

北部都会区

三个「片区开发」试点的资料便览

理念和框架

- 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用地和将会提供公共设施用地，由市场公开竞投，投得项目的发展商综合开发，使片区内的住宅、产业和公共设施提速落成，同时加强企业参与香港重要发展，并减轻政府的财政支出。
- 政府物色了三个分别位于洪水桥 / 厦村（12.5 公顷）、粉岭北（15.9 公顷）和新田科技城（18.6 公顷）的「片区」试点。每个试点均有住宅、产业和公共设施三类土地。发展住宅的资金能较快回笼，以资助片区内其他建设，以及提供资金让发展商更愿意参与回本期较长和风险较高的产业用地发展。我们希望透过不同地点、规模、土地成分组合和发展要求，吸引不同资金和背景的企业参与「片区开发」。
- 总的来说，发展商须为片区内所有土地平整和建设基础设施，然后可保留住宅用地自行发展，以及在完成兴建部分公共设施，如道路、休憩用地等后交回政府管理。不同试点会对产业用地有不同的发展要求，例如部分用地发展商完成平整后便交回政府，亦有些让发展商自行兴建和营运企业和科技园大楼，也有个别用地要求发展商为政府兴建容纳受发展影响棕地作业者的多层现代产业大楼。我们会在 12 月进行的市场意向调查文件，提出「基线情景」说明具体发展要求，方便发展商提出意见。三个试点的基本资料和拟议「基线情景」，请见夹附文件。根据顾问分析，三个试点的「基线情景」财务上可行，能于 10 年或更短时间完成发展。
- 适用于三个试点项目的共通安排包括—
 - (i) 「片区」位处的新发展区已完成法定城规程序，土地用途已经确立，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，惟需经城市规划委员会批准。

- (ii) 政府会先根据法例收回三个「片区」试点内的私人土地，并连同所涉政府土地，为受发展「片区」影响的住户和业务经营者作出安置补偿后，然后通过招标批出「片区」。
 - (iii) 招标会采用简单的土地招标模式，以「价高者得」为原则。发展商在竞投「片区」时建议的地价，理论上应已扣除其估计会投放于土地平整及基础设施工程和建设其他设施的费用。
 - (iv) 企业可以独资参与，亦欢迎企业组成联营公司参与。
- 除收集市场对「基线情景」的意见外，我们会在 12 月的市场意向调查提出一些创新执行模式，以激发市场积极考虑增加其在产业用地发展的深度和阔度，尽量发挥市场力量，带动北都产业发展，提升发展质量。初步拟提出的问题包括—
- (i) 以新田科技城「片区」为例，发展商是否愿意就三幅创科用地的的发展加大参与程度，除了按政府「基线情景」进行土地平整，是否愿意按照政府的创科产业规划与政府合组公司共同出资兴建、批租和管理创科园区，以及招揽科企和人才落户？抑或发展商有兴趣按政府规划自行发展，但落实模式要有别于传统长达 50 年期的土地契约安排？例如年期较短的契约会否更吸引？其他模式如设计、建造及运作(Design-Build-Operate) 是否可行？还有其他可考虑模式吗？
 - (ii) 「片区」发展年期较长，成本及风险也较高。除传统一次过先缴付全数地价的安排外，是否应考虑如提供分期缴付地价安排，又或前期支付较低地价，但日后与政府分红？
 - (iii) 假设发展商在例如北都其他地方拥有的土地拟被政府征用，而又愿意自动向政府交还土地，如政府容许以这些土地的价值扣减「片区」应付的地价，以减低发展商前期真金白银的开支，这会增加市场参与「片区」的兴趣吗？
 - (iv) 目前不少工业设施例如物流仓储位于市区。如何透过「片区开发」鼓励这些设施迁至北都，让产业有更大空间升级转型和更新设施外，亦能腾空市区用地作其他对社区更有裨益的用途？

洪水桥 / 厦村新发展区片区试点

片区优势

片区所在区域的定位

- 洪水桥 / 厦村新发展区位于北部都会区的「高端专业服务和物流枢纽」，可藉着邻近深圳南山区及前海合作区的优势，以及未来有跨境铁路连接的便利，发展高端专业服务（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，配合新发展区高端专业服务的产业定位，亦有助发展为新一代物流枢纽。
- 新发展区内的「企业及科技园」用地用途广泛，可发展工商、科技、现代物流及工业用途，并受惠区内多种产业用地并存的群聚及协同效应。

交通便利

- 片区内私营房屋用地邻近洪水桥站，该站将坐拥三条铁路汇聚的地理优势（包括屯马线、规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），让新发展区成为本地及跨境运输的交汇点。
- 屯马线洪水桥站预计于 2030 年落成启用，以配合新发展区主要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于 2024 年 11 月会议中审议有关研究结果，并同意由两地政府相关部门共同成立「跨界轨道项目推展办公室」，推进港深西部铁路（洪水桥至前海）项目下一阶段的规划和设计等工作，目标于 2025 年展开项目的勘查及设计。
- 片区内「企业及科技园」用地可藉拟议的智慧绿色集体运输系统连接洪水桥站，车程仅约 3 分钟。政府的目标是在 2024 年年底邀请供应商 / 营运商提交意向书，从而敲定系统及其基建设施的具体要求及设计，并争取于 2026 年招标。

片区基本资料

- 总面积：约 12.5 公顷

- 涉及用地 / 街道：8 幅用地（包括 2 幅住宅用地、3 幅企业及科技园用地、2 幅政府、机构或社区用地及 1 幅休憩用地）、1 条区内道路及 1 条步行街

「基线情景」

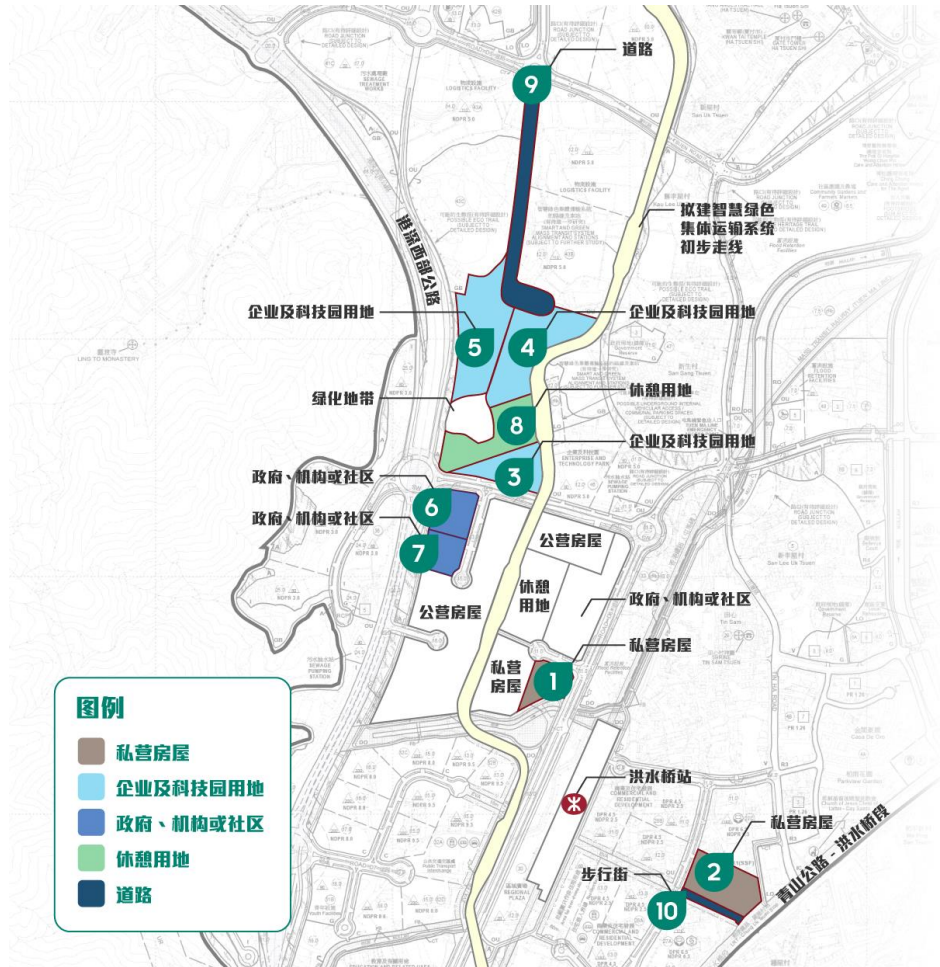
- 用地 / 街道面积及对发展商的要求如下：

	用地 / 街道	地盘面积	地积比率	对发展商的要求
(1)	私营房屋用地	0.67 公顷 (注)	住用：6 非住用：0.5	进行土地平整及保留作发展，兴建上盖物业
(2)	私营房屋用地	1.32 公顷	住用：6 非住用：0.5	
(3)	企业及科技园用地	1.05 公顷	5	
(4)	企业及科技园用地	2.16 公顷	5	进行土地平整后交还政府
(5)	企业及科技园用地	2.34 公顷	5	
(6)	政府、机构或社区用地	0.77 公顷	-	
(7)	政府、机构或社区用地	0.63 公顷	-	进行土地平整及建造如游乐场、球场等休憩设施，然后交还政府
(8)	休憩用地	1.57 公顷	-	
(9)	道路	1.8 公顷	-	进行土地平整及建造，然后交还政府
(10)	步行街	0.21 公顷	-	
总面积：		约 12.5 公顷		

注：该住宅用地的一部分（约 0.17 公顷）被一宗毗邻的原址换地申请所涵盖，故该住宅用地的最终面积会视乎换地申请是否成功。有关换地申请的结果预计于 2025 年 3 月 31 日或之前确立。

- 有关片区的详细位置，请参阅[附图 1](#)
- 有关片区附近用地的用途，请参阅[洪水桥及厦村分区计划大纲图](#)
- 最早招标时间：2025 年

附图 1



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

- 1 地盘面积: 约0.67公顷(注)
地积比率: 6 (住用), 0.5 (非住用)
- 2 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

- 3 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

- 4 地盘面积: 约2.16公顷
- 5 地盘面积: 约2.34公顷

政府、机构或社区用地

- 6 地盘面积: 约0.77公顷
- 7 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

- 8 地盘面积: 约1.57公顷

道路 / 步行街

- 9 地盘面积: 约1.8公顷
- 10 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

片区优势

片区所在区域的定位

- 粉岭北新发展区位于北部都会区的「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。
- 此外，新发展区毗邻文锦渡路的地方已预留一幅约 5.2 公顷的物流设施用地，利用邻近文锦渡和香园围口岸的优势，发展物流业务。

交通便利

- 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）。从片区到上述铁路站 / 口岸的车程均在 10 分钟内，交通方便，亦有利跨境物流业务。

社区建设

- 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。

片区基本资料

- 总面积：约 15.9 公顷
- 涉及用地 / 街道：9 幅用地（包括 3 幅住宅用地、1 幅物流设施用地、1 幅巴士厂用地、1 幅政府、机构或社区用地、1 幅乡村迁置用地及 2 幅休憩用地）及 1 条区内道路

「基线情景」

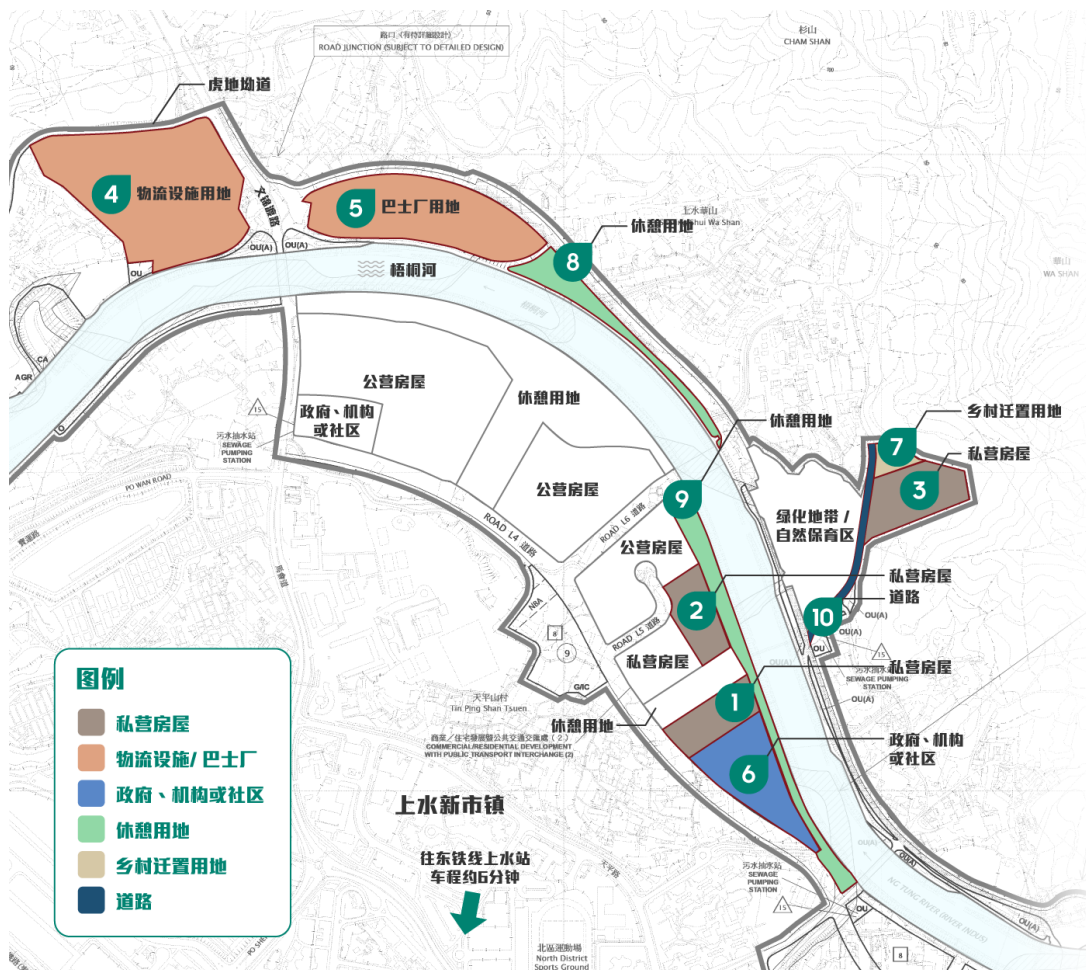
- 用地 / 街道面积及对发展商的要求如下：

	用地	地盘面积	地积比率	对发展商的要求
(1)	私营房屋用地	0.88 公顷	住用：4.2	进行土地平整及保留作发展，兴建上盖物业
(2)	私营房屋用地	0.88 公顷	住用：4.2	
(3)	私营房屋用地	1.2 公顷 (住宅用地约 1.04 公顷，余下 0.16 公顷为美化市容地带)	住用：2.4	
(4)	物流设施用地	5.2 公顷	5 ¹	在部分约 1 公顷的土地进行土地平整及为政府兴建一座提供 50,000 平方米总楼面面积的多层现代产业大楼，然后交还政府 在余下约 4.2 公顷的土地进行土地平整，然后交还政府
(5)	巴士厂用地	3.2 公顷	-	进行土地平整后交还政府
(6)	政府、机构或社区用地	1.6 公顷	-	
(7)	乡村迁置用地	0.2 公顷	-	
(8)	休憩用地	0.9 公顷	-	进行土地平整及建造如游乐场、球场等休憩设施，然后交还政府
(9)	休憩用地	1.4 公顷	-	
(10)	道路	0.42 公顷	-	进行土地平整及建造，然后交还政府
总面积：		约 15.9 公顷		

- 有关片区的详细位置，请参阅[附图 2](#)
- 有关片区附近用地的用途，请参阅[粉岭北分区计划大纲图](#)
- 最早招标时间：2025 年

¹ 按《粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/4》，用地(4)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。

附图 2



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

进行土地平整及建造，然后交还政府

私营房屋用地

- 1 地盘面积:约0.88公顷
地积比率:4.2
- 2 地盘面积:约0.88公顷
地积比率:4.2
- 3 地盘面积:约1.2公顷(注)
地积比率:2.4

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)

- 4 地盘面积:约1公顷
- 休憩用地
- 8 地盘面积:约0.9公顷
- 9 地盘面积:约1.4公顷

进行土地平整后交还政府

物流设施用地(部分)

- 4 地盘面积:约4.2公顷**

巴士厂用地

- 5 地盘面积:约3.2公顷**

政府、机构或社会用地

- 6 地盘面积:约1.6公顷**

乡村迁置用地

- 7 地盘面积:约0.2公顷**

注:当中约0.16公顷为美化市容地带。

新田科技城片区试点

片区优势

片区所在区域的定位

- 新田科技城位于北部都会区的「创新科技地带」，包括河套区港深创科技园在内，提供 300 公顷的创科用地，有足够空间容纳创科产业链上、中、下游的活动，突破本港创科土地不足的瓶颈，并能与深圳科创园区产生协同效应，成为未来创科发展的枢纽。

交通便利

- 新田科技城坐落北环线及北环线支线交汇处，境内外连系完善。北环线项目第一期古洞站的建设工程已于 2023 年展开，并预计于 2027 年竣工。北环线主线²正进行详细规划及设计，目标于 2025 年展开建设工程，并在 2034 年竣工，配合沿线发展。至于北环线支线³，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于 2024 年 11 月会议中审议北环线支线推展安排，并同意由两地政府相关部门共同成立「跨界轨道项目推展办公室」，推进北环线支线等项目下一阶段的规划和设计等工作，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。
- 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 2027 年启用的古洞站，车程约 5 分钟。
- 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预计于 2024 年底展开，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。区内亦会设置由邻近活化河道而成的蓝绿休憩空间及重点文化康乐设施。

² 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。

³ 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技园设站，并接入深圳的新皇岗口岸。

片区基本资料

- 总面积：约 18.6 公顷
- 涉及用地：10 幅（包括 3 幅住宅用地、3 幅创新及科技用地、3 幅政府、机构或社区用地及 1 幅休憩用地）

「基线情景」

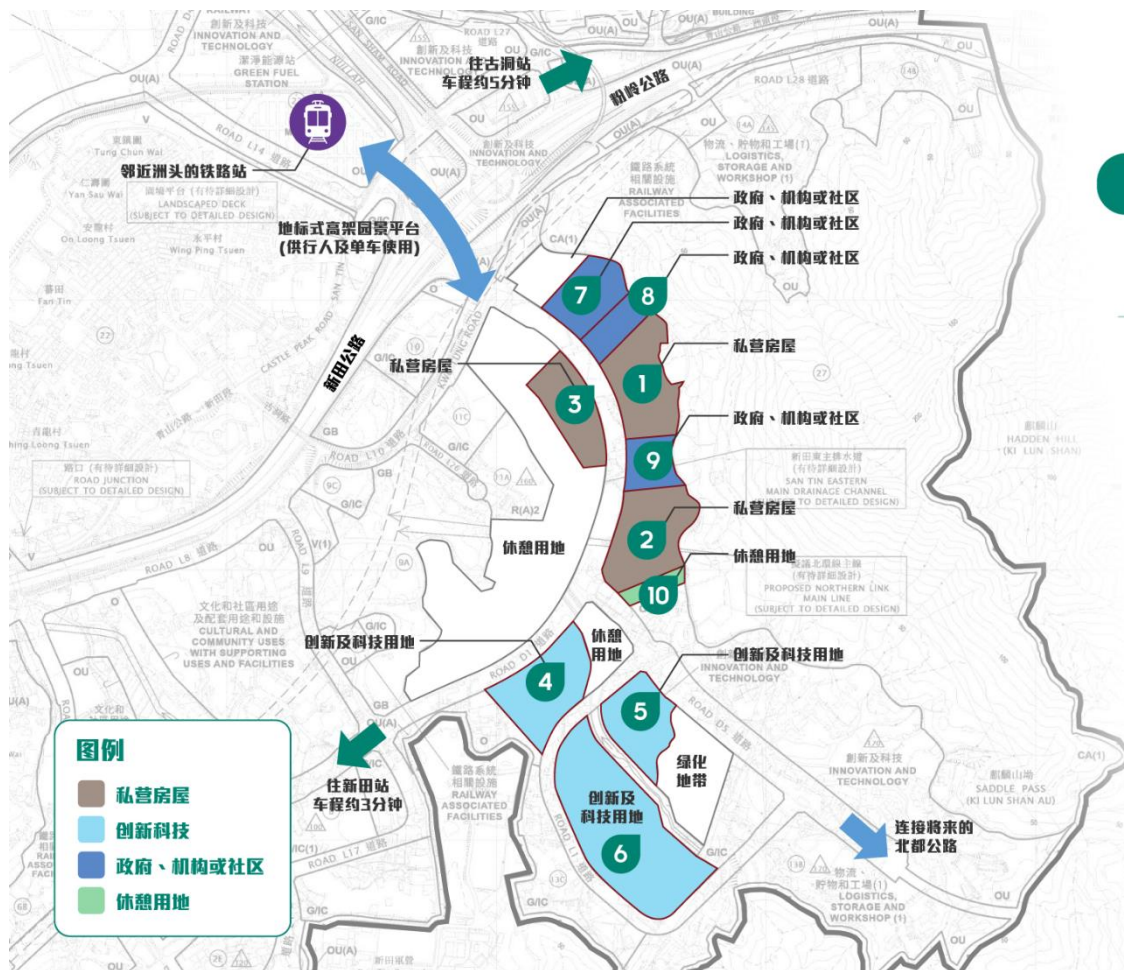
- 用地面积及对发展商的要求如下：

	用地	地盘面积	地积比率	对发展商的要求
(1)	私营房屋用地 ⁴	2.16 公顷	住用：6 非住用：0.5	进行土地平整及保留作发展，兴建上盖物业
(2)	私营房屋用地 ⁴	2.34 公顷	住用：6 非住用：0.5	
(3)	私营房屋用地 ⁴	1.63 公顷	住用：6 非住用：0.5	
(4)	创新及科技用地	2.2 公顷	-	进行土地平整后交还政府
(5)	创新及科技用地	1.7 公顷	-	
(6)	创新及科技用地	5.2 公顷	-	
(7)	政府、机构或社区用地	1.47 公顷	-	
(8)	政府、机构或社区用地	0.65 公顷	-	
(9)	政府、机构或社区用地	0.87 公顷	-	进行土地平整及建造如游乐场、球场等休憩设施，然后交还政府
(10)	休憩用地	0.37 公顷	-	
总面积：		约 18.6 公顷		

- 有关片区的详细位置，请参阅[附图 3](#)
- 有关片区附近用地的用途，请参阅[新田科技城分区计划大纲图](#)
- 最早招标时间：2026 年

⁴ 按《新田科技城分区计划大纲核准图编号 S/STT/2》，用地(1)和(2)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(3)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。

附图 3



新田科技城「片区」试点

面积约 18.6 公顷

进行土地平整及保留作发展，兴建上盖物业

进行土地平整后交还政府

私营房屋用地

创新及科技用地

- 1 地盘面积: 约2.16公顷
地积比率: 6 (住用), 0.5 (非住用)
- 2 地盘面积: 约2.34公顷
地积比率: 6 (住用), 0.5 (非住用)
- 3 地盘面积: 约1.63公顷
地积比率: 6 (住用), 0.5 (非住用)

- 4** 地盘面积: 约2.2公顷
- 5** 地盘面积: 约1.7公顷
- 6** 地盘面积: 约5.2公顷
- 政府、机构或社区用**
- 7** 地盘面积: 约1.47公顷
- 8** 地盘面积: 约0.65公顷
- 9** 地盘面积: 约0.87公顷

**进行土地平整及建造，
然后交还政府**

休憩用地

- 10** 地盘面积：约0.37公顷