

北都大學城 洪水橋大學城

校園區用地申請

須知

前言

1. 國家「十五五」規劃明確支持香港進一步融入和服務國家發展大局。香港特別行政區政府（下稱「政府」）已編制了《香港特別行政區經濟和社會發展第一個五年規劃（2026-2030年）》，勾勒香港未來五年的發展願景、核心目標、重點領域和重大舉措，主動對接國家發展戰略，並把握粵港澳大灣區（下稱「大灣區」）建設帶來的重大機遇。當中包括加快北部都會區（下稱「北都」）建設、建設國際創新科技中心、打造國際高端人才集聚高地，以及鞏固香港作為國際教育樞紐的地位。北都將以大學城、創科、產業，以及宜居、宜業、宜遊為建設目標，旨在成為香港發展的突破點。
2. 正如在《行政長官 2026 年施政報告》所述，政府會在北都建設新田¹、洪水橋²和打鼓嶺³大學城。三個大學城均以城區概念建設，包含校園區、科技區、產業區和生活社區，以「一城五元素」（教育、科技、產業、人才和城市建設）作布局，帶動北都大學城整體發展。新田、洪水橋及打鼓嶺三個大學城的校園區總面積約 300 公頃，連同周邊的科技區、產業區及生活社區，三個大學城的總體規劃面積超過 1 000 公頃。
3. 項目將以「教育—產業—城市建設」聯動，帶動「科技—產業」協同發展，以打造大灣區乃至全球的「人才高地」，目標是打造「宜教、宜研、宜創、宜居」的高質素大學城，並以「人才培養、科學研究、成果轉化、產業發展」四位一體為戰略定位，推動「政、產、學、

¹ 位於新田科技城和牛潭尾新發展區

² 位於洪水橋／廈村新發展區

³ 位於打鼓嶺新發展區（前稱「新界北新市鎮」）

研、投」協同並進，實現教育、科技、人才一體化發展。

4. 政務司司長一直帶領北都發展委員會轄下的「大學城籌劃及建設組」(下稱「籌建組」)，研究北都大學城的發展模式。籌建組提速提效，積極推動跨部門協作，高效推進北都大學城的規劃與建設。在北都大學城的規劃中，洪水橋大學城已預留合共約 26 公頃用地，作校園區發展之用。洪水橋大學城以「智能製造應用型專上教育及國際化人才培育中心」為整體策略定位，並推出三個校園區用地（即區域（一）、區域（二）及區域（三）），供合資格專上院校發展校園及設施。
5. 本着公開、透明和擇優而取的原則，政府現邀請合資格的申請人提交申請，競逐上述預留的校園區用地。雖然北都大學城原則上將以自負盈虧的模式發展，但政府亦設有貸款安排，供申請人選擇，用以支付洪水橋大學城獲批校園區用地的部分建設成本。本《須知》載列申請規定及實施安排。申請人亦應參閱相關的用地概況（見附件），以了解洪水橋大學城內各校園區用地的詳細規劃參數。

申請資格

6. 在遞交申請時，申請人必須為：

(a) 根據以下條例設立的院校：

- i. 《香港城市大學條例》(第 1132 章)；
- ii. 《香港浸會大學條例》(第 1126 章)；
- iii. 《香港都會大學條例》(第 1145 章)；
- iv. 《嶺南大學條例》(第 1165 章)；
- v. 《香港中文大學條例》(第 1109 章)；
- vi. 《香港教育大學條例》(第 444 章)；
- vii. 《香港理工大學條例》(第 1075 章)；
- viii. 《香港科技大學條例》(第 1141 章)；
- ix. 《香港大學條例》(第 1053 章)；或

x. 《職業訓練局條例》(第 1130 章)

或

(b) 非牟利專上院校，並須提供證明文件，以確立以下各項：

i. 該院校為根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條獲豁免繳稅且屬公共性質的認可慈善機構或慈善信託；以及

ii. (A) 已根據《公司條例》(第 622 章)成立為法團，而其組織章程細則已載有院校營辦專上教育所需的全部條款及條文；或

(B) 已根據其他條例成立為法團或設立，而教育局局長在審閱其章程後，認為可考慮向該院校批出用地及／或貸款；以及

iii.(A) 已根據《專上學院條例》(第 320 章)註冊；或

(B) 已就根據第 320 章註冊一事制訂具體計劃並作出承諾。如申請獲批，該院校必須先根據第 320 章完成註冊，方可簽立批地文件及獲發放貸款。除非該院校已根據第 320 章完成上述註冊，否則政府不會就批出任何有關用地訂立具約束力的協議。

7. 申請可由多於一名申請人共同遞交。

用地使用範圍

8. 合資格的申請人可就區域(一)、區域(二)及／或區域(三)提出批地申請，以作下列發展用途：

(a) 為擴充專上院校規模而興建永久校舍；

- (b) 重置現有校舍；
 - (c) 提供或提升教學及其他配套設施（如圖書館、實驗室、學生輔導／職業輔導中心、與研究相關的設施等），以提升學生的學習體驗和加強對學生的支援；以及／或
 - (d) 興建供修讀全日制專上課程學生入住的宿舍，以提升其學習體驗。
9. 申請人須在校園區用地提供副學位（即高級文憑或副學士學位）程度及／或學位程度的全日制及／或兼讀制並經本地評審的專上課程。
- (a) 「全日制」課程如以面授形式授課，每年的面授時數一般應不少於 450 小時；如以非面授形式授課，學習時數一般應不少於 1 350 小時。
 - (b) 經評審課程指已通過評審的課程。如該等課程由具備自行評審資格的學術機構提供，有關機構須按校內的質素保證機制評審課程；如由未具備自行評審資格的學術機構提供，則有關專上課程應由教育局局長認可的質素保證機構進行評審。
10. 申請人應發揮引領作用，推動香港發展成為國際教育樞紐。
11. 鑑於洪水橋大學城的策略定位，申請人應聚焦前沿跨學科研究，並配合大灣區關鍵產業的學術及技術需求，從而帶動區域發展。申請人應就課程發展、教與學、實習及應用研究等範疇，與區內產業協作，以培育相關產業所需人才。
12. 申請人應積極與內地及海外知名院校，以及龍頭企業聯繫並開展協作，包括但不限於合辦課程及研究項目。
13. 政府鼓勵申請人發展可供其他專上院校共用的設施。

貸款

14. 申請人可選擇提交貸款方案，該方案必須符合基本條款；申請人亦可參照指示性條款，提出具競爭力的方案。申請人若無須貸款或能提出在財務上具競爭力的方案，將獲優先考慮。

基本條款

15. 貸款金額上限為預計總建設成本的 50%。申請人須以自有資金及／或從其他來源取得的資金支付總建設成本。

16. 貸款按以下方式發放及償還：

- (a) 貸款將按照獲批貸款申請人的開支模式分期發放，最長發放期為十年，最後一期貸款將於工程項目完成時發放；以及
- (b) 有關貸款須由最後一期貸款支取日期起計，以等額方式分期償還，還款期最長為 20 年。

指示性條款

17. 申請人可按其個別情況⁴，就還款條款提出建議，包括還款期及息率。謹供參考：假設由最後一期貸款支取日期起計分 20 年攤還，指示性還款條款如下：

- (a) 由首次支取貸款起至還款第六年：免息；
- (b) 還款第七年至第十年：按「無所損益」率計算⁵；以及

⁴ 為免生疑問，申請人可建議較短的還款期，例如六年。

⁵ 謹作說明：2026 年 3 月的「無所損益」率為 2.173%。

- (c) 還款第十一年至第二十年：按外匯基金（根據《外匯基金條例》(第 66 章)成立)的政府財政儲備存款回報率計算⁶。

延長還款期

18. 獲批貸款的申請人如證明有財務困難，可申請延長還款期，最長可延至由最後一期貸款支取日期起計的 25 年內；惟申請人須根據上文第 16(b)段所述如期繳付首十期還款，而在首 20 年後，須按外匯基金的政府財政儲備存款回報率計算應付利息。
19. 政府保留與備選名單上的申請人商討調整貸款條款。
20. 獲批貸款的申請人須在簽立由政府委任及代表政府行事的法律顧問所擬備的所有必要法律文件後，方可支取貸款（見下文第 40 至 43 段）。

遞交申請

21. 申請人須在截止日期（2026 年 12 月 31 日下午 5 時）或之前遞交申請至以下地址及電郵：

地址	香港添馬添美道 2 號 政府總部東翼 7 樓 專責審批小組秘書處
電郵	nmut_hsk@edb.gov.hk

22. 除非政府另有要求，否則申請人不得在截止日期後遞交補充資料。如申請人未有按要求及適時遞交資料，政府保留權利不繼續考慮其申請。

⁶ 謹作說明：2026 年的回報率為 4.8%。

審批申請

23. 為全面評估校園區用地的使用情況，以配合北都大學城的發展，由政務司司長領導的「專責審批小組」(下稱「審批小組」)將負責審核申請，並視乎每宗申請的可取之處及資格規定，決定是否批出校園區用地，以及是否接納、修改或拒絕申請（及／或貸款方案）。
24. 審批小組審核申請時，會考慮資格規定及申請的可取之處。審批準則包括但不限於以下各項：
- (a) 申請內容，特別是與內地及海外知名院校和企業協作的方案，是否配合北都大學城的策略定位；
 - (b) 申請人所屬機構、其管理架構，以及提供專上教育的往績，是否配合社會需要及政府政策；
 - (c) 申請人需要一幅或多幅用地作以下用途的理據：擴充院校規模、改善教學及其他配套設施以提升學生的學習體驗或加強對學生的支援，以及／或重置現有校舍；
 - (d) 申請人擬開辦的課程、學科組合、與申請人現有課程及設施可能產生的協同效應，以及提升課程質素及水平的機制及措施；
 - (e) 申請人的擬議校園設計／翻修計劃及推行策略、用地／處所的運用、申請人落實項目的財政能力，以及提升學生學習體驗或加強對學生支援的措施／設施；

就貸款申請而言

- (f) 建設／翻修的預算成本；
- (g) 申請在財務上是否可行；
- (h) 申請人的還款能力；

- (i) 擬議的抵押安排（見下文第 40 至 43 段）；
 - (j) 院校是否承諾物色貸款以外的其他資金來源；以及
 - (k) 擬議的還款條款是否具競爭力。
25. 批地申請將以競逐方式審批。審批小組可要求申請人提供額外資料，並在適當情況下邀請申請人闡述其方案。
26. 政府有絕對酌情權決定是否批准任何申請。雖然申請人可申請一個或多個區域，但政府仍保留權利，根據審批小組對申請的評估和審核，最終決定如何批出三個區域的用地。
27. 政府並無義務批准任何申請或向任何申請人批出貸款，亦可只批出部分貸款。政府有絕對酌情權決定是否批出貸款。
28. 經審批小組推薦且涉及貸款的申請，將提交立法會財務委員會審批。

批地程序

29. 如申請獲審批小組選中，獲選申請人在收到審批小組通知後，須就批地建議向地政總署正式提出申請。地政總署會就批地建議發出初步基本條款，供申請人考慮是否接納。當收到申請人回覆表示接納基本條款，並確認申請人具備一切所需的財政資源（包括任何所需貸款），能按擬議批地條件所施加的要求進行建設並完成有關項目後，地政總署在獲得教育局給予政策支持的情況下，或會以私人協約方式正式批准有關批地建議。
30. 其後，申請人須簽立一份名為「批地條件」的具約束力協議，訂明其須遵行多項規定，包括：

- (a) 在獲批用地上興建和維修保養一座或多座建築物，以作為非牟利專上院校，並配備經政府核准的設施；
 - (b) 不得使用獲批用地及其上的建築物作上文(a)項訂明的專上教育設施相關用途以外的任何其他用途；
 - (c) 在批地條件訂明的日期或之前開始營運專上院校，並在規模及各方面均令政府滿意的情況下繼續營運該專上院校；
 - (d) 不得將有關用地及其任何部分、其上任何建築物或任何建築物的部分讓與（包括轉讓、按揭、押記、批租、分租等；但下文第 40 至 43 段所述的貸款協議除外），或訂立任何協議以作出上述行為；以及
 - (e) 在政府徵用時，准許其他組織使用獲批的用地。
31. 此外，批地條件會包含收回土地條款，訂明如須用作改善香港或作任何其他公共用途，政府有全權收回、重收所批用地的全部或任何部分，並取回其管有權。
32. 獲批地的申請人於簽立批地條件時，須繳付港幣 1,000 元的象徵式地價。
33. 批地條件一經簽立，如該申請的相關貸款或其他來源已有資金可供動用，且申請人已知悉規管該用地發展的所有建設及工程條件，則可徵詢專業意見，並着手為獲批用地擬備詳細的建築圖則。
34. 除批地條件外，並在不影響該等條件的情況下，獲批地的申請人亦須符合以下條件：
- (a) 在獲批用地上興建專上教育相關設施，或興建經政府同意的其他計劃；

- (b) 在政府交付獲批用地後，立即接管有關用地，並在切實可行的範圍內盡快興建上文(a)項所述的設施，惟無論如何須受批地條件的條款及條件規限；
 - (c) 負責繳付用電、用水或使用其他公用設施所需的任何按金；以及
 - (d) 除非切實不可行，否則在有需要時，須容許教育局及政府核准的任何其他機構使用相關專上教育設施，以便進行公開考試，或舉辦教育或其他活動。
35. 上文第 30 至 34 段載列的條件純屬指引性質，並不構成批地的條款及條件。如有任何差異，概以最終的批地條件為準。

服務協議

36. 獲批地的申請人須與政府訂立為期十年的服務協議，並受其申請的內容所規限（經政府同意的修訂除外）。視乎雙方同意的條款及表現指標，政府可續訂服務協議，每次最長為十年。
37. 倘若獲批地的申請人屢次未能符合其申請所訂定的進度指標、標準、目標或用地發展用途，或未能作出改善以解決所察悉的問題，或未能遵從服務協議的條款，政府可發出書面通知，在服務協議期屆滿前終止該協議。一旦服務協議提早終止，相關的批地條件亦會一併終止。
38. 在首個十年的年期屆滿時，假如續訂服務協議，批地條件應予覆檢，以將其年期延長至與續訂的服務協議年期一致，惟每次期限最長為十年。續訂的批地條件須受與首次批地條件相若的條款及條件，以及政府所決定的其他條款及條件所規限。

提交進度報告

39. 獲批地的申請人必須按照其申請所載的推展計劃、量化目標和質性目標，以及發展時間表和校園用途提交年度進度報告。

貸款協議

40. 獲批地並申請貸款的申請人須提供抵押品，並與政府簽訂貸款協議、法定押記／按揭契據（如適用），以及政府法律顧問認為必需的任何其他法律文件。此等申請人可提供物業作抵押，並簽訂法定押記，將用作抵押的物業押記予政府。在貸款存續期間，此等申請人須應政府要求，每隔一段政府認為合適的時間，向政府遞交有關物業的估價報告，費用由其自行承擔。估價報告須由信譽良好的合資格測量師擬備，其格式須令政府滿意。在貸款的全部分期款項均已還清，且政府憑藉法定押記而要求支付的全部款項（包括利息）均已收妥後，政府會安排有關申請人自費為有關物業解除法定押記／按揭，而物業業權會復歸有關申請人。
41. 若物業按揭不適用於獲批地並已申請貸款的申請人（例如沒有物業或物業的抵押價值不足），政府或會要求：
- (a) 此等申請人提供其他足夠的抵押品，致令政府滿意；
 - (b) 此等申請人的所屬母機構（如有）以令政府滿意的方式就有關申請人的債務向政府作出不可撤回的無條件持續保證；以及／或
 - (c) 以令政府滿意的方式及形式，將該申請人未來的收入作為押記。

42. 至於所需的其他種類抵押品，獲批貸款的申請人應注意，不可撤回的銀行擔保，或「存款押記」或「證券押記」契據，均屬常見的抵押方式。政府亦會考慮接受由此等申請人的董事局（或同等組織）所提供的不可撤回的個人擔保；有關擔保須以政府接受的形式作出，且擔保人的信貸審查的結果必須令人滿意。
43. 審批小組審核貸款申請時，亦會考慮申請人建議的抵押安排。

貸款管理

44. 教育局會負責管理貸款，包括簽立法律文件、發放貸款、收取還款，以及監察個別貸款的紀錄。
45. 獲批地並已申請貸款的申請人，須每年提交經審計帳目報表，當中須顯示該筆貸款的結欠情況，以及／或提交進度報告。若此等申請人未能按時提交該等文件，政府可要求申請人立即全數償還已發放的款項。

查詢

46. 本《須知》僅供說明之用。一切概以批地條件、服務協議及貸款協議的內容為準。
47. 如欲查詢申請相關事宜，請聯絡秘書處：

地址	香港添馬添美道 2 號 政府總部東翼 7 樓 專責審批小組秘書處
電郵	nmut_hsk@edb.gov.hk
電話	2115 2306
傳真	2827 1003

教育局
2026 年 9 月

北部都會區大學城
洪水橋大學城
校園區用地申請

用地概況

區域（一）

主要規劃參數：

用地面積	約165 200平方米 (請參閱隨附的 <u>地圖1</u>)
最高地積比率及最大總樓面面積	最高地積比率：5 最大總樓面面積：約826 000平方米
最高建築物高度	4-17用地(31A區)： 主水平基準上80米 4-15用地(31B區)*： 主水平基準上90米 4-13a1、4-13a2及4-13a3用地(32A區)： 主水平基準上150米 4-12c1及4-12c2用地(32C區)： 主水平基準上130米 4-12d及4-16用地(32D區)*： 主水平基準上130米 4-21用地(24B區)： 主水平基準上80米 3-52用地(35區)： 主水平基準上80米

預計的用地交付日期（即預計用地產出以交予獲選申請人的日期）	4-17用地(31A區)：2026 4-15用地(31B區)*：2026 4-13a1用地(32A區)：2028 4-13a2及4-13a3用地(32A區)：2027 4-12c1及4-12c2用地(32C區)：2027 4-16用地(32D區)：2027 4-12d用地(32D區)*：2028 4-21用地(24B區)：2027 3-52用地(Area 35)：2029 須視乎最終簽立所需的服務協議／批地條件而定
-------------------------------	--

* 包括隨附的地圖 1內顯示原本規劃作 L21 道路的部分。

註：

1. 區域（一）是北部都會區（北都）大學城的重要位置，鄰近洪水橋／厦村新發展區未來的市中心。根據現行的分區計劃大綱圖，「教育機構」包括大學及其附屬用途，例如學生宿舍和教職員宿舍，於區域（一）內屬經常准許用途，惟 3-52 用地及現時規劃作 L21 道路的部分（如隨附的地圖 1所示）除外，該等範圍稍後亦將改劃以容許「教育機構」用途。
2. 區域（一）用地的最高地積比率為 5，相當於總樓面面積約 826 000 平方米。學生宿舍和教職員宿舍所佔的總樓面面積百分比，不得超過區域（一）擬議總樓面面積的 15%。區域（一）的申請人須提供初步的布局設計圖及立面圖，該等圖則須附有發展參數表，說明該區擬議發展項目的地積比率／總樓面面積及建築物高度。
3. 為推動洪水橋大學城的全面規劃，區域（一）的發展項目應採用綜合設計。應考慮提供合適的行

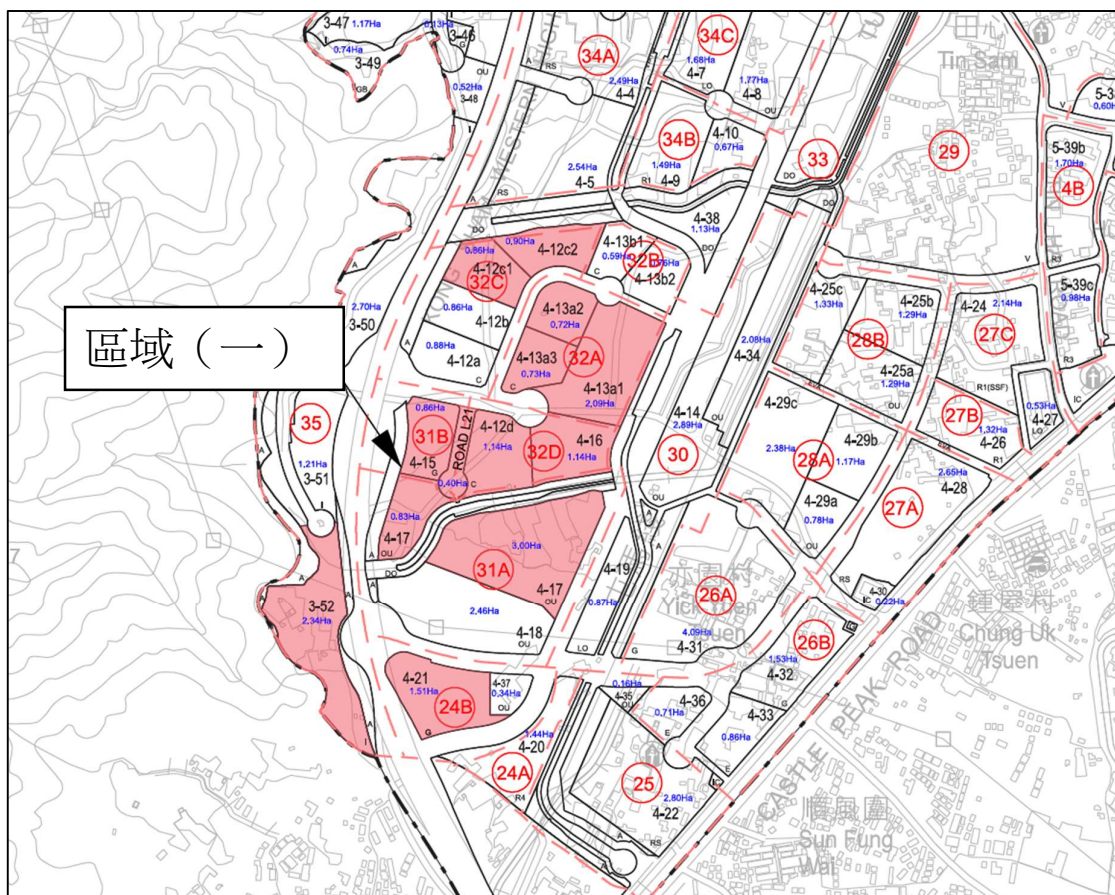
人道連接系統和運輸設施，以增強在不同用地之間，以及區域（一）與周邊地區之間往來的通達性。已規劃的河畔長廊將會貫穿或毗鄰區域（一）的 4-17、4-12d 及 4-16 用地。4-17 用地的南面亦毗鄰已規劃的區域供冷系統。在考慮區域（一）用地的發展項目時，應參考周邊的發展項目，包括其規模和建築物高度。

4. 區域（一）的若干發展項目（例如學生宿舍和教職員宿舍（如有））可能會受附近道路交通產生的噪音影響。而為緩解有關噪音影響，或須為該等發展項目提供中央通風及空調。視乎獲選申請人就 區域（一）發展項目作出的規劃和設計，在切實可行範圍內，應通過政府所設置和營運的區域供冷系統滿足該等發展項目所須的中央空調需求。
5. 申請結果公布後，區域（一）的成功申請人須向地政總署提出以私人協約方式（即政府租契）批地的正式申請，而有關申請須得到教育局的政策支持方獲受理。申請並不保證獲批；如獲批准，則須受政府施加的條款和條件約束。
6. 政府完成相關的地盤平整和基礎建設工程後，區域（一）用地會分階段以現狀交予獲批地的申請人（見上文主要規劃參數）。政府部門或負責專上院校營運的公共機關可能會要求區域（一）的獲批地申請人進行初步研究／技術評估，包括岩土測量和勘察、天然山坡風險評估、交通影響評估、視覺影響評估、空氣流通評估、環境評估（如空氣質素影響評估和噪音影響評估）等，以及落實技術評估所提出的任何所須緩解措施。政府部門可能會要求在用地闢設公用設施或基礎設施預留區域。視乎有關各方的意見，政府保留批准擬議批地申請的權利，並有絕對酌情權就批地事

宜施加任何條款及條件。獲批地的申請人亦須自費進行所需的地盤預備工程和改建工程。

7. 上述資料根據現有的最新資料編製，僅屬擬議批地的主要基本條款的一般摘要，未必詳盡無遺。申請人提交方案前，應仔細審閱一切可能的用地要求。政府保留權利在批地條件簽立前，有絕對酌情權作出任何修訂。

地圖 1 (區域 (一))



註：用地界線僅供參考，有待進一步測量。

區域（二）

主要規劃參數：

用地面積	約52 800平方米 (請參閱隨附的 <u>地圖2</u>)
最高地積比率及最大總樓面面積	最高地積比率：5 最大總樓面面積：約264 000平方米
最高建築物高度	4-8用地(34C區)： 主水平基準上130米 3-40及3-42用地(46區)： 主水平基準上90米
預計的用地交付日期（即預計用地產出以交予獲選申請人的日期）	4-8用地(34C區)：2027 3-40用地(46區)：2027 3-42用地(46區)：2029 須視乎最終簽立所需的服務協議／批地條件而定

註：

1. 區域（二）是北都大學城的重要位置，鄰近洪水橋／厦村新發展區未來的社區和企業及科技園。根據現行的分區計劃大綱圖，「教育機構」包括專上院校及其附屬用途，例如學生宿舍和教職員宿舍，於區域（二）內屬經常准許用途。
2. 區域（二）用地的最高地積比率為5，相當於總樓面面積約264 000平方米。學生宿舍和教職員宿舍所佔的總樓面面積百分比，不得超過區域（二）擬議總樓面面積的15%。區域（二）的申請人須提供初步的布局設計圖及立面圖，該等圖

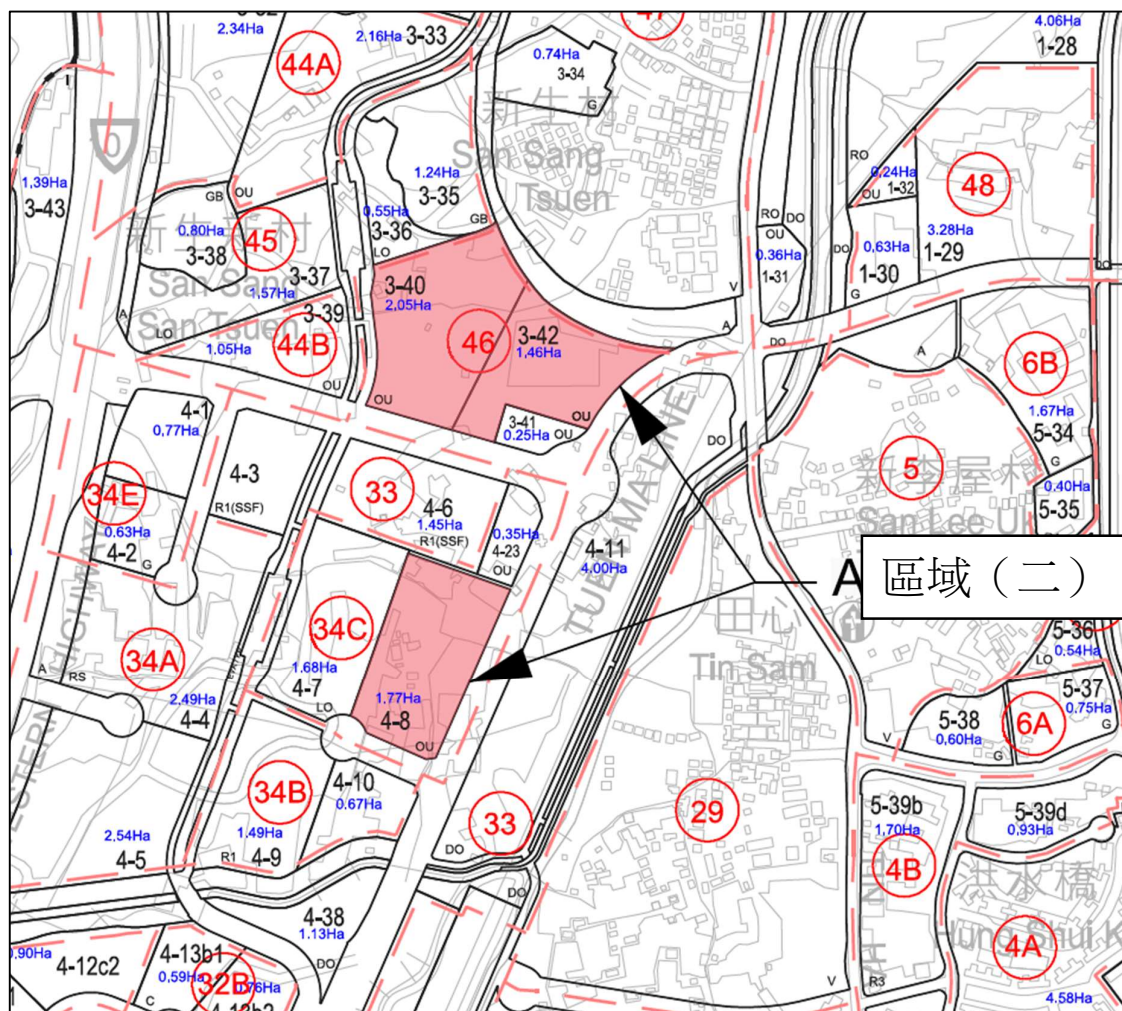
則須附有發展參數表，說明該區擬議發展項目的地積比率／總樓面面積及建築物高度。

3. 為推動洪水橋大學城的全面規劃，區域（二）的發展項目應採用綜合設計。應考慮提供合適的行人道連接系統和運輸設施，以增強在不同用地之間，以及區域（二）與周邊地區之間往來的通達性。4-8 用地的西面毗鄰有一幅已規劃的公眾休憩用地。在考慮區域（二）用地的發展項目時，應參考周邊的發展項目，包括其規模和建築物高度。
4. 區域（二）的若干發展項目（例如學生宿舍和教職員宿舍（如有））可能會受附近道路交通產生的噪音影響。而為緩解有關噪音影響，或須為該等發展項目提供中央通風及空調。
5. 申請結果公布後，區域（二）的成功申請人須向地政總署提出以私人協約方式（即政府租契）批地的正式申請，而有關申請須得到教育局的政策支持方獲受理。申請並不保證獲批；如獲批准，則須受政府施加的條款和條件約束。
6. 政府完成相關的地盤平整和基礎建設工程後，區域（二）用地會分階段以現狀交予獲批地的申請人（見上文主要規劃參數）。政府部門或負責專上院校營運的公共機關可能會要求獲批地的申請人進行初步研究／技術評估，包括岩土測量和勘察、交通影響評估、視覺影響評估、空氣流通評估、環境評估（如空氣質素影響評估和噪音影響評估）等，以及落實技術評估所提出的任何所須緩解措施。政府部門可能會要求在用地闢設公用設施或基礎設施預留區域。視乎有關各方的意見，政府保留批准擬議批地申請的權利，並有絕對酌情權就批地事宜施加任何條款及條件。獲批

地申請人亦須自費進行所需的地盤預備工程和改建工程。

7. 上述資料根據現有的最新資料編製，僅屬擬議批地的主要基本條款的一般摘要，未必詳盡無遺。申請人提交方案前，應仔細審閱一切可能的用地要求。政府保留權利在批地條件簽立前，有絕對酌情權作出任何修訂。

地圖 2 (區域 (二))



註：用地界線僅供參考，有待進一步測量。

區域（三）

主要規劃參數：

用地面積	約43 700平方米 (請參閱隨附的 <u>地圖3</u>)
最高地積比率及 最大總樓面面積	最高地積比率：5 最大總樓面面積：約218 500平方米
最高建築物高度	主水平基準上110米
預計的用地交付 日期（即預計用 地產出以交予獲 選申請人的日 期）	2027 須視乎最終簽立所需的服務協議／ 批地條件而定

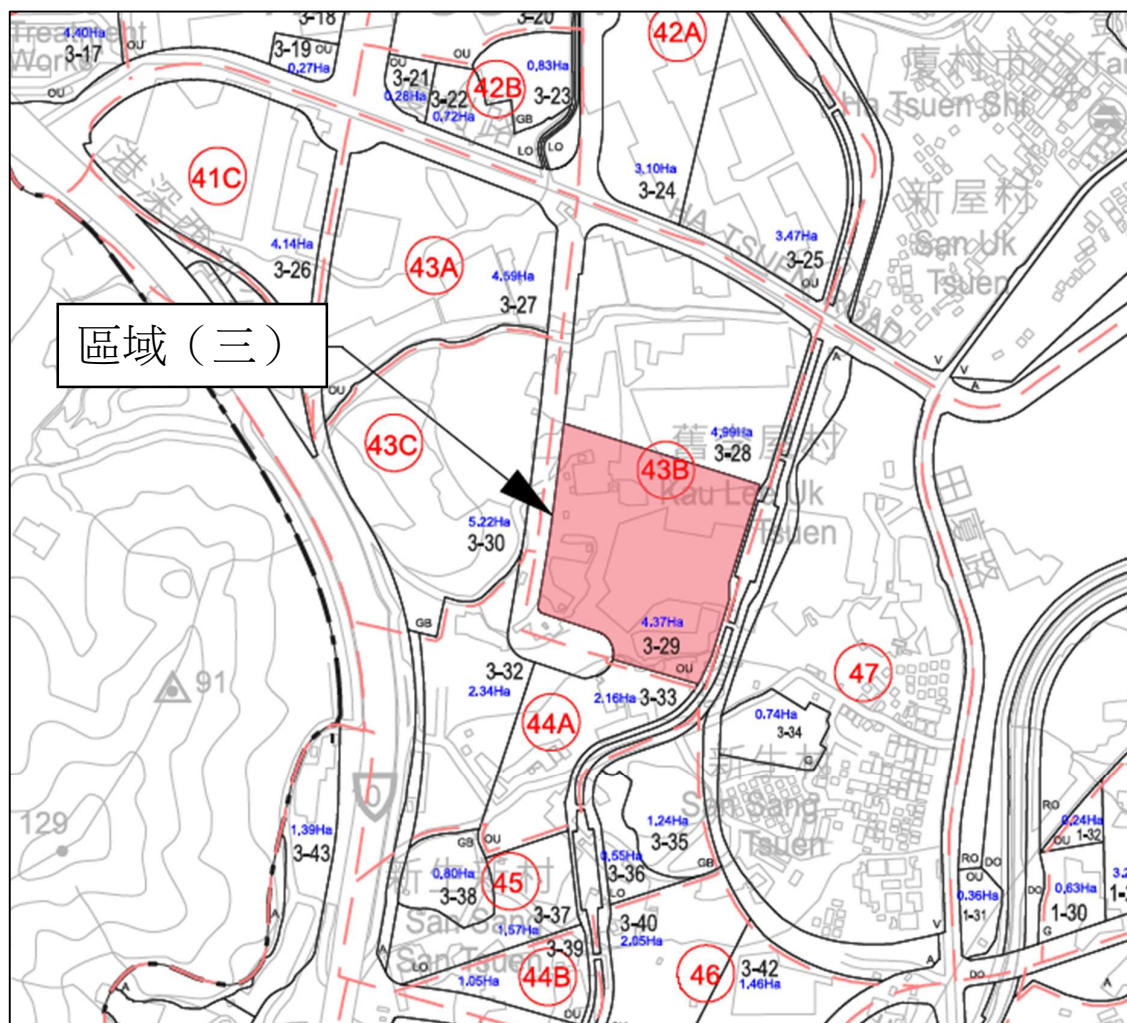
註：

1. 區域（三）是北都大學城的重要位置，鄰近洪水橋／厦村新發展區未來的現代物流圈。政府稍後亦將改劃區域（三）以容許「教育機構」用途。
2. 區域（三）用地的最高地積比率為 5，相當於總樓面面積約 218 500 平方米。學生宿舍和教職員宿舍所佔的總樓面面積百分比，不得超過區域（三）擬議總樓面面積的 15%。區域（三）的申請人須提供初步的布局設計圖及立面圖，該等圖則須附有發展參數表，說明該區擬議發展項目的地積比率／總樓面面積及建築物高度。

3. 為推動洪水橋大學城的全面規劃，區域（三）的發展項目應採用綜合設計。應考慮提供合適的行人道連接系統和運輸設施，以增強區域（三）與周邊地區之間往來的通達性。區域（三）的北面毗鄰已規劃的現代物流圈。在考慮區域（三）的發展項目時，應參考周邊的發展項目，包括其規模和建築物高度。
4. 區域（三）的若干發展項目（例如學生宿舍和教職員宿舍（如有））可能會受附近道路交通產生的噪音影響。而為緩解有關噪音影響，或須為該等發展項目提供中央通風及空調。
5. 申請結果公布後，區域（三）的成功申請人須向地政總署提出以私人協約方式（即政府租契）批地的正式申請，而有關申請須得到教育局的政策支持方獲受理。申請並不保證獲批；如獲批准，則須受政府施加的條款和條件約束。
6. 政府完成相關的地盤平整和基礎建設工程後，區域（三）用地會以現狀交予獲批地的申請人（見上文主要規劃參數）。政府部門或負責專上院校營運的公共機關可能會要求區域（三）的獲批地申請人進行初步研究／技術評估，包括岩土測量和勘察、交通影響評估、視覺影響評估、空氣流通評估、環境評估（如空氣質素影響評估和噪音影響評估）等，以及落實技術評估所提出的任何所需緩解措施。政府部門可能會要求在用地闢設公用設施或基礎設施預留區。視乎有關各方的意見，政府保留批准擬議批地申請的權利，並有絕對酌情權就批地事宜施加任何條款及條件。獲批地申請人亦須自費進行所需的地盤預備工程和改建工程。
7. 上述資料根據現有的最新資料編製，僅屬擬議批地的主要基本條款的一般摘要，未必詳盡無遺。

申請人提交方案前，應仔細審閱一切可能的用地要求。政府保留權利在批地條件簽立前，有絕對酌情權作出任何修訂。

地圖 3 (區域 (三))



註：用地界線僅供參考，有待進一步測量。