

洪水橋「片區」招標

Hung Shui Kiu Pilot Area under Tender

(招標期約六個月，2026年7月3日截標)

Tender period of about 6 months, tender closing on 3 July 2026)

「產業主導」招標安排

Industry-oriented Tendering Arrangements

- 「雙信封制」招標 — 非價格和價格比重為70:30
Two-envelope approach — Non-premium and premium weighting is 70:30
- 主要涵蓋3幅住宅用地(2.61公頃)和3幅「企業及科技園」用地(5.5公頃)
Covering mainly 3 housing sites (2.61 ha) and 3 Enterprise and Technology Park (E&TP) sites (5.5 ha)
- 須承投和發展「企業及科技園」用地HSKTL 19。如選擇同時發展HSKTL 23和24，會獲得更高評分
Must bid for and develop E&TP site HSKTL 19; opting to develop HSKTL 23 and 24 as well will get higher scores
- 非價格建議主要評標因素：
Key considerations for non-premium proposal:
 1. 產業的策略重要性 Strategic importance of industries
 2. 龍頭企業的引進 Introduction of leading enterprises
 3. 發展速度 Development speed
 4. 投資規模 Scale of investment
 5. 就業機會 Employment opportunities
 6. 環境、社會及管治建議 Environmental protection, social responsibility and governance (ESG) proposals
 7. 大型發展項目經驗 Experience in large-scale development projects

靈活地價繳付安排

Flexible Payment Arrangements for Land Premium

- 分期繳付地價 — 首期25%，其餘75%三年內付清，期間不收取利息
Staged payment for premium — 25% as upfront payment, remaining 75% settled within three years with no interest charged
- 交回土地以抵銷地價 — 可交回一些政府曾在北都徵收的土地，以抵銷洪水橋「片區」的地價
Surrender of land to offset premium — May surrender land to be resumed by Government to offset premium for the Hung Shui Kiu pilot area

地契及其他安排

Land Lease and Other Arrangements

- 獨立地段 — 6幅發展用地以獨立地契簽定
Independent lots — Individual land leases executed for 6 development sites
- 建築規約期限 — 七年
Building covenant period — 7 years
- 轉讓限制 — 企業及科技園用地不可拆售
Alienation restriction — Non-alienation for each E&TP site except as a whole
- 專案監督辦公室 — 全流程協助，加快項目落地
Dedicated project supervision office — Provide end-to-end facilitation service, speeding up project implementation

北部都會區 Northern Metropolis

港深西部公路 Kong Sham Western Highway

洪水橋 / 厦村
智慧綠色集運系統
(第一階段) 2026年招標
Hung Shui Kiu / Ha Tsuen
Smart and Green
Mass Transit System
(Phase 1) under tender
in 2026

「企業及科技園」用地
Enterprise and
Technology Park
Site

行人路
Footpath
休憩用地
Open Space

私营房屋用地
Private Housing Site

政府、
機構或社區用地
Government,
Institution or
Community Site

「企業及科技園」用地
Enterprise and
Technology Park
Site

「企業及科技園」用地
Enterprise and
Technology Park
Site

屯馬線
Tuen Ma Line

港深西部鐵路
(洪水橋至前海)
2035年開通
Hong Kong – Shenzhen
Western Rail Link
(Hung Shui Kiu – Qianhai)
commissioned in 2035

私营房屋用地
Private Housing Site

洪水橋站 (屯馬線)
2030年開通
Hung Shui Kiu Station
(Tuen Ma Line)
commissioned in 2030

私营房屋用地
Private
Housing
Site

洪水橋站
(港深西部鐵路)
2035年開通
Hung Shui Kiu Station
(Hong Kong – Shenzhen
Western Rail Link)
commissioned in 2035

步行街
Pedestrian
Street

鍾屋村站 (輕鐵)
Chung Uk Tsuen Stop
(Light Rail)

青山公路 - 洪水橋段 Castle Peak Road – Hung Shui Kiu

圖例 Legend

- 洪水橋「片區」
Hung Shui Kiu Pilot Area
- 私营房屋用地
Private Housing Sites
- 「企業及科技園」用地
Enterprise and Technology Park Sites
- 政府、機構或社區用地
Government, Institution or Community Sites
- 休憩用地 / 綠化地帶
Open Space / Green Belt
- 步行街 / 行人路
Pedestrian Street / Footpath
- 商業用地
Commercial Sites
- 港鐵發展項目
MTRCL's Development
- 公營房屋用地
Public Housing Sites
- 物流設施用地
Logistics Facility Sites

洪水橋「片區」

Hung Shui Kiu Pilot Area

面積：約10.5公頃

Area: Approximately 10.5 ha

平整土地及保留作 上蓋物業發展

Retain sites for topside
development after site
formation

HSKTL 18 3幅私营房屋用地
(1.32, 0.51和0.78公頃)

HSKTL 20 3 Private Housing
Sites

HSKTL 21 (1.32, 0.51 & 0.78 ha)

1幅「企業及
科技園」用地
(1.02公頃)

HSKTL 19
1 Enterprise and
Technology Park
(E&TP) Site
(1.02 ha)

平整土地後交回政府， 或保留作上蓋物業發展

Hand back to Government, or
retain for topside development
after site formation

HSKTL 23 2幅「企業及
科技園」用地
(2.32和2.16公頃)

HSKTL 24 2 E&TP Sites
(2.32 & 2.16 ha)

平整土地後交回政府

Hand back to Government after
site formation

1幅政府、機構或社區用地
(0.63公頃)

1 1 Government, Institution
or Community (G/IC) Site
(0.63 ha)

平整土地及建造公共設施， 然後交回政府

Form sites for construction of
public facilities, then hand back
to Government

2 1幅休憩用地 (1.44公頃)
1 Open Space (1.44 ha)

3 1條行人路
(0.11公頃)
1 Footpath (0.11 ha)

4 1條步行街
(0.21公頃)
1 Pedestrian Street
(0.21 ha)



北部都會區網站
「片區開發」模式
Northern Metropolis
Website
Large-scale Land
Disposal Approach



地政總署網站
招標承投政府土地
Lands Department
Website
Sale of Government
Land by Tender



發展大綱圖
Development Plan



分區計劃大綱圖
Outline Zoning Plan



南山
Nanshan

港深西部鐵路 (洪水橋至前海)
2035年開通
Hong Kong - Shenzhen
Western Rail Link
(Hung Shui Kiu - Qianhai)
commissioned in 2035

計劃中的尖鼻咀
生態旅遊節點
Tsim Bei Tsui
Eco-tourism Node
under planning

后海湾
Deep Bay

計劃中的白泥生態旅遊節點
Pak Nai
Eco-tourism Node under planning

流浮山
Lau Fau Shan

**洪水橋/厦村
智慧綠色集運系統
(第一階段)
2026年招標**
Hung Shui Kiu/Ha Tsuen
Smart and Green Mass
Transit System (Phase 1)
under tender in 2026

屯馬線
Tuen Ma Line

天水圍站
Tin Shui Wai Station

洪水橋「片區」 Hung Shui Kiu Pilot Area

洪水橋/厦村新發展區
Hung Shui Kiu/Ho Tsuen
New Development Area

洪水橋站 (港深西部鐵路)
2035年開通
Hung Shui Kiu Station (Hong Kong-Shenzhen
Western Rail Link) commissioned in 2035

洪水橋站 (屯馬線) 2030年開通
Hung Shui Kiu Station (Tuen Ma Line)
commissioned in 2030

香港國際機場
Hong Kong International Airport

葵青貨櫃碼頭
Kwai Tsing Container
Terminals

註：示意圖只作概念展示用途，內容僅供參考 Remark: The plan is for conceptual illustration purpose, and the content is for reference only