北部都會區

三個「片區開發」試點的資料便覽

理念和框架

- 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用地和將會提供公共設施用地,由市場公開競投,投得項目的發展商綜合開發,使片區內的住宅、產業和公共設施提速落成,同時加強企業參與香港重要發展,並減輕政府的財政支出。
- 政府物色了三個分別位於洪水橋/厦村(12.5公頃)、粉嶺北(15.9公頃)和新田科技城(18.6公頃)的「片區」試點。每個試點均有住宅、產業和公共設施三類土地。發展住宅的資金能較快回籠,以資助片區內其他建設,以及提供資金讓發展商更願意參與回本期較長和風險較高的產業用地發展。我們希望透過不同地點、規模、土地成分組合和發展要求,吸引不同資金和背景的企業參與「片區開發」。
- 總的來說,發展商須為片區內所有土地平整和建設基礎設施,然後可保留住宅用地自行發展,以及在完成興建部分公共設施,如道路、休憩用地等後交回政府管理。不同試點會對產業用地有不同的發展要求,例如部分用地發展商完成平整後便交回政府,亦有些讓發展商自行興建和營運企業和科技園大樓,也有個別用地要求發展商為政府興建容納受發展影響棕地作業者的多層現代產業大樓。我們會在12月進行的市場意向調查文件,提出「基線情景」說明具體發展要求,方便發展商提出意見。三個試點的基本資料和擬議「基線情景」,請見夾附文件。根據顧問分析,三個試點的「基線情景」財務上可行,能於10年或更短時間完成發展。
- 適用於三個試點項目的共通安排包括一
 - (i) 「片區」位處的新發展區已完成法定城規程序,土地用途已經確立,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,惟需經城市規劃委員會批准。

- (ii) 政府會先根據法例收回三個「片區」試點內的私人土地,並連同 所涉政府土地,為受發展「片區」影響的住戶和業務經營者作出 安置補償後,然後通過招標批出「片區」。
- (iii) 招標會採用簡單的土地招標模式,以「價高者得」為原則。發展 商在競投「片區」時建議的地價,理論上應已扣除其估計會投放 於土地平整及基礎設施工程和建設其他設施的費用。
- (iv) 企業可以獨資參與,亦歡迎企業組成聯營公司參與。
- 除收集市場對「基線情景」的意見外,我們會在12月的市場意向調查提出一些創新執行模式,以激發市場積極考慮增加其在產業用地發展的深度和闊度,盡量發揮市場力量,帶動北都產業發展,提升發展質量。初步擬提出的問題包括一
 - (i) 以新田科技城「片區」為例,發展商是否願意就三幅創科用地的發展加大參與程度,除了按政府「基線情景」進行土地平整,是否願意按照政府的創科產業規劃與政府合組公司共同出資興建、批租和管理創科園區,以及招攬科企和人才落戶?抑或發展商有興趣按政府規劃自行發展,但落實模式要有別於傳統長達 50 年期的土地契約安排?例如年期較短的契約會否更吸引?其他模式如設計、建造及運作(Design-Build-Operate) 是否可行?還有其他可考慮模式嗎?
 - (ii) 「片區」發展年期較長,成本及風險也較高。除傳統一次過先繳 付全數地價的安排外,是否應考慮如提供分期繳付地價安排,又 或前期支付較低地價,但日後與政府分紅?
 - (iii) 假設發展商在例如北都其他地方擁有的土地擬被政府徵用,而又願意自動向政府交還土地,如政府容許以這些土地的價值扣減「片區」應付的地價,以減低發展商前期真金白銀的開支,這會增加市場參與「片區」的興趣嗎?
 - (iv) 目前不少工業設施例如物流倉儲位於市區。如何透過「片區開發」 鼓勵這些設施遷至北都,讓產業有更大空間升級轉型和更新設施 外,亦能騰空市區用地作其他對社區更有裨益的用途?

洪水橋 / 厦村新發展區片區試點

片區優勢

片區所在區域的定位

- 洪水橋/厦村新發展區位於北部都會區的「高端專業服務和物流樞紐」,可藉着鄰近深圳南山區及前海合作區的優勢,以及未來有跨境鐵路連接的便利,發展高端專業服務(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,配合新發展區高端專業服務的產業定位,亦有助發展為新一代物流樞紐。
- 新發展區內的「企業及科技園」用地用途廣泛,可發展工商、科技、現 代物流及工業用途,並受惠區內多種產業用地並存的羣聚及協同效應。

交通便利

- 片區內私營房屋用地鄰近洪水橋站,該站將坐擁三條鐵路滙聚的地理優勢(包括屯馬線、規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),讓新發展區成為本地及跨境運輸的交匯點。
- 屯馬線洪水橋站預計於 2030 年落成啟用,以配合新發展區主要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於 2024 年 11 月會議中審議有關研究結果,並同意由兩地政府相關部門共同成立「跨界軌道項目推展辦公室」,推進港深西部鐵路(洪水橋至前海)項目下一階段的規劃和設計等工作,目標於 2025 年展開項目的勘查及設計。
- 片區內「企業及科技園」用地可藉擬議的智慧綠色集體運輸系統連接洪水橋站,車程僅約3分鐘。政府的目標是在2024年年底邀請供應商/營運商提交意向書,從而敲定系統及其基建設施的具體要求及設計,並爭取於2026年招標。

片區基本資料

● 總面積:約12.5公頃

● 涉及用地 / 街道:8幅用地(包括2幅住宅用地、3幅企業及科技園用地、2幅政府、機構或社區用地及1幅休憩用地)、1條區內道路及1條步行街

「基線情景」

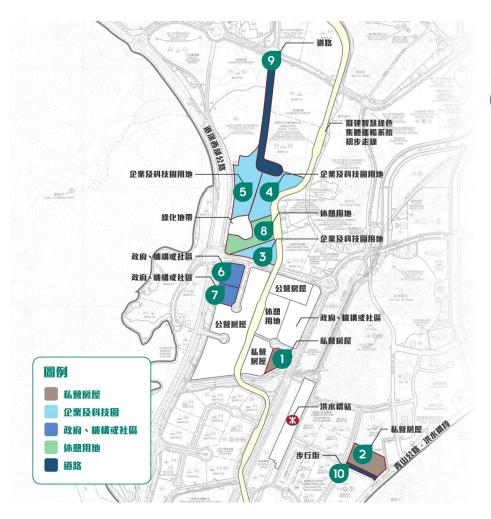
● 用地 / 街道面積及對發展商的要求如下:

	用地 / 街道	地盤面積	地積比率	對發展商的要求
(1)	私營房屋用地	0.67 公頃 (註)	住用:6 非住用:0.5	進行土地平整及保留 作發展,興建上蓋物
(2)	私營房屋用地	1.32 公頃	住用:6 非住用:0.5	業
(3)	企業及科技園 用地	1.05 公頃	5	
(4)	企業及科技園 用地	2.16 公頃	5	進行土地平整後交還 政府
(5)	企業及科技園 用地	2.34 公頃	5	
(6)	政府、機構或社 區用地	0.77 公頃	ı	
(7)	政府、機構或社 區用地	0.63 公頃	ı	
(8)	休憩用地	1.57 公頃	-	進行土地平整及建造 如遊樂場、球場等休 憩設施,然後交還政 府
(9)	道路	1.8 公頃	-	進行土地平整及建
(10)	步行街	0.21 公頃	-	造,然後交還政府

總面積: | 約 12.5 公頃 |

註:該住宅用地的一部分(約0.17公頃)被一宗毗鄰的原址換地申請所涵蓋,故該住宅用地的最終面積會視乎換地申請是否成功。有關換地申請的結果預計於2025年3月31日或之前確立。

- 有關片區的詳細位置,請參閱附圖 1
- 有關片區附近用地的用途,請參閱洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
- 最早招標時間:2025 年



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

私營房屋用地

- 1 地盤面積:約0.67公頃(註) 地積比率:6(住用), 0.5(非住用)
- 2 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

3 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

- 4 地盤面積:約2.16公頃
- 5 地盤面積:約2.34公頃

政府、機構或社區用地

- 6 地盤面積:約0.77公頃
- 7 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

8 地盤面積:約1.57公頃

道路 / 步行街

- 9 地盤面積:約1.8公頃
- 10 地盤面積:約0.21公頃

註:該私營房屋用地的面積須視乎一宗毗鄰的原址換地申請的結果。

粉嶺北新發展區片區試點

片區優勢

片區所在區域的定位

- 粉嶺北新發展區位於北部都會區的「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。
- 此外,新發展區毗鄰文錦渡路的地方已預留一幅約5.2公頃的物流設施 用地,利用鄰近文錦渡和香園圍口岸的優勢,發展物流業務。

交通便利

粉嶺北新發展區鄰近上水站及粉嶺站,以及3個口岸(羅湖、文錦渡及香園園)。從片區到上述鐵路站/口岸的車程均在10分鐘內,交通方便,亦有利跨境物流業務。

社區建設

● 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。

片區基本資料

- 總面積:約15.9公頃
- 涉及用地 / 街道:9幅用地(包括3幅住宅用地、1幅物流設施用地、1幅巴士廠用地、1幅政府、機構或社區用地、1幅鄉村遷置用地及2幅休憩用地)及1條區內道路

「基線情景」

● 用地 / 街道面積及對發展商的要求如下:

	用地	地盤面積	地積比率	對發展商的要求
(1)	私營房屋用地	0.88 公頃	住用:4.2	進行土地平整及保留
(2)	私營房屋用地	0.88 公頃	住用:4.2	作發展,興建上蓋物
(3)	私營房屋用地	1.2 公頃	住用:2.4	業
		(住宅用地約		
		1.04 公頃,餘		
		下 0.16 公頃		
		為美化市容地		
		帶)		
(4)	物流設施用地	5.2 公頃	51	在部分約1公頃的土地進行土地平整及為
				政府興建一座提供
				50,000 平方米總樓面
				面積的多層現代產業
				大樓,然後交還政府
				 在餘下約 4.2 公頃的
				土地進行土地平整,
				然後交還政府
(5)	巴士廠用地	3.2 公頃	-	進行土地平整後交還
(6)	政府、機構或社	1.6 公頃	-	政府
	區用地			
(7)	鄉村遷置用地	0.2 公頃	-	
(8)	休憩用地	0.9 公頃	-	進行土地平整及建造
(9)	休憩用地	1.4 公頃	-	如遊樂場、球場等休
				憩設施,然後交還政
				府
(10)	道路	0.42 公頃	-	進行土地平整及建
				造,然後交還政府

總面積: 約 15.9 公頃

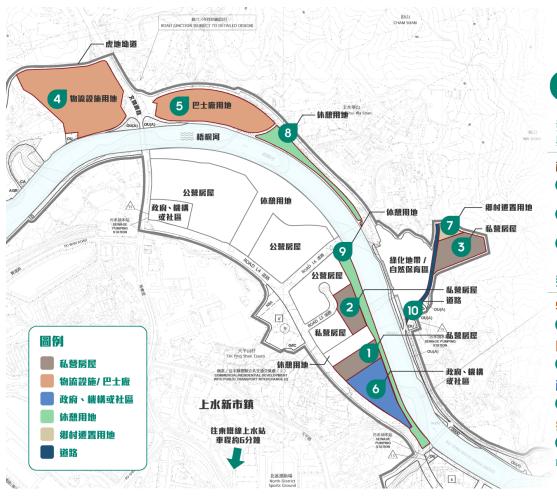
● 有關片區的詳細位置,請參閱附圖2

● 有關片區附近用地的用途,請參閱粉嶺北分區計劃大綱圖

● 最早招標時間:2025 年

-

¹ 按《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》,用地(4)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。



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

- 1 地盤面積:約0.88公頃 地積比率:4.2
- 2 地盤面積:約0.88公頃 地積比率:4.2
- 3 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)

4 地盤面積: 約4.2公頃

巴士廠用地

5 地盤面積:約3.2公頃

政府、機構或社區用地

6 地盤面積:約1.6公頃

鄉村遷置用地

7 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)

4 地盤面積:約1公頃

休憩用地

- 8 地盤面積:約0.9公頃
- 9 地盤面積:約1.4公頃

道路

10 地盤面積:約0.42公頃

新田科技城片區試點

片區優勢

片區所在區域的定位

新田科技城位於北部都會區的「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,有足夠空間容納創科產業鏈上、中、下游的活動,突破本港創科土地不足的瓶頸,並能與深圳科創園區產生協同效應,成為未來創科發展的樞紐。

交通便利

- 新田科技城坐落北環線及北環線支線交滙處,境內外連繫完善。北環線項目第一期古洞站的建造工程已於 2023 年展開,並預計於 2027 年竣工。北環線主線²正進行詳細規劃及設計,目標於 2025 年展開建造工程,並在 2034 年峻工,配合沿線發展。至於北環線支線³,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於 2024 年 11 月會議中審議北環線支線推展安排,並同意由兩地政府相關部門共同成立「跨界軌道項目推展辦公室」,推進北環線支線等項目下一階段的規劃和設計等工作,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。
- 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2027年啟用的古洞站,車程約5分鐘。
- 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預計於 2024 年底展開,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。區內亦會設置由鄰近活化河 道而成的藍綠休憩空間及重點文化康樂設施。

² 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。

³ 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。

片區基本資料

總面積:約18.6公頃

● 涉及用地:10幅(包括3幅住宅用地、3幅創新及科技用地、3幅政府、機構或社區用地及1幅休憩用地)

「基線情景」

● 用地面積及對發展商的要求如下:

	用地	地盤面積	地積比率	對發展商的要求
(1)	私營房屋用地4	2.16 公頃	住用:6 非住用:0.5	進行土地平整及保留 作發展,興建上蓋物
(2)	私營房屋用地4	2.34 公頃	住用:6 非住用:0.5	業
(3)	私營房屋用地4	1.63 公頃	住用:6 非住用:0.5	
(4)	創新及科技用地	2.2 公頃	-	進行土地平整後交還
(5)	創新及科技用地	1.7 公頃	-	政府
(6)	創新及科技用地	5.2 公頃	-	
(7)	政府、機構或社 區用地	1.47 公頃	-	
(8)	政府、機構或社 區用地	0.65 公頃	-	
(9)	政府、機構或社 區用地	0.87 公頃	-	
(10)	休憩用地	0.37 公頃	-	進行土地平整及建造 如遊樂場、球場等休 憩設施,然後交還政 府

總面積: 約 18.6 公頃

● 有關片區的詳細位置,請參閱附圖3

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。

● 有關片區附近用地的用途,請參閱新田科技城分區計劃大綱圖

最早招標時間:2026 年

⁴ 按《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》,用地(1)和(2)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(3)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

