. 投標者擬備投標價時，可計及指定工程的成本。

基線情景及個別用地招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要

(A) 洪水橋片區試點

8. 洪水橋片區試點（如本邀請書附件 A（附件 A）的位置圖所示，僅作說明及識別用途）包括《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》內一幅劃作「住宅（甲類）1」地帶的用地（即用地 H1）、一幅劃作「住宅（甲類）2」地帶的用地（即用地 H2）、三幅劃作「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶（「企業及科技園」）的用地（即用地 H3、H4 和 H5）、一幅劃作「政府、機構或社區(1)」地帶（「G/IC(1)」）的用地（即用地 H6）、一幅劃作「政府、機構或社區」地帶（「G/IC」）的用地（即用地 H7）和一幅劃作「休憩用地」地帶的用地（即用地 H8），以及一幅用以興建一條道路的土地（即道路 H9）和一幅用以興建一條步行街的土地（即步行街 H10）。洪水橋／厦村新發展區片區試點總面積約為 12.5 公頃。

地區簡介

洪水橋新發展區的定位

9. 洪水橋新發展區位於北都的「高端專業服務和物流樞紐」，可藉着鄰近及連接深圳南山區及前海合作區的優勢，以及規劃中未來的跨境鐵路，發展服務本地、內地及海外公司的高端專業服務（如金融、財富管理、法律等）及跨境物流。整個新發展區可提供分別約 200 萬平方米及 400 萬平方米的商業和工業樓面面積，發展為高端專業服務及新一代物流樞紐。
10. 新發展區內的「企業及科技園」用地用途廣泛³，可發展商業、零售、科技、會議、現代物流及無污染工業用途，並受惠區內多種產業用地並存的羣聚及協同效應。例如，在數字化經濟時代，憑藉內地龐大的消費市場，香港的貿易及物流業一直受惠於跨境電商業務的急速增長。「企業及科技園」用地靠近內地市場，加上與香港國際機場的連繫，是理想的營運地點，以鞏固香港作為全球貿易中心和智慧供應鏈樞紐的地位。

交通便利

11. 片區內兩幅私營房屋用地（即用地 H1 及 H2）位於未來的洪水橋新發展區市中心，該處將有三條鐵路滙聚（包括屯馬線、規

³ 「企業及科技園」用地的規劃意向及准許的用途載列於《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》的土地用途表內（<https://www.ozp.tpb.gov.hk/api/Plan/PlanNote?planNo=S%2fHSK%2f2&lang=TC&ext=pdf&dType=in>）。

劃中的港深西部鐵路（洪水橋至前海）和港島西至洪水橋鐵路），為本地及跨境運輸提供極佳的聯繫。

12. 屯馬線洪水橋站預計於 2030 年落成啟用，以配合新發展區新增人口遷入的時間。至於港深西部鐵路（洪水橋至前海）的次階段研究已於 2024 年年中大致完成，由港深政府成立的專班已同意共同成立「跨界軌道項目推展辦公室」，目標於 2025 年展開項目的勘查及設計。
13. 片區內三幅「企業及科技園」用地（即用地 H3、H4 及 H5）可藉擬議的智慧綠色集體運輸系統連接洪水橋站，以及洪水橋新發展區的其他部分、天水圍及元朗南新發展區，至洪水橋站車程約 3 分鐘。政府已在 2024 年 12 月邀請供應商／營運商提交意向書，從而敲定系統及其基礎設施的具體要求及設計，並爭取於 2026 年為項目招標。

個別用地招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要

14. 個別用地招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要如下：

(I) 發展商保留作發展的用地

	用地 H1 ⁴	用地 H2 ⁴	用地 H3
(a) 地盤面積	約 0.67 公頃	約 1.32 公頃	約 1.05 公頃
(b) 地帶	住宅（甲類）1	住宅（甲類）2	企業及科技園
(c) 轉讓限制	一般適用於符合土地契約條件前的轉讓限制		
(d) 建築規約	發展商分別接收用地 H1、H2 及 H3 當日起計 72 個月		
(e) 地積比率	6（住用） ⁵ 0.5（非住用） ⁵		5

⁴ 就用地 H1 及 H2 而言，請同時參閱《城市及綠色設計要求簡介》（只有英文版本）（https://www.hskhtnda.hk/urban-and-green-design/files/Urban_Design_and_Green_Requirements_Brief.pdf）。

⁵ 城市規劃委員會於 2023 年 6 月 23 日批准規劃申請編號 A/HSK/452 中有關發展參數。

(II) 洪水橋片區試點的其他部分

	用地 H4	用地 H5	用地 H6	用地 H7	用地 H8	道路 H9	步行街 H10
(a) 地盤面積	約 2.16 公頃	約 2.34 公頃	約 0.77 公頃	約 0.63 公頃	約 1.57 公頃	約 1.8 公頃	約 0.21 公頃
(b) 地帶	企業及科技園		G/IC(1)	G/IC	休憩用地	不適用	不適用
(c) 指定工程	<u>用地 H4、H5、H6 及 H7</u> 發展商須在分別接收用地 H4、H5、H6 及 H7 當日起計 24 個月內，平整用地 H4、H5、H6 及 H7 分別達至約 14.7 米（主水平基準上）、13.5 米（主水平基準上）、14.7 米（主水平基準上）及 15.2 米（主水平基準上），然後交還政府。 <u>用地 H8</u> 發展商須在接收用地 H8 當日起計 72 個月內，平整用地 H8 達至約 15.7 米（主水平基準上），按政府要求建造、提供及美化一個設有康體設施的公眾休憩空間，然後交還政府。 <u>道路 H9 及步行街 H10</u> 發展商須： (1) 在接收用以興建道路 H9 的土地當日起計 48 個月內，平整土地及在用地 H4 及 H5 附近提供一條長約 650 米的雙線不分隔行車道（即道路 H9），然後交還政府；以及 (2) 在接收用以興建步行街 H10 的土地當日起計 72 個月內，平整土地及在用地 H2 旁提供一條長約 144 米及寬約 15.0 米的步行街（即步行街 H10），然後交還政府。						

15. 發展商保留作發展的用地（即用地 H1、H2 及 H3）周邊的道路及其他基礎設施將會在協議備忘錄生效起計不多於 60 個月內完成。

16. 周邊道路的平整水平將會在招標文件及／或相關文件內提供。

-
17. 發展商將獲提供通往洪水橋片區試點用地 H1 至 H8 及用以興建道路 H9 及步行街 H10 的土地的臨時通道以供使用。
 18. 政府正處理一宗毗鄰用地 H1 的「加強版傳統新市鎮發展模式」換地申請。用地 H1 部分約 0.17 公頃的土地納入該換地申請的範圍。如該申請以現有範圍獲批，用地 H1 的面積將相應減少。接納該換地申請具約束力的基本條款建議書的最後期限為 2025 年 3 月 31 日。

(B) 粉嶺北片區試點

19. 粉嶺北片區試點（如本邀請書**附件 B**（**附件 B**）的位置圖所示，僅作說明及識別用途）包括《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》內兩幅劃作「住宅（乙類）」地帶的用地（即用地 F1 和 F2）、一幅劃作「住宅（丙類）」地帶的用地（即用地 F3）、一幅劃作「其他指定用途」註明「物流設施」地帶（「物流設施」）的用地（即用地 F4A 及 F4B）、一幅劃作「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶（「巴士廠」）的用地（即用地 F5）、一幅劃作「G/IC」的用地（即用地 F6）、一幅劃作「鄉村式發展」地帶（「鄉村遷置」）的用地（即用地 F7）和兩幅劃作「休憩用地」地帶的用地（即用地 F8 和 F9），以及一幅用以興建一條道路的土地（即道路 F10）。粉嶺北片區試點總面積約為 15.9 公頃。

地區簡介

粉嶺北新發展區的定位

20. 粉嶺北新發展區位於北都的「口岸商貿及產業區」，是未來十年的房屋供應重鎮之一，提供逾三萬個公私營房屋單位。
21. 新發展區毗鄰文錦渡路的地方預留一幅約 5.2 公頃的「物流設施」用地（即用地 F4A 及 F4B），利用鄰近文錦渡和香園圍口岸的優勢，發展跨境物流業務。

交通便利

22. 粉嶺北新發展區鄰近上水站及粉嶺站，以及 3 個口岸（羅湖、文錦渡及香園圍）。從粉嶺北片區到上述鐵路站／口岸的車程均在 10 分鐘內。

成熟社區

23. 鄰近的粉嶺及上水新市鎮生活設施齊備，區內社區配套及設施完善，發展成熟。

個別用地招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要

24. 個別用地招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要如下：

(I) 發展商保留作發展的用地

	用地 F1	用地 F2	用地 F3
(a) 地盤面積	約 0.88 公頃	約 0.88 公頃	約 1.2 公頃 ⁶
(b) 地帶	住宅（乙類）		住宅（丙類）
(c) 轉讓限制	一般適用於符合土地契約條件前的轉讓限制		
(d) 建築規約	發展商分別接收用地 F1、F2 及 F3 當日起計 72 個月		
(e) 地積比率	4.2		2.4

(II) 粉嶺北片區試點的其他部分

(i) 用地 F4A

	用地 F4A
(a) 地盤面積	約 1 公頃
(b) 地帶	物流設施
(c) 指定工程	發展商須在接收用地 F4A 當日起計 72 個月內，平整土地達至約 7.0 至 12.5 米（主水平基準上），並根據以下參數建造一座總樓面面積不少於 50,000 平方米的多層大樓作為政府物業，然後交還政府。政府可利用有關物業容納受政府項目影響的棕地作業者：

⁶ 用地 F3 中約 0.16 公頃土地擬作美化市容地帶。

	用地 F4A
	(i) 地積比率：5 ⁷ ； (ii) 最小樓面負重：25 千帕斯卡； (iii) 最小淨空高度：4.7 米； (iv) 高度限制：100 米（主水平基準上）；以及 (v) 該政府物業的所有樓層均可讓貨櫃車直接到達及設置上落客貨設施。所須提供的泊車位及上落客貨位數目將會在招標文件及／或相關文件內提供。為免生疑問，行車斜道須納入計算總樓面面積。

(ii) 用地 F4B

	用地 F4B
(a) 地盤面積	約 4.2 公頃
(b) 地帶	物流設施
(c) 指定工程	發展商須在接收用地 F4B 當日起計 24 個月內，平整土地達至約 7.0 至 12.5 米（主水平基準上），然後交還政府。

(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) 地盤面積	約 3.2 公頃	約 1.6 公頃	約 0.2 公頃	約 0.9 公頃	約 1.4 公頃	約 0.42 公頃
(b) 地帶	巴士廠	G/IC	鄉村遷置	休憩用地		不適用
(c) 指定工程	<u>用地 F5、F6 及 F7</u>					

⁷ 按《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》，用地 F4A 位處「其他指定用途」註明「物流設施」地帶，最高地積比率為 7 倍。但由於現代產業大樓樓底一般較高，故把地積比率由原本最高 7 倍下調至 5 倍。

	用地 F5	用地 F6	用地 F7	用地 F8	用地 F9	道路 F10
	發展商須在分別接收用地 F5、F6 及 F7 當日起計 24 個月內，平整用地 F5、F6 及 F7 分別達至約 8.0 至 10.5 米（主水平基準上）、9.5 米（主水平基準上）及 14.5 至 20.0 米（主水平基準上），然後交還政府。 <u>用地 F8 及 F9</u> 發展商須在分別接收用地 F8 及 F9 當日起計 36 個月內，平整用地 F8 及 F9 分別達至約 7.5 至 8.5 米（主水平基準上）及 6.0 至 10.5 米（主水平基準上），按政府要求建造、提供及美化一個設有康體設施的公眾休憩空間，然後交還政府。 <u>道路 F10</u> 發展商須在接收用以興建道路 F10 的土地當日起計 36 個月內，平整土地及在用地 F3 及 F7 附近提供一條長約 350 米的雙線不分隔行車道、行人路及相關地下公用設施，然後交還政府。					

25. 發展商保留作發展的用地（即用地 F1、F2 及 F3）周邊的道路及其他基礎設施將會在協議備忘錄生效起計不多於 60 個月內完成。
26. 周邊道路的平整水平將會在招標文件及／或相關文件內提供。
27. 發展商將獲提供通往粉嶺北片區試點用地 F1 至 F9 及用以興建道路 F10 的土地的臨時通道以供使用。

(C) 新田科技城片區試點

28. 新田科技城片區試點（如本邀請書**附件 C**（**附件 C**）的位置所示，僅作說明及識別用途）包括《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》內兩幅劃作「住宅(甲類)1」地帶的用地（即用地 S1 和 S2）、一幅劃作「住宅(甲類)2」地帶的用地（即用地 S3）、三幅劃作「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶（「創新及科技」）的用地（即用地 S4、S5 和 S6）、兩幅劃作「G/IC(1)」的用地（即用地 S7 和 S8）、一幅劃作「G/IC」的用地（即用地 S9），以及一幅劃作「休憩用地」地帶的用地（即用地 S10）。新田科技城片區試點總面積約為 18.6 公頃。

地區簡介

新田科技城的定位

29. 新田科技城位於北都的「創新科技地帶」，包括河套區港深創科園在內，提供 300 公頃的創科用地。這個策略性地點將可與毗鄰的深圳科創園區產生協同效應，大幅增加本港創科用地供應，提供足夠空間容納創科產業鏈上、中、下游的活動，應對業界土地不足的問題，促進更全面的創科發展。新田科技城亦致力提供一個享有優質休憩用地（包括沿活化河道設立的休憩用地）及主要文化康體設施的完善住宅區
30. 新田科技城的第一期第一階段的工地平整和基礎設施工程於 2024 年 12 月展開，目標是於 2026 年年底平整首批創科用地，科企進駐將帶動住宅需求。預計首批居民於 2031 年遷入。

交通便利

31. 新田科技城坐落北環線主線及北環線支線交匯處，境內外連繫完善。北環線主線⁸正進行詳細規劃及設計，目標於 2025 年展開建造工程，並在 2034 年竣工。至於北環線支線⁹，政府正積極就有關規劃工作與深圳當局和香港鐵路有限公司緊密對接，由港深政府成立的專班已同意共同成立「跨界軌道項目推展辦公室」，推進北環線支線項目下一階段的規劃和設計工作，目標是由香港鐵路有限公司在 2025 年年初展開詳細規劃及設計。附近亦有北環線項目第一期古洞站，預計於 2027 年竣工。

⁸ 北環線主線將在現有屯馬線錦上路站與東鐵線古洞站之間興建一條全長約 10.7 公里的連接鐵路，並於凹頭、牛潭尾和新田增設 3 個中途站。完成後的北環線與現有的屯馬線及東鐵線，形成一個貫通新界和九龍市區的環狀鐵路網。

⁹ 北環線支線全長約 6 公里，走線由北環線主線的新田站出發，在洲頭附近及河套區港深創科園設站，並接入深圳的新皇崗口岸。

32. 從片區前往規劃中的北環線新田站及鄰近洲頭的北環線支線鐵路站車程約 3 分鐘，前往古洞站車程約 5 分鐘。

個別用地招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要

33. 個別用地招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要如下：

(I) 發展商保留作發展的用地

	用地 S1 ¹⁰	用地 S2 ¹¹	用地 S3
(a) 地盤面積	約 2.16 公頃	約 2.34 公頃	約 1.63 公頃
(b) 地帶	住宅(甲類)1		住宅(甲類)2
(c) 轉讓限制	一般適用於符合土地契約條件前的轉讓限制		
(d) 建築規約	發展商分別接收用地 S1、S2 及 S3 當日起計 84 個月		
(e) 地積比率	6（住用） 0.5（非住用）		

(II) 新田科技城片區試點的其他部分

	用地 S4	用地 S5	用地 S6	用地 S7	用地 S8	用地 S9	用地 S10
(a) 地盤面積	約 2.2 公頃	約 1.7 公頃	約 5.2 公頃	約 1.47 公頃	約 0.65 公頃	約 0.87 公頃	約 0.37 公頃
(b) 地帶	創新及科技			G/IC(1)		G/IC	休憩用地

¹⁰ 按《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》，用地 S1 和 S2 位處「住宅(甲類)1」地帶，最高地積比率為 6.8 倍，在新田科技城經修訂的「建議發展大綱圖」（發展大綱圖）上曾初步規劃作公營房屋，現建議用作私營房屋發展；用地 S3 位處「住宅(甲類)2」地帶，最高地積比率為 6.5 倍，在發展大綱圖上規劃作私營房屋。我們將通過土地文件就地積比率作如上表所示的規限（見下方(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	<u>用地 S4、S5、S6、S7、S8 及 S9</u> 發展商須在分別接收用地 S4、S5、S6、S7、S8 及 S9 當日起計 36 個月內，平整用地 S4、S5、S6、S7、S8 及 S9 分別達至約 14 米（主水平基準上）、15 米（主水平基準上）、18 米（主水平基準上）、8 米（主水平基準上）、10 米（主水平基準上）及 8 米（主水平基準上），然後交還政府。任何在有關用地內所需進行的相關斜坡工程及天然坡土緩減措施，以及相關的斜坡管理及維修工作，將會在招標文件或相關文件中列明。 <u>用地 S10</u> 發展商須在接收用地 S10 當日起計 36 個月內，平整用地 S10 達至約 14 米（主水平基準上），按政府要求建造、提供及美化一個設有康體設施公眾休憩空間，然後交還政府。						

34. 發展商保留作發展的用地（即用地 S1、S2 及 S3）周邊的道路及其他基礎設施將會在協議備忘錄生效起計不多於 60 個月內完成。
35. 周邊道路的平整水平將會在招標文件及／或相關文件內提供。
36. 發展商將獲提供通往新田科技城片區試點用地 S1 至 S10 的臨時通道以供使用。

第 III 部 提交意向書

1. 現邀請有興趣人士透過下列方式提交意向書：

- (1) 有興趣人士須採用附連的特定回覆表格(「回覆表格」)，一式兩份妥為填寫及正式簽署，並連同當中列明所需的資料及文件放入及封密在信封內，信封面註明「機密」及「片區開發意向書」，以及註明收件人為「地政總署總產業測量師(總部)」收，但不得有任何記認，使人認出有興趣人士的名稱及身分。上述封密的信封須在 **2025 年 3 月 31 日(星期一)(「截止日期」)中午 12 時(「截止時間」)** 前放入設於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 21 樓 2129-30 室的指定收集箱內。
- (2) 倘若截止日期當日上午 9 時至中午 12 時(香港時間)期間八號或以上熱帶氣旋警告信號懸掛、或黑色暴雨警告信號或政府公布的「極端情況」生效，截止日期及截止時間將順延至下一個工作天中午 12 時(香港時間)，而當日上午 9 時至中午 12 時(香港時間)期間並無八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告或政府公布的「極端情況」生效。
- (3) 倘若截止日期當日上午 9 時至中午 12 時(香港時間)期間本港某些地區通往設於地政總署辦事處的指定收集箱的公共通道確實或預期受阻，或地政總署辦事處關閉，或本港所有公共交通基於任何原因而暫停服務，地政總署可在其認為有需要的情況下延長本邀請的截止時間及／或截止日期(地政總署可全權及絕對酌情決定此等延長安排)，並於截止日期的截止時間之前或之後的任何時間在地政總署網站公布有關的延長安排。為免生疑問，倘若地政總署沒有作出相關公布，截止時間及截止日期將維持不變。

2. 逾期提交或沒有按上述條文放入地政總署的指定收集箱內的意向書，概不受理。
3. 地政總署將在收到意向書的日期起計七(7)個工作天內，以電郵方式(發給有興趣人士在其提交的回覆表格內註明的電郵地址)向已按上述條文提交意向書的有興趣人士發出確認書，確認已收到意向書。
4. 政府可書面要求提交意向書的有興趣人士就其提交的意向書提供進一步資料，而有興趣人士須在政府提出有關要求的 14 個曆日內以書面作覆。
5. 政府保留權利，可全權及絕對酌情決定繼續進行或不繼續進行本邀請工作及／或就任何或全部片區試點的招標工作，無須就其決定給予任何理由。政府概不負責因上述決定而對任何一方造成的任何損失、損害、費用或開支。
6. 有關本邀請的任何事宜，請聯絡發展局助理秘書長(北部都會區)政策支援(電話：3915 4219、傳真 3915 4299 或電郵 nmco-eoi@devb.gov.hk)。請注意，發展局只會回答一般性質的問題，並不會就相關片區試點的發展參數和個別招標文件及其他協議條款(如適用)提供法律或其他方面的意見。

7. 發展局及地政總署將舉行簡介會，讓有興趣人士加深了解本邀請的擬議規定，以助他們擬備意向書。如欲參加簡介會，請填妥附件 D的登記表格，並在 **2025 年 1 月 8 日（星期三）下午 5 時**前以電郵方式（nmco-coi@devb.gov.hk）交回發展局。
8. 政府特此聲明，任何政府人員或僱員就有興趣人士的任何查詢所作的任何口頭或書面陳述，以及採取的任何行動，均只作指引及參考用途。
9. 就本邀請書而言，除非文意另有所指，否則「工作天」指一公曆年內除星期六及《公眾假期條例》（第 149 章）所指的公眾假期以外的日子。
10. 有興趣人士提交意向書，即表示同意政府向其他有興趣投標人士披露意向書內所提供的名稱（包括有興趣人士、財團發展商（在回覆表格中界定）及其成員、擬議財團發展商（在回覆表格中界定）及其母公司的名稱），以及以任何方式公布有關名稱（包括有興趣人士、財團發展商（在回覆表格中界定）及其成員、擬議財團發展商（在回覆表格中界定）及其母公司的名稱）。不論因政府行使上述披露意向書內名稱的權利，還是因公眾人士使用或轉發有關名稱或其他情況，而引致或與之相關引致或附帶引致有興趣人士或任何其他人士招致或蒙受任何損失、損害、滋擾或打擾，政府一概無須承擔法律責任，而有興趣人士亦不得就此等損失、損害、滋擾或打擾，向政府提出任何申索。
11. 有興趣人士須確認政府保留權利，在任何時間均可全權及絕對酌情決定取消本邀請工作及／或就任何或全部片區試點的招標工作，無須事先通知及給予任何理由。

回覆表格 (1/15)

(本回覆表格經妥為填寫及正式簽署後，須在 2025 年 3 月 31 日（星期一）中午 12 時前送交下列收件人)

香港北角渣華道 333 號
北角政府合署
21 樓 2129-30 室
地政總署
總產業測量師（總部）

日期： _____

先生／女士：

「片區開發」意向書

我們_____特此表示：如獲邀請，我們有興趣參與就下列片區試點進行的投標：

洪水橋／厦村新發展區片區試點

☐

粉嶺北新發展區片區試點

☐

新田科技城片區試點

☐

[可選擇一個或多個片區試點。請在適當方格內填上「✓」號]

回應表格 (2/15)

(如表格空位不敷應用，請另加頁填寫。補充資料亦可以附件形式夾附於本回覆表格內。)

有興趣人士(即擬議投標者、財團發展商或擬議財團發展商(在本回應表格下方第 36 頁界定)(視屬何情況而定))的背景

1. 有興趣人士及財團發展商或擬議財團發展商的成員或母公司(視屬何情況而定)的核心業務(請包括簡歷及行業經驗):

2. 有興趣人士及財團發展商或擬議財團發展商的成員或母公司(視屬何情況而定)的公司管理架構、編制及實力:

回應表格 (3/15)

就本邀請書所載條款草擬本提交意見

(A) 招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要

片區試點的指定工作及指定工程的算定損害賠償、維修保養責任和擔保書的條款草擬本

1. 政府擬在招標文件及／或相關文件內列明指定工程的規定，包括位置、面積、規格、工程規格附表及竣工限期等。請就本邀請書中列出的擬議規定提供意見，並就招標文件及／或相關文件應就指定工程提供任何其他資料提出建議，以助政府擬備招標文件：

2. 請就指定工程的算定損害賠償、維修保養責任和擔保書提供意見：

回覆表格 (4/15)

(B) 洪水橋片區試點 – 基線情景及個別用地招標文件及其他協議條款（如適用）草 議本綱要

商業可行性

1. 根據第 II 部所述的擬議的土地用途組合及發展要求，政府的顧問評估基線情景在商業上是可行的，而在計及指定工程的成本後，政府亦可收取投標金額。

(a) 你可否與我們分享你的財務評估的主要參數，包括但不限於預計開發成本總額及年期；住宅單位售價（每平方呎）；將保留的「企業及科技園」用地（見下文第 2 題）售價／租金收入（每平方呎）；應付政府的投標金額；以及預期內部回報率？

(b) 在不過度影響你在洪水橋片區試點的利益的狀況下，你願意額外承擔項目中哪項公共工程（例如在用地 H6 或 H7 興建若干公共設施、或在洪水橋片區試點外平整部分公營房屋用地等）？

(c) 若你就商業可行性的看法與政府的顧問不同，你對改善本項目的商業可行性有何建議？

回覆表格 (5/15)

「企業及科技園」用地

2. 洪水橋片區試點內總面積 5.55 公頃的「企業及科技園」用地中，發展商可保留用地 H3（1.05 公頃）作發展，並須平整用地 H4（2.16 公頃）及用地 H5（2.34 公頃）後交回政府批出。

(a) 請說明用地 H3 的擬議產業重點：

(b) 你是否有興趣保留用地 H4 或 H5（或同時保留兩幅用地）以進行較大規模的商業和工業園發展？如是，請說明用地 H4 及／或 H5 的擬定產業重點：

(c) 請說明你對用地 H3 及 H4 及／或 H5（如適用）的擬定營運模式。你會否成為相關用地的發展商兼使用者？抑或你會考慮其他模式，例如開發樓面以在市場出租？

其他發展要求

3. 請就用地 H1、H2 及 H3 的建築規約期限提供意見：

回覆表格 (6/15)

4. 請就發展商進行指定工程的規定及竣工限期提供意見。請特別說明哪項規定較有可能影響你對洪水橋片區試點的興趣或出價，以及如何影響：

5. 目前不少工業設施例如物流倉儲位於市區。假設發展商願意主動向政府交回這些位於市區的土地及／或把工業設施遷往「企業及科技園」用地，而政府容許以這些土地的價值扣減片區應付的投標金額，以減低發展商前期財務的開支，這會否增加你競投洪水橋片區試點的興趣及／或增加你參與發展洪水橋片區試點中的「企業及科技園」用地的興趣？政府還須提供哪些誘因以促使有關轉移，從而更好使用洪水橋片區試點內的「企業及科技園」用地以進行產業升級和轉型，同時騰出市區土地作更有實益的用途？

6. 你認為政府可調整哪些與洪水橋片區試點和洪水橋新發展區整體發展相關的其他要求／事宜，以增加你競投洪水橋片區試點的興趣：

7. 就如何加快洪水橋片區試點發展，你有何建議措施？

回覆表格 (7/15)

(C) 粉嶺北片區試點 – 基線情景及個別用地招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要

商業可行性

1. 根據第 II 部所述的擬議的土地用途組合及發展要求，政府的顧問評估基線情景在商業上是可行的，而在計及指定工程的成本後，政府亦可收取投標金額。

(a) 你可否與我們分享你的財務評估的主要參數，包括但不限於預計開發成本總額及年期；住宅單位售價（每平方呎）；如保留部分「物流設施」用地（見下文第 2 題）的話，其售價／租金收入（每平方呎）；應付政府的投標金額；以及預期內部回報率？

(b) 在不過度影響你在粉嶺北片區試點的利益的情況下，你願意額外承擔項目中哪項公共工程（例如在用地 F6 上興建若干公共設施、或在粉嶺北片區試點外平整部分公營房屋用地等）？

(c) 若你就商業可行性的看法與政府的顧問不同，你對改善本項目的商業可行性有何建議？

回覆表格 (8/15)

「物流設施」用地

2. 粉嶺北片區試點內有一幅面積約 5.2 公頃的「物流設施」用地（由約 1 公頃的用地 F4A 及約 4.2 公頃的用地 F4B 組成）。

- (a) 除根據基線情景在用地 F4A 興建政府物業（即一棟總樓面面積為 50 000 平方米的多層式現代產業大樓），並在落成後交還政府外，你是否有興趣持有用地 F4B 或其部分作發展？如是，請說明你的擬定產業重點。

- (b) 目前不少工業設施例如物流倉儲位於市區。假設發展商願意主動向政府交回這些位於市區的土地及／或把工業設施遷往「物流設施」用地，而政府容許以這些土地的價值扣減片區應付的投標金額，以減低發展商前期財務的開支，這會否增加你競投粉嶺北片區試點的興趣及／或增加你參與發展粉嶺北片區試點中的「物流設施」用地的興趣？政府還須提供哪些誘因以促使有關轉移，從而更好使用粉嶺北片區試點內的「物流設施」用地以進行產業升級和轉型，同時騰出市區土地作更有實益的用途？

其他發展要求

3. 請就用地 F1、F2 及 F3 的建築規約期限提供意見：

回覆表格 (9/15)

4. 請就發展商進行指定工程的規定及竣工限期提供意見。請特別說明哪項規定較有可能影響你對粉嶺北片區試點的興趣或出價，以及如何影響：

其他

5. 你認為政府可調整哪些與粉嶺北片區試點和粉嶺北新發展區整體發展相關的其他要求／事宜，以增加你競投粉嶺北片區試點的興趣：

6. 就如何加快粉嶺北片區試點發展，你有何建議措施？

回覆表格 (10/15)

(D) 新田科技城片區試點 – 基線情景及個別用地招標文件及其他協議條款（如適用）草擬本綱要

商業可行性

1. 根據第 II 部所述的擬議的土地用途組合及發展要求，政府的顧問評估基線情景在商業上是可行的，而在計及指定工程的成本後，政府亦可收取投標金額。事實上，我們建議在新田科技城片區試點提供最大的住宅樓面面積（就三個片區試點而言），以提高其商業可行性，使發展商有更大財力和風險承受能力，承接合共 9.1 公頃的「創新及科技」用地作發展用途（請參閱下文問題 2）。

- (a) 你可否與我們分享你的財務評估的主要參數，包括但不限於預計開發成本總額及年期；住宅單位售價（每平方呎）；如保留一幅或多幅「創新與科技」用地（見下文第 2 題）的話，其售價／租金收入（每平方呎）；應付政府的投標金額；以及預期內部回報率？

- (b) 在不過度影響你在新田科技城片區試點的利益的情況下，你願意額外承擔項目中哪項公共工程（例如在用地 S7、S8 及 S9 興建若干公共設施、或在新田科技城片區試點外建造更多休憩用地等）？

- (c) 若你就商業可行性的看法與政府的顧問不同，你對改善本項目的商業可行性有何建議？

回覆表格 (11/15)

「創新及科技」用地

2. 新田科技城片區試點內有三幅面積合共 9.1 公頃的「創新及科技」用地(即用地 S4、S5 及 S6) –

- (a) 根據基線情景，我們建議發展商平整三幅「創新及科技」用地，然後交回政府。為加快創科發展，我們正考慮發展商保留全數三幅或部分「創新及科技」用地作發展的可能性。我們可如何提高你對此建議的興趣？例如，你是否有興趣按照政府的創科政策，與創科園區的營運商合作，以「園區主導」模式合資興建及／或在其後共同管理相關設施？抑或你是否有興趣按照政府的創科政策及發展新田科技城的模式自行發展？

- (b) 如你對上文(a)的答案為「是」，請說明你擬定的產業重點及運作模式。若你自行發展或與創科園區的營運商合作發展創科，你會否是發展商兼使用者？抑或你正考慮其他模式，例如開發樓面以在市場出租？

其他發展要求

3. 請就用地 S1、S2 及 S3 的建築規約期限提供意見：

4. 請就發展商進行指定工程的規定及竣工限期提供意見。請特別說明哪項規定較有可能影響你對新田科技城片區試點的興趣或出價，以及如何影響：

回覆表格 (12/15)

5. 你認為政府可調整哪些與新田科技城片區試點和新田科技城整體發展相關的其他要求／事宜，以增加你競投新田科技城片區試點的興趣：

6. 就如何加快新田科技城片區試點發展，你有何建議措施？

回覆表格 (13/15)

(E) 適用於全部三個片區試點 – 財政考慮、繳付投標價及招標時間表

1. 與傳統賣地相比，片區試點發展年期較長，成本及風險亦較高。除傳統一次過先繳付全數金額的安排外，你對以下安排的意見為何：

- (a) 中標者可於前期支付部分金額，但日後按預定比例就出售其保留的私營房屋發展項目的利潤與政府分紅。你對前期金額水平、分紅機制及比例、分紅的時間及年期的意見為何？

- (b) 中標者可分期繳付投標金額，並按一定利率支付利息。你對利率（例如應採取固定利率或浮動市場利率？）及分期繳付投標金額的年期的意見為何？

- (c) 有否其他可行的財務安排？

2. 假如發展商在北部都會區其他地區擁有的土地被政府建議收回，而發展商願意將此等土地交回政府，政府若容許以這些土地的額值扣減片區開發應付的投標金額，以減低發展商的前期開支，會否增加你參與片區開發的興趣？

回覆表格 (14/15)

3. 為加快發展、確保質量和保證履行責任，我們已建議在招標文件和其他協議（如適用）中列明建築規約的期限、相關工程的竣工限期，以及加入算定損害賠償、保養責任和擔保書的安排。有否其他要求應包括在內，以更能確保發展商有財務能力及令人滿意地按時履行其合約承諾？例如，出價最高的投標者是否應在獲批標書前接受政府的財政審核？

4. 有否任何可降低開發片區試點資本及／或營運成本的建議措施？

5. 有否任何其他建議，可進一步提高你在片區試點的參與程度（例如：幫助發展商適時獲得發展審批的一站式諮詢及便利措施）？

6. 政府擬最早於 2025 年為洪水橋片區試點及粉嶺北片區試點展開招標工作，以及最早於 2026 年為新田科技城片區試點展開招標工作。你對此（包括三個片區試點招標相隔的時間）的意見為何：

我們明白政府並無責任邀請任何已提交意向書的人士、公司或財團提交標書，而任何人士、公司或財團如沒有提交意向書，亦不會被禁止參與政府其後就「片區開發」進行的競投，所獲的待遇也不會有任何差別。我們確認及同意政府向其他有興趣投標人士披露我們在意向書內所提供的名稱（包括有興趣人士、財團發展商（在回覆表格中界定）及其成員、擬議財團發展商（在回覆表格中界定）及其母公司的名稱），以及以任何方式公布有關名稱（包括有興趣人士、財團發展商（在回覆表格中界定）及其成員、擬議財團發展商（在回覆表格中界定）及其母公司的名稱）。我們亦確認，政府保留權利，在任何時間均可全權及絕對酌情決定取消本邀請工作及／或招標工作及／或更改本邀請的內容，無須事先通知及給予任何理由。在提交本回覆表格時，我們確認及同意本邀請所載的所有條款，特別是當中的政府免責聲明。

我們確認及同意，我們須遵守與提交意向書相關的所有條件（本邀請書所訂明者）。本公司／財團的資料如下：

	有興趣人士 (擬議投標者)*	財團*	
		主要成員	財團／母公司其他成員
名稱	:		
地址	:		
電話／ 傳真號碼	:	/	/
電郵地址	:		
授權簽署 (為或代表有興趣人 士／財團或母公司各 成員)	:		
獲授權簽署人 姓名	:		
獲授權簽署人 身分	:		

* 如意向書並非由財團提交，有興趣人士（即「擬議投標者」）只須填寫及簽署「有興趣人士（擬議投標者）」一欄。

如意向書由財團提交，而有關財團在提交意向書時已經成立（「財團發展商」），財團發展商須填寫及簽署「有興趣人士（擬議投標者）」一欄，而財團發展商的所有成員須填寫及簽署「財團」欄目下的相關分欄。

如意向書由財團提交，而有關財團在提交意向書時尚未成立（「擬議財團發展商」），所有擬議財團發展商的母公司只須填寫及簽署「財團」欄目下的相關分欄。

免責聲明

雖然本邀請書所載的資料是以真誠擬備，但有關資料並非詳盡無遺漏或經過獨立核實。無論是政府、抑或是其任何人員、僱員、代理人或顧問（統稱「該等人士」）均不會就本邀請書所載資料或任何其他書面或口頭資料（已向或將會向任何公司或財團提供）是否足夠、準確或完整而負上任何法律責任或責任；政府或該等人士也不會對以上資料或本邀請書所根據的資料而作出任何申述、陳述或保證（不論是明訂或默示）。對於任何有關資料或本邀請書資料不準確或資料遺漏之處，政府概不負任何法律責任。本邀請書附件 A、附件 B 及 附件 C 夾附的圖則僅作說明及識別用途，並可能會有所更改。

本邀請書不擬為任何投資決定提供依據，亦不應視為政府或任何該等人士向任何人士、公司或財團就提交意向書所作的建議。有興趣人士應自行獨立評估本邀請書所載的資料，並須信納「片區開發」的發展及商業潛力，以及本邀請書所載任何資料及／或陳述的準確性、完整性或涵義。政府不會就本邀請書所載的任何未來推算、估計、前景或回報的實現或合理性，作出任何申述或保證。

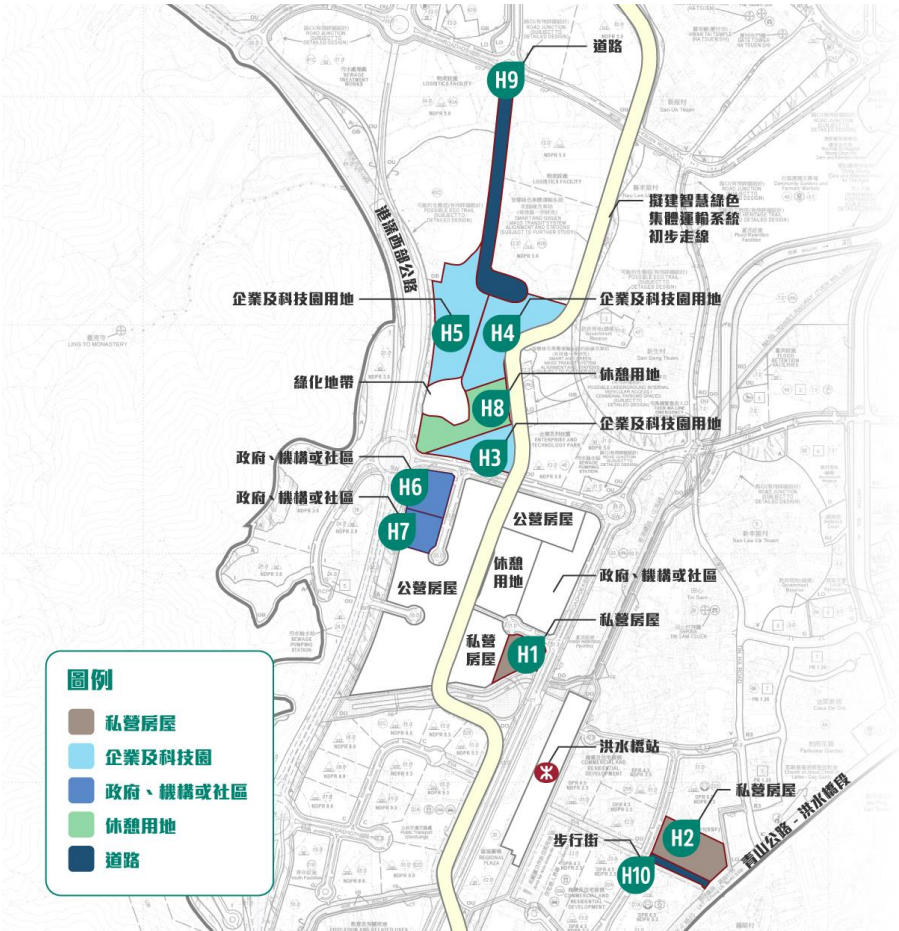
本邀請書或政府在本邀請中收到的任何意向書，均不應視為構成或組成政府提出或與其之間的任何招標邀請或招標或合約或具約束力的協議或諒解。政府保留權利，可隨時修改、增補或刪除本邀請書所載的任何資料，無須事先通知或給予任何理由。

任何有興趣人士均須就擬備及提交意向書，又或其本身其後作出的回應或計劃（如有）所涉及的收費、費用及開支負全責。不論政府實際上是否進行招標工作，對於擬備及提交意向書或其後參與投標過程引致或與之相關的收費、費用、開支、損失或損害，政府在任何情況下均無須向任何有興趣人士、擬議投標者（在回覆表格中界定）、財團發展商（在回覆表格中界定）或擬議財團發展商（在回覆表格中界定）負責。

政府可把從有興趣人士收到的任何資料納入片區試點的招標文件內，並保留權利如此／不如此行事。有興趣人士提交的所有資料將不獲退還。

政府無須為本邀請承擔任何法律義務或法律責任。政府在任何時間均沒有責任繼續進行本邀請提交意向書工作及／或就任何片區試點的招標工作及／或批出任何標書，無須事先通知或給予任何理由。

對於本邀請書的任何內容或與之相關的任何活動，政府無須承擔任何法律義務或法律責任。



洪水橋 / 厦村新發展區「片區」試點

面積約 12.5 公頃

進行土地平整及保留作發展，
興建上蓋物業

私营房屋用地

- H1 地盤面積：約0.67公頃(註)
地積比率：6 (住用), 0.5 (非住用)
- H2 地盤面積：約1.32公頃
地積比率：6 (住用), 0.5 (非住用)

企業及科技園用地

- H3 地盤面積：約1.05公頃
地積比率：5

進行土地平整後交還政府

企業及科技園用地

- H4 地盤面積：約2.16公頃
- H5 地盤面積：約2.34公頃

政府、機構或社區用地

- H6 地盤面積：約0.77公頃
- H7 地盤面積：約0.63公頃

進行土地平整及建造，然後
交還政府

休憩用地

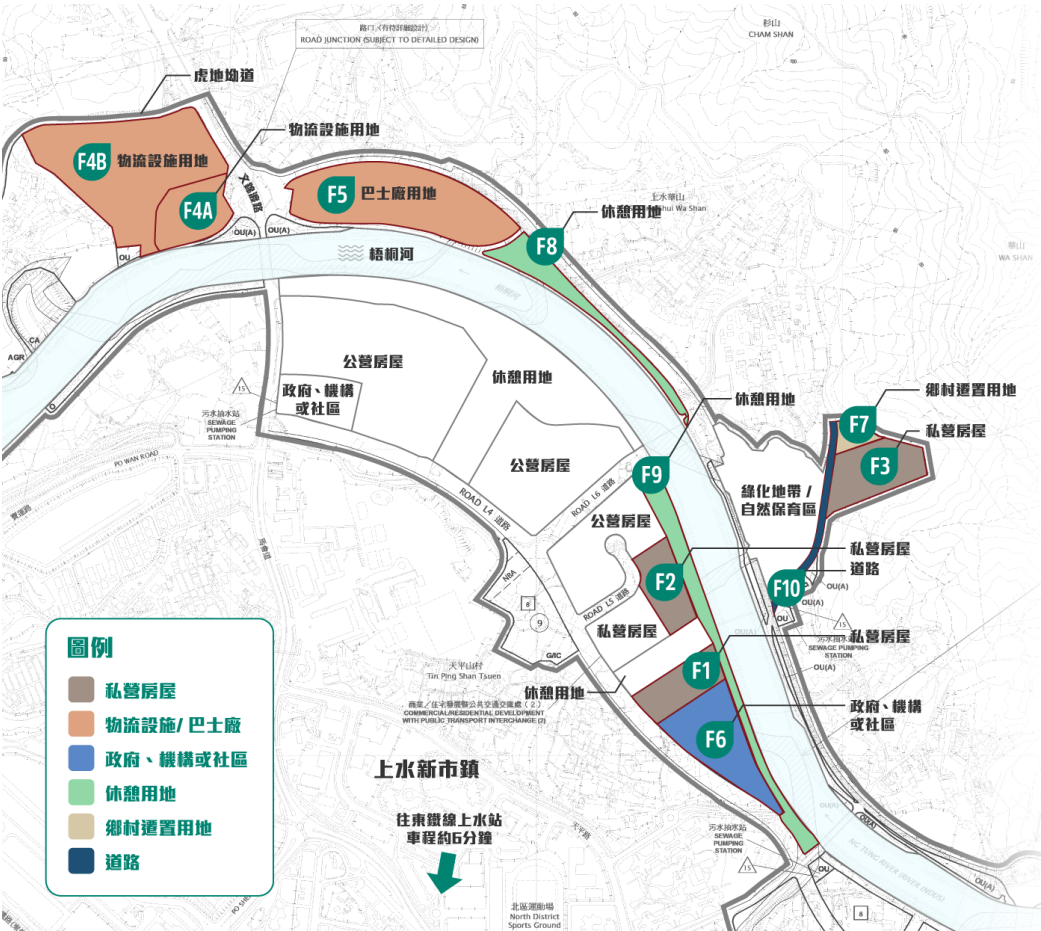
- H8 地盤面積：約1.57公頃

道路 / 步行街

- H9 地盤面積：約1.8公頃
- H10 地盤面積：約0.21公頃

註：該私营房屋用地的面積須視乎一宗毗鄰的原址換地申請的結果。

附件 B



粉嶺北新發展區「片區」試點

面積約 15.9 公頃

進行土地平整及保留作發展，
興建上蓋物業

私營房屋用地

- F1 地盤面積:約0.88公頃
地積比率:4.2
- F2 地盤面積:約0.88公頃
地積比率:4.2
- F3 地盤面積:約1.2公頃(註)
地積比率:2.4

進行土地平整後交還政府

物流設施用地 (部分)

- F4B 地盤面積: 約4.2公頃

巴士廠用地

- F5 地盤面積:約3.2公頃

政府、機構或社區用地

- F6 地盤面積:約1.6公頃

鄉村遷置用地

- F7 地盤面積:約0.2公頃

註:當中約0.16公頃為美化市容地帶。

進行土地平整及建造，然後
交還政府

物流設施用地 (部分)

(為政府興建一座提供50,000平方米總樓面
面積的多層式現代產業大樓)

- F4A 地盤面積: 約1公頃

休憩用地

- F8 地盤面積:約0.9公頃
- F9 地盤面積:約1.4公頃

道路

- F10 地盤面積: 約0.42公頃



面積約 18.6 公頃

進行土地平整及保留作發展，興建上蓋物業

私營房屋用地

- S1** 地盤面積:約2.16公頃
地積比率:6 (住用), 0.5 (非住用)
- S2** 地盤面積:約2.34公頃
地積比率:6 (住用), 0.5 (非住用)
- S3** 地盤面積:約1.63公頃
地積比率:6 (住用), 0.5 (非住用)

進行土地平整後交還政府

創新及科技用地

- S4 地盤面積：約2.2公頃
- S5 地盤面積：約1.7公頃
- S6 地盤面積：約5.2公頃

政府、機構或社區用地

- S7 地盤面積：約1.47公頃
- S8 地盤面積：約0.65公頃
- S9 地盤面積：約0.87公頃

**進行土地平整及建造，
然後交還政府**

休憩用地

- S10** 地盤面積：約0.37公頃

附件 D

洪水橋／厦村新發展區、粉嶺北新發展區以及新田科技城
「片區開發」

邀請提交意向書

簡介會登記表格

日期：2025 年 1 月 16 日（星期四）
時間：下午 3 時至 5 時
地點：香港金鐘添美道 2 號政府總部演講廳
語言：主要為廣東話，如有需要輔以英語及/或普通話

請提供公司名稱及每位代表所屬公司的名稱及資料（包括電郵地址）。

公司名稱

(英文)	
(中文)	

代表的資料

姓名	職位	電郵地址	聯絡電話號碼
每家公司可登記最多兩名代表出席簡介會			
1.			
2.			

1. 請在 2025 年 1 月 8 日（星期三）下午 5 時或之前以電郵方式交回填妥的登記表格(nmco-eoi@devb.gov.hk)。

- 提交者 : _____ (姓名)
 電郵地址 : _____
 電話號碼 : _____
 日期 (日／月／年) : _____