

租管公司瞄準低空經濟 地產商打造國際學校

北都建設提速 財團多點布局搶抓機遇



▲財團申請在新田科技城範圍內的逾175萬方呎土地，發展成為世界級創科中心及數據中心等產業。

新田創科中心規劃14幢 涉744萬呎

新田科技城發展是本港國際創科新城的核心，在新田管理多個大型物流中心的信佳租務管理公司，在獲得業主授權下，申請將一幅在新田科技城範圍內的逾175萬方呎土地，發展成為世界級創科中心及數據中心等產業。基於創新科技及低空經濟是未來經濟發展的重點行業，申請者亦朝此方向提出發展建議，旨在促進新田科技城的創新科技發展，並成為香港與深圳福田自貿區之間低空跨境接口的首個試點。

地下樓層安置物流作業

申請者指出，該計劃是以私營方式推動創新科技發展，與特區政府提倡的科技城及河套園區相呼應；亦得到不少包括在大灣區內的



▲新田創新科技中心構思由14幢不同類型用途物業組成，着重綠化，環境優美。

投資者及科技專才支持，且更得到本港一家大型發展商全力支持，負起整個計劃的發展過程及財務承擔，以及引進具潛力的投資夥伴。特區政府既省回收地成本及時間，又得到地價收入。

該創新科技中心發展計劃總可建樓面達744.33萬方呎，擬建14幢2至19層高物業，包括7幢12層高創新及科技大樓、3幢19層高商住大樓，內含餐飲零售、商業及員工宿舍；1幢9層高自動泊車系統及數據中心，1幢3層高遊客及教育中心，1幢2層高冷卻中心及1幢2層高變電站。創新及科技大樓的地下樓層，建議用作安置受政府新田科技城發展收地影響的物流作業者。

申請者指出，該計劃是以私營方式推動創新科技發展，與特區政府提倡的科技城及河套園區相呼應；亦得到不少包括在大灣區內的

該土地的地盤面積約5.9萬方呎，擬在1層地庫停車場及7層基座之上，各興建1幢6層高員工宿舍及12層高公寓，總樓面約29.49萬方呎。7層基座用作與電動車的創新及科技相關用途，包括電動車陳列室、測試、驗車，及科研實驗室等，約有20.65萬方呎樓面。

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

經濟透視

北部都會區是香港經濟發展的重點新引擎，目標打造國際創新科技中心和國際教育樞紐。特區政府正在擘劃北部都會區藍圖，首份五年規劃以「規劃先行、基建帶動、產業導入、民生為本」為原則，市場亦要積極參與，摒棄以往房地產的發展思維。

部分私人財團最近主動向特區政府就其北部都會區內所持土地，探討私營發展創科與教育產業，包括有租務管理公司申請在新田發展創新科技中心，瞄準低空經濟機遇，亦有地產商計劃在古洞南興建國際學校。在私營市場的高效下，有助加快北部都會區建設。

大公報記者 林志光



▲北部都會區是香港未來發展重要引擎。

新田創新科技中心

總地盤面積	175.65萬方呎
總可建樓面	744.33萬方呎
・創科樓面	627.97萬方呎
・商業樓面	14.43萬方呎
・員工宿舍	64.09萬方呎
・自動泊車系統及數據中心	29.81萬方呎
・冷卻中心	4.20萬方呎
・變電站	1.54萬方呎
・遊客及教育中心	2.28萬方呎
幢數	14幢
樓高	2至19層
工作人口	24130人
宿舍單位	1680個
預計落成時間	2033年

打鼓嶺老鼠嶺創科產業園

總地盤面積	135.48萬方呎
總可建樓面	542.11萬方呎
・科研中心樓面	289.31萬方呎
・數據中心樓面	93萬方呎
・商業中心樓面	9.98萬方呎
・幼稚園	7800方呎
・人才公寓樓面	68.78萬方呎
・私人住宅樓面	80.25萬方呎
幢數	15幢
樓高	6至32層
公寓單位	1392個
私宅單位	1618個
居住人口	8126人
預計落成時間	2029至2032年



▲打鼓嶺老鼠嶺創科產業園集合科研、數據中心及私人住宅，共提供1618個私人住宅單位。

三公司合營 打鼓嶺擬建綜合產業園

香港國際創科產業園、巨華發展及灣區數字學生方案公司在打鼓嶺週田村周邊擁近百萬方呎土地，認為新界北新市鎮在北部都會區中，已定位為口岸商業區及新興產業基地，其所持土地鄰近羅湖區及主要口岸，可以促進跨境協同發展，遂建議以私營方式建設一個集科研、數據中心及私人住宅於一身的頂級創新科技產業園，並推動與深圳在跨境商貿和創科合作，發揮其強大的口岸商貿功能。

申請者指出，私營發展產業園既可善用土地資源，有助減輕特區政府財政負擔及加速北部都會區發展，又可跟沙嶺數據中心產生協同效應，建立一個活力創科社區，支持本

港創科發展及增加相關科研的工作機會。

申請者表示，已跟羅湖深港現代商貿業升級發展區指揮部簽訂策略協議，中國土木工程集團成合作夥伴，項目將來潛在的核心租戶包括中國移動、聯想等創科企業。

北面作科研 南面為居住

該發展計劃在老鼠嶺以東，根據該財團的構思，地盤北面主要作科研中心及數據中心之用，各為3幢16層及3幢12層高物業，另有1幢6層高商業中心；南面地盤則主要興建人才公寓及私人住宅大廈，初步計劃興建3幢31至32層高人才公寓，作為科研中心及數據中心員工的附屬宿舍，提供1392個單位；另5幢16至31層高私人住宅大廈，提供1618個單位。該財團預計，整個園區可帶來約6207個就業機會。



▲打鼓嶺老鼠嶺創科產業園分為兩大地盤，北面主要作科研中心及數據中心，南面為人才公寓及私人住宅大廈。

森那美粉嶺打造電動車智能城 附人才公寓

森那美汽車服務擁有粉嶺和興路與大窩西支路一幅土地，有見特區政府積極推行電動車、綠色能源及低空經濟發展政策，遂擬將土地用作創新及科技發展，發展一座電動車智能城，附設員工宿舍和人才公寓，打造一個可持續及具前瞻性的區域樞紐，促進香港電動車產業的創新及發展，同時推動綠色能源、低空飛行及智慧城市的技術發展。土地雖非在北部都會區範圍之內，但相信能與北部都會區發展產生協同效應，協助培育創科及科研人才。

該土地的地盤面積約5.9萬方呎，擬在1層地庫停車場及7層基座之上，各興建1幢6層高員工宿舍及12層高公寓，總樓面約29.49萬方呎。7層基座用作與電動車的創新及科技相關用途，包括電動車陳列室、測試、驗車，及科研實驗室等，約有20.65萬方呎樓面。

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，



▲森那美汽車服務計劃在粉嶺發展一座電動車智能城（箭嘴示）。

森那美電動車智能城

總地盤面積	5.90萬方呎	幢數	2幢
總可建樓面	29.49萬方呎	公寓單位	138個
・研發及創科樓面	20.65萬方呎	住宿人數	414人
・人才公寓	8.85萬方呎	預計落成時間	2031年

恒地古洞南計劃建國際學校 學生3000名



古洞南國際學校			
總地盤面積	138.03萬方呎	幢數	22幢
總可建樓面	184.06萬方呎	住宿單位	921個
・教育及附屬設施樓面	111.68萬方呎	住宿人數	2243人
・住宿樓面	72.39萬方呎	預計落成時間	2036年

恒基地產(00012)等多年前曾有意在古洞南的蕉徑興建國際學校，最近再有新構思上馬，地點轉在上水天簾及坑頭村以南、雙魚河兩旁的農地。計劃興建國際學校是回應政府推動北部都會區多元學習及STEM教育的優質國際教育政策方針，以滿足大灣區需求和鞏固香港作為國際教育樞紐地位。選址又鄰近古洞北新區、新田科技城及牛潭尾北都大學城，為北部都會區未來發展產生協同效應。

發展商指出，該校將成為貝賽思國際學校的香港校區，

採用「一條龍」辦學模式，涵蓋幼稚園、小學及中學教育設施，為幼兒教育及K-12（幼兒園到十二年級）教育體系提供創新且獨特的學習環境，學生人數可達3000名。

校園內同時建有學生與教職員宿舍，料可容納約1400名學生寄宿，及840名教職員及其家人居住。

根據初步資料，該國際學校將建22幢最高達10層的建築物，其中7幢是校舍及附屬教學設施，幼兒園至中學共設有141個課室。學生及教職員宿舍分別有3幢及11幢，各提供350個單位及571個單位。

「按實補價」助降融資成本 分期彈性發展

特區政府積極加快北部都會區發展，最新是發展局於5月底公布的「按實補價」先導計劃，旨在降低開發資金及融資成本，提升市場投資產業用地的興趣，加速產業發展。惟只限非住宅發展項目，計劃為期3年後再檢討。

僅適用非住宅項目

「按實補價」是容許地段業權人分期進行非住宅發展，並按每期實際興建的總樓面面積及地段業權人建議的「選定用途」釐定應繳補地價。

該先導計劃適用於全港所有非住宅發展的地契修訂及換地申請，容許地段業權人或發展商可彈性作分期發展，並按每期實際興建的總樓面面積及地段業權人建議的「選定用途」釐定應繳補地價，屬優惠措施，有關安排取替過去的做法，即在評估補地價金額時，一刀切以地段容許的最高總樓面面積和地政總署假設的最高市價用途為基礎。因此，政府對該優惠措施附加特別條件限制。

首期樓面須達整體60%

首先，項目首期發展的總樓面面積必須達到整個發展的整體准許最高總樓面的60%，並按照建築規約依期完成。政府會以首期發展的總樓面面積，跟地段業權人建議的「選定用途」，按十足市價計算所需的補地價金額。

為了推動地盡其用，政府期望發展商於項目首期發展落成後的10年內，決定是否透過地契修訂繼續就餘下部分（即最多40%的准許最高總樓面面積）進行發展，並按經修訂地契訂明的用途繳付當時十足市價的地價，令地盡其用。

政府亦考慮到土地業權一旦賣散，眾多業主日後就是否進行餘下部分的發展一般較難達成共識，故先導計劃亦會設立保障措施，在首期發展完成後的10年內，整幅土地不得賣散，除非獲得地政總署批准透過地契修訂申請以發展准許最高總樓面面積的餘下部分。

如發展商在10年期滿後不為餘下部分提出地契修訂，可向政府申請透過地契修訂移除上述轉讓限制。

政府同時會視乎有關地區其他地段的業權人有否提出申請，或會有關土地整個發展的准許最高總樓面面積餘下部分的發展密度，和基建容量調配至區內其他地段。換言之，屆時土地業權人雖然仍然持有該土地，但並不保證其可於10年期滿後繼續發展餘下的部分。在10年期滿後業權人可申請透過地契修訂移除轉讓限制。