

「片区开发」试点 市场意见徵集

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。

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」）、粉岭北新发展区和新田科技城的「片区」试点。每个试点均有住宅、产业和公共设施土地。

发展商须为片区试点内所有土地进行土地平整工程 and 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。

政府正就「片区」试点征集市场意见。

1

「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。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。

2

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。

3

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 and 建设其他设施的费用。

4

企业可以组成联营公司或财团参与。

洪水桥新发展区 片区试点

片区优势

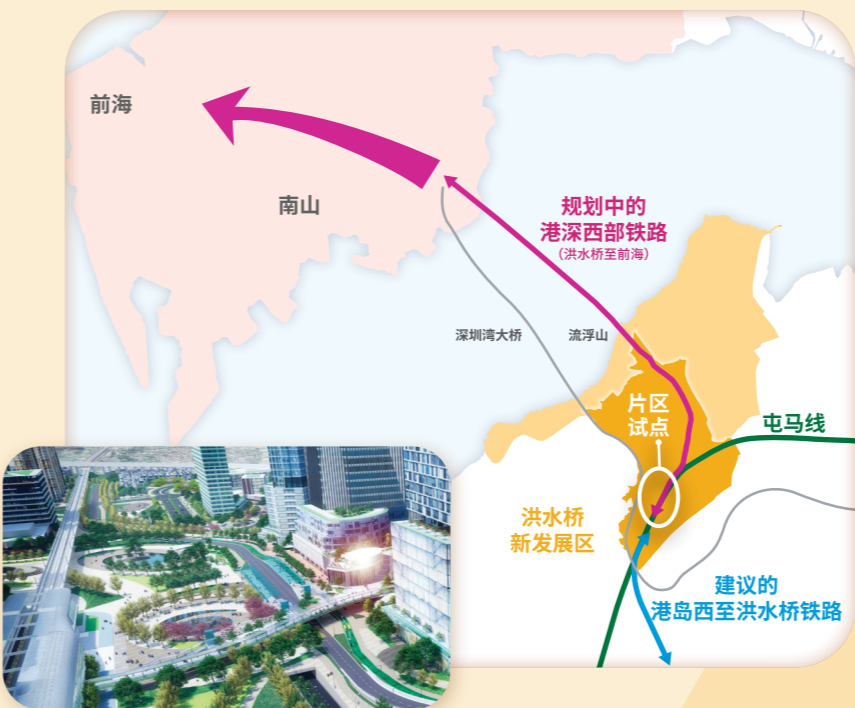
洪水桥新发展区的定位

- 洪水桥/厦村新发展区位于北部的「高端专业服务和物流枢纽」，可借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
- 新发展区内的「企业及科技园」用地用途广泛，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，凭借内地庞大的消费市场，香港的贸易及物流业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，可以巩固香港作为全球贸易中心和智慧供应链枢纽的地位

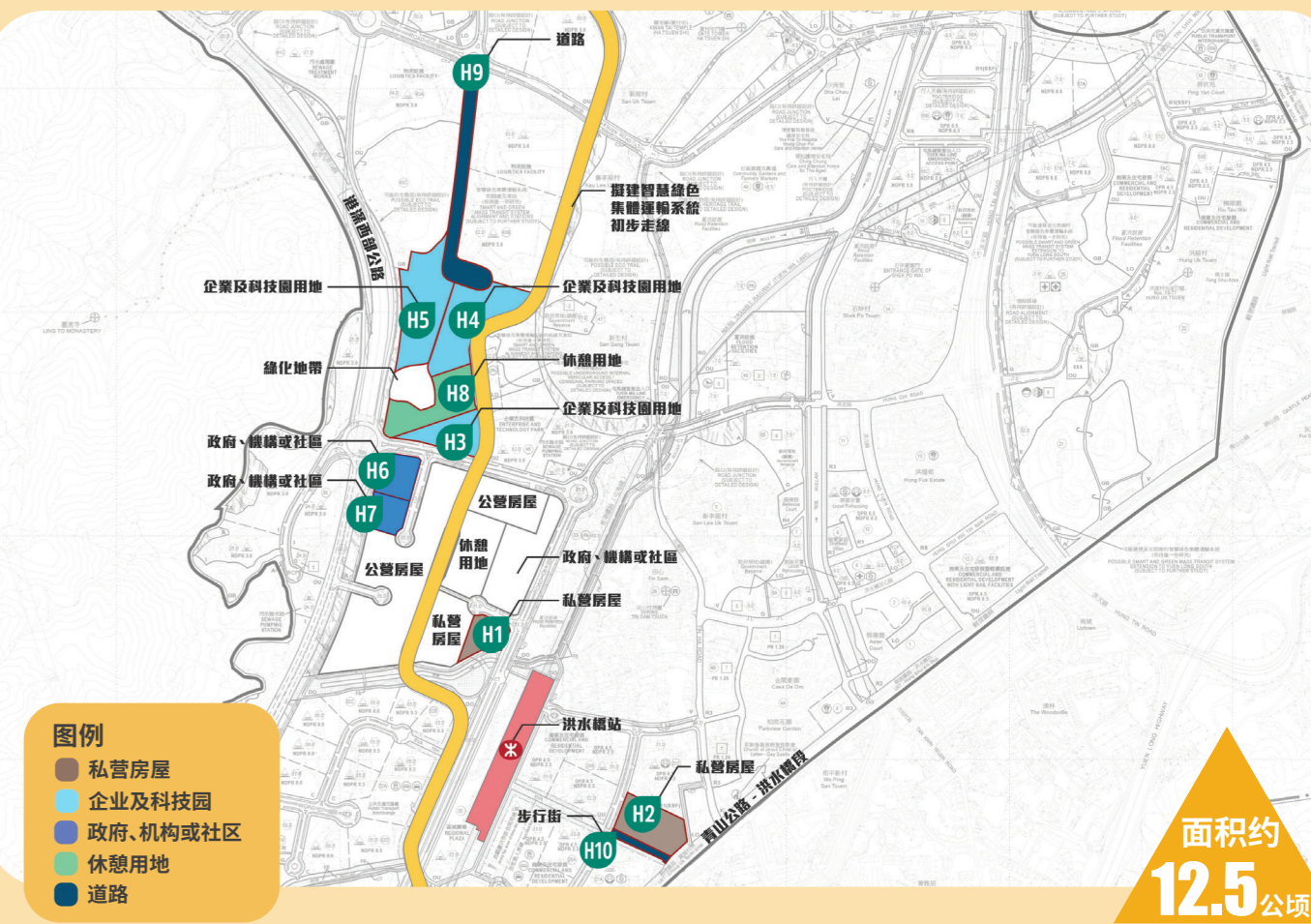


交通便利

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



最早招标时间
2025年



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

最早招标时间
2025年



片区优势

粉岭北新发展区的定位

- 粉岭北新发展区位于北部的「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
- 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，发展跨境物流业务

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

- 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



图例
 ● 私营房屋
 ● 物流设施/巴士厂
 ● 政府、机构或社区
 ● 休憩用地
 ● 乡村迁置用地
 ● 道路

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、机构或社区用地
- 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

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

注: 当中约0.16公顷为美化市容地带。

新田科技城 片区试点

最早招标时间
2026年



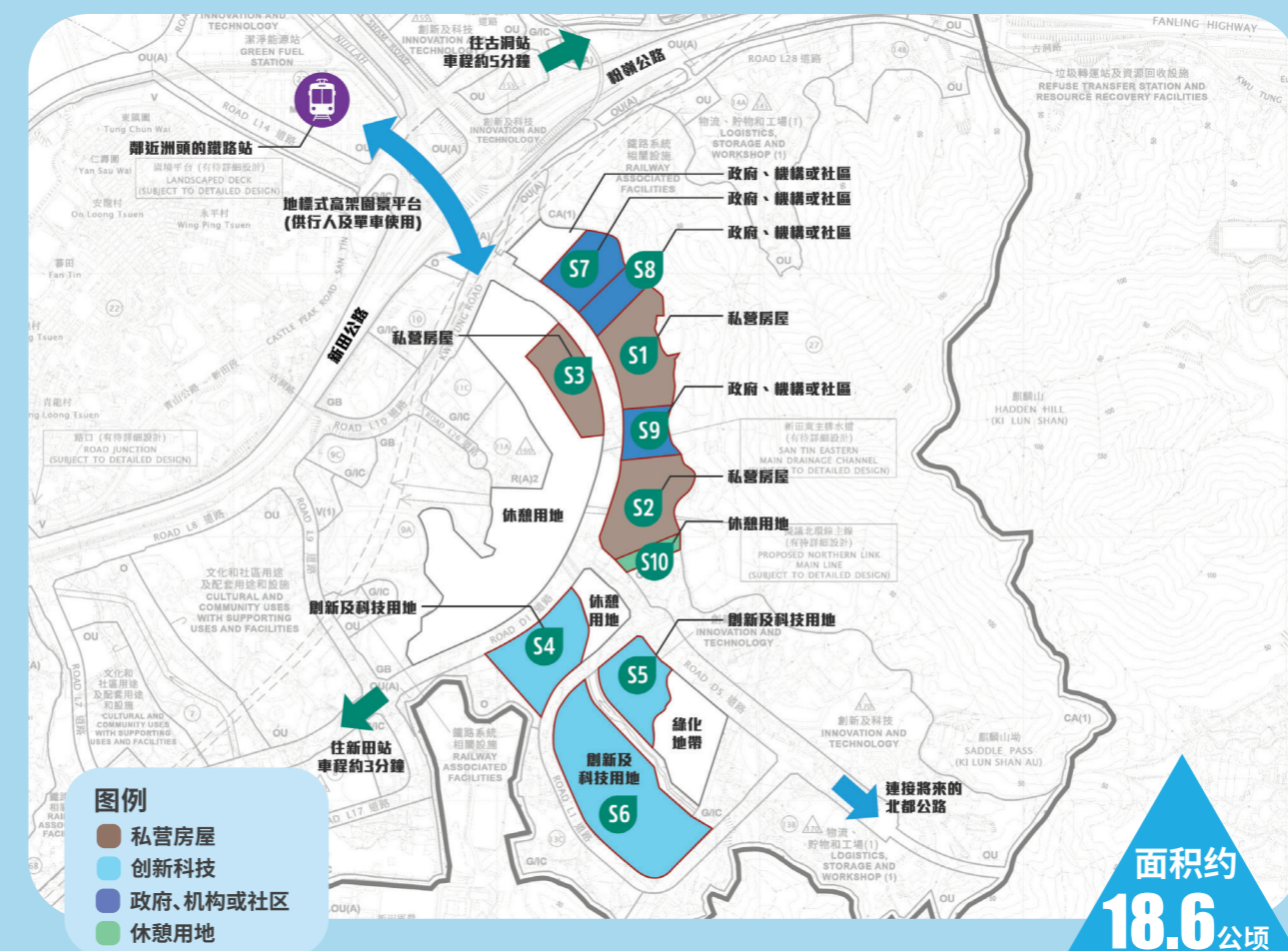
片区优势

新田科技城的定位

- 新田科技城位于北部都会区的「创新科技地带」，包括河套区港深创新科技园在内，提供300公顷的创科用地，提供足够空间容纳创科产业链上、中、下游的活动，应对创科业界土地不足的问题，促进更全面的创科发展
- 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已于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。预计首批居民可于2031年迁入
- 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

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:
- 北环线主线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
- 政府正积极就北环线支线的规划工作与深圳当局和香港铁路有限公司紧密对接，目标是由香港铁路有限公司在2025年初展开详细规划及设计
- 北环线主线古洞站预计于2027年竣工
- 从片区前往规划中的北环线主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。



图例
 ● 私营房屋
 ● 创新科技
 ● 政府、机构或社区
 ● 休憩用地

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

- 私营房屋用地
- S1 地盘面积: 约2.16公顷 地积比率: 6(住用) 0.5(非住用)
 - S2 地盘面积: 约2.34公顷 地积比率: 6(住用) 0.5(非住用)
 - S3 地盘面积: 约1.63公顷 地积比率: 6(住用) 0.5(非住用)

进行土地平整后交还政府

- 创新及科技用地
- S4 地盘面积: 约2.2公顷
 - S5 地盘面积: 约1.7公顷
 - S6 地盘面积: 约5.2公顷
- 政府、机构或社区用地
- S7 地盘面积: 约1.47公顷
 - S8 地盘面积: 约0.65公顷
 - S9 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
- S10 地盘面积: 约0.37公顷

三个月的市场意向调查由2024年12月31日开始，有兴趣人士可就三个「片区开发」试点向政府提交意向书。有兴趣人士须于2025年3月31日中午12时或之前，把意向书放入设于香港北角渣华道333号北角政府合署21楼2129至30室的指定收集箱内。

请透过二维码浏览北都网站，以了解更多详情。



本邀请并非为政府就任何片区试点地地招租进行投标资格预审，借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租进行的竞投，所获的待遇也不会有任何差别。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: 39154219; 传真: 39154299或电邮: nmco-eoi@dev.gov.hk)。

