

**港深創新及科技園**

**第一期第二和第三批次選定地塊發展**

**邀請提交意向書**

**港深創新及科技園有限公司**

**2025 年 9 月**

## 目錄

<b><u>章節</u></b>	<b><u>頁碼</u></b>
I. 引言.....	2
II. 邀請提交意向書的目的 .....	4
III. 發展詳情.....	6
IV. 提交意向書 .....	19
回覆表格 .....	22
附件 A. 地塊平面圖和圖紙.....	36
附件 B. 簡介會登記表格 .....	41
附件 C. 地塊 P1 至地塊 P12 的主要發展參數 .....	42

## I. 引言

1. 河套深港科技創新合作區（「河套合作區」）位於深圳河兩岸，由深圳園區和香港園區組成。在《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和 2035 年遠景目標綱要》中，河套合作區已被納入粵港澳大灣區重大合作平台。
2. 香港園區，即港深創新及科技園（「港深創科園」），佔地約 87 公頃，位於香港北部地區。憑藉其「一河兩岸」的優越地理位置，港深創科園的發展將充分發揮「一國兩制」的優勢。按照《香港創新科技發展藍圖》<sup>1</sup>，香港園區會以功能區塊形式劃分，分別為「生命健康科技區」、「人工智能與數據科學區」和「新科技與先進製造區」，這些技術領域也與深圳園區重點發展的前沿科技產業相呼應。此外，為充分利用香港豐富的高等教育和科研資源，吸引和留住全球頂尖人才，香港園區的規劃還包括產學研區、臨床試驗研究所，以及人才住宿區、小型都市生活及休閒區等配套設施。
3. 香港特別行政區政府（「特區政府」）於 2024 年 11 月發佈的《河套深港科技創新合作區香港園區發展綱要》（「發展綱要」）<sup>2</sup>正推動港深創科園發展成為世界級的產學研平台，具有國際競爭力的產業中試轉化基地，全球創科資源的匯聚點，以及制度及政策創新的試驗田。
4. 港深創新及科技園有限公司（「港深創科園公司」）負責港深創科園整體發展的實務工作，包括上蓋建設、招商招租、營運、維護和管理等。港深創科

<sup>1</sup> [https://www.itib.gov.hk/zh-hk/publications/I&T%20Blueprint%20Book\\_TC\\_single\\_Digital.pdf](https://www.itib.gov.hk/zh-hk/publications/I&T%20Blueprint%20Book_TC_single_Digital.pdf)

<sup>2</sup> [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\(TC\).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(TC).pdf)

園公司為香港科技園公司（「科技園公司」）全資擁有的附屬公司。科技園公司根據《香港科技園公司條例》成立，由特區政府全資擁有。

5. 港深創科園將由西至東分兩期發展。隨著首三幢大樓落成，園區將於 2025 年稍後進入營運階段。下表總結了港深創科園的最新發展情況。

<b>發展亮點</b>	
<b>第一期：總樓面面積（GFA）約為 100 萬平方米</b>	
<b>第一批次</b>	目前由港深創科園公司發展，總樓面面積約 116,550 平方米： <ul style="list-style-type: none"><li>• 第一批次包括八幢大樓；</li><li>• 隨著首三幢大樓落成，港深創科園將於 2025 年稍後進入營運階段；</li><li>• 其餘五幢大樓將於 2027 年起落成。</li></ul>
<b>第二和第三批次</b>	初步劃分為 22 個地塊，擬定的總樓面面積約 883,450 平方米
<b>第二期：目前處於最後規劃階段</b>	

6. 為促進創科生態圈的發展，港深創科園將與世界級孵化器及業界龍頭合作，設立培育計劃，為企業在初創道路上提供從產品初型到進入市場各階段的實質支援，包括加入全球加速器、專業諮詢服務、概念驗證和產品試驗服務。

7. 正如《行政長官 2024 年施政報告》所公布，特區政府正積極與國家有關部委探討試行創新便利措施，以促進人員、物資、資金和數據等重要創新要素在河套合作區內便捷流動。

**人員流動:** 有關部門正積極探討推行預先登記模式，並輔以科技手段把往來兩個園區之間的時間大幅縮減，讓特定人員便捷過境。有關部門亦將加快建設跨河橋樑直接連接兩個園區。

**物資流動:** 有關部門正積極探討通過「綠色通道」、「白名單」等機制，簡化科研物資及設備的出入境手續和審批程序，並探討政策創新，在港深兩地園區利用無人低空運輸工具實現物資跨境流動。

**資金流動:** 有關部門正積極探討便利落戶河套香港園區的內地企業跨境調撥資金的措施，支持兩地園區產業項目進行相互融資。

**數據流動:** 有關部門正積極探討在安全可控的前提下，實現內地科研數據跨境流動至香港園區內存取和使用。

8. 《2025 – 26 年度政府財政預算案》公佈，特區政府將在 2025 年揀選合適的地塊徵求私人發展計劃，以借助市場力量加快港深創科園的發展。

## II. 邀請提交意向書的目的

9. 港深創科園公司爭取在收集市場反饋後由 2026 年開始展開港深創科園第一期第二和第三批次選定地塊的公私營合作發展招標工作。港深創科園公司希望在敲定招標文件之前，邀請市場提交意向書，以了解市場的意向並聽取市場意見。
10. 本文件（為免生疑問，本文件包括「附件 A」及「附件 C」，「邀請書」）就港深創科園第一期第二和第三批次選定地塊發展的投標邀請提交意向書。本次邀請提交意向書主要針對港深創科園第一期第二和第三批次 22 個地塊中的 10 個地塊，並就如何界定發展的不同範疇徵求市場意見，以促進私營機構參與及鼓勵競爭，進而推動香港的創新及科技發展。為此，本邀請書就

每幅地塊提出一個「基線情景」，以說明若干擬定的發展要求以及招標文件及其他協議條款（如適用）綱要。任何有興趣提交意向書的人士（「有興趣人士」）可就「基線情景」或其他他們認為與其參與其後投標的興趣相關的事宜提出意見。請注意，本邀請書所載的資料並無約束力，港深創科園公司可作出更改而無須事先通知。為免生疑問，港深創科園公司收到的任何意向書只作參考用途，在敲定發展要求和招標文件及其他協議條款（如適用）時可能會或可能不會予以考慮或參考。

11. 有興趣人士在完成研究並採納專業及其他審慎意見後，應自行獨立評估本邀請書所載的資料，以便評估風險和利益，以及擬備意向書。
12. 有興趣人士一旦提交意向書，即視作已接受本邀請提交意向書（「本邀請」）的條款。
13. 本邀請不擬為任何投資決定提供依據，亦不應視為港深創科園公司或其任何僱員、代理人或顧問向任何有興趣人士就提交任何意向書所作的建議。
14. 本邀請並不屬任何競投程序的一部分。本邀請書或港深創科園公司就本邀請書收到的任何意向書均不構成要約，也不構成簽訂任何有可能締結的合約的基礎。
15. 本邀請並非為港深創科園第一期第二和第三批次土地發展招標進行投標資格預審，藉以甄選或預審任何有興趣人士。任何人士如沒有提交意向書，亦不會被禁止參與港深創科園公司其後就港深創科園第一期第二和第三批次土地發展招標進行的競投，所獲的待遇也不會有任何差別。
16. 有興趣人士如為財團，須提名及委任任何一位主要成員（「主要成員」）作為代表，以代表財團作出決定，並擔任有關意向書的單一聯絡人。

17. 有興趣人士不得把本邀請書的內容，或與港深創科園公司（或代表港深創科園公司），或其任何僱員、代理人或顧問的任何其他通訊，詮釋為財務、法律、稅務或其他方面的意見。各有興趣人士應就與港深創科園第一期第二和第三批次土地發展相關的財務、法律、稅務或其他事宜，徵詢其專業顧問。
18. 各有興趣人士須就擬備及提交意向書所涉及的收費、費用及開支負全責。對於邀請提交意向書程序引致或與之相關的任何收費、費用、開支、損失或損害，港深創科園公司在任何情況下均無須向任何有興趣人士負責。
19. 港深創科園公司可就已提交的意向書內容向有興趣人士尋求書面澄清或要求會面。港深創科園公司可在本邀請結束後敲定發展要求和招標文件及其他協議條款（如適用），並就港深創科園第一期第二和第三批次土地發展進行招標工作。
20. 港深創科園公司保留權利，可就任何或全部地塊更改招標計劃或直接取消招標工作。
21. 港深創科園公司保留權利，可隨時修改、增補或刪除本邀請書所載的任何資料，無須事先通知或提供任何理由。

### **III. 發展詳情**

22. 本部所載列的條款僅屬暫定性質，在港深創科園公司敲定招標文件或相關文件的條款前，可能有所更改。
23. 在本邀請書中，除非文意另有所指，否則「發展商」指在港深創科園公司就港深創科園第一期第二和第三批次的任何或所有地塊發展進行的招標中的中標者。

## 適用於所有地塊的招標文件及其他協議的條款（如適用）草擬本綱要

24. 假設採用公私營合作模式，由發展商在規定期限內負責港深創科園第一期第二和第三批的任何或選定地塊（即各「地塊」）的設計、融資、建設、管理、營運和維護，則適用於所有地塊的初步基本招標文件及其他協議條款（如適用）綱要概述如下：

<b>初步基本條款（並非詳盡無遺，可能會有所變更）</b>	
<b>(a) 契約年期</b>	可長達約50年 <sup>3</sup>
<b>(b) 業權</b>	港深創科園公司在整個契約年期內是所有地塊的業主。發展商無權就地塊或其任何部分進行轉讓或抵押，但可以經事先書面批准及可能施加的任何條件下：(a) 在建設工程完成之前，根據港深創科園公司與發展商將簽訂的分租契，就其權益進行抵押；及 (b) 在建設工程完成之後，(i) 轉讓或抵押其在該分租契下的權益或其任何部分；或 (ii) 再分租地塊或其任何部分。契約年期屆滿後，港深創科園公司將按照招標文件中規定的移交程序和條款收回地塊和地塊上的建築物。詳情請見招標文件。
<b>(c) 租金</b>	經港深創科園公司事先書面批准下，發展商可訂立地塊或其任何部分的租金。
<b>(d) 控制權變更或退出</b>	只有在竣工關鍵日當天或之前完成建設工程，發展商才獲准進行控制權變更，或發展商股東退出/更換。如發展商在竣工關鍵日當天或之前完成建設工程需要進行控制權變更，或發展商股東退出/更換，應獲得港深創科園公司批准。詳情請見招標文件。
<b>(e) 竣工關鍵日</b>	在地塊移交給發展商後，發展商應在其後48個月內完成地塊的建設工程，相關成本及費用由發展商自行承擔。詳情請見招標文件。
<b>(f) 貨幣</b>	招標文件及其他協議項下的付款應以港幣計價。不會就港幣與任何其他貨幣之間的價值波動作出任何調整。

<sup>3</sup> 港深創科園公司與發展商之間的任何分租契的租期不得超過港深創科園公司與特區政府的批地文件的到期日（預計為50年）。根據市場對本次邀請提交意向書的反饋，也可考慮更短的分租期限，例如20年或30年。

<b>初步基本條款 (並非詳盡無遺, 可能會有所變更)</b>	
<b>(g) 營運準備度</b>	發展商將須滿足規定的指標和所有設計考慮因素, 以達到所需的營運準備度。這些指標的詳情將列載於招標文件。
<b>(h) 運作要求</b>	發展商將須按照一系列運作要求管理地塊的運作。為滿足運作要求, 發展商將受一套績效監督制度約束。詳情請見招標文件。
<b>(i) 維修、維護和全生命週期替換</b>	發展商將須按照擬在招標文件中規定的標準, 自費維護地塊中包含的各項元素, 使其處於良好、整潔、維修充足和適當的工作狀態。發展商還須承擔相關建築、裝置和設備的全生命週期替換並為其出資, 以確保地塊包含的各項元素持續滿足運作要求。
<b>(j) 移交要求</b>	除具有指定移交時間的特定大樓/建築物外, 發展商將須在契約年期結束時將地塊及上蓋建築物移交給港深創科園公司。移交義務的詳情, 包括地塊移交條款的詳細規定, 將在招標文件中列載。
<b>(k) 可持續發展要求</b>	香港的氣候政策 (如《香港氣候行動藍圖2050》和《香港都市節能藍圖2035+》) 將在發展項日期內繼續有效或得到加強, 符合特區政府在2050年前實現碳中和的目標。詳情請見招標文件。
<b>(l) 履約保證金</b>	發展商將須通過履約保證金 <sup>4</sup> 作出非價格承諾。履約保證金將在所有承諾履行完畢後發還。詳情請見招標文件。

## 基線情景及個別用地招標文件及其他協議的條款 (如適用) 草擬本綱要

### 地塊信息

25. 港深創科園第一期第二和第三批土地暫劃定為地塊 P1 至地塊 P22 (於「**附件 A**」中的地塊平面圖所示並標記為「P1」至「P22」, 僅作說明及識別用途)。根據《落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖編號 S/LMCL/2》(「分

<sup>4</sup> 由於發展商所作的非價格承諾 (如開發和投資規模、承諾工程產量) 將跨越數年, 這些承諾應通過履約保證金予以擔保。這將有助於確保項目交付, 讓中標的發展商遵守相關擬議承諾, 保障港深創科園公司的利益。履約保證金的金額不一定與項目的合約價值掛鉤。

區計劃大綱圖」)，上述地塊均被劃作「其他指定用途」，並註明為「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶<sup>5</sup>。

26. 地塊 P1 至地塊 P22 的總面積約為 12 公頃（115,645 平方米）。地塊擬定用途包括研發（先進製造）<sup>6</sup>、研發（濕實驗室）、研發（濕實驗室或先進製造）<sup>7</sup>、研發（乾實驗室或辦公室）<sup>8</sup>、人才公寓、混合用途（包括文化與創意產業）、商業和附屬設施、產學研<sup>9</sup>、人才公寓及訪客住所，以及國際學校。

27. 根據《發展綱要》，港深創科園第一期發展地塊的規劃涵蓋不同功能區域。

具體而言，本次市場意向調查旨在了解市場對於選定地塊（即地塊 P13 至 P22）的發展興趣。在第一期規劃中，地塊 P14 和 P15 位於「新科技與先進製造區」，地塊 P13 和 P16 位於「小型都市生活區」，而地塊 P17 至 P22 位於「人才住宿區」。

28. 地塊 P13 至 P22 的主要發展參數詳見「**第三節：發展詳情**」。歡迎有興趣人士就剩餘地塊（即地塊 P1 至 P12，相關主要發展參數詳見「**附件 C**」）的發展提供意見和建議，以便港深創科園公司規劃港深創科園的進一步發展。

<sup>5</sup> 該分區計劃大綱圖可於城市規劃委員會法定規劃綜合網站 3 查閱：

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

<sup>6</sup> 根據城市規劃委員會頒佈的最新術語定義，“研究、設計和發展中心”用途包括先進製造業，當中涉及利用創新科技以改善產品、工業程序、材料、能源、機械及數碼科技，屬於第一欄經常准許的用途，並始終在分區計劃大綱圖編號S/LMCL/2的「其他指定用途（研究與發展、教育及文化與創意產業）」地帶項下獲准。因此，無需根據《城市規劃條例》第16條申請批准。

<sup>7</sup> 可靈活用作濕實驗室及先進製造。

<sup>8</sup> 可靈活用作乾實驗室及辦公室。

<sup>9</sup> 用於落實一系列創科基建、匯聚人才、推動研發、支援初創和成果轉化等方面等措施，為創科持續發展奠定了堅實的基礎。

### 交通便利<sup>10</sup>

29. 西面連接道路自 2024 年 10 月開通，直接將港深創科園連接至 9 號幹線（新田 / 粉嶺公路）。一條長 720 米的直接連接道路正在建設中，將設行車和行人道，連接港鐵落馬洲站與港深創科園，預計將於 2025 年 10 月底前完工。連接港深創科園與古洞新發展區道路網的東面連接道路正在規劃中，計劃於 2031 年底前完工，以支持港深創科園的未來發展。
30. 香港特別行政區政府正與深圳市人民政府規劃和討論在河套合作區東側和西側修建跨越深圳河的跨境橋樑。
31. 在鐵路交通方面，香港園區鄰近港鐵落馬洲站，距離港鐵上水站約 20 分鐘車程，距離港鐵古洞站（預計於 2027 年落成啟用）約 10 分鐘車程<sup>11</sup>。港深創科園公司將在適當地點（例如港鐵站）提供接駁巴士服務，供租戶員工使用。長遠而言，規劃中的北環線支線將會途經香港園區，並計劃在該處設鐵路站。擬建的北環線支線將連接深圳新皇崗口岸，以便兩地研發及相關人員的交流及流動。

### 港深創科園公司擬提供的基礎設施和公共設施

32. 根據《2025 – 26 年度政府財政預算案》，特區政府將撥出港幣 37 億元，用以加快提供港深創科園第一期發展所需的基礎設施和公共設施。就第一期第二和第三批次土地發展，港深創科園公司將負責提供例如中央大道、區內道路、公共設施共用管槽、排水和地下設施等<sup>12</sup>。

<sup>10</sup> 參考 (1) 立法會 2025 年 2 月 25 日第 PWSC37/2025(01)號文件，請見：

<https://www.legco.gov.hk/yr2025/chinese/fe/pwsc/papers/pwsc20250207pwsc-37-1-c.pdf>; (2) 《河套深港科技創新合作區香港園區發展綱要》，請見：[tub.gov.hk/assets/files/河套深港科技創新合作區香港園區發展綱要\(TC\).pdf](https://tub.gov.hk/assets/files/河套深港科技創新合作區香港園區發展綱要(TC).pdf); and (3) 香港特別行政區政府 2025 年 7 月 8 日新聞公報，請見：<https://www.info.gov.hk/gia/general/202507/08/P2025070800439.htm?fontSize=1>。

<sup>11</sup> 上述的估計行車時間僅供參考，完成同一路程的實際行車時間可能受採取的路線、實際交通情況及天氣情況影響。

<sup>12</sup> 以最終立法會財務委員會批准為準，根據目前的預測，這些設施預計將於 2028 年起逐步落成。

33. 視乎特區政府的工作進展，第一期第二和第三批次的土地改善工程預計將於2026年初完成，之後地塊將移交給發展商進行發展。

#### *其他配套設施 / 服務*

34. 港深創科園內將設有商店和餐廳，為在園區內工作的人員和訪客提供一個宜居的環境。

#### *港深創科園公司提議首先推出的地塊組合*

35. 港深創科園公司正考慮以組合形式選定部分地塊進行招標。港深創科園公司提議首先推出以下兩個地塊組合，了解市場的發展意向：

- **地塊組合一**，包括：

- (1) 地塊P14、地塊P15、地塊P18、地塊P19和地塊P20，在公私營合作模式下，發展商將負責設計、融資、施工、管理、運營和維護；以及
- (2) 12號大樓和13號大樓（位於地塊P17），發展商將提出一個公私營合作模式資助港深創科園公司的全部或部分發展成本。

- **地塊組合二**，包括：

- (1) 地塊P16、地塊P21和地塊P22，在公私營合作模式下，發展商將負責設計、融資、施工、管理、運營和維護；以及
- (2) 24B號大樓（位於地塊P13）<sup>13</sup>，發展商將提出一個公私營合作模式資助港深創科園公司的全部或部分發展成本。

---

<sup>13</sup> 如果要對地塊組合二進行招標，港深創科園公司將更新地塊 P13 的總綱發展藍圖，以便中標的發展商能夠獨立發展 24B 號大樓，不受在地塊 P13 上其他建築物的影響。

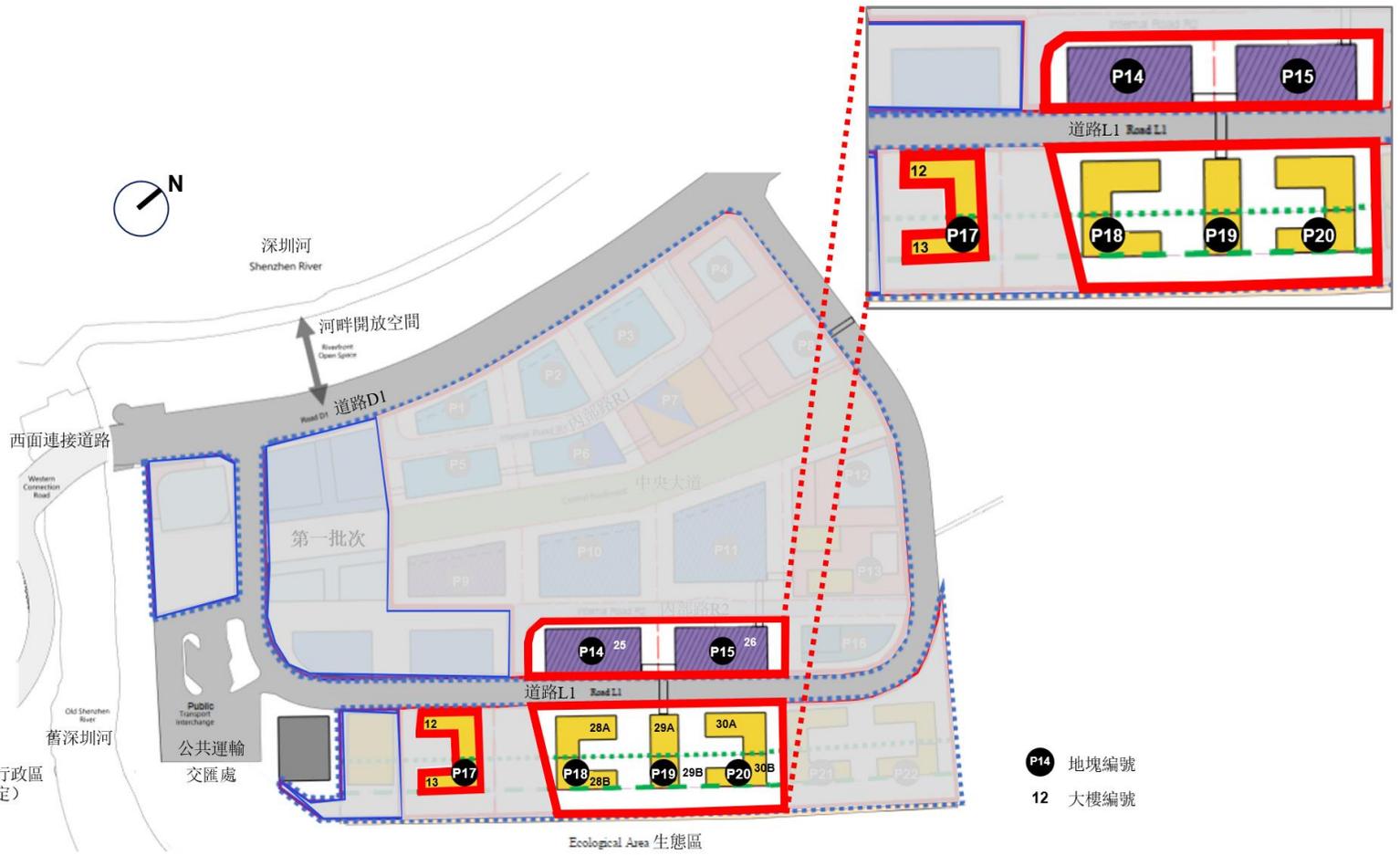
36. 除了解市場對上述地塊組合一和/或地塊組合二的發展意向外，有興趣人士亦可以針對下述地塊組合一和/或地塊組合二內的任何一個地塊或地塊組合表達意見和建議：

<b>發展模式</b>	在公私營合作模式下，發展商將負責設計、融資、施工、管理、運營和維護	發展商將提出一個公私營合作模式資助港深創科園公司的全部或部分發展成本
<b>相關地塊</b>	地塊P13（除24B號大樓外）、地塊P14、地塊P15、地塊P16、地塊P18、地塊P19、地塊P20、地塊P21和地塊P22	12號大樓和13號大樓（位於地塊P17），24B號大樓（位於地塊P13）

地塊組合一

圖例:

- 研發-濕實驗室/先進製造
- 研發-濕實驗室
- 研發-先進製造
- 研發-辦公室/乾實驗室
- 產學研
- 國際學校
- 訪客住所
- 商業及附屬設施
- 混合用途
- 人才公寓
- 第一期
- 生態區50米緩衝區
- 生態區25米緩衝區
- 內部道路
- 有蓋行人天橋
- 擬議與深圳之連接  
(確切位置有待香港特別行政區政府與深圳市人民政府商定)



## 邀請提交意向書

## 地塊組合一 (主要發展參數\*)

	地塊 P14	地塊 P15	地塊 P18	地塊 P19	地塊 P20	12 號大樓 (位於地塊 P17)	13 號大樓 (位於地塊 P17)
(a) 地塊面積 (平方米) <sup>14</sup>	4,508	4,459	5,510	5,158	5,341	5,261 (地塊 P17)	
(b) 地帶	「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」						
(c) 第一期發展的規劃	新科技與先進製造區		人才住宿區				
(d) 計劃用途	研發 (先進製造 / 濕實驗室)	研發 (先進製造 / 濕實驗室)	人才公寓	人才公寓	人才公寓	人才公寓	人才公寓
(e) 最大樓面面積 (「GFA」) (平方米)	40,150 (25 號大樓)	45,360 (26 號大樓)	8,550 (28A & 28B 號大樓)	5,400 (29A & 29B 號大樓)	8,550 (30A & 30B 號大樓)	8,550 (12 & 13 號大樓)	
(f) 最高建築高度 (主屋頂) (mPD) [地面/街道標高 +6 mPD]	+110.0 (25 號大樓)	+123.0 (26 號大樓)	+26.0 <sup>15</sup> (28A 號大樓) +14.0 <sup>16</sup> (28B 號大樓)	+26.0 <sup>15</sup> (29A 號大樓) +14.0 <sup>16</sup> (29B 號大樓)	+26.0 <sup>15</sup> (30A 號大樓) +14.0 <sup>16</sup> (30B 號大樓)	+26.0 <sup>15</sup> (12 號大樓)	+14.0 <sup>16</sup> (13 號大樓)
(g) 地積比率	8.9	10.2	1.6	1.0	1.6	1.6 (地塊 P17)	
(h) 由發展商建造的有蓋行人天橋 / 有蓋行人道	大樓立面應為未來與 P15 連接的有蓋行人天橋預留開口和結構支撐	連接 P14 的行人天橋; 以及大樓立面應為未來連接 P11 和 P19 的行人天橋預留開口和結構支撐	連接 P17 和 P19 的有蓋行人道 (P18 地塊邊界內)	連接 P15 至 P19 的行人天橋和結構支撐; 以及連接 P18 和 P20 的有蓋行人道 (P19 地塊邊界內)	連接 P19 和 P21 的有蓋行人道 (P20 地塊邊界內)	連接第一批次 11 號大樓、P17 和 P18 的有蓋行人道 (直至 P18 的邊界)	

\*上表載列了地塊 P14、地塊 P15、地塊 P18、地塊 P19、地塊 P20、12 號大樓 (位於地塊 P17) 和 13 號大樓 (位於地塊 P17) 的主要發展參數。主要發展參數屬指示性質，可能有所更改。以上清單並非詳盡無遺，每個地塊和/或每棟建築物還存在其他個別用地的條件，包括但不限於與建築物後移或非建築面積、通行權、補償性植樹、綠化區、綠化設施、商業配套設施、邊界牆、立面材料、交通、基礎設施、環境及規劃相關的發展參數。更多詳情將在招標文件中列出。

<sup>14</sup> 以特區政府批地文件和測量為準

<sup>15</sup> 除內部 25 米和外部 25 米緩衝區外

<sup>16</sup> 內部 25 米緩衝區

地塊組合二

圖例:

- 研發-濕實驗室/先進制造
- 研發-濕實驗室
- 研發-先進制造
- 研發-辦公室/乾實驗室
- 產學研
- 國際學校
- 訪客住所
- 商業及附屬設施
- 混合用途
- 人才公寓
- 第一期
- 生態區50米緩衝區
- 生態區25米緩衝區
- 內部道路
- 有蓋行人天橋
- 擬議與深圳之連接  
(確切位置有待香港特別行政區政府與深圳市人民政府商定)



地塊組合二 (主要發展參數\*)

	地塊 P16	地塊 P21	地塊 P22	24B 號大樓 (位於地塊 P13)
(a) 地塊面積 (平方米)	3,856	5,508	6,664	5,498 (地塊 P13)
(b) 地帶	「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」			
(c) 第一期發展的規劃	小型都市生活區	人才住宿區		小型都市生活區**
(d) 計劃用途	國際學校	人才公寓	人才公寓	人才公寓
(e) 最大樓面面積 (「GFA」)(平方米)	5,000 (27 號大樓)	7,450 (31A & 31B 號大樓)	7,450 (32A & 32B 號大樓)	11,925 (24B 號大樓)
(f) 最高建築高度 (主屋 頂) (mPD) [地面/街道 標高+6mPD]	+30.0 (27 號大樓)	+26.0 <sup>15</sup> (31A 號大樓)  +14.0 <sup>16</sup> (31B 號大樓)	+26.0 <sup>15</sup> (32A 號大樓)  +14.0 <sup>16</sup> (32B 號大樓)	+86.4 (24B 號大樓)
(g) 地積比率	1.3	1.4	1.1	5.47 (地塊 P13)
(h) 由發展商建造的有蓋 行人天橋 / 有蓋行人 道	不適用	連接 P20 和 P22 的有蓋行人 道 (P21 地塊邊界內)	連接 P21 的有蓋行人道 (P22 地塊邊界內)	不適用

\*上表載列了地塊 P16、地塊 P21、地塊 P22 及 24B 號大樓 (位於地塊 P13) 的主要發展參數。主要發展參數屬指示性質，可能有所更改。以上清單並非詳盡無遺，每個地塊及/或每棟建築物還存在其他個別用地的條件，包括但不限於與建築物後移或非建築面積、通行權、補償性植樹、綠化區、綠化設施、商業配套設施、邊界牆、立面材料、交通、基礎設施、環境及規劃相關的發展參數。更多詳情將在招標文件中列出。

\*\* 人才住宿區為創科人才提供中期居住空間 (通常為 1-2 年)，而小型都市生活區則提供短期居住空間 (例如訪客住所) 和其他商業配套設施，例如餐廳、商店等。

地塊組合一和/或地塊組合二內的任何一個地塊或地塊組合

圖例:

- 研發 - 濕實驗室 / 先進製造
- 研發 - 濕實驗室
- 研發 - 先進製造
- 研發 - 辦公室 / 乾實驗室
- 產學研
- 國際學校
- 訪客住所
- 商業及附屬設施
- 混合用途
- 人才公寓

- 第一期
- 生態區50米緩衝區
- 生態區25米緩衝區
- 內部道路
- 有蓋行人天橋
- 擬議與深圳之連接  
(確切位置有待香港特別行政區政府與深圳市人民政府商定)



邀請提交意向書

## 地塊組合一和/或地塊組合二內的任何一個地塊或地塊組合 (主要發展參數\*)

	地塊 P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22	地塊 P13		
(a) 地塊面積 (平方米)	與第 14 頁及 第 16 頁相同	5,498		
(b) 地帶		「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」		
(c) 第一期發展的規劃		小型都市生活區		
(d) 計劃用途		人才公寓	訪客住所	商業及附屬設施
(e) 最大樓面面積 (「GFA」)(平方米)		18,125 + 11,925 = 30,050 18,125 (24A號大樓) 11,925 (24B號大樓)	21,100 (22 號大樓)	4,639 + 4,639 = 9,278
(f) 最高建築高度(主屋 頂) (mPD) [地面/街道 標高+6mPD]		+122.3 (24A號大樓) +86.4 (24B號大樓)	+137.0 (22 號大樓)	不適用 (24A、24B、22 號大樓的 2 層 平台)
(g) 地積比率		5.47 (人才公寓); 5.53 (訪客住所)		
(h) 由發展商建造的有蓋 行人天橋 / 有蓋行人 道		連接位於地塊 P11 的 21 號大樓的行人天橋		

\*上表載列了地塊 P13 的主要發展參數。主要發展參數屬指示性質，可能有所更改。以上清單並非詳盡無遺，地塊 P13 及/或每棟建築物還存在其他個別用地的條件，包括但不限於與建築物後移或非建築面積、通行權、補償性植樹、綠化區、綠化設施、商業配套設施、邊界牆、立面材料、交通、基礎設施、環境及規劃相關的發展參數。更多詳情將在招標文件中列出。

## IV. 提交意向書

37. 現邀請有興趣人士透過下列方式提交意向書<sup>17</sup>:

- (1) 有興趣人士須採用附件的特定回覆表格（「回覆表格」），一式兩份妥為填寫及正式簽署，並連同當中列明所需的資料及文件放入及密封在信封內，信封面註明「機密」及「港深創新及科技園第一期第二和第三批次選定地塊發展意向書」，並註明收件人為「港深創新及科技園有限公司採購部（指定收集箱）」收，但不得有任何記認，使人認出有興趣人士的名稱及身分。上述密封的信封須在2025年11月6日(星期四)（「截止日期」）中午12時（「截止時間」）前放入設於香港科學園科技大道西8號710室的指定收集箱內。
- (2) 倘若截止日期當日上午9時至中午12時（香港時間）期間八號或以上熱帶氣旋警告信號懸掛、或黑色暴雨警告信號或政府公布的「極端情況」生效，截止日期及截止時間將順延至下一個工作天中午12時（香港時間），而當日上午9時至中午12時（香港時間）期間並無八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告或政府公布的「極端情況」生效。
- (3) 倘若截止日期當日上午9時至中午12時（香港時間）期間本港某些地區通往設於港深創科園公司辦事處的指定收集箱的公共通道確實或預期受阻，或港深創科園公司辦事處關閉，或本港所有公共交通基於任何原因而暫停服務，港深創科園公司可在其認為有需要的情況下延長本邀請的截止時間及 / 或截止日期（港深創科園公司可全權及絕對酌情決定此等

<sup>17</sup> 上述密封的信封須於下列任何時段內放入上述的指定收集箱內：

(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、星期日及公眾假期除外）（包括首尾兩日）上午 9 時至下午 5 時或(ii) 2025 年 10 月 6 日（星期一）上午 9 時至下午 3 時，但(A)在八號或以上熱帶氣旋警告信號懸掛、或黑色暴雨警告信號或政府公布的「極端情況」生效期間及(B)在該等信號或公告取消後三小時期間，皆不接受任何意向書的提交；或 (b) 截止日期當日上午 9 時至中午 12 時。

延長安排)，並於截止日期的截止時間之前或之後的任何時間在港深創科園公司網站公布有關的延長安排。為免生疑問，倘若港深創科園公司沒有作出相關公布，截止時間及截止日期將維持不變。

38. 逾期提交及 / 或沒有按上述條文放入港深創科園公司的指定收集箱內的意向書，概不受理。
39. 港深創科園公司將在截止日期起計七（7）個工作天內，以電郵方式（發給有興趣人士在其提交的回覆表格內註明的電郵地址）向已按上述條文提交意向書的有興趣人士發出確認書，確認已收到意向書。
40. 港深創科園公司可書面要求提交意向書的有興趣人士就其提交的意向書提供進一步資料，而有興趣人士須在港深創科園公司提出有關要求的 14 個曆日內以書面作覆。
41. 港深創科園公司保留權利，在任何時間均可全權及絕對酌情決定取消本邀請及 / 或第一期第二批次和第三批次的任何或所有地塊的招標工作及 / 或更改本邀請的內容，無須事先通知及給予任何理由。港深創科園公司不對任何一方因該等決定遭受的任何損失、損害、成本或費用承擔責任。
42. 有關本邀請的任何事宜，請電郵至 [ppp.eoi@hsitp.org](mailto:ppp.eoi@hsitp.org) 與港深創科園公司聯絡。請注意，港深創科園公司只會回答一般性質的問題，並不會就相關地塊的發展參數和個別招標文件及其他協議條款（如適用）提供法律或其他方面的意見。
43. 港深創科園公司將舉行簡介會，讓有興趣人士加深了解本邀請的擬議規定，以助他們擬備意向書。如欲參加簡介會，請填妥**附件 B** 的登記表格，並在

**2025年10月3日（星期五）下午5時或之前**以電郵方式  
([ppp.eoi@hsitp.org](mailto:ppp.eoi@hsitp.org)) 交回港深創科園公司。

44. 港深創科園公司特此聲明，任何港深創科園公司僱員就有興趣人士的任何查詢所作的任何口頭或書面陳述，以及採取的任何行動，均只作指引及參考用途。
45. 就本邀請書而言，除非文意另有所指，否則「工作天」指一公曆年內除星期六及《公眾假期條例》（第149章）所指的公眾假期以外的日子。
46. 有興趣人士提交意向書，即表示同意港深創科園公司向其他有興趣投標人士披露意向書內所提供的名稱（包括有興趣人士、財團發展商（在回覆表格中界定）及其成員、擬議財團發展商（在回覆表格中界定）及其母公司的名稱），以及以任何方式公布有關名稱（包括有興趣人士、財團發展商（在回覆表格中界定）及其成員、擬議財團發展商（在回覆表格中界定）及其母公司的名稱）。不論因港深創科園公司行使上述披露意向書內名稱的權利，還是因公眾人士使用或轉發有關名稱或其他情況，而引致或與之相關引致或附帶引致有興趣人士或任何其他人士招致或蒙受任何損失、損害、滋擾或打擾，港深創科園公司一概無須承擔法律責任，而有興趣人士亦不得就此等損失、損害、滋擾或打擾，向港深創科園公司提出任何申索。
47. 有興趣人士須確認港深創科園公司保留權利，在任何時間均可全權及絕對酌情決定取消本邀請及 / 或第一期第二批次和第三批次的任何或所有地塊的招標工作及 / 或更改本邀請的內容，無須事先通知及給予任何理由。港深創科園公司不對任何一方因該等決定招致或蒙受的任何損失、損害、成本或費用承擔責任。

## 回覆表格 (1/13)

**(本回覆表格經妥為填寫及正式簽署後，須在 2025 年 11 月 6 日 (星期四) 中午 12 時前送交下列地址)**

日期：\_\_\_\_\_

港深創新及科技園有限公司

採購部 (指定收集箱)

香港科學園科技大道西 8 號 710 室

先生/女士：

**港深創新及科技園第一期第二及第三批次選定地塊發展意向書**

我們\_\_\_\_\_特此表示：如獲邀請，我們有興趣根據邀請書中所載條款及條件，參與就港深創新及科技園第一期第二及第三批次選定地塊發展進行的投標，涉及如下第一部分和/或第二部分中選擇的一幅或多幅地塊 (視情況而定)。

### 第一部分

港深創科園公司提議招標的首兩個地塊組合，詳情如下：

- 地塊組合一，包括：

- (1) 地塊 P14、地塊 P15、地塊 P18、地塊 P19 和地塊 P20，在公私營合作模式下，發展商將負責設計、融資、施工、管理、運營和維護；以及
- (2) 12 號大樓和 13 號大樓 (位於地塊 P17)，發展商將提議以公私營合作模式，通過以下方式為港深創科園公司資助全部或部分發展成本：
  - a. 自資設計和建設，並在落成後移交整幢或部分建築物給港深創科園公司；或
  - b. 提議資助模式 (例如，發展商向港深創科園公司支付現金，以代替為港深創科園公司建造大樓；發展商在為港深創科園公司建造大樓並將其移交給港深創科園公司後，與港深創科園公司共同管理相關大樓，並分享租金收入) 以支付港深創科園公司設計和建設的資本支出。

## 回覆表格 (2/13)

- 地塊組合二，包括：

- (1) 地塊 P16、地塊 P21、地塊 P22，在公私營合作模式下，發展商將負責設計、融資、施工、管理、運營和維護；以及
- (2) 24B 號大樓（位於地塊 P13），發展商將提議以公私營合作模式，通過以下方式為港深創科園公司資助全部或部分發展成本：
  - a. 自資設計和建設，並在落成後移交整幢或部分建築物給港深創科園公司；或
  - b. 提議資助模式（例如，發展商向港深創科園公司支付現金，以代替為港深創科園公司建造大樓；發展商在為港深創科園公司建造大樓並將其移交給港深創科園公司後，與港深創科園公司共同管理相關大樓，並分享租金收入）以支付港深創科園公司設計和建設的資本支出。

## 回覆表格 (3/13)

請說明您對港深創科園公司提議的地塊組合一的發展興趣：

[請在適當方格內填上「✓」號]

地塊組合一	
請說明您的選擇偏好 (如適用) -	
<input type="checkbox"/> 是	對“地塊 P14、地塊 P15、地塊 P18、地塊 P19 和地塊 P20”和“12 號大樓和 13 號大樓 (位於地塊 P17)”感興趣
	請說明您對 12 號大樓和 13 號大樓 (位於地塊 P17) 偏好的資助方式：
	<input type="checkbox"/> 自資設計和建設，並在落成後移交給港深創科園公司；或 <input type="checkbox"/> 提議資助模式以支付港深創科園公司設計和建設的資本支出：_____
	請說明您計劃如何運營人才公寓 <sup>18</sup> ：
	_____ % 的樓面面積供其他港深創科園租戶推薦/僱用的人員租用，以及  _____ % 的樓面面積自用。
	請說明最能配合您在該地塊的發展計劃的分租年期：
	_____ (年數)
<input type="checkbox"/> 否	請詳細說明原因 (如適用)：
	<input type="checkbox"/> 對“地塊 P14、地塊 P15、地塊 P18、地塊 P19 和地塊 P20”不感興趣。
	原因：_____
	<input type="checkbox"/> 對“地塊 P14、地塊 P15、地塊 P18、地塊 P19 和地塊 P20”感興趣，但只願意為港深創科園公司資助以下指定建築物的發展成本：
	建築物編號 (如適用)：_____ 用途類型 (如適用)：_____ 規模 (例如以建築面積為單位，如適用)：_____ 其他備註：_____ _____
	<input type="checkbox"/> 對“地塊 P14、地塊 P15、地塊 P18、地塊 P19 和地塊 P20”感興趣，但不希望為港深創科園公司資助任何建築物的發展成本。
	<input type="checkbox"/> 其他未在上述內容中說明的原因，以及增加地塊組合一吸引力的建議：_____ _____

<sup>18</sup> 與地塊 P18、地塊 P19 和地塊 P20 相關。

## 回覆表格 (4/13)

請說明您對港深創科園公司提議的地塊組合二的發展興趣：

[請在適當方格內填上「✓」號]

地塊組合二	
請說明您的選擇偏好 (如適用)：	
<input type="checkbox"/> 是	對“地塊 P16、地塊 P21 及地塊 P22”和 24B 號大樓 (位於地塊 P13) 感興趣
	請說明您對 24B 號大樓 (位於地塊 P13) 偏好的資助方式：
	<input type="checkbox"/> 自資設計和建設，並在落成後移交給港深創科園公司；或 <input type="checkbox"/> 提議資助模式以支付港深創科園公司設計和建設的資本支出：_____
	請說明您計劃如何運營人才公寓 <sup>19</sup> ：
	_____ % 的樓面面積供其他港深創科園租戶推薦/僱用的人員租用，以及 _____ % 的樓面面積自用。
	_____ (年數)
<input type="checkbox"/> 否	請詳細說明原因 (如適用)：
	<input type="checkbox"/> 對“地塊 P16、地塊 P21 及地塊 P22”不感興趣。 原因：_____
	<input type="checkbox"/> 對“地塊 P16、地塊 P21 及地塊 P22”感興趣，但只願意為港深創科園公司資助以下指定建築物的發展成本： 建築物編號 (如適用)：_____ 用途類型 (如適用)：_____ 規模 (例如以建築面積為單位，如適用)：_____ 其他備註：_____ _____
	<input type="checkbox"/> 對“地塊 P16、地塊 P21 及地塊 P22”感興趣，但不希望為港深創科園公司資助任何建築物的發展成本。 <input type="checkbox"/> 其他未在上述內容中說明的原因，以及增加地塊組合二吸引力的建議： _____

<sup>19</sup> 與地塊 P21 及地塊 P22 相關。

## 回覆表格 (5/13)

### 第二部分

除表達對上述地塊組合一和/或地塊組合二的發展意向之外：

**(i) 在公私營合作模式下，發展商將負責設計、融資、施工、管理、運營和維護。請表明您是否有興趣在此模式下發展以下列表中的任何一個地塊或地塊組合：**

地塊 P13\*  地塊 P14  地塊 P15  地塊 P16  地塊 P17\*

地塊 P18  地塊 P19  地塊 P20  地塊 P21  地塊 P22

\* 管理、運營和維護責任不適用於位於地塊 P13 的 24B 號大樓以及位於地塊 P17 的 12 號大樓和 13 號大樓（見下文 (ii)）。

以及

**(ii) 如您有興趣發展在上述問題(i)中選擇的地塊或地塊組合，請提議以公私營合作模式，通過以下方式資助下列建築物全部或部分發展成本：**

**(a) 自資設計和建設，並在落成後移交整幢或部分建築物給港深創科園公司；或**

**(b) 提議資助模式（例如，發展商向港深創科園公司支付現金，以代替為港深創科園公司建造大樓；發展商在為港深創科園公司建造大樓並將其移交給港深創科園公司後，與港深創科園公司共同管理相關大樓，並分享租金收入）以支付港深創科園公司設計和建設的資本支出**

24B 號大樓（位於地塊 P13）

12 號大樓和 13 號大樓（位於地塊 P17）

無

***[請在您有興趣在公私營合作模式下發展/為港深創科園公司資助發展成本的地塊/建築物之前的方格內填上「✓」號。如對多於一個地塊/建築物或地塊/建築物組合感興趣，請在備註中說明或根據需要使用附加頁面。]***

有關您選擇的備註（如有）：

---

**(ii) 請表明最能配合您在該地塊的發展計劃的分租年期：**

\_\_\_\_\_（年數）

## 回覆表格 (6/13)

(如表格空位不敷應用, 請另加頁填寫。補充資料亦可以附件形式夾附於本回覆表格內。)

### 有興趣人士的背景

1. 有興趣人士及財團發展商或擬議財團發展商的成員或母公司 (視屬何情況而定) 的核心業務 (請包括簡歷及行業經驗):

---

---

2. 有興趣人士及財團發展商或擬議財團發展商的成員或母公司 (視屬何情況而定) 的公司管理架構、編制及優勢:

---

---

**就本邀請書所載條款草擬本提交意見: -**

### (A) 適用於招標文件和其他協議中所有土地的廣義擬議條款

1. 請就本邀請書中列出的擬議條款提供意見, 並就招標文件及 / 或相關協議應列出的任何其他條款或有關主要商業條款的任何資料或細節提出建議, 以助港深創科園公司擬備招標文件:

---

---

---

## 回覆表格 (7/13)

### (B) 招標文件及其他協議中的基線情景及個別地塊的擬議條款 (如適用)

#### 商業可行性

1. 根據你有興趣發展的地塊的擬議發展要求：

(a) 你可否與我們分享你的財務評估的主要參數，包括但不限於預計發展成本總額及年期、預期租金收入 (如適用)、你提議向港深創科園公司支付的投標金額 (例如一次性付款或定期/年度付款、固定金額付款或與租金收入掛鈎的金額、付款開始日期)，以及預期內部回報率 (例如稅前/稅後回報率)？

---

---

(b) 對於你有興趣發展的地塊，你對改善發展該地塊的商業可行性有何建議 (例如，特殊權利 (如命名權、標識權)；經港深創科園公司事先批准的情況下變更設計和發展參數的靈活性)；對於在組合一及 / 或組合二內的自資設計和建設的大樓，可靈活安排在落成後移交給港深創科園公司的期限)？

---

---

(c) 如你發展的地塊用於自用，以發展相應的創新科技產業，或供供應鏈 / 生態圈中的其他附屬公司使用，除了上述 (a) 和 (b) 的考慮之外，你對地塊的商業可行性仍有何其他考慮？

---

---

## 回覆表格 (8/13)

- (d) 您認為履約保證金佔合約價值多少百分比比較合理？亦請您分享會影響您的決策的具體考量。

---

---

### 你有興趣發展的地塊

2. 對於你有興趣發展的地塊：

- (a) 請說明擬議產業重點：

---

---

- (b) 請說明你的擬定營運模式。你會否成為相關地塊的發展商兼使用者？或你會考慮其他模式，例如發展樓面以在市場出租，及/或將樓面留作自用？如屬以上情況，亦請分享用於自用或供其他公司使用的樓面面積的大約百分比是多少？

---

---

### 其他發展要求

3. 對於你有興趣發展地塊組合一及/或二的地塊（或地塊組合外的其他地塊），請就邀請書所載的與設計和施工要求有關的擬議發展參數提供意見。請特別說明哪項規定較有可能影響你感興趣的融資模式（包括但不限於地價、發展成本資助等），以及如何影響；及就你有興趣發展的地塊擬定的發展計劃而言，最理想的發展參數方案：

## 回覆表格 (9/13)

---

---

4. 請分享你對行人天橋設計和施工要求的看法（若適用於你感興趣的地塊）：

---

---

### 其他

5. 你認為港深創科園公司/政府可調整哪些其他要求/事宜，以增加你競投相關地塊的興趣：

---

---

6. 就如何加快地塊發展，你有何建議措施？

---

---

7. 因應市場需求，園區將考慮採用「邊建設、邊進駐」的模式，靈活為企業提供工作空間，讓企業無需等待整個園區完工即可提前進駐。你對這個模式有何看法？你是否有興趣參與？

---

---

## 回覆表格 (10/13)

### (C) 財政考慮和招標時間表

1. 為加快發展、確保質量和保證履行責任，港深創科園公司擬列明地塊發展的竣工關鍵日。有否其他要求應包括在內，以更能確保發展商有財務能力及令人滿意地按時履行其合約承諾？
- 
- 

2. 有否任何可降低地塊發展成本的建議措施：例如：

(a) 資本成本—

(i) 勞工成本

(ii) 非勞工成本

(b) 營運成本—

(i) 勞工成本

(ii) 非勞工成本

---

---

3. 有否任何其他建議，可進一步提高你對港深創科園第一期第二批次和第三批次選定地塊發展的興趣？
- 
- 

4. 港深創科園公司擬最早於2026年啓動港深創科園第一期第二批次和第三批次選定地塊發展的招標工作。請具體說明你的機構通常需要多少準備時間以便對類似性質和規模的項目提交完整且具有競爭力的投標答覆：

1 至 2 個月

3 至 4 個月

5 至 6 個月

超過 6 個月 (請具體說明: \_\_\_\_\_ 個月)

## 回覆表格 (11/13)

5. 有否關於招標時間表的任何其他意見，包括但不限於以下安排之間的時間間距：

- (a) 就某地塊或某地塊組合批出標書；與
- (b) 就下一幅地塊或下一個地塊組合的投標發出邀請

---

---

### (D) 其他

1. 請分享與招標安排相關或上文未有提及的其他意見：

---

---

## 回覆表格 (12/13)

### 聲明

我們明白港深創科園公司並無責任邀請任何已提交意向書的人士、公司或財團提交標書，而任何人士、公司或財團如沒有提交意向書，亦不會被禁止參與港深創科園公司其後就「港深創科園第一期第二批次和第三批次任何或所有地塊發展」進行的競投，所獲的待遇也不會有任何差別。我們確認及同意港深創科園公司向其他有興趣投標人士披露我們在意向書內所提供的名稱包括有興趣人士、財團發展商（在回覆表格中界定）及其成員、擬議財團發展商（在回覆表格中界定）及其母公司的名稱以及以任何方式公布有關名稱（包括有興趣人士、財團發展商（在回覆表格中界定）及其成員、擬議財團發展商（在回覆表格中界定）及其母公司的名稱）。我們亦確認，港深創科園公司保留權利，在任何時間均可全權及絕對酌情決定取消本邀請及 / 或第一期第二批次和第三批次的任何或所有地塊的招標工作及 / 或更改本邀請的內容，無須事先通知及給予任何理由。港深創科園公司不對任何一方因該等決定遭受的任何損失、損害、成本或費用承擔責任。在提交本回覆表格時，我們確認及同意本邀請所載的所有條款，特別是當中的港深創科園公司免責聲明。

## 回覆表格 (13/13)

我們確認及同意，我們須遵守與提交意向書相關的所有條件（本邀請書所訂明者）。本公司 / 財團的資料如下： -

有興人士 (擬議投標者) <sup>20</sup>	財團 <sup>21</sup>		
	主要成員	財團/母公司其他成員	
名稱:			
地址:			
電話/ 傳真號碼:			
電郵 地址:			
授權簽署 (為或代表 有興人士/財團或母 公司各成員):			
獲授權簽署人姓名:			
獲授權簽署人姓名:			
獲授權簽署人身分:			

<sup>20</sup> 如意向書並非由財團提交，有興人士 (即「擬議投標者」) 只須填寫及簽署「有興人士 (擬議投標者)」一欄。

<sup>21</sup> 如意向書由財團提交，而有關財團在提交意向書時已經成立 (「財團發展商」)，財團發展商須填寫及簽署「有興人士 (擬議投標者)」一欄，而財團發展商的所有成員須填寫及簽署「財團」欄目下的相關分欄。

如意向書由財團提交，而有關財團在提交意向書時尚未成立 (「擬議財團發展商」)，所有擬議財團發展商的母公司只須填寫及簽署「財團」欄目下的相關分欄。

邀請提交意向書

## **免責聲明**

雖然本邀請書所載的資料是以真誠擬備，但有關資料並非詳盡無遺漏或經過獨立核實。無論是港深創科園公司、抑或是其任何僱員、代理人或顧問（統稱「該等人士」）均不會就本邀請書所載資料或任何其他書面或口頭資料（已向或將會向任何公司或財團提供）是否足夠、準確或完整而負上任何法律責任或責任；港深創科園公司或該等人士也不會對以上資料或本邀請書所根據的資料而作出任何申述、陳述或保證（不論是明訂或默示）。對於任何有關資料或本邀請書資料不準確或資料遺漏之處，港深創科園公司概不負任何法律責任。本邀請書附件A夾附的地塊平面圖及圖紙僅作說明及識別用途，可能未按比例繪製/過於簡化，並可能作出更改。港深創科園公司或任何該等人士均未就任何此類地塊平面圖及圖紙是否為最新或是否完整做出任何明訂或默示的聲明或保證。

本邀請書不擬為任何投資決定提供依據，亦不應視為港深創科園公司或任何該等人士向任何人士、公司或財團就提交意向書所作的建議。有興趣人士應自行獨立評估本邀請書所載的資料，並須信納發展項目及商業潛力以及發展項目的適宜性和可行性，以及本邀請書所載任何資料及/或陳述的準確性、完整性或涵義。港深創科園公司不會就本邀請書所載的任何未來推算、估計、前景或回報的實現或合理性，作出任何申述或保證。

本邀請書或港深創科園公司在本邀請中收到的任何意向書，均不應視為構成或組成港深創科園公司提出或與其之間的任何招標邀請或招標或合約或具約束力的協議或諒解。港深創科園公

司保留權利，可隨時修改、增補或刪除本邀請書所載的任何資料，無須事先通知或給予任何理由。

任何有興趣人士均須就擬備及提交意向書，又或其本身其後作出的回應或計劃（如有）所涉及的收費、費用及開支負全責。不論港深創科園公司實際上是否進行本邀請提交意向書工作/招標工作，對於擬備及提交意向書或其後參與投標過程引致或與之相關的收費、費用、開支、損失或損害，港深創科園公司在任何情況下均無須向任何有興趣人士、擬議投標者（在回覆表格中界定）、財團發展商（在回覆表格中界定）或擬議財團發展商（在回覆表格中界定）負責。

港深創科園公司可把從有興趣人士收到的任何資料納入港深創科園第一期第二批次和第三批次發展的招標文件內，並保留權利如此 / 不如此行事。有興趣人士提交的所有資料將不獲退還。

港深創科園公司無須為本邀請承擔任何法律義務或法律責任。港深創科園公司在任何時間均沒有責任繼續進行本邀請提交意向書工作及 / 或就港深創科園第一期第二批次和第三批次任何或所有地塊的招標工作及 / 或批出任何標書，無須事先通知或給予任何理由。

對於本邀請書的任何內容或與之相關的任何活動，港深創科園公司無須承擔任何法律義務或法律責任。

如本文件的英文文本與中文譯本有任何不一致，則以英文文本為準。

## 附件 A

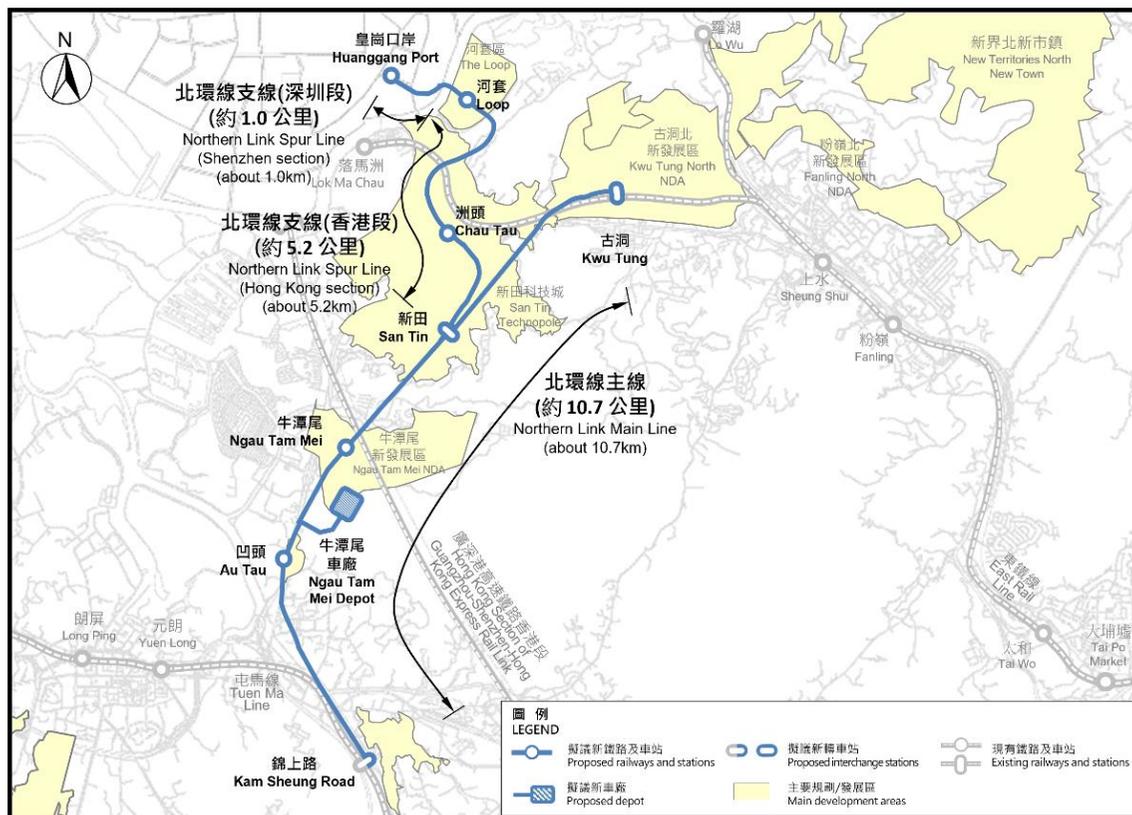
### 港深創科園地塊平面圖

#### 1. 河套合作區港深創科園（香港園區）位置圖（\*本邀請中摘錄的內容經電腦修飾處理，僅供參考）<sup>22</sup>



<sup>22</sup> 位置圖請見：[itib.gov.hk/assets/files/河套深港科技創新合作區香港園區發展綱要\(TC\).pdf](http://itib.gov.hk/assets/files/河套深港科技創新合作區香港園區發展綱要(TC).pdf)。

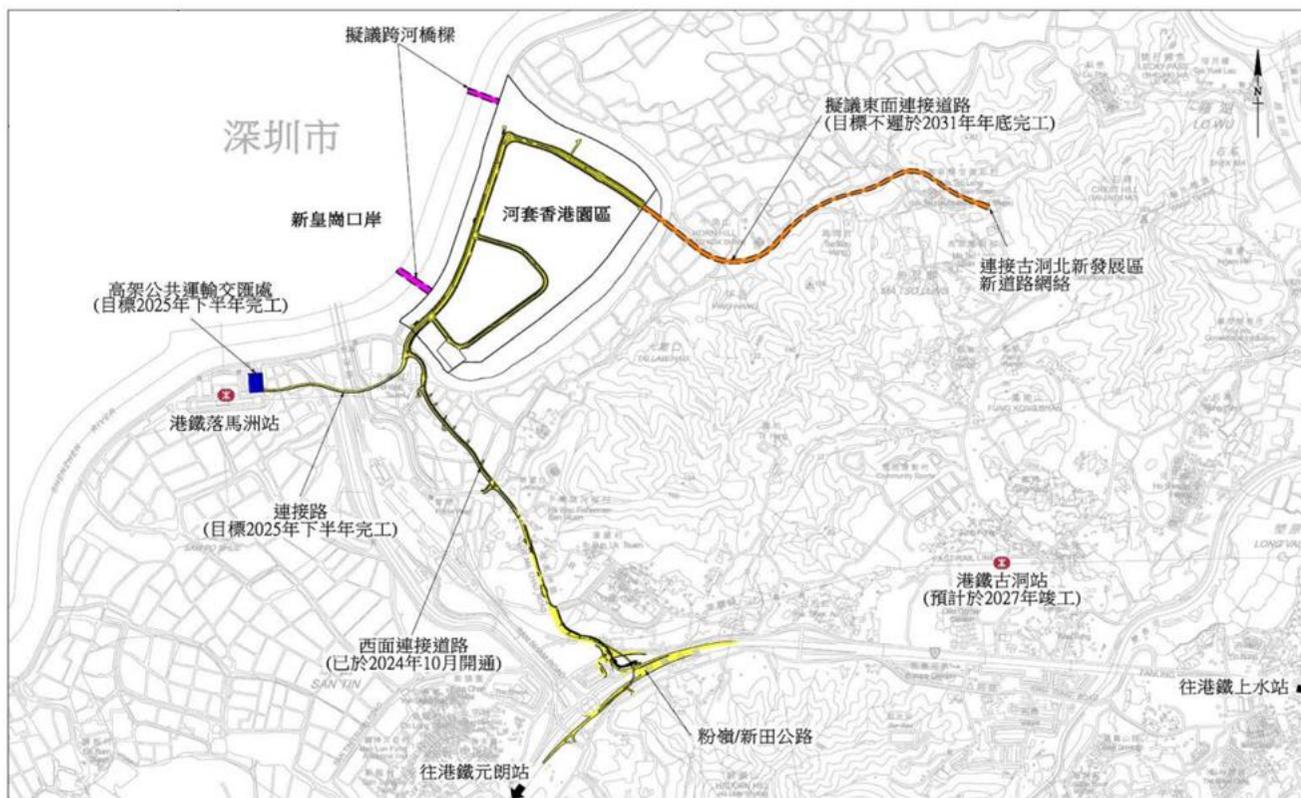
## 2. 北環線主線及支線 (\*本邀請中摘錄的內容經電腦修飾處理, 僅供參考) <sup>23 24</sup>



<sup>23</sup> 摘錄自 2025 年 7 月 8 日立法會參考資料摘要(檔號: TLB 102-002-001-P002), 請見 [https://www.legco.gov.hk/yr2025/english/brief/tlb102002001p002\\_20250709-e.pdf](https://www.legco.gov.hk/yr2025/english/brief/tlb102002001p002_20250709-e.pdf).

<sup>24</sup> 北環線主線及支線配合北部都會區發展和助力香港更好融入國家發展的重要運輸基建。北環線主線將會建造一條長 10.7 公里的地下鐵路連接錦上路站和古洞站, 於錦上路站和古洞站設置兩個轉乘站, 以及於新田、牛潭尾和凹頭設置三個中途站。北環線支線是北環線主線的跨境分支, 涉及建造從北環線主線新田站開始的一條 6.2 公里長的鐵路 (其中位於深圳的深圳段約 1 公里) 和設置三個新車站, 包括位於香港的洲頭站和河套站, 以及位於深圳的新皇崗口岸站, 並使用便捷的「一地兩檢」通關模式。

### 3. 港深創科園的主要連接道路 (\*本邀請中摘錄的內容經電腦修飾處理, 僅供參考) <sup>25</sup>

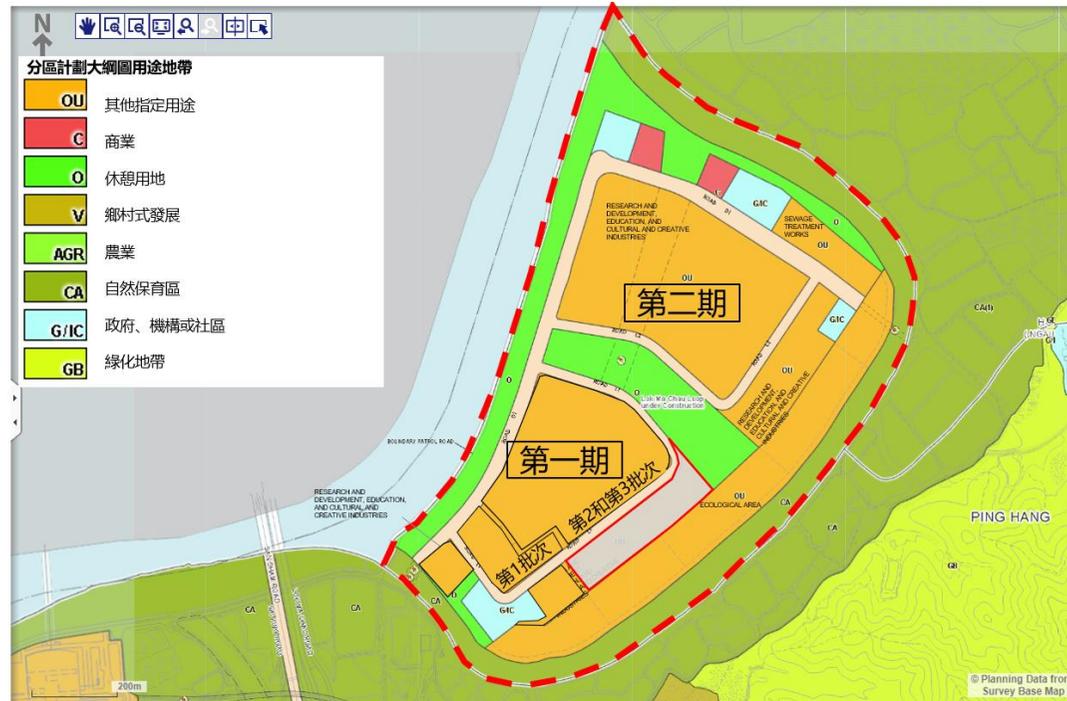


#### 圖例

-  擬建道路工程
-  高架公共運輸交匯處
-  擬議東面連接道路
-  擬議跨河橋樑

<sup>25</sup> 摘錄自立法會 2025 年 2 月 25 日第 PWSC37/2025(01)號文件, 請見 <https://www.legco.gov.hk/yr2025/chinese/fc/pwsc/papers/pwsc20250207pwsc-37-1-c.pdf>.

#### 4. 落馬洲河套地區用地計劃用途 (\*本邀請中的圖則經電腦修飾處理, 僅供參考)



#### 圖例

落馬洲河套地區邊界

備注:

上圖是根據法定規劃綜合網站<sup>326 27</sup>所製作。「OU」其他指定用途包括「研究與發展、教育及文化與創意產業」、「生態區」和「污水處理廠」。

<sup>26</sup> 法定規劃綜合網站 3 請見: <https://www.ozp.tpb.gov.hk/>。

<sup>27</sup> 相關的分區計劃大綱圖請見: <https://www.ozp.tpb.gov.hk/api/Plan/PlanNote?planNo=S%2fLMCL%2f2&lang=TC&ext=pdf&dType=in#nameddest=O>。

### 5. 港深創科園第一期發展總綱發展藍圖

# MLP

圖例:

- 研發-濕室實驗室/先進製造
  - 研發-濕室實驗室
  - 研發-先進製造
  - 研發-辦公室/乾室實驗室
  - 產學研
  - 國際學校
  - 訪客住所
  - 商業及附屬設施
  - 混合用途
  - 人才公寓
- 
- 第一期
  - 第一批次
  - 第二、三批次
  - 生態區50米緩衝區
  - 生態區25米緩衝區
  - 內部道路
  - 漁農自然護理署維修通道
  - 有蓋行人天橋
  - 擬議與深圳之連接  
(確切位置有待香港特別行政區政府與深圳市人民政府商定)

● P12 地塊編號  
12 大樓編號



## 附件 B

### 港深創新及科技園第一期第二和第三批次選定地塊發展 邀請提交意向書

#### 簡介會登記表格

日期 : 2025年10月9日 (星期四)  
時間 : 下午3時至4時30分  
形式 : 線上 (詳情將在登記後公佈)  
語言 : 主要為廣東話, 如有需要輔以英語及/或普通話

請提供公司名稱及每位代表所屬公司的名稱及資料 (包括電郵地址)。

#### 公司名稱

(英文)	
(中文)	

#### 代表的資料

姓名	職位	電郵地址	聯絡電話號碼
每家公司可登記最多兩名代表出席簡介會			
1.			
2.			

- 請在 **2025年10月3日 (星期五) 下午5時或之前** 以電郵方式交回填妥的登記表格 ([ppp.eoi@hsitp.org](mailto:ppp.eoi@hsitp.org))。
- 港深創科園公司會在收到已填妥的登記表格後, 向有關代表發出確認登記電郵。
- 港深創科園公司保留權利不接納任何人士的登記。

提交者 : \_\_\_\_\_ (姓名)  
電郵地址 : \_\_\_\_\_  
電話號碼 : \_\_\_\_\_  
日期 (日/月/年) : \_\_\_\_\_

邀請提交意向書

**附件 C****地塊P1至地塊P12的主要發展參數\*如下： -**

歡迎有興趣人士就不包含在地塊組合一和地塊組合二內的其他地塊（即地塊P1至地塊P12）表達發展意向並提供意見，以協助港深創科園公司規劃港深創科園的進一步發展（可附於回覆表格的附件中提出）。

	地塊 P1	地塊 P2	地塊 P3	地塊 P4	地塊 P5
(a) 地塊面積 (平方米)	3,115	4,160	4,918	4,904	3,872
(b) 地帶	「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」				
(c) 第一期發展的規劃	生命健康科技區			人工智能與數據科學區	生命健康科技區
(d) 計劃用途	研發 (濕實驗室)	研發 (濕實驗室)	研發 (濕實驗室)	研發 (辦公室/ 乾實驗室) 商業及附屬設施	研發 (濕實驗室)
(e) 最大樓面面積 (「GFA」) (平方米)	28,046 (10號大樓)	41,800 (14號大樓)	52,626 (15號大樓)	27,350 (16號大樓) 合計 35,465	30,668 (4號大樓)
(f) 最高建築高度 (主屋頂) (mPD) [地面/街道標高+6mPD]	+92.4 (10號大樓)	+97.2 (14號大樓)	+102.0 (15號大樓)	+103.5 (16號大樓)	+97.0 (4號大樓)
(g) 地積比率	9.0	10.0	10.7	7.2	7.9
(h) 由發展商建造的有蓋和自動人行道的行人天橋	不適用	不適用	不適用	不適用	大樓立面應預留一個開口，供未來興建自動人行道與P5連接

	地塊 P6	地塊 P7	地塊 P8
(a) 地塊面積 (平方米)	3,836	5,130	6,121
(b) 地帶	「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」		
(c) 第一期發展的規劃	產學研區		人工智能與數據科學區
(d) 計劃用途	研發 (濕實驗室)	產學研	混合用途 商業及附屬設施 研發 (辦公室/ 乾實驗室) 商業及附屬設施

## 邀請提交意向書

	地塊 P6		地塊 P7			地塊 P8	
(e) 最大樓面面積 (「GFA」)(平方米)	24,100 (17A號大樓)	14,550 (17B號大樓)	15,450 (18A號大樓)	54,000 (18A&18B號大樓)	4,861 + 1,714 = 6,575	71,228 (19號大樓)	5,851 + 2,940 = 8,791
	合計 38,650		合計 76,025			合計 80,019	
(f) 最高建築高度 (主屋頂) (mPD) [地面/街道標高+6mPD]	+106.8 (17A號大樓)	+90.0 (17B號大樓)	+98.7 (18A號大樓)	+141.5 (18B號大樓)	不適用 (2層平台)	+184.0 (19號大樓)	
(g) 地積比率	10.1		14.8			13.1	
(h) 由發展商建造的有蓋和自動人行道的行人天橋	連接P5的4號大樓的自動人行道; 以及大樓立面應預留一個開口, 供未來興建自動人行道與P7連接		連接P6的17B號大樓的自動人行道; 以及大樓立面應預留一個開口, 供未來興建自動人行道與P8連接			連接P7的18B號大樓的自動人行道; 以及大樓立面應預留一個開口, 供未來興建自動人行道與未來第二期發展連接	

	地塊 P9	地塊 P10	地塊 P11	地塊 P12	
(a) 地塊面積 (平方米)	5,380	7,072	9,172	6,202	
(b) 地帶	「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」				
(c) 第一期發展的規劃	新科技與先進製造區			人工智能與數據科學區	
(d) 計劃用途	研發 (先進製造 / 濕實驗室)	研發 (先進製造)	研發 (先進製造)	研發 (辦公室 / 乾實驗室)	商業及附屬設施
(e) 最大樓面面積 (「GFA」)(平方米)	44,000 (7號大樓)	78,300 (20號大樓)	99,000 (21號大樓)	68,722 (23號大樓)	4,760 + 4,760 + 3,721 = 13,241
	合計 81,963				
(f) 最高建築高度 (主屋頂) (mPD) [地面/街道標高+6mPD]	+110.0 (7號大樓)	+129.5 (20號大樓)	+142.5 (21號大樓)	+208.0 (23號大樓)	不適用 (2層平台)
(g) 地積比率	8.2	11.1	10.8	13.2	
(h) 由發展商建造的有蓋行人天橋 / 有蓋行人道	不適用	不適用	連接P11至P15的行人天橋; 以及大樓立面應為未來與位於P13的大樓連接預留開口和結構支撐	不適用	

\* 附件 C 中的表格列出了地塊 P1 至 P12 的主要發展參數。主要發展參數屬指示性質，可能有所更改。以上清單並非詳盡無遺，每個地塊和/或每棟建築物還存在其他個別用地的條件，包括但不限於與建築物後移或非建築面積、通行權、補償性植樹、綠化區、綠化措施、商業配套設施、邊界牆、立面材料、交通、基礎設施、環境及規劃相關的發展參數。更多詳情將在招標文件中列出。