

港深创新及科技园

第一期第二和第三批次选定地块发展

邀请提交意向书

港深创新及科技园有限公司

2025 年 9 月

目录

<u>章节</u>	<u>页码</u>
I. 引言	2
II. 邀请提交意向书的目的	4
III. 发展详情	6
IV. 提交意向书	19
回复表格	22
附件 A. 地块平面图和图纸.....	36
附件 B. 简介会登记表格	41
附件 C. 地块 P1 至地块 P12 的主要发展参数	42

I. 引言

1. 河套深港科技创新合作区（「河套合作区」）位于深圳河两岸，由深圳园区和香港园区组成。在《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中，河套合作区已被纳入粤港澳大湾区重大合作平台。
2. 香港园区，即港深创新及科技园（「港深创科园」），占地约 87 公顷，位于香港北部地区。凭借其「一河两岸」的优越地理位置，港深创科园的发展将充分发挥「一国两制」的优势。按照《香港创新科技发展蓝图》¹，香港园区会以功能区块形式划分，分别为「生命健康科技区」、「人工智能与数据科学区」和「新科技与先进制造区」，这些技术领域也与深圳园区重点发展的前沿科技产业相呼应。此外，为充分利用香港丰富的高等教育和科研资源，吸引和留住全球顶尖人才，香港园区的规划还包括产学研区、临床试验研究所，以及人才住宿区、小型都市生活及休闲区等配套设施。
3. 香港特别行政区政府（「特区政府」）于 2024 年 11 月发布的《河套深港科技创新合作区香港园区发展纲要》（「发展纲要」）²正推动港深创科园发展成为世界级的产学研平台，具有国际竞争力的产业中试转化基地，全球创科资源的汇聚点，以及制度及政策创新的试验田。
4. 港深创新及科技园有限公司（「港深创科园公司」）负责港深创科园整体发展的实务工作，包括上盖建设、招商招租、营运、维护和管理等。港深创科

¹ https://www.itib.gov.hk/zh-hk/publications/I&T%20Blueprint%20Book_TC_single_Digital.pdf

² [https://www.itib.gov.hk/assets/files/%E6%B2%B3%E5%A5%97%E6%B7%B1%E6%B8%AF%E7%A7%91%E6%8A%80%E5%89%B5%E6%96%B0%E5%90%88%E4%BD%9C%E5%8D%80%E9%A6%99%E6%B8%AF%E5%9C%92%E5%8D%80%E7%99%BC%E5%B1%95%E7%B6%B1%E8%A6%81%20\(SC\).pdf](https://www.itib.gov.hk/assets/files/%E6%B2%B3%E5%A5%97%E6%B7%B1%E6%B8%AF%E7%A7%91%E6%8A%80%E5%89%B5%E6%96%B0%E5%90%88%E4%BD%9C%E5%8D%80%E9%A6%99%E6%B8%AF%E5%9C%92%E5%8D%80%E7%99%BC%E5%B1%95%E7%B6%B1%E8%A6%81%20(SC).pdf)

园公司为香港科技园公司（「科技园公司」）全资拥有的附属公司。科技园公司根据《香港科技园公司条例》成立，由特区政府全资拥有。

5.港深创科园将由西至东分两期发展。随着首三幢大楼落成，园区将于 2025 年稍后进入营运阶段。下表总结了港深创科园的最新发展情况。

发展亮点	
第一期：总楼面面积（GFA）约为 100 万平方米	
第一批次	目前由港深创科园公司发展，总楼面面积约 116,550 平方米： - 第一批次包括八幢大楼； - 随着首三幢大楼落成，港深创科园将于 2025 年稍后进入营运阶段； - 其余五幢大楼将于 2027 年起落成。
第二和第三批次	初步划分为 22 个地块，拟定的总楼面面积约 883,450 平方米
第二期：目前处于最后规划阶段	

6.为促进创科生态圈的发展，港深创科园将与世界级孵化器及业界龙头合作，设立培育计划，为企业在初创道路上提供从产品初型到进入市场各阶段的实质支持，包括加入全球加速器、专业咨询服务、概念验证和产品试验服务。

7.正如《行政长官 2024 年施政报告》所公布，特区政府正积极与国家有关部委探讨试行创新便利措施，以促进人员、物资、资金和数据等重要创新要素在河套合作区内便捷流动。

人员流动: 有关部门正积极探讨推行预先登记模式，并辅以科技手段把往来两个园区之间的时间大幅缩减，让特定人员便捷过境。有关部门亦将加快建设跨河桥梁直接连接两个园区。

物资流动: 有关部门正积极探讨通过「绿色通道」、「白名单」等机制，简化科研物资及设备的出入境手续和审批程序，并探讨政策创新，在港深两地园区利用无人低空运输工具实现物资跨境流动。

资金流动: 有关部门正积极探讨便利落户河套香港园区的内地企业跨境调拨资金的措施，支持两地园区产业项目进行相互融资。

数据流动: 有关部门正积极探讨在安全可控的前提下，实现内地科研数据跨境流动至香港园区内存取和使用。

8. 《2025 – 26 年度政府财政预算案》公布，特区政府将在 2025 年拣选合适的地块征求私人发展计划，以借助市场力量加快港深创科园的发展。

II. 邀请提交意向书的目的

9. 港深创科园公司争取在收集市场反馈后由 2026 年开始展开港深创科园第一期第二和第三批次选定地块的公私营合作发展招标工作。港深创科园公司希望在敲定招标文件之前，邀请市场提交意向书，以了解市场的意向并听取市场意见。
10. 本文件（为免生疑问，本文件包括「附件 A」及「附件 C」，「邀请书」）就港深创科园第一期第二和第三批次选定地块发展的投标邀请提交意向书。本次邀请提交意向书主要针对港深创科园第一期第二和第三批次 22 个地块中的 10 个地块，并就如何界定发展的不同范畴征求市场意见，以促进私营机构参与及鼓励竞争，进而推动香港的创新及科技发展。为此，本邀请书就

每幅地块提出一个「基线情景」，以说明若干拟定的发展要求以及招标文件及其他协议条款（如适用）纲要。任何有兴趣提交意向书的人士（「有兴趣人士」）可就「基线情景」或其他他们认为与其参与其后投标的兴趣相关的事宜提出意见。请注意，本邀请书所载的资料并无约束力，港深创科园公司可作出更改而无须事先通知。为避免疑问，港深创科园公司收到的任何意向书只作参考用途，在敲定发展要求和招标文件及其他协议条款（如适用）时可能会或可能不会予以考虑或参考。

11. 有兴趣人士在完成研究并采纳专业及其他审慎意见后，应自行独立评估本邀请书所载的数据，以便评估风险和利益，以及拟备意向书。
12. 有兴趣人士一旦提交意向书，即视作已接受本邀请提交意向书（「本邀请」）的条款。
13. 本邀请不拟为任何投资决定提供依据，亦不应视为港深创科园公司或其任何雇员、代理人或顾问向任何有兴趣人士就提交任何意向书所作的建议。
14. 本邀请并不属任何竞投程序的一部分。本邀请书或港深创科园公司就本邀请书收到的任何意向书均不构成要约，也不构成签订任何有可能缔结的合约的基础。
15. 本邀请并非为港深创科园第一期第二和第三批次土地发展招标进行投标资格预审，藉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，亦不会被禁止参与港深创科园公司其后就港深创科园第一期第二和第三批次土地发展招标进行的竞投，所获的待遇也不会有任何差别。
16. 有兴趣人士如为财团，须提名及委任任何一位主要成员（「主要成员」）作为代表，以代表财团作出决定，并担任有关意向书的单一联络人。

17. 有兴趣人士不得把本邀请书的内容，或与港深创科园公司（或代表港深创科园公司），或其任何雇员、代理人或顾问的任何其他通讯，诠释为财务、法律、税务或其他方面的意见。各有兴趣人士应就与港深创科园第一期第二和第三批次土地发展相关的财务、法律、税务或其他事宜，征询其专业顾问。
18. 各有兴趣人士须就拟备及提交意向书所涉及的收费、费用及开支负全责。对于邀请提交意向书程序引致或与之相关的任何收费、费用、开支、损失或损害，港深创科园公司在任何情况下均无须向任何有兴趣人士负责。
19. 港深创科园公司可就已提交的意向书内容向有兴趣人士寻求书面澄清或要求会面。港深创科园公司可在本邀请结束后敲定发展要求和招标文件及其他协议条款（如适用），并就港深创科园第一期第二和第三批次土地发展进行招标工作。
20. 港深创科园公司保留权利，可就任何或全部地块更改招标计划或直接取消招标工作。
21. 港深创科园公司保留权利，可随时修改、增补或删除本邀请书所载的任何数据，无须事先通知或提供任何理由。

III. 发展详情

22. 本部所载列的条款仅属暂定性质，在港深创科园公司敲定招标文件或相关文件的条款前，可能有所更改。
23. 在本邀请书中，除非文意另有所指，否则「发展商」指在港深创科园公司就港深创科园第一期第二和第三批次的任何或所有地块发展进行的招标中的中标者。

适用于所有地块的招标文件及其他协议的条款（如适用） 草拟本纲要

24. 假设采用公私营合作模式，由发展商在规定期限内负责港深创科园第一期第二和第三批次的任何或选定地块（即各「地块」）的设计、融资、建设、管理、营运和维护，则适用于所有地块的初步基本招标文件及其他协议条款（如适用）纲要概述如下：

初步基本条款（并非详尽无遗，可能会有所变更）	
(a) 契约年期	可长达约50年 ³
(b) 业权	港深创科园公司在整个契约年期内是所有地块的业主。发展商无权就地块或其任何部分进行转让或抵押，但可以经事先书面批准及可能施加的任何条件下：(a) 在建设工程完成之前，根据港深创科园公司与发展商将签订的分租契，就其权益进行抵押；及 (b) 在建设工程完成之后，(i) 转让或抵押其在该分租契下的权益或其任何部分；或 (ii) 再分租地块或其任何部分。契约年期届满后，港深创科园公司将按照招标文件中规定的移交程序和条款收回地块和地块上的建筑物。详情请见招标文件。
(c) 租金	经港深创科园公司事先书面批准下，发展商可订立地块或其任何部分的租金。
(d) 控制权变更或退出	只有在竣工关键日当天或之前完成建设工程，发展商才获准进行控制权变更，或发展商股东退出/更换。如发展商在竣工关键日当天或之前完成建设工程需要进行控制权变更，或发展商股东退出/更换，应获得港深创科园公司批准。详情请见招标文件。
(e) 竣工关键日	在地块移交给发展商后，发展商应在其后48个月内完成地块的建设工程，相关成本及费用由发展商自行承担。详情请见招标文件。
(f) 货币	招标文件及其他协议项下的付款应以港币计价。不会就港币与任何其他货币之间的价值波动作出任何调整。

³ 港深创科园公司与发展商之间的任何分租契的租期不得超过港深创科园公司与特区政府的批地文件的到期日（预计为 50 年）。根据市场对本次邀请提交意向书的反馈，也可考虑更短的分租期限，例如 20 年或 30 年。

初步基本条款（并非详尽无遗，可能会有所变更）	
(g) 营运准备度	发展商将须满足规定的指标和所有设计考虑因素，以达到所需的营运准备度。这些指标的详情将列载于招标文件。
(h) 运作要求	发展商将须按照一系列运作要求管理地块的运作。为满足运作要求，发展商将受一套绩效监督制度约束。详情请见招标文件。
(i) 维修、维护和全生命周期替换	发展商将须按照拟在招标文件中规定的标准，自费维护地块中包含的各项元素，使其处于良好、整洁、维修充足和适当的工作状态。发展商还须承担相关建筑、装置和设备的全生命周期替换并为其出资，以确保地块包含的各项元素持续满足运作要求。
(j) 移交要求	除具有指定移交时间的特定大楼/建筑物外，发展商将须在契约年期结束时将地块及上盖建筑物移交给港深创科园公司。移交义务的详情，包括地块移交条款的详细信息，将在招标文件中列载。
(k) 可持续发展要求	香港的气候政策（如《香港气候行动蓝图2050》和《香港都市节能蓝图2035+》）将在发展项目期内继续有效或得到加强，符合特区政府在2050年前实现碳中和的目标。详情请见招标文件。
(l) 履约保证金	发展商将须通过履约保证金 ⁴ 作出非价格承诺。履约保证金将在所有承诺履行完毕后发还。详情请见招标文件。

基线情景及个别用地招标文件及其他协议的条款（如适用）草拟本纲要

地块信息

25. 港深创科园第一期第二和第三批土地暂划定为地块 P1 至地块 P22（于「**附件 A**」中的地块平面图所示并标记为「P1」至「P22」，仅作说明及识别用途）。根据《落马洲河套地区分区计划大纲核准图编号 S/LMCL/2》（「分

⁴ 由于发展商所作的非价格承诺（如开发和投资规模、承诺工程产量）将跨越数年，这些承诺应通过履约保证金予以担保。这将有助于确保项目交付，让中目标发展商遵守相关拟议承诺，保障港深创科园公司的利益。履约保证金的金额不一定与项目的合约价值挂钩。

区计划大纲图」)，上述地块均被划作「其他指定用途」，并注明为「研究与发展、教育及文化与创意产业」地带⁵。

26. 地块 P1 至地块 P22 的总面积约为 12 公顷（115,645 平方米）。地块拟定用途包括研发（先进制造）⁶、研发（湿实验室）、研发（湿实验室或先进制造）⁷、研发（干实验室或办公室）⁸、人才公寓、混合用途（包括文化与创意产业）、商业和附属设施、产学研⁹、人才公寓及访客住所，以及国际学校。

27. 根据《发展纲要》，港深创科园第一期发展地块的规划涵盖不同功能区域。

具体而言，本次市场意向调查旨在了解市场对于选定地块（即地块 P13 至 P22）的发展兴趣。在第一期规划中，地块 P14 和 P15 位于「新科技与先进制造区」，地块 P13 和 P16 位于「小型都市生活区」，而地块 P17 至 P22 位于「人才住宿区」。

28. 地块 P13 至 P22 的主要发展参数详见「**第三节：发展详情**」。欢迎有兴趣

人士就剩余地块（即地块 P1 至 P12，相关主要发展参数详见「**附件 C**」）

的发展提供意见和建议，以便港深创科园公司规划港深创科园的进一步发展。

⁵ 该分区计划大纲图可于城市规划委员会法定规划综合网站 3 查阅：

<https://www.ozp.tpb.gov.hk/api/Plan/PlanNote?planNo=S%2fLMCL%2f2&lang=SC&ext=pdf&dType=in#nameddest=O>

⁶ 根据城市规划委员会颁布的最新术语定义，“研究、设计和发展中心”用途包括先进制造业，当中涉及利用创新科技以改善产品、工业程序、材料、能源、机械及数码科技，属于第一栏经常准许的用途，并始终在分区计划大纲图编号 S/LMCL/2 的「其他指定用途（研究与发展、教育及文化与创意产业）」地带项下获准。因此，无需根据《城市规划条例》第 16 条申请批准。

⁷ 可灵活用作湿实验室及先进制造。

⁸ 可灵活用作干实验室及办公室。

⁹ 用于落实一系列创科基建、汇聚人才、推动研发、支持初创和成果转化等方面等措施，为创科持续发展奠定了坚实的基础。

交通便利¹⁰

29. 西面连接道路自 2024 年 10 月开通，直接将港深创科园连接至 9 号干线（新田 / 粉岭公路）。一条长 720 米的直接连接道路正在建设中，将设行车和行人道，连接港铁落马洲站与港深创科园，预计将于 2025 年 10 月底前完工。
- 连接港深创科园与古洞新发展区道路网的东面连接道路正在规划中，计划于 2031 年底前完工，以支持港深创科园的未来发展。
30. 香港特别行政区政府正与深圳市人民政府规划和讨论在河套合作区东侧和西侧修建跨越深圳河的跨境桥梁。
31. 在铁路交通方面，香港园区邻近港铁落马洲站，距离港铁上水站约 20 分钟车程，距离港铁古洞站（预计于 2027 年落成启用）约 10 分钟车程¹¹。港深创科园公司将在适当地点（例如港铁站）提供接驳巴士服务，供租户员工使用。长远而言，规划中的北环线支线将会途经香港园区，并计划在该处设铁路站。拟建的北环线支线将连接深圳新皇岗口岸，以便两地研发及相关人员的交流及流动。

港深创科园公司拟提供的基础设施和公共设施

32. 根据《2025 – 26 年度政府财政预算案》，特区政府将拨出港币 37 亿元，用以加快提供港深创科园第一期发展所需的基础设施和公共设施。就第一期第二和第三批次土地发展，港深创科园公司将负责提供例如中央大道、区内道路、公共设施共享管槽、排水和地下设施等¹²。

¹⁰ 参考 (1) 立法会 2025 年 2 月 25 日第 PWSC37/2025(01)号文件，请见：<https://www.legco.gov.hk/yr2025/chinese/fc/pwsc/papers/pwsc20250207pwsc-37-1-c.pdf>；(2) 《河套深港科技创新合作区香港园区发展纲要》，请见：[itib.gov.hk/assets/files/河套深港科技创新合作区香港园区发展纲要\(SC\).pdf](https://itib.gov.hk/assets/files/河套深港科技创新合作区香港园区发展纲要(SC).pdf)；and (3) 香港特别行政区政府 2025 年 7 月 8 日新闻公报，请见：<https://sc.isd.gov.hk/TuniS/www.info.gov.hk/gia/general/202507/08/P2025070800439.htm?fontSize=1>。

¹¹ 上述的估计行车时间仅供参考，完成同一路程的实际行车时间可能受采取的路线、实际交通情况及天气情况影响。

¹² 以最终立法会财务委员会批准为准，根据目前的预测，这些设施预计将于 2028 年起逐步落成。

33. 视乎特区政府的工作进展，第一期第二和第三批次的土地改善工程预计将于2026年初完成，之后地块将移交给发展商进行发展。

其他配套设施 / 服务

34. 港深创科园内将设有商店和餐厅，为在园区内工作的人员和访客提供一个宜居的环境。

港深创科园公司提议首先推出的地块组合

35. 港深创科园公司正考虑以组合形式选定部分地块进行招标。港深创科园公司提议首先推出以下两个地块组合，了解市场的发展意向：

- **地块组合一**，包括：

- (1) 地块P14、地块P15、地块P18、地块P19和地块P20，在公私营合作模式下，发展商将负责设计、融资、施工、管理、运营和维护；以及
- (2) 12号大楼和13号大楼（位于地块P17），发展商将提出一个公私营合作模式资助港深创科园公司的全部或部分发展成本。

- **地块组合二**，包括：

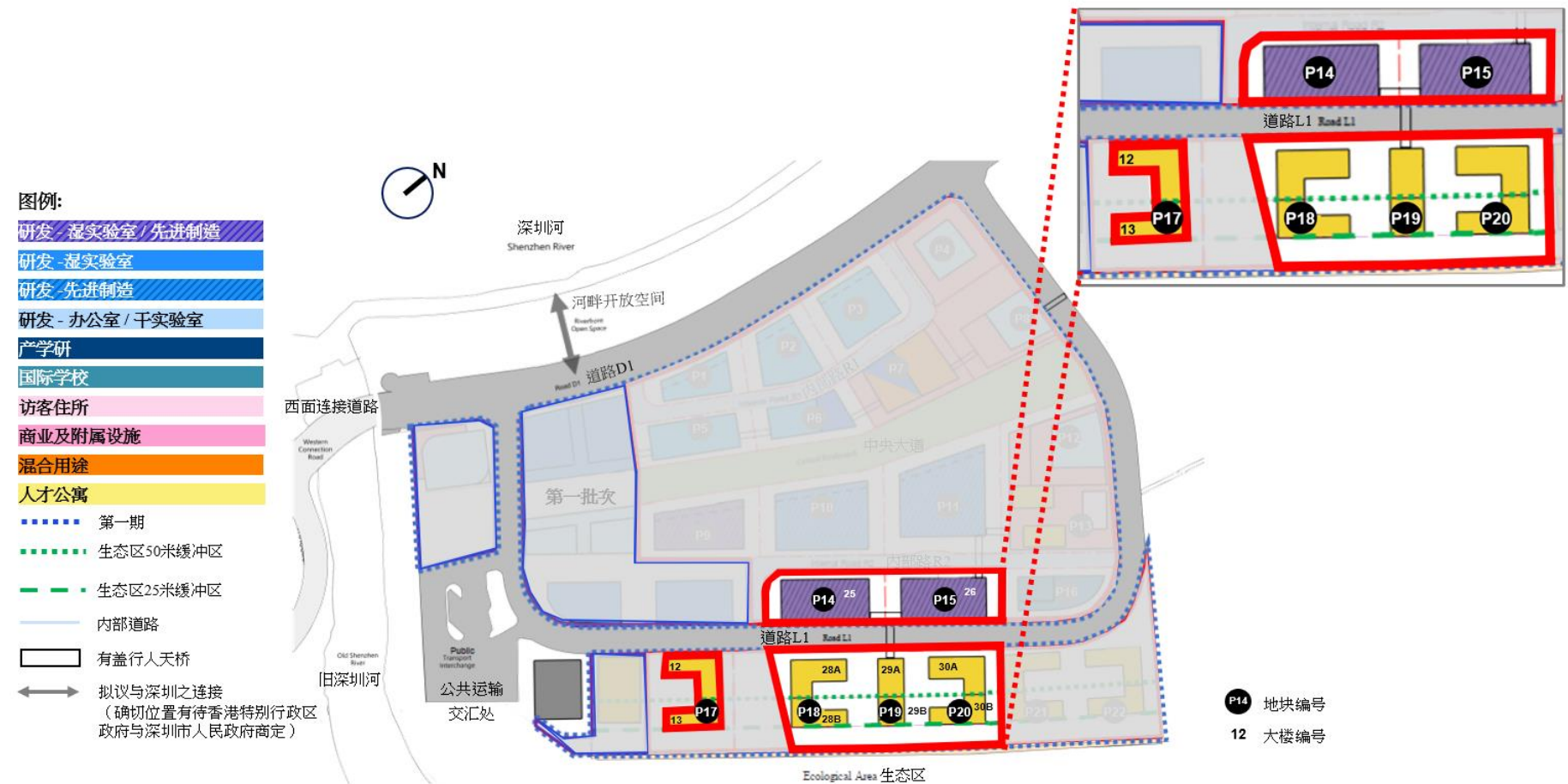
- (1) 地块P16、地块P21和地块P22，在公私营合作模式下，发展商将负责设计、融资、施工、管理、运营和维护；以及
- (2) 24B号大楼（位于地块P13）¹³，发展商将提出一个公私营合作模式资助港深创科园公司的全部或部分发展成本。

¹³ 如果要对地块组合二进行招标，港深创科园公司将更新地块P13的总纲发展蓝图，以便中目标发展商能够独立发展24B号大楼，不受在地块P13上其他建筑物的影响。

36. 除了解市场对上述地块组合一和/或地块组合二的发展意向外，有兴趣人士亦可以针对下述地块组合一和/或地块组合二内的任何一个地块或地块组合表达意见和建议：

发展模式	在公私营合作模式下，发展商将负责设计、融资、施工、管理、运营和维护	发展商将提出一个公私营合作模式资助港深创科园公司的全部或部分发展成本
相关地块	地块P13（除24B号大楼外）、地块P14、地块P15、地块P16、地块P18、地块P19、地块P20、地块P21和地块P22	12号大楼和13号大楼（位于地块P17），24B号大楼（位于地块P13）

地块组合一



地块组合一 (主要发展参数*)

	地块 P14	地块 P15	地块 P18	地块 P19	地块 P20	12 号大楼 (位于地 块 P17)	13 号大楼 (位于地 块 P17)
(a) 地块面积 (平 方米) ¹⁴	4,508	4,459	5,510	5,158	5,341	5,261 (地块 P17)	
(b) 地带	「其他指定用途」注明「研究与发展、教育及文化与创意产业」						
(c) 第一期发展的 规划	新科技与先进制造区		人才住宿区				
(d) 计划用途	研发 (先进制造 / 湿实验室)	研发 (先进制造 / 湿实验室)	人才公寓	人才公寓	人才公寓	人才公寓	人才公寓
(e) 最大楼面面积 (「GFA」) (平 方米)	40,150 (25 号大楼)	45,360 (26 号大楼)	8,550 (28A & 28B 号大 楼)	5,400 (29A & 29B 号大 楼)	8,550 (30A & 30B 号大 楼)	8,550 (12 & 13 号大楼)	
(f) 最高建筑高度 (主屋顶) (mPD) [地面/街道标高 +6 mPD]	+110.0 (25 号大楼)	+123.0 (26 号大楼)	+26.0 ¹⁵ (28A 号大楼) +14.0 ¹⁶ (28B 号大楼)	+26.0 ¹⁵ (29A 号大楼) +14.0 ¹⁶ (29B 号大楼)	+26.0 ¹⁵ (30A 号大楼) +14.0 ¹⁶ (30B 号大楼)	+26.0 ¹⁵ (12 号大楼)	+14.0 ¹⁶ (13 号大楼)
(g) 地积比率	8.9	10.2	1.6	1.0	1.6	1.6 (地块 P17)	
(h) 由发展商建造 的有盖行人天 桥 / 有盖行人 道	大楼立面应为未 来与 P15 连接的 有盖行人天桥预 留开口和结构支 撑	连接 P14 的行人 天桥; 以及大楼立 面应为未来连接 P11 和 P19 的行 人天桥预留开口 和结构支撑	连接 P17 和 P19 的有盖行人道 (P18 地块边界 内)	连接 P15 至 P19 的行人天桥和结 构支撑; 以及连接 P18 和 P20 的有 盖行人道 (P19 地块边界内)	连接 P19 和 P21 的有盖行人道 (P20 地块边界 内)	连接第一批次 11 号大楼、P17 和 P18 的有盖行人道 (直至 P18 的边界)	

*上表载列了地块 P14、地块 P15、地块 P18、地块 P19、地块 P20、12 号大楼 (位于地块 P17) 和 13 号大楼 (位于地块 P17) 的主要发展参数。主要发展参数属指示性质, 可能有所更改。以上清单并非详尽无遗, 每个地块和/或每栋建筑物还存在其他个别用地的条件, 包括但不限于与建筑物后移或非建筑面积、通行权、补偿性植树、绿化区、绿化设施、商业配套设施、边界墙、立面材料、交通、基础设施、环境及规划相关的发展参数。更多详情将在招标文件中列出。

¹⁴ 以特区政府批地文件和测量为准

¹⁵ 除内部 25 米和外部 25 米缓冲区外

¹⁶ 内部 25 米缓冲区

地块组合二



地块组合二 (主要发展参数*)

	地块 P16	地块 P21	地块 P22	24B 号大楼 (位于地块 P13)
(a) 地块面积 (平方米)	3,856	5,508	6,664	5,498 (地块 P13)
(b) 地带	「其他指定用途」注明「研究与发展、教育及文化与创意产业」			
(c) 第一期发展的规划	小型都市生活区	人才住宿区		小型都市生活区**
(d) 计划用途	国际学校	人才公寓	人才公寓	人才公寓
(e) 最大楼面面积 (「GFA」)(平方米)	5,000 (27 号大楼)	7,450 (31A & 31B 号大楼)	7,450 (32A & 32B 号大楼)	11,925 (24B 号大楼)
(f) 最高建筑高度 (主屋 顶) (mPD) [地面/街道 标高+6mPD]	+30.0 (27 号大楼)	+26.0 ¹⁵ (31A 号大楼) +14.0 ¹⁶ (31B 号大楼)	+26.0 ¹⁵ (32A 号大楼) +14.0 ¹⁶ (32B 号大楼)	+86.4 (24B 号大楼)
(g) 地积比率	1.3	1.4	1.1	5.47 (地块 P13)
(h) 由发展商建造的有盖 行人天桥 / 有盖行人 道	不适用	连接 P20 和 P22 的有盖行人 道 (P21 地块边界内)	连接 P21 的有盖行人道 (P22 地块边界内)	不适用

*上表载列了地块 P16、地块 P21、地块 P22 及 24B 号大楼 (位于地块 P13) 的主要发展参数。主要发展参数属指示性质, 可能有所更改。以上清单并非详尽无遗, 每个地块及/或每栋建筑物还存在其他个别用地的条件, 包括但不限于与建筑物后移或非建筑面积、通行权、补偿性植树、绿化区、绿化设施、商业配套设施、边界墙、立面材料、交通、基础设施、环境及规划相关的发展参数。更多详情将在招标文件中列出。

** 人才住宿区为创科人才提供中期居住空间 (通常为 1-2 年), 而小型都市生活区则提供短期居住空间 (例如访客住所) 和其他商业配套设施, 例如餐厅、商店等。

地块组合一和/或地块组合二内的任何一个地块或地块组合



地块组合一和/或地块组合二内的任何一个地块或地块组合 (主要发展参数*)

	地块 P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22	地块 P13		
(a) 地块面积 (平方米)	与第 14 页及 第 16 页相同	5,498		
(b) 地带		「其他指定用途」注明「研究与发展、教育及文化与创意产业」		
(c) 第一期发展的规划		小型都市生活区		
(d) 计划用途		人才公寓	访客住所	商业及附属设施
(e) 最大楼面面积 (「GFA」)(平方米)		18,125 + 11,925 = 30,050 18,125 (24A号大楼) 11,925 (24B号大楼)	21,100 (22 号大楼)	4,639 + 4,639 = 9,278
		合计 60,428		
(f) 最高建筑高度(主屋 顶) (mPD) [地面/街道 标高+6mPD]		+122.3 (24A号大楼) +86.4 (24B号大楼)	+137.0 (22 号大楼)	不适用 (24A、24B、22 号大楼的 2 层 平台)
(g) 地积比率		5.47 (人才公寓); 5.53 (访客住所)		
(h) 由发展商建造的有盖 行人天桥 / 有盖行人 道		连接位于地块 P11 的 21 号大楼的行人天桥		

*上表载列了地块 P13 的主要发展参数。主要发展参数属指示性质，可能有所更改。以上清单并非详尽无遗，地块 P13 及/或每栋建筑物还存在其他个别用地的条件，包括但不限于与建筑物后移或非建筑面积、通行权、补偿性植树、绿化区、绿化设施、商业配套设施、边界墙、立面材料、交通、基础设施、环境及规划相关的发展参数。更多详情将在招标文件中列出。

IV. 提交意向书

37. 现邀请有兴趣人士透过下列方式提交意向书¹⁷:

- (1) 有兴趣人士须采用附件的特定回复表格（「回复表格」），一式两份妥为填写及正式签署，并连同当中列明所需的数据及文件放入及密封在信封内，信封面注明「**机密**」及「**港深创新及科技园第一期第二和第三批次选定地块发展意向书**」，并注明收件人为「港深创新及科技园有限公司采购部（指定收集箱）」收，但不得有任何记认，使人认出有兴趣人士的名称及身分。上述密封的信封须在**2025年11月6日(星期四)（「截止日期」）中午12时（「截止时间」）前**放入设于香港科学园科技大道西8号710室的**指定收集箱**内。
- (2) 倘若截止日期当日上午9时至中午12时（香港时间）期间八号或以上热带气旋警告信号悬挂、或黑色暴雨警告信号或政府公布的「极端情况」生效，截止日期及截止时间将顺延至下一个工作天中午12时（香港时间），而当日上午9时至中午12时（香港时间）期间并无八号或以上热带气旋警告信号、黑色暴雨警告或政府公布的「极端情况」生效。
- (3) 倘若截止日期当日上午9时至中午12时（香港时间）期间本港某些地区通往设于港深创科园公司办事处的指定收集箱的公共通道确实或预期受阻，或港深创科园公司办事处关闭，或本港所有公共交通基于任何原因而暂停服务，港深创科园公司可在其认为有需要的情况下延长本邀请的截止时间及 / 或截止日期（港深创科园公司可全权及绝对酌情决定此等

¹⁷ 上述密封的信封须于下列任何时段内放入上述的指定收集箱内：

(a) (i) 由 2025 年 9 月 24 日（星期三）起至截止日期的前一日（2025 年 10 月 6 日（星期一）、星期六、星期日及公众假期除外）（包括首尾两日）上午 9 时至下午 5 时或(ii) 2025 年 10 月 6 日（星期一）上午 9 时至下午 3 时，但(A)在八号或以上热带气旋警告信号悬挂、或黑色暴雨警告信号或政府公布的「极端情况」生效期间及(B)在该等信号或公告取消后三小时期间，皆不接受任何意向书的提交；或 (b) 截止日期当日上午 9 时至中午 12 时。

延长安排)，并于截止日期的截止时间之前或之后的任何时间在港深创科园公司网站公布有关的延长安排。为免生疑问，倘若港深创科园公司没有作出相关公布，截止时间及截止日期将维持不变。

38.逾期提交及 / 或没有按上述条文放入港深创科园公司的指定收集箱内的意向书，概不受理。

39.港深创科园公司将在截止日期起计七（7）个工作天内，以电邮方式（发给有兴趣人士在其提交的回复表格内注明的电邮地址）向已按上述条文提交意向书的有兴趣人士发出确认书，确认已收到意向书。

40.港深创科园公司可书面要求提交意向书的有兴趣人士就其提交的意向书提供进一步数据，而有兴趣人士须在港深创科园公司提出有关要求的 14 个历日内以书面作覆。

41.港深创科园公司保留权利，在任何时间均可全权及绝对酌情决定取消本邀请及 / 或第一期第二批次和第三批次的任何或所有地块的招标工作及 / 或更改本邀请的内容，无须事先通知及给予任何理由。港深创科园公司不对任何一方因该等决定遭受的任何损失、损害、成本或费用承担责任。

42.有关本邀请的任何事宜，请电邮至 ppp.eoi@hsitp.org 与港深创科园公司联络。请注意，港深创科园公司只会回答一般性质的问题，并不会就相关地块的发展参数和个别招标文件及其他协议条款（如适用）提供法律或其他方面的意见。

43.港深创科园公司将举行简介会，让有兴趣人士加深了解本邀请的拟议规定，以助他们拟备意向书。如欲参加简介会，请填妥**附件 B** 的登记表格，并在

2025 年 10 月 3 日（星期五）下午 5 时或之前以电邮方式

(ppp.eoi@hsitp.org)交回港深创科园公司。

44. 港深创科园公司特此声明，任何港深创科园公司雇员就有兴趣人士的任何查询所作的任何口头或书面陈述，以及采取的任何行动，均只作指引及参考用途。
45. 就本邀请书而言，除非文意另有所指，否则「工作天」指一公历年内除星期六及《公众假期条例》（第 149 章）所指的公众假期以外的日子。
46. 有兴趣人士提交意向书，即表示同意港深创科园公司向其他有兴趣投标人士披露意向书内所提供的名称（包括有兴趣人士、财团发展商（在回复表格中界定）及其成员、拟议财团发展商（在回复表格中界定）及其母公司的名称），以及以任何方式公布有关名称（包括有兴趣人士、财团发展商（在回复表格中界定）及其成员、拟议财团发展商（在回复表格中界定）及其母公司的名称）。不论因港深创科园公司行使上述披露意向书内名称的权利，还是因公众人士使用或转发有关名称或其他情况，而引致或与之相关引致或附带引致有兴趣人士或任何其他人招致或蒙受任何损失、损害、滋扰或打扰，港深创科园公司一概无须承担法律责任，而有兴趣人士亦不得就此等损失、损害、滋扰或打扰，向港深创科园公司提出任何申索。
47. 有兴趣人士须确认港深创科园公司保留权利，在任何时间均可全权及绝对酌情决定取消本邀请及 / 或第一期第二批次和第三批次的任何或所有地块的招标工作及 / 或更改本邀请的内容，无须事先通知及给予任何理由。港深创科园公司不对任何一方因该等决定招致或蒙受的任何损失、损害、成本或费用承担责任。

回复表格 (1/13)

(本回复表格经妥为填写及正式签署后，须在 2025 年 11 月 6 日（星期四）中午 12 时前送交下列地址)

日期：_____

港深创新及科技园有限公司

采购部（指定收集箱）

香港科学园科技大道西 8 号 710 室

先生/女士：

港深创新及科技园第一期第二及第三批次选定地块发展意向书

我们_____特此表示：如获邀请，我们有兴趣根据邀请书中所载条款及条件，参与就港深创新及科技园第一期第二及第三批次选定地块发展进行的投标，涉及如下第一部分和/或第二部分中选择的一幅或多幅地块（视情况而定）。

第一部分

港深创科园公司提议招标的首两个地块组合，详情如下：

- 地块组合一，包括：

- (1) 地块 P14、地块 P15、地块 P18、地块 P19 和地块 P20，在公私营合作模式下，发展商将负责设计、融资、施工、管理、运营和维护；以及
- (2) 12 号大楼和 13 号大楼（位于地块 P17），发展商将提议以公私营合作模式，通过以下方式为港深创科园公司资助全部或部分发展成本：
 - a. 自资设计和建设，并在落成后移交整幢或部分建筑物给港深创科园公司；或
 - b. 提议资助模式（例如，发展商向港深创科园公司支付现金，以代替为港深创科园公司建造大楼；发展商在为港深创科园公司建造大楼并将其移交给港深创科园公司后，与港深创科园公司共同管理相关大楼，并分享租金收入）以支付港深创科园公司设计和建设的资本支出。

回复表格 (2/13)

- 地块组合二，包括：

- (1) 地块 P16、地块 P21、地块 P22，在公私营合作模式下，发展商将负责设计、融资、施工、管理、运营和维护；以及
- (2) 24B 号大楼（位于地块 P13），发展商将提议以公私营合作模式，通过以下方式为港深创科技园公司资助全部或部分发展成本：
 - a. 自资设计和建设，并在落成后移交整幢或部分建筑物给港深创科技园公司；或
 - b. 提议资助模式（例如，发展商向港深创科技园公司支付现金，以代替为港深创科技园公司建造大楼；发展商在为港深创科技园公司建造大楼并将其移交给港深创科技园公司后，与港深创科技园公司共同管理相关大楼，并分享租金收入）以支付港深创科技园公司设计和建设的资本支出。

回复表格 (3/13)

请说明您对港深创科园公司提议的地块组合一的发展兴趣:

[请在适当方格内填上「✓」号]

地块组合一		
请说明您的选择偏好 (如适用) -		
☐ 是	对“地块 P14、地块 P15、地块 P18、地块 P19 和地块 P20”和“12 号大楼和 13 号大楼 (位于地块 P17)”感兴趣	
	请说明您对 12 号大楼和 13 号大楼 (位于地块 P17) 偏好的资助方式:	☐ 自资设计和建设, 并在落成后移交给港深创科园公司; 或 ☐ 提议资助模式以支付港深创科园公司设计和建设的资本支出: _____
	请说明您计划如何运营人才公寓 ¹⁸ :	____ % 的楼面面积供其他港深创科园租户推荐/雇用的人员租用, 以及 ____ % 的楼面面积自用。
	请说明最能配合您在该地块的发展计划的分租年期:	____ (年数)
☐ 否	请详细说明原因 (如适用):	☐ 对“地块 P14、地块 P15、地块 P18、地块 P19 和地块 P20”不感兴趣。 原因: _____
		☐ 对“地块 P14、地块 P15、地块 P18、地块 P19 和地块 P20”感兴趣, 但只愿意为港深创科园公司资助以下指定建筑物的发展成本: 建筑物编号 (如适用): _____ 用途类型 (如适用): _____ 规模 (例如以建筑面积为单位, 如适用): _____ 其他备注: _____
		☐ 对“地块 P14、地块 P15、地块 P18、地块 P19 和地块 P20”感兴趣, 但不希望为港深创科园公司资助任何建筑物的发展成本。
		☐ 其他未在上述内容中说明的原因, 以及增加地块组合一吸引力的建议: _____

¹⁸ 与地块 P18、地块 P19 和地块 P20 相关。

回复表格 (4/13)

请说明您对港深创科园公司提议的地块组合二的发展兴趣:

[请在适当方格内填上「✓」号]

地块组合二		
请说明您的选择偏好 (如适用):		
☐ 是	对“地块 P16、地块 P21 及地块 P22”和 24B 号大楼 (位于地块 P13) 感兴趣	
	请说明您对 24B 号大楼 (位于地块 P13) 偏好的资助方式:	☐ 独资设计和建设, 并在落成后移交给港深创科园公司; 或 ☐ 提议资助模式以支付港深创科园公司设计和建设的资本支出: _____
	请说明您计划如何运营人才公寓 ¹⁹ :	____ % 的楼面面积供其他港深创科园租户推荐/雇用的人员租用, 以及 ____ % 的楼面面积自用。
	请说明最能配合您在该地块的发展计划的分租年期:	____ (年数)
☐ 否	请详细说明原因 (如适用):	☐ 对“地块 P16、地块 P21 及地块 P22”不感兴趣。 原因: _____
		☐ 对“地块 P16、地块 P21 及地块 P22”感兴趣, 但只愿意为港深创科园公司资助以下指定建筑物的发展成本: 建筑物编号 (如适用): _____ 用途类型 (如适用): _____ 规模 (例如以建筑面积为单位, 如适用): _____ 其他备注: _____
		☐ 对“地块 P16、地块 P21 及地块 P22”感兴趣, 但不希望为港深创科园公司资助任何建筑物的发展成本。
		☐ 其他未在上述内容中说明的原因, 以及增加地块组合二吸引力的建议: _____

¹⁹ 与地块 P21 及地块 P22 相关。

回复表格 (5/13)

第二部分

除表达对上述地块组合一和/或地块组合二的发展意向之外：

(i) 在公私营合作模式下，发展商将负责设计、融资、施工、管理、运营和维护。请表明您是否有兴趣在此模式下发展以下列表中的任何一个地块或地块组合：

☐ 地块 P13* ☐ 地块 P14 ☐ 地块 P15 ☐ 地块 P16 ☐ 地块 P17*

☐ 地块 P18 ☐ 地块 P19 ☐ 地块 P20 ☐ 地块 P21 ☐ 地块 P22

* 管理、运营和维护责任不适用于位于地块 P13 的 24B 号大楼以及位于地块 P17 的 12 号大楼和 13 号大楼（见下文 (ii)）。

以及

(ii) 如您有兴趣发展在上述问题(i)中选择的地块或地块组合，请提议以公私营合作模式，通过以下方式资助下列建筑物全部或部分发展成本：

(a) 自资设计和建设，并在落成后移交整幢或部分建筑物给港深创科技园公司； 或

(b) 提议资助模式（例如，发展商向港深创科技园公司支付现金，以代替为港深创科技园公司建造大楼；发展商在为港深创科技园公司建造大楼并将其移交给港深创科技园公司后，与港深创科技园公司共同管理相关大楼，并分享租金收入）以支付港深创科技园公司设计和建设的资本支出

☐ 24B 号大楼（位于地块 P13）

☐ 12 号大楼和 13 号大楼（位于地块 P17）

☐ 无

[请在您有兴趣在公私营合作模式下发展/为港深创科技园公司资助发展成本的地块/建筑物之前的方格内填上「✓」号。如对多于一个地块/建筑物或地块/建筑物组合感兴趣，请在备注中说明或根据需要使用附加页面。]

有关您选择的备注（如有）：

(ii) 请表明最能配合您在该地块的发展计划的分租年期：

（年数）

回复表格 (6/13)

(如表格空位不敷应用, 请另加页填写。补充数据亦可以附件形式夹附于本回复表格内。)

有兴趣人士的背景

1. 有兴趣人士及财团发展商或拟议财团发展商的成员或母公司 (视属何情况而定) 的核心业务 (请包括简历及行业经验):

2. 有兴趣人士及财团发展商或拟议财团发展商的成员或母公司 (视属何情况而定) 的公司管理架构、编制及优势:

就本邀请书所载条款草拟本提交意见: -

(A) 适用于招标文件和其他协议中所有土地的广义拟议条款

1. 请就本邀请书中列出的拟议条款提供意见, 并就招标文件及 / 或相关协议应列出的任何其他条款或有关主要商业条款的任何资料或细节提出建议, 以助港深创科技园公司拟备招标文件:

回复表格 (7/13)

(B) 招标文件及其他协议中的基线情景及个别地块的拟议条款 (如适用)

商业可行性

1. 根据你有兴趣发展的地块的拟议发展要求：

(a) 你可否与我们分享你的财务评估的主要参数，包括但不限于预计发展成本总额及年期、预期租金收入（如适用）、你提议向港深创科技园公司支付的投标金额（例如一次性付款或定期/年度付款、固定金额付款或与租金收入挂钩的金额、付款开始日期），以及预期内部回报率（例如税前/税后回报率）？

(b) 对于你有兴趣发展的地块，你对改善发展该地块的商业可行性有何建议（例如，特殊权利（如命名权、标识权）；经港深创科技园公司事先批准的情况下变更设计和发展参数的灵活性）；对于在组合一及 / 或组合二内的自资设计和建设的大楼，可灵活安排在落成后移交给港深创科技园公司的期限）？

(c) 如你发展的地块用于自用，以发展相应的创新科技产业，或供供应链 / 生态圈中的其他附属公司使用，除了上述（a）和（b）的考虑之外，你对地块的商业可行性仍有何其他考虑？

回复表格 (8/13)

- (d) 您认为履约保证金占合约价值多少百分比比较合理？亦请您分享会影响您的决策的具体考虑。

你有兴趣发展的地块

2. 对于你有兴趣发展的地块：

- (a) 请说明拟议产业重点：

- (b) 请说明你的拟定营运模式。你会否成为相关地块的发展商兼使用者？或你会考虑其他模式，例如发展楼面以在市场出租，及/或将楼面留作自用？如属以上情况，亦请分享用于自用或供其他公司使用的楼面面积的大约百分比是多少？

其他发展要求

3. 对于你有兴趣发展地块组合一及/或二的地块（或地块组合外的其他地块），请就邀请书所载的与设计和施工要求有关的拟议发展参数提供意见。请特别说明哪项规定较有可能影响你感兴趣的融资模式（包括但不限于地价、发展成本资助等），以及如何影响；及就你有兴趣发展的地块拟定的发展计划而言，最理想的发展参数方案：

回复表格 (9/13)

-
-
4. 请分享你对行人天桥设计和施工要求的看法（若适用于你感兴趣的地块）：

其他

5. 你认为港深创科技园公司/政府可调整哪些其他要求/事宜，以增加你竞投相关地块的兴趣：

6. 就如何加快地块发展，你有何建议措施？

7. 因应市场需求，园区将考虑采用「边建设、边进驻」的模式，灵活为企业提供工作空间，让企业无需等待整个园区完工即可提前进驻。你对这个模式有何看法？你是否有兴趣参与？

回复表格 (10/13)

(C) 财政考虑和招标时间表

1. 为加快发展、确保质量和保证履行责任，港深创科技园公司拟列明地块发展的竣工关键日。有否其他要求应包括在内，以更能确保发展商有财务能力及令人满意地按时履行其合约承诺？

2. 有否任何可降低地块发展成本的建议措施：例如：

(a) 资本成本—

(i) 劳工成本

(ii) 非劳工成本

(b) 营运成本—

(i) 劳工成本

(ii) 非劳工成本

3. 有否任何其他建议，可进一步提高你对港深创科技园第一期第二批次和第三批次选定地块发展的兴趣？

4. 港深创科技园公司拟最早于2026年启动港深创科技园第一期第二批次和第三批次选定地块发展的招标工作。请具体说明你的机构通常需要多少准备时间以便对类似性质和规模的项目提交完整且具有竞争力的投标答复：

☐ 1 至 2 个月

☐ 3 至 4 个月

☐ 5 至 6 个月

☐ 超过 6 个月 (请具体说明: _____ 个月)

回复表格 (11/13)

5. 有否关于招标时间表的任何其他意见，包括但不限于以下安排之间的时间间距：

- (a) 就某地块或某地块组合批出标书；与
- (b) 就下一幅地块或下一个地块组合的投标发出邀请

(D) 其他

1. 请分享与招标安排相关或上文未有提及的其他意见：

回复表格 (12/13)

声明

我们明白港深创科技园公司并无责任邀请任何已提交意向书的人士、公司或财团提交标书，而任何人士、公司或财团如没有提交意向书，亦不会被禁止参与港深创科技园公司其后就「港深创科技园第一期第二批次和第三批次任何或所有地块发展」进行的竞投，所获的待遇也不会有任何差别。我们确认及同意港深创科技园公司向其他有兴趣投标人士披露我们在意向书内所提供的名称包括有兴趣人士、财团发展商（在回复表格中界定）及其成员、拟议财团发展商（在回复表格中界定）及其母公司的名称以及以任何方式公布有关名称（包括有兴趣人士、财团发展商（在回复表格中界定）及其成员、拟议财团发展商（在回复表格中界定）及其母公司的名称）。我们亦确认，港深创科技园公司保留权利，在任何时间均可全权及绝对酌情决定取消本邀请及 / 或第一期第二批次和第三批次的任何或所有地块的招标工作及 / 或更改本邀请的内容，无须事先通知及给予任何理由。港深创科技园公司不对任何一方因该等决定遭受的任何损失、损害、成本或费用承担责任。在提交本回复表格时，我们确认及同意本邀请所载的所有条款，特别是当中的港深创科技园公司免责声明。

回复表格 (13/13)

我们确认及同意，我们须遵守与提交意向书相关的所有条件（本邀请书所订明者）。本公司 / 财团的资料如下： -

	财团 ²¹		
有兴趣人士（拟议投标者） ²⁰	主要成员	财团/母公司其他成员	
名称：			
地址：			
电话/ 传真号码：			
电邮 地址：			
授权签署（为或代表有兴趣人士/财团或母公司各成员）：			
获授权签署人姓名：			
获授权签署人姓名：			
获授权签署人身分：			

²⁰ 如意向书并非由财团提交，有兴趣人士（即「拟议投标者」）只须填写及签署「有兴趣人士（拟议投标者）」一栏。

²¹ 如意向书由财团提交，而有关财团在提交意向书时已经成立（「财团发展商」），财团发展商须填写及签署「有兴趣人士（拟议投标者）」一栏，而财团发展商的所有成员须填写及签署「财团」栏目下的相关分栏。

如意向书由财团提交，而有关财团在提交意向书时**尚未**成立（「拟议财团发展商」），所有拟议财团发展商的母公司只须填写及签署「财团」栏目下的相关分栏。

免责声明

虽然本邀请书所载的资料是以真诚拟备，但有关资料并非详尽无遗漏或经过独立核实。无论是港深创科园公司、抑或是其任何雇员、代理人或顾问（统称「该等人士」）均不会就本邀请书所载数据或任何其他书面或口头数据（已向或将会向任何公司或财团提供）是否足够、准确或完整而负上任何法律责任或责任；港深创科园公司或该等人士也不会对以上资料或本邀请书所根据的资料而作出任何申述、陈述或保证（不论是明订或默示）。对于任何有关数据或本邀请书数据不准确或数据遗漏之处，港深创科园公司概不负任何法律责任。本邀请书附件A夹附的地块平面图及图纸仅作说明及识别用途，可能未按比例绘制/过于简化，并可能作出更改。港深创科园公司或任何该等人士均未就任何此类地块平面图及图纸是否为最新或是否完整做出任何明订或默示的声明或保证。

本邀请书不拟为任何投资决定提供依据，亦不应视为港深创科园公司或任何该等人士向任何人士、公司或财团就提交意向书所作的建议。有兴趣人士应自行独立评估本邀请书所载的数据，并须信纳发展项目及商业潜力以及发展项目的适宜性和可行性，以及本邀请书所载任何数据及/或陈述的准确性、完整性或涵义。港深创科园公司不会就本邀请书所载的任何未来推算、估计、前景或回报的实现或合理性，作出任何申述或保证。

本邀请书或港深创科园公司在本邀请中收到的任何意向书，均不应视为构成或组成港深创科园公司提出或与其之间的任何招标邀请或招标或合约或具约束力的协议或谅解。港深创科园公

司保留权利，可随时修改、增补或删除本邀请书所载的任何资料，无须事先通知或给予任何理由。

任何有兴趣人士均须就拟备及提交意向书，又或其本身其后作出的回应或计划（如有）所涉及的收费、费用及开支负全责。不论港深创科园公司实际上是否进行本邀请提交意向书工作/招标工作，对于拟备及提交意向书或其后参与投标过程引致或与之相关的收费、费用、开支、损失或损害，港深创科园公司在任何情况下均无须向任何有兴趣人士、拟议投标者（在回复表格中界定）、财团发展商（在回复表格中界定）或拟议财团发展商（在回复表格中界定）负责。

港深创科园公司可把从有兴趣人士收到的任何资料纳入港深创科园第一期第二批次和第三批次发展的招标文件内，并保留权利如此 / 不如此行事。有兴趣人士提交的所有数据将不获退还。

港深创科园公司无须为本邀请承担任何法律义务或法律责任。港深创科园公司在任何时间均没有责任继续进行本邀请提交意向书工作及 / 或就港深创科园第一期第二批次和第三批次任何或所有地块的招标工作及 / 或批出任何标书，无须事先通知或给予任何理由。

对于本邀请书的任何内容或与之相关的任何活动，港深创科园公司无须承担任何法律义务或法律责任。

如本文件的英文文本与中文译本有任何不一致，则以英文文本为准。

附件 A

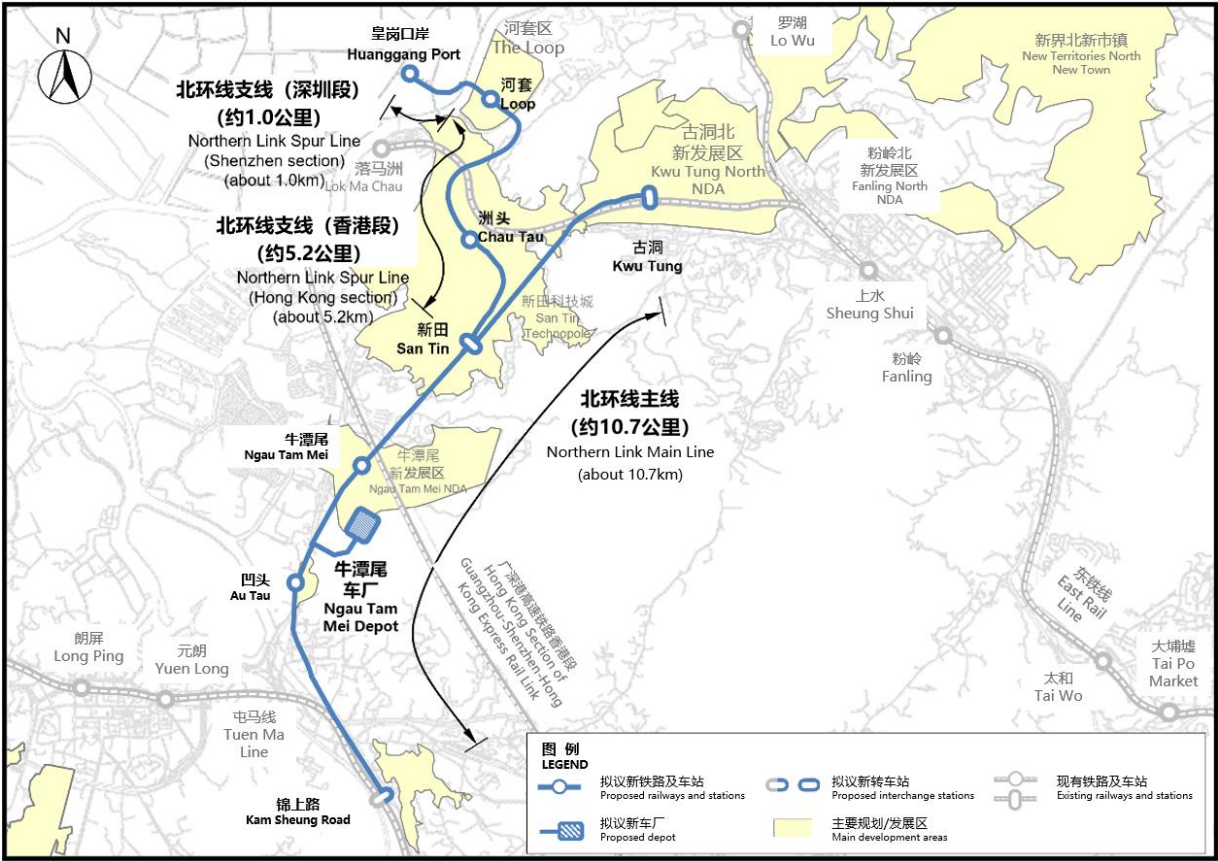
港深创科园地块平面图

1. 河套合作区港深创科园（香港园区）位置图（*本邀请中摘录的内容经计算机修饰处理，仅供参考）²²



²² 位置图请见：[itib.gov.hk/assets/files/河套深港科技创新合作区香港园区发展纲要\(SC\).pdf](https://itib.gov.hk/assets/files/河套深港科技创新合作区香港园区发展纲要(SC).pdf)。

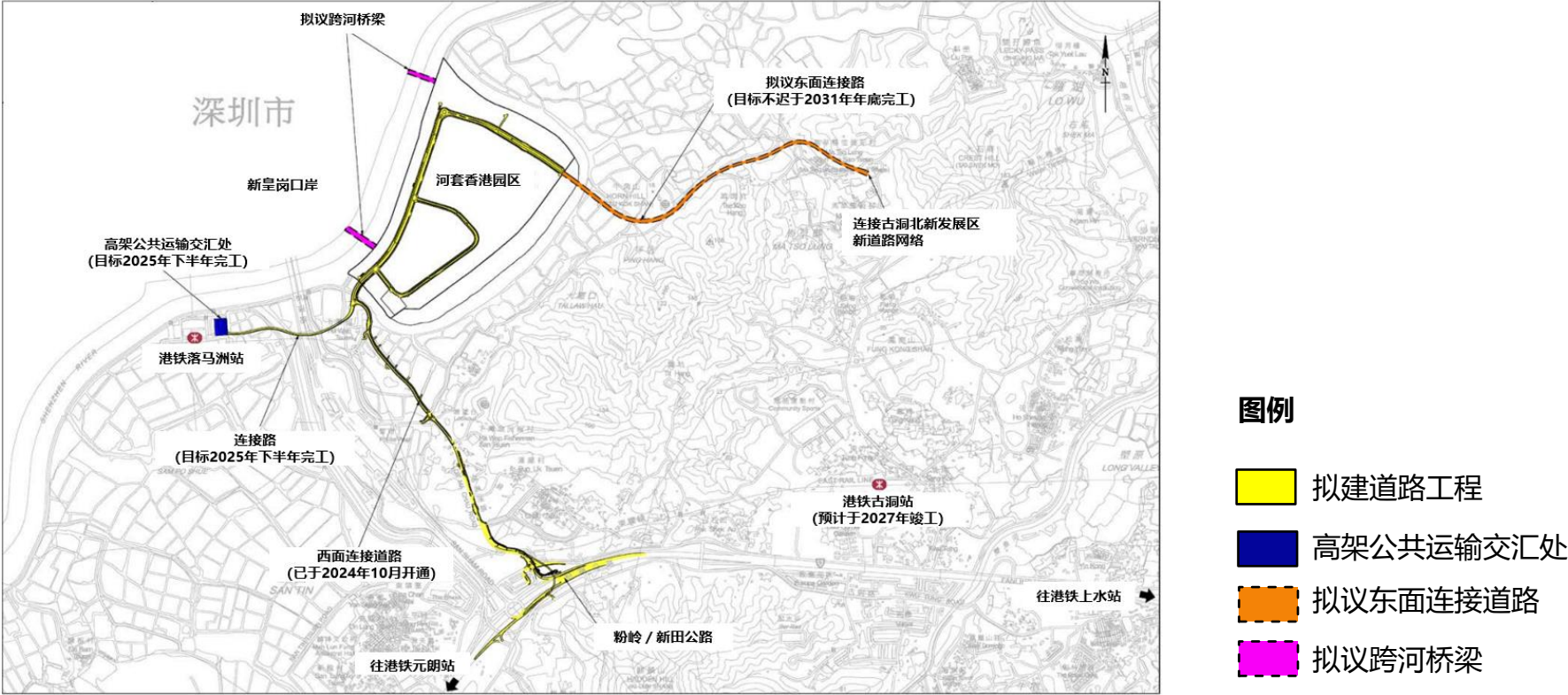
2. 北环线主线及支线 (*本邀请中摘录的内容经计算机修饰处理, 仅供参考)^{23 24}



²³ 摘录自 2025 年 7 月 8 日立法会参考数据摘要(文件号: TLB 102-002-001-P002), 请见 https://www.legco.gov.hk/yr2025/english/brief/tlb102002001p002_20250709-e.pdf.

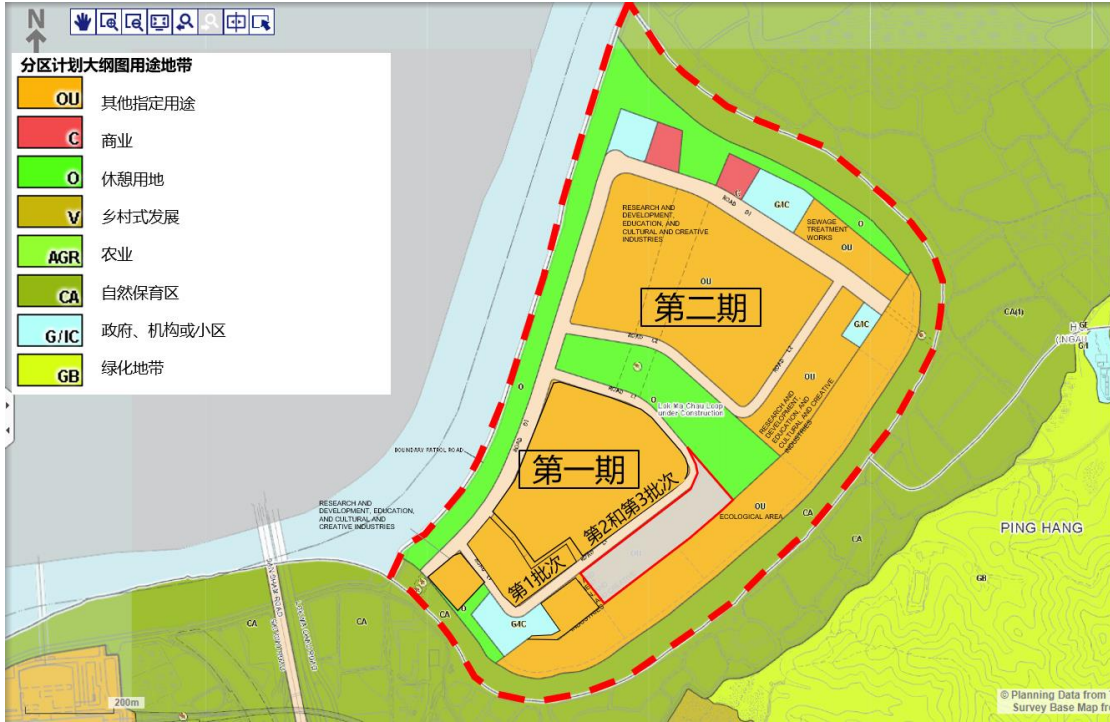
²⁴ 北环线主线及支线配合北部都会区发展和助力香港更好融入国家发展的重要运输基建。北环线主线将会建造一条长 10.7 公里的地下铁路连接锦上路站和古洞站, 于锦上路站和古洞站设置两个换乘站, 以及于新田、牛潭尾和凹头设置三个中途站。北环线支线将是北环线主线的跨境分支, 涉及建造从北环线主线新田站开始的一条 6.2 公里长的铁路 (其中位于深圳的深圳段约 1 公里) 和设置三个新车站, 包括位于香港的洲头站和河套站, 以及位于深圳的新皇岗口岸站, 并使用便捷的「一地两检」通关模式。

3. 港深创科技园的主要连接道路（*本邀请中摘录的内容经计算机修饰处理，仅供参考）²⁵



²⁵ 摘录自立法会 2025 年 2 月 25 日第 PWSC37/2025(01)号文件，请见 <https://www.legco.gov.hk/yr2025/chinese/fc/pwsc/papers/pwsc20250207pwsc-37-1-c.pdf>。

4. 落马洲河套地区用地计划用途 (*本邀请中的图则经计算机修饰处理, 仅供参考)



图例

落马洲河套地区边界

备注:

上图是根据法定规划综合网站 3^{26 27}所制作。「OU」其他指定用途包括「研究与发展、教育及文化与创意产业」、「生态区」和「污水处理厂」。

²⁶ 法定规划综合网站 3 请见: <https://www.ozp.tpb.gov.hk/>。
²⁷ 相关的分区计划大纲图请见: <https://www.ozp.tpb.gov.hk/api/Plan/PlanNote?planNo=S%2fLMCL%2f2&lang=SC&ext=pdf&dType=in#nameddest=O>。

5. 港深创科园第一期发展总纲发展蓝图

MLP

图例:

- 研发-湿实验室/先进制造
- 研发-湿实验室
- 研发-先进制造
- 研发-办公室/干实验室
- 产学研
- 国际学校
- 访客住所
- 商业及附属设施
- 混合用途
- 人才公寓
- 第一期
- 第一批次
- 第二、三批次
- 生态区50米缓冲区
- 生态区25米缓冲区
- 内部道路
- 渔农自然护理署维修通道
- 有盖行人天桥
- 拟议与深圳之连接
(确切位置有待香港特别行政区政府与深圳市人民政府商定)

P12 地块编号
12 大楼编号



附件 B

港深创新及科技园第一期第二和第三批次选定地块发展
邀请提交意向书
简介会登记表格

日期：2025年10月9日（星期四）
时间：下午3时至4时30分
形式：在线（详情将在登记后公布）
语言：主要为广东话，如有需要辅以英语及/或普通话

请提供公司名称及每位代表所属公司的名称及数据（包括电邮地址）。

公司名称

(英文)	
(中文)	

代表的资料

姓名	职位	电邮地址	联络电话号码
每家公司可登记最多两名代表出席简介会			
1.			
2.			

1. 请在 **2025 年 10 月 3 日（星期五）下午 5 时或之前**以电邮方式交回填妥的登记表
格（ppp.eoi@hsitp.org）。
2. 港深创科园公司会在收到已填妥的登记表后，向有关代表发出确认登记电
邮。
3. 港深创科园公司保留权利不接纳任何人士的登记。

提交者：_____（姓名）
电邮地址：_____
电话号码：_____
日期（日/月/年）：_____

附件 C

地块P1至地块P12的主要发展参数*如下： -

欢迎有兴趣人士就不包含在地块组合一和地块组合二内的其他地块（即地块P1至地块P12）表达发展意向并提供意见，以协助港深创科园公司规划港深创科园的进一步发展（可附于回复表格的附件中提出）。

	地块 P1	地块 P2	地块 P3	地块 P4	地块 P5
(a) 地块面积 (平方米)	3,115	4,160	4,918	4,904	3,872
(b) 地带	「其他指定用途」注明「研究与发展、教育及文化与创意产业」				
(c) 第一期发展的规划	生命健康科技区			人工智能与数据科学区	生命健康科技区
(d) 计划用途	研发 (湿实验室)	研发 (湿实验室)	研发 (湿实验室)	研发 (办公室/ 干实验室) 商业及附属设施	研发 (湿实验室)
(e) 最大楼面面积 (「GFA」) (平方米)	28,046 (10号大楼)	41,800 (14号大楼)	52,626 (15号大楼)	27,350 (16号大楼) 合计 35,465	30,668 (4号大楼)
(f) 最高建筑高度 (主屋顶) (mPD) [地面/街道标高+6mPD]	+92.4 (10号大楼)	+97.2 (14号大楼)	+102.0 (15号大楼)	+103.5 (16号大楼)	+97.0 (4号大楼)
(g) 地积比率	9.0	10.0	10.7	7.2	7.9
(h) 由发展商建造的有盖和自动人行道的行人天桥	不适用	不适用	不适用	不适用	大楼立面应预留一个开口，供未来兴建自动人行道与P5连接

	地块 P6	地块 P7	地块 P8
(a) 地块面积 (平方米)	3,836	5,130	6,121
(b) 地带	「其他指定用途」注明「研究与发展、教育及文化与创意产业」		
(c) 第一期发展的规划	产学研区		人工智能与数据科学区
(d) 计划用途	研发 (湿实验室)	产学研	混合用途 商业及附属设施 研发 (办公室/ 干实验室) 商业及附属设施

邀请提交意向书

	地块 P6		地块 P7			地块 P8	
(e) 最大楼面面积 (「GFA」)(平方米)	24,100 (17A号大楼) 合计 38,650	14,550 (17B号大楼)	15,450 (18A号大楼) 合计 76,025	54,000 (18A&18B号大楼)	4,861 + 1,714 = 6,575	71,228 (19号大楼) 合计 80,019	5,851 + 2,940 = 8,791
(f) 最高建筑高度 (主屋顶) (mPD) [地面/街道标高+6mPD]	+106.8 (17A号大楼)	+90.0 (17B号大楼)	+98.7 (18A号大楼)	+141.5 (18B号大楼)	不适用 (2层平台)	+184.0 (19号大楼)	
(g) 地积比率	10.1		14.8			13.1	
(h) 由发展商建造的有盖和自动人行道的行人天桥	连接P5的4号大楼的自动人行道; 以及大楼立面应预留一个开口, 供未来兴建自动人行道与P7连接		连接P6的17B号大楼的自动人行道; 以及大楼立面应预留一个开口, 供未来兴建自动人行道与P8连接			连接P7的18B号大楼的自动人行道; 以及大楼立面应预留一个开口, 供未来兴建自动人行道与未来第二期发展连接	

	地块 P9	地块 P10	地块 P11	地块 P12	
(a) 地块面积 (平方米)	5,380	7,072	9,172	6,202	
(b) 地带	「其他指定用途」注明「研究与发展、教育及文化与创意产业」				
(c) 第一期发展的规划	新科技与先进制造区			人工智能与数据科学区	
(d) 计划用途	研发 (先进制造 / 湿实验室)	研发 (先进制造)	研发 (先进制造)	研发 (办公室 / 干实验室)	商业及附属设施
(e) 最大楼面面积 (「GFA」) (平方米)	44,000 (7号大楼)	78,300 (20号大楼)	99,000 (21号大楼)	68,722 (23号大楼)	4,760 + 4,760 + 3,721 = 13,241
				合计 81,963	
(f) 最高建筑高度 (主屋顶) (mPD) [地面/街道标高+6mPD]	+110.0 (7号大楼)	+129.5 (20号大楼)	+142.5 (21号大楼)	+208.0 (23号大楼)	不适用 (2层平台)
(g) 地积比率	8.2	11.1	10.8	13.2	
(h) 由发展商建造的有盖行人天桥 / 有盖行人道	不适用	不适用	连接P11至P15的行人天桥; 以及大楼立面应为未来与位于P13的大楼连接预留开口和结构支撑	不适用	

* 附件 C 中的表格列出了地块 P1 至 P12 的主要发展参数。主要发展参数属指示性质, 可能有所更改。以上清单并非详尽无遗, 每个地块和/或每栋建筑物还存在其他个别用地的条件, 包括但不限于与建筑物后移或非建筑面积、通行权、补偿性植树、绿化区、绿化措施、商业配套设施、边界墙、立面材料、交通、基础设施、环境及规划相关的发展参数。更多详情将在招标文件中列出。