

# 天水圍第112區B用地 邀請提交意向書



發展局

二零零八年十月廿四日

# 邀請提交意向書- 天水圍112區B用地建議書

## 簡介會流程

- I. 背景
- II. 天水圍
- III. 規劃、地政及工務措施
- IV. 提交意見書

# I. 背景

1. 在二零零七年十二月，行政長官在社會企業高峯會上表示，政府正考慮如何透過靈活土地運用去促進天水圍的社會發展，並指出天水圍第112區和115區兩塊土地可發揮這個作用，惠及區內居民。財政司在發表《二零零八至零九財政年度政府財政預算案》時，亦重申這項工作的目標。

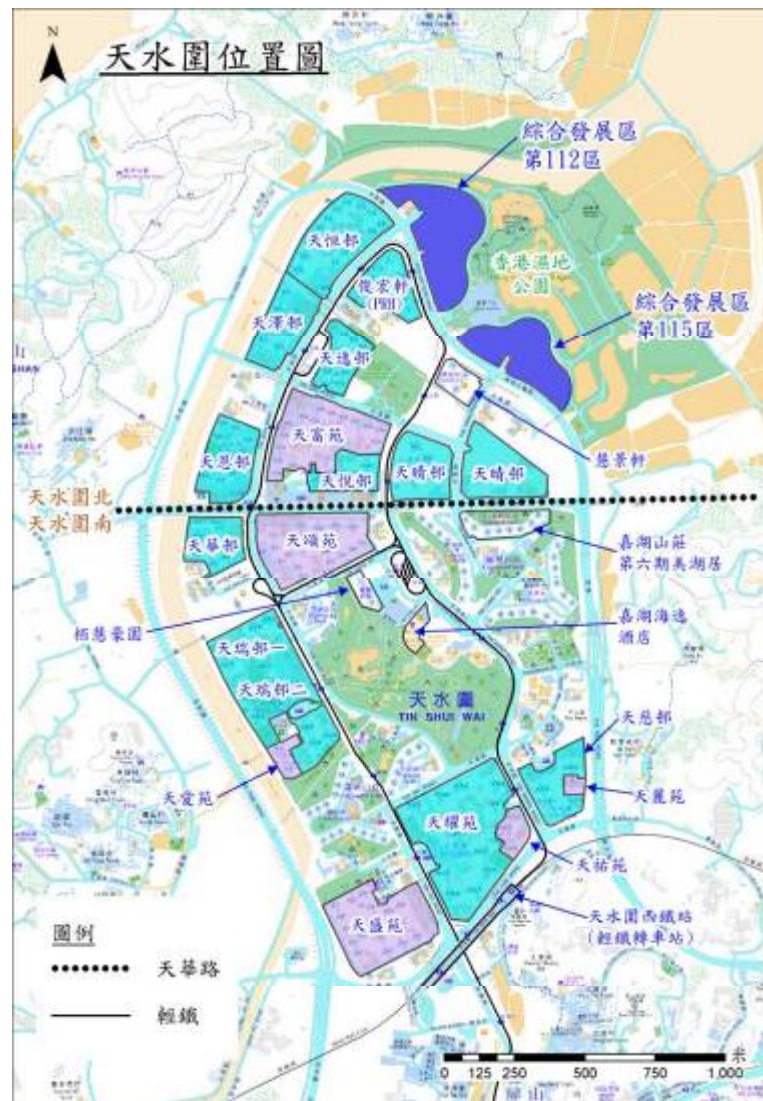


# I. 背景 (續)

2. 邀請提交意向書的目的，是希望取得市場對出租天水圍第112 區B 用地的回應，以便落實社會目標，例如：
- (a) 在該區創造經濟活動、提供就業或培訓機會；
  - (b) 加強向天水圍居民提供的社會支援、網絡或服務；
  - (c) 為天水圍社區注入活力，例如康樂、娛樂設施等；以及
  - (d) 使天水圍成為本地居民與外來訪客的好去處，從而吸引人流，前往消費，促進商機。

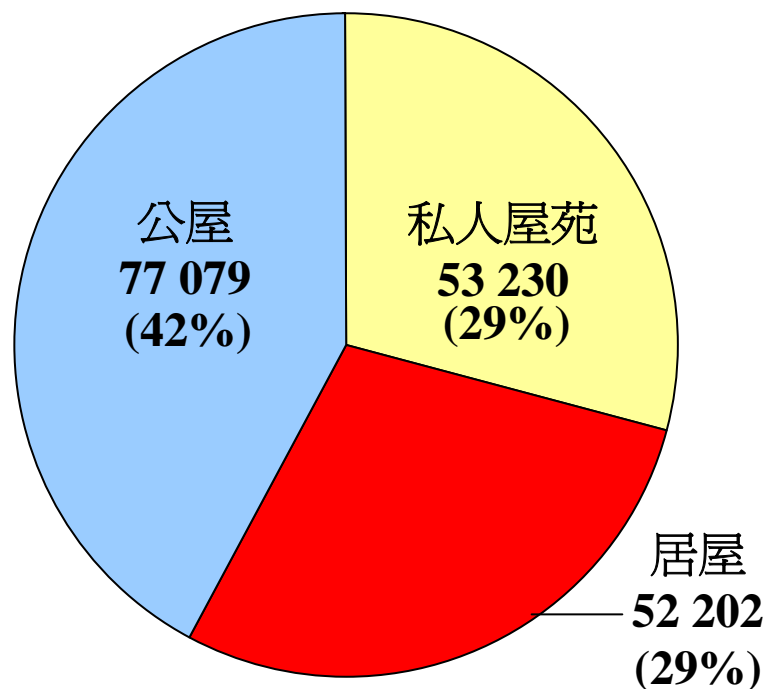
## II. 天水圍

- 天水圍位於新界西北較偏遠的地區，主要為住宅發展。
- 截至二零零七年十二月底，該區的總人口約為**287 000**人，分別約有**58%**和**22%**的居民入住租住公屋(**11個屋邨**)和居屋屋苑(**6個屋苑**)。
- 在水天圍北(天華路以北)，約有**85%**的居民是公屋居民。就天晴邨的**7幢**公屋日後全數入住後，預計該邨的人口會達至約**18 600**人。



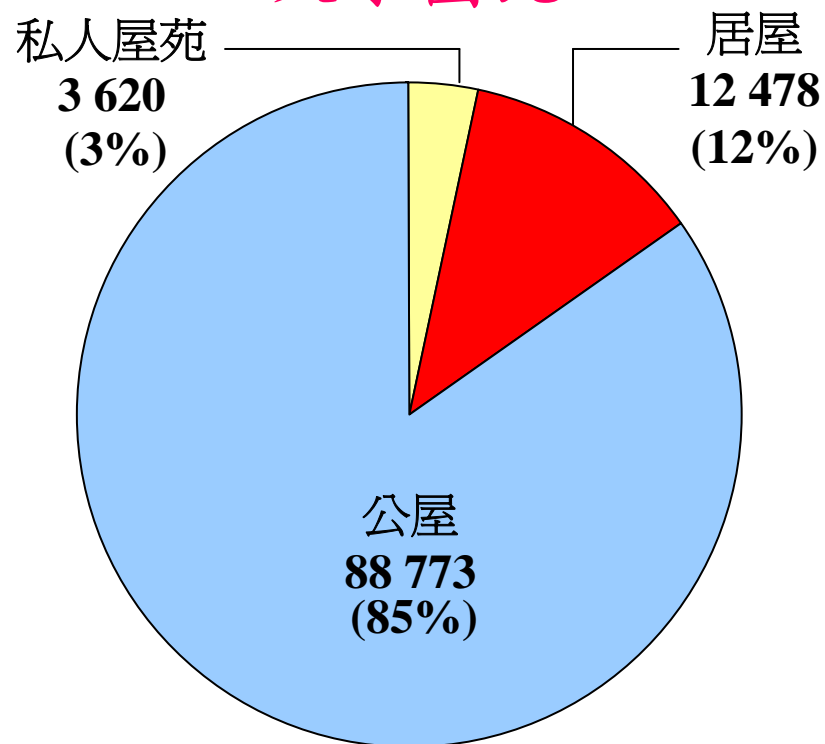
# 天水圍人口住屋分布 (截至31.12.2007)

## 天水圍南



人口：182 511

## 天水圍北



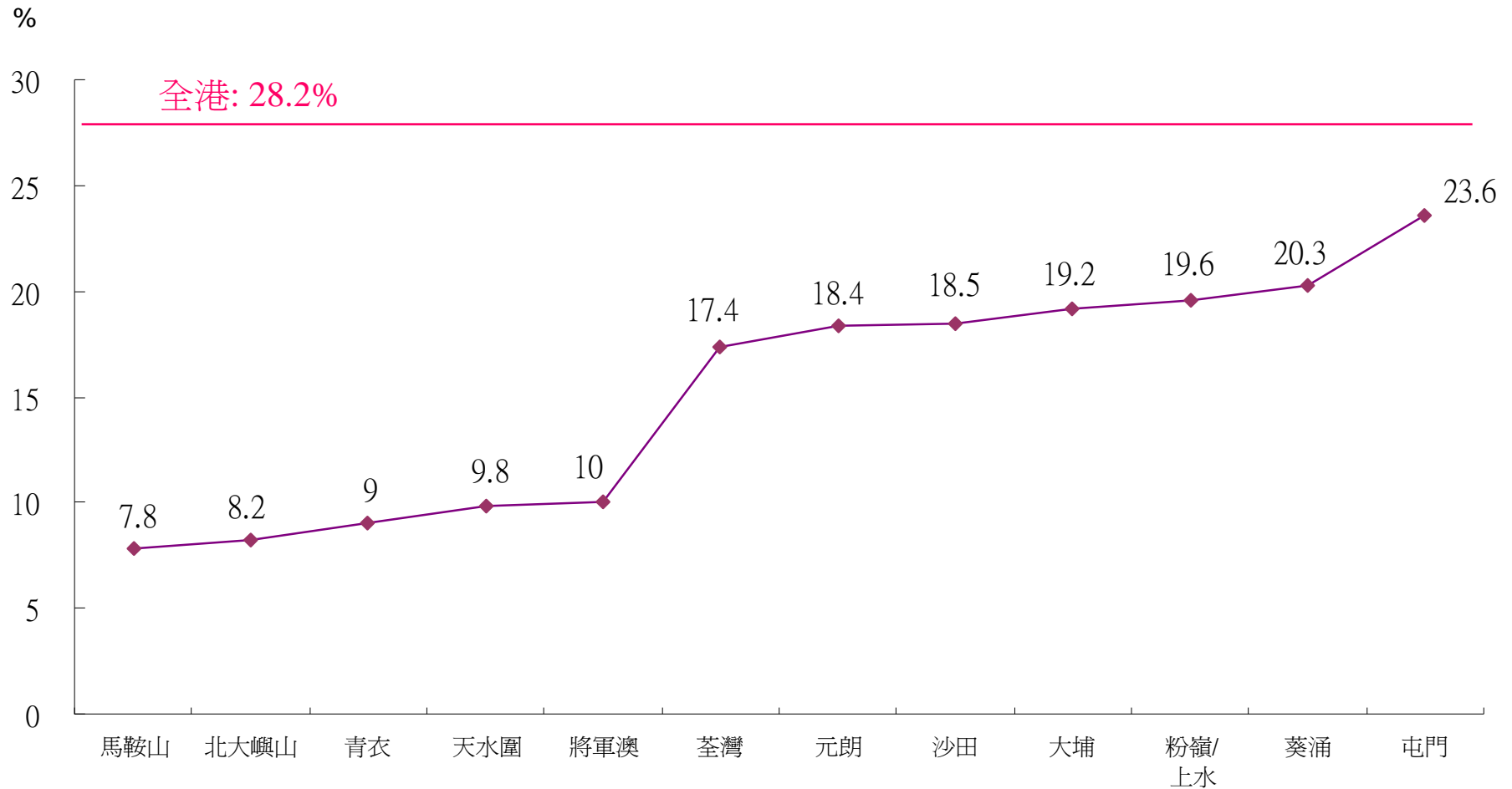
人口：104 871



## II. 天水圍 (續)

- 當地居民在本地的就業機會有限：只有約**9.8%**是在天水圍工作。高昂的交通費常被引述為令該區居民不願意跨區工作的主要原因。
- 天水圍的每月家庭入息中位數約為**13,750元**(在所有新市鎮中是第二最低的中位數)。
- 天水圍的失業率和就業不足率多年來一直高企。截至二零零八年七月底，天水圍居民領取綜援的個案約有**13 947宗**，約佔全港綜援個案總數(**283 810宗**)的 **4.9%**，當中涉及健全成人[即單親人士(約**23.1%**)、低收入人士(約**10.9%**)和失業人士(約**16.4%**)]的個案，約佔天水圍綜援個案總數的**50.4%**，較全港所有地區的綜援個案總數中的相應類別比率(約**29.73%**)為高。
- 除了就業困難外，天水圍居民的狀況也與該區的家庭特色有關，例如大部分為新移民和單親家庭。此外，有很多居民投訴區內缺乏社區支援服務和消閒設施。

# 新市鎮於同區工作的工作人口比率

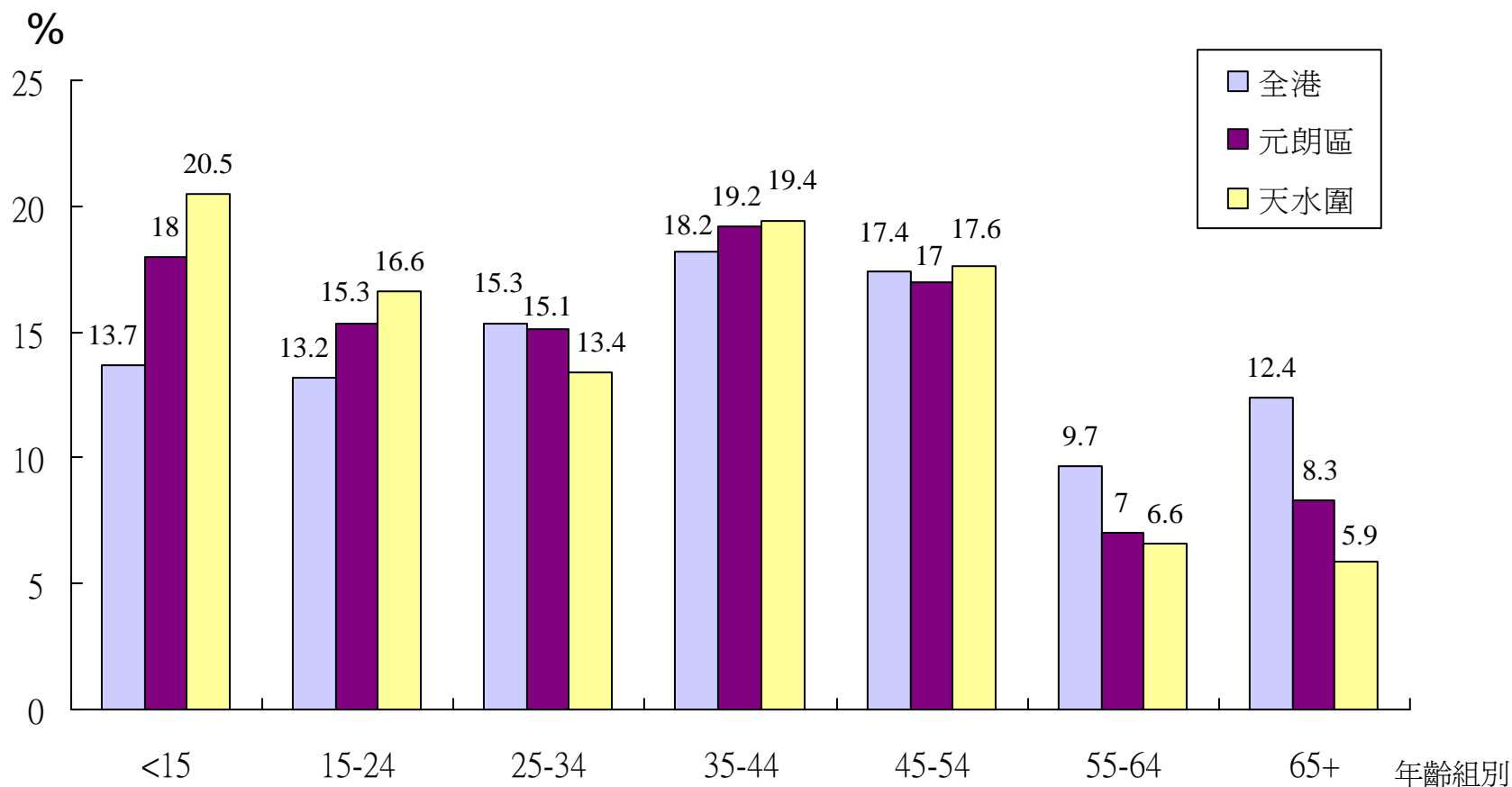


資料來源：政府統計處「2006年中期人口統計：主要統計表」



## 天水圍 (續)

- 天水圍有很多青少年人口。區內超過**37%** 的人口為**25歲或以下**的青少年人口，較全港的**27%**為高。



### III. 規劃、地政及工務措施

- 天水圍第115區
- 天水圍第112區
- 天水圍第108A區
- 預留足夠土地提供各項設施

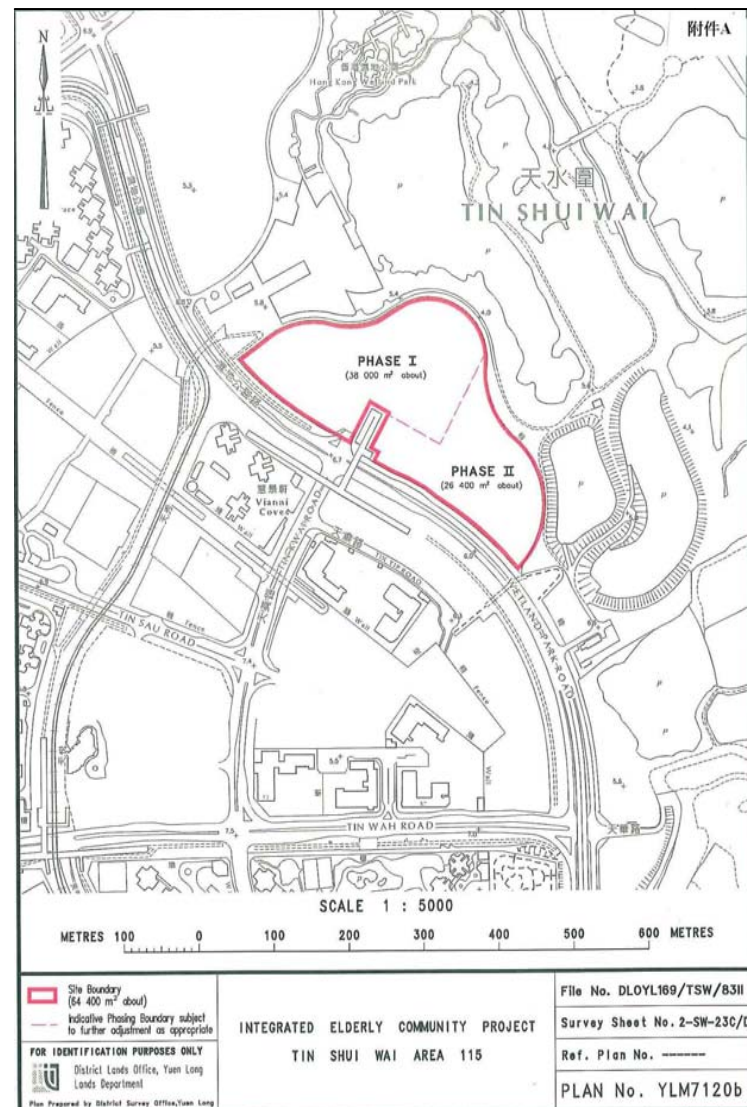
# 天水圍第115區

- 天水圍第115區將會由房協分期推行綜合長者社區計劃。
- 房協會興建約1250個專作長者住屋的單位，另加多項長者設施和康樂設施，包括一個健康中心(設有一家診所、一所安老院、一個日間護理中心及一個暫居暨康復中心)、酒店／賓館、幼稚園，以及全面的康樂、教育和培訓設施。



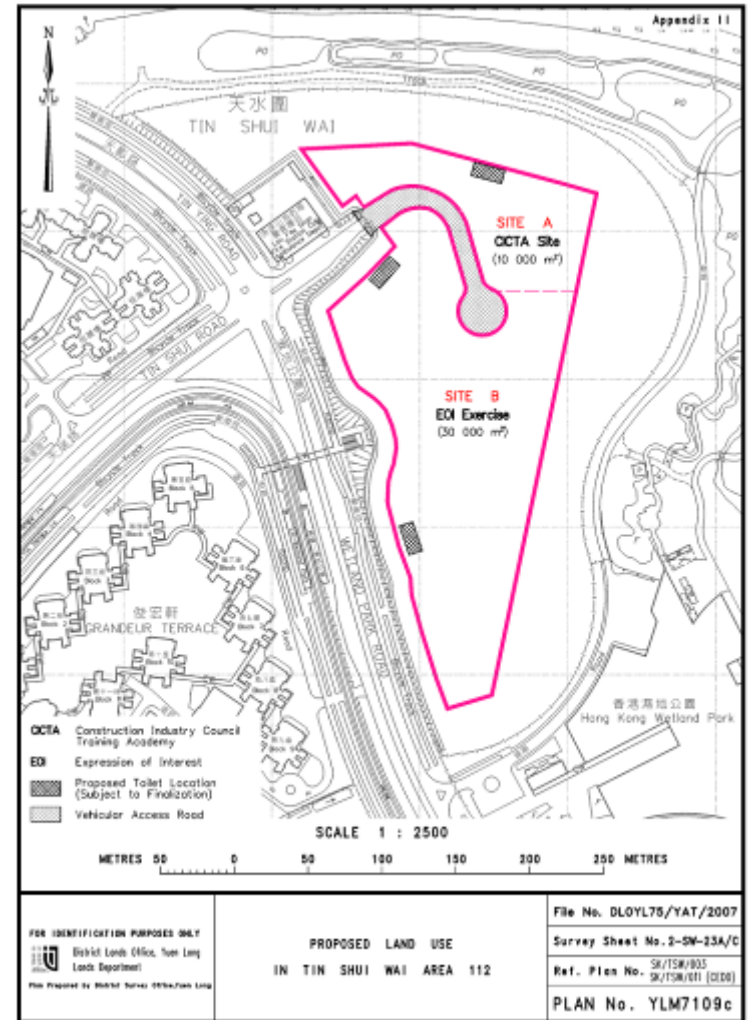
# 天水圍第115區(續)

- 房協會在施工前騰出第II期用地(26,000平方米)，以短期形式(為期4至5年左右)，由政府提名的政府或非政府機構用作社會服務用途。透過平整了的土地加上象徵式的租金，相信有助有關機構，得以在財政上可行地營辦其社會服務。
- 我們預期綜合長者社區計劃第一期在施工期間可創造約250至400個職位，而在運作期間則可創造約700個職位，而第二期會在施工期間創造約280個職位，而在運作期間則可創造額外約185個職位。



# 天水圍第112區

- 至於天水圍第112區，北部用地將會由建造業議會訓練學院開辦訓練中心，作短期用途(為期5年)，每年可提供約700個全日制學額。
- 天水圍第112區南部用地：我們會邀請有興趣的人士提交意向書，以創新的意念善用該幅用地，從而達到切合天水圍居民具體需要的社會目標，而租約期以最長5年為限。





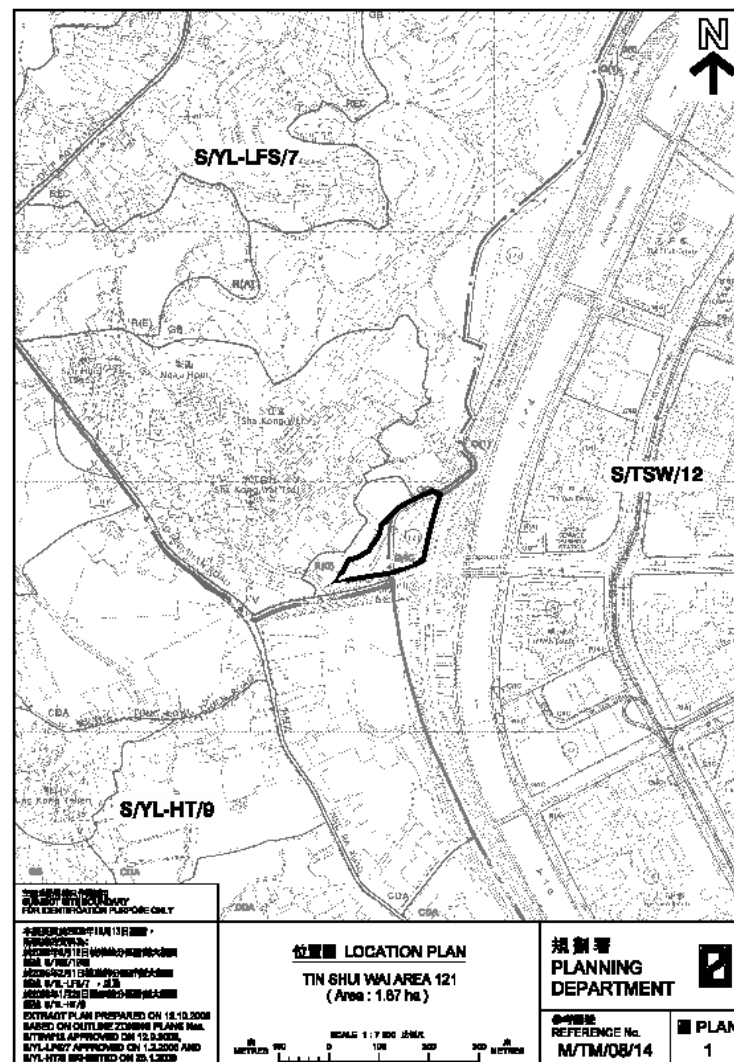
# 天水圍第108A區

- 我們把天水圍第108A區納入二零零八至零九年度勾地表內，規定「只作酒店用途」。
- 由二零零八年八月二十二日起，該幅土地已可供申請勾出。



# 預留足夠土地提供各項設施

- 行政長官在剛發表的施政報告中，提及因應該區的服務需求，計劃在天水圍興建一所醫院，加強區內的醫療服務。預計工程可在二零一一年展開，並於二零一五年完成。
- 在天水圍預留一幅用地，供食物及衛生局探討作興建公立醫院之用。
- 已劃出多幅地區休憩用地(約共11.3公頃)。





## IV. 提交意向書

- 天水圍第**112區B**用地的基本資料
- 天水圍的通達性
- 天水圍的營商潛力
- 天水圍第**112區B**用地的條款資料
- 提交意向書須知

# 邀請提交建議書

- 我們在十月六日發出新聞公布及在十月八日在中英文報章刊登廣告，邀請有興趣人士，就天水圍第112區B用地提交具創意的建議，以善用該幅土地，從而為該區注入新的經濟動力，並為區內人士提供更多就業機會。

Invitation for Expression of Interest  
Proposals for Tin Shui Wai Area 112 - Site B

The objective for the Invitation for Expression of Interest (EOI) is to obtain market feedback on letting Site B in Tin Shui Wai (TSW) Area 112 for achieving social objectives, for example:

- (a) creating economic activities, job opportunities or training opportunities in TSW;
- (b) enhancing the social support, networking or services to TSW residents;
- (c) enhancing the vibrancy of the TSW community; and
- (d) enabling TSW to become an attractive location for both locals and visitors.



Any interested parties who can demonstrate the support/worthiness of their proposals, and their competence and financial capability to carry out their proposals for achieving the social objectives of meeting the specific needs of the TSW community as set out above are welcome to submit their EOI proposals.

The proposal should be submitted before 1209 noon on 11 December 2018 via original copy. Also duplicate copies and a soft copy of the completed form to a sealed envelope to the following address:

Development Bureau  
9/F Prince Murray Building  
Garden Road, Central, Hong Kong  
(Attn: Mr. Anthony Young)  
Tel.: 2199 7991  
Fax: 2522 4457

The EOI document with form can be downloaded from the following websites:  
<http://www.devb.gov.hk>  
<http://www.land.gov.hk>

Development Bureau  
The HKSAR Government

邀請提交意向書  
天水圍 112 區 - B 用地建議書

邀請提交意向書的目的，是希望取得市場對出租天水圍 112 區 B 用地的回應，以策應社會目標，例如：

- (a) 在天水圍創造經濟活動、提供就業或培訓機會；
- (b) 加強天水圍居民的社會支援、網絡或服務；
- (c) 為天水圍社區注入活力；以及
- (d) 把天水圍建設成吸引本地居民與外來訪客的好去處。



任何有興趣的人士如願展示其建議獲得支持，並具有能力和財力落實計劃，務實有關社會目標，切合上述天水圍社區的具體需要，可向政府提交意向書諮詢。

獲選人必須在 2018 年 12 月 12 日中午 12 時前，將填妥表格的正本乙份及副本 3 份寄回其啟事本位於密封的信封內提交以下地址：

香港中區花園道  
美利大廈 9 樓發展局  
(經辦人：楊偉傑先生)  
電話號碼：2199 7991  
傳真號碼：2522 4457

意向書文件請按下列網址下載：  
<http://www.devb.gov.hk>  
<http://www.land.gov.hk>

# 邀請提交建議書(續)

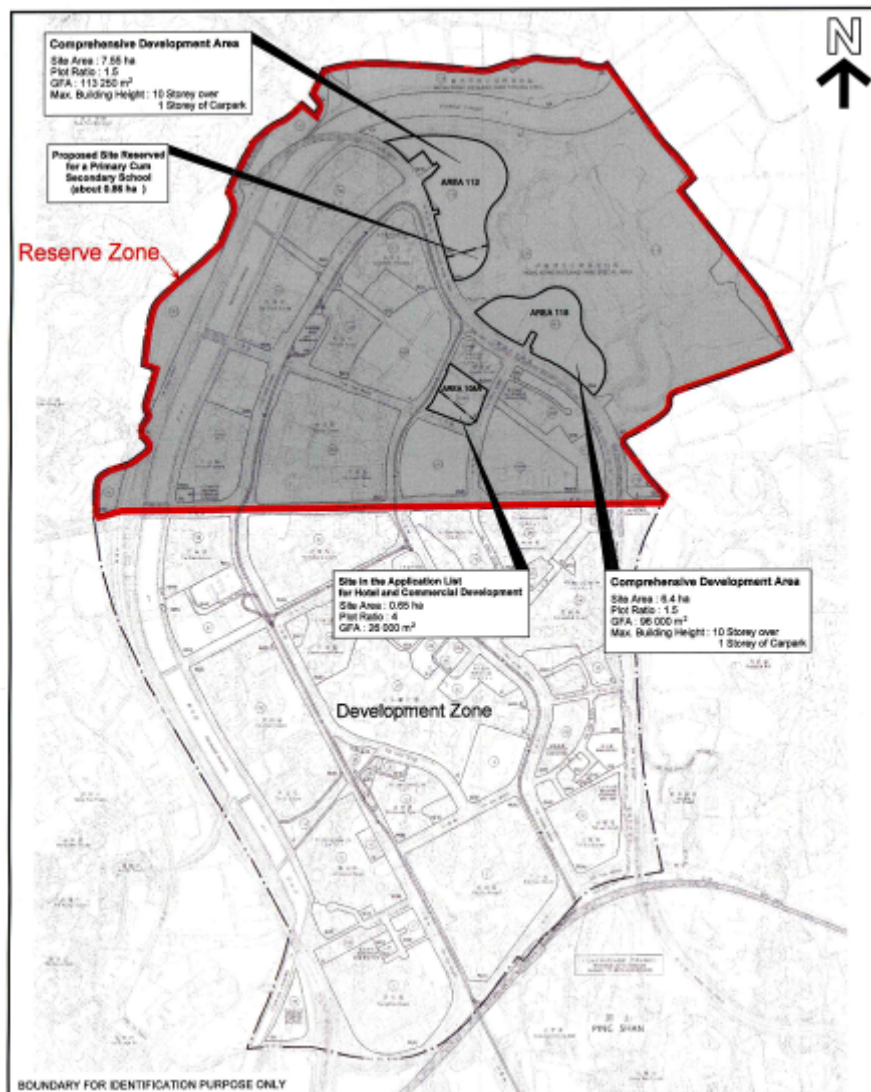
- 任何有興趣的人士如能顯示其建議值得支持，並具有能力和財力推展計劃，落實有關社會目標，切合上述天水圍社群的具體需要，可向政府提交意向書建議。
- 有關表格以及其他詳情，可瀏覽有關網址：

[http://www.devb-plb.gov.hk/chi/issues/eoi\\_tsw.htm](http://www.devb-plb.gov.hk/chi/issues/eoi_tsw.htm)

[http://www.devb-plb.gov.hk/eng/issues/eoi\\_tsw.htm](http://www.devb-plb.gov.hk/eng/issues/eoi_tsw.htm)

# 天水圍第112區B用地的基本資料

- 位於新界天水圍濕地公園路毗鄰。
- 約30 000平方米(通道面積不計算在內)。
- 在已核准的《天水圍分區計劃大綱圖》上，劃為「綜合發展區」。
- 如要進行長遠發展，必須向城市規劃委員會(城規會)提交總綱發展藍圖，以作批核。超過5年的短期發展亦須向城規會申請規劃批准。



# 天水圍的通達性 - 本地交通配套

- 輕鐵**705**線(天水圍南至天水圍北(經濕地公園))和**706**線(天水圍南至天水圍北(經濕地公園))。有關用地附近設有有蓋行人天橋，附設有供輪椅人士使用的連斜道。
- 乘搭輕鐵**705**線及**706**線的訪客可在天水圍轉乘西鐵前往市區及新界區其他目的地，例如南昌和屯門、兆康、元朗和錦上路等。
- 專利巴士和專線小巴服務，包括城巴**967**線(往返金鐘)、城巴通宵巴士**N967**線(往返銅鑼灣)、九巴**264M**線(往返青衣站)、九巴**276B**線(往返上水)、九巴通宵巴士**N269**線(往返美孚)。
- 乘搭九巴**264M**線，在大欖隧道巴士站轉乘其他巴士線，前往其他地區，包括沙田、荃灣、葵青、油尖旺、紅磡、黃大仙、觀塘、上環、中環、金鐘、灣仔和銅鑼灣。

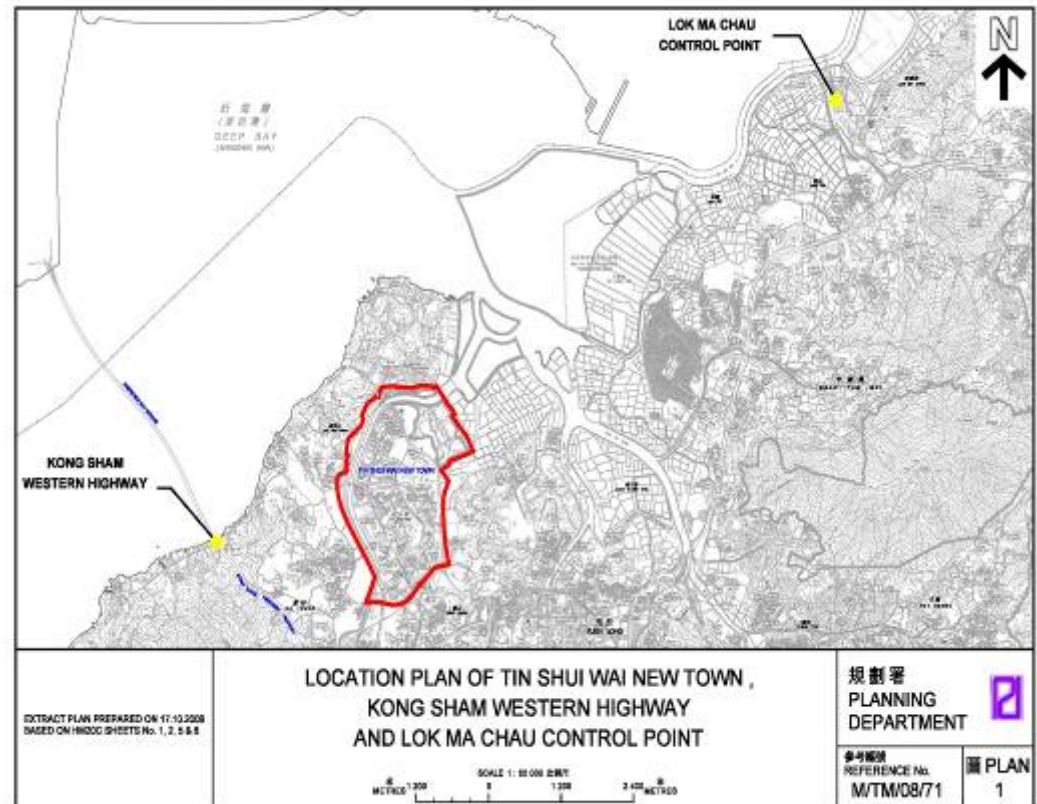






# 天水圍的通達性 - 與內地的交通連接

- 由於有關用地十分接近深圳灣口岸，經深圳灣口岸管制站來港的內地旅客可乘搭專線小巴618號線(以深圳灣口岸為起點／目的地)或跨境旅遊巴士直接前往有關用地。



# 天水圍的營商潛力

- 天水圍第**112**區位處新界西北，座落濕地公園路近天影路與天瑞路交界。基於其地理位置，有關用地能提供具吸引力的發展機會，讓私營界別可開拓其旅遊潛力(有關用地毗鄰香港濕地公園和流浮山一帶)，以及吸引本地和內地旅客到訪。

Tin Ying Road

Tin Shui Wai  
Fire Station

Wetland Park  
Road

Tin Shui  
Road



31 5 2006

# 濕地公園

- 天水圍第**112區B**用地毗鄰香港濕地公園，是一個具備自然護理、教育和旅遊功能的世界級景點。
- 公園展示香港濕地生態系統的多樣化及凸顯保護生態的重要性，是推廣香港生態旅遊的國際級景點。

# 濕地公園

- 整個濕地公園佔地**61公頃**，是亞洲首個濕地公園，包括一個佔地**1萬平方米**的室內訪客中心、濕地互動世界和**60公頃**的濕地保護區。
- 濕地互動世界的總樓面面積共**6,000平方米**，展出活生動物、模型、標本及互動展品，顯示濕地對有關生物多樣化、人類文明發展和自然保育的重要性。
- 公園於**2006年5月**啓用，截至**2008年8月底**，共接待了超過**190萬名**訪客，其中超過**16%**來自海外和內地。



# 濕地公園風景









# 其他營商潛力

- 在多條以「文化旅遊」和「美食之旅」為主題的旅遊路線中，均有涵蓋香港濕地公園及元朗的其他景點，包括屏山文物徑、錦田樹屋、流浮山海鮮酒家等。這些路線均深受本地市民和遊客歡迎。
- 由於地理位置鄰近內地，估計可吸引不少內地旅客參觀消費。根據規劃署《二零零七年度跨界旅運統計調查》，內地旅客經深圳來港並以消閒為目的之行程每天平均有16 200次，自2006年以來，增幅為36%(11 900次)。



## 天水圍第112區B用地的條款資料

- 政府有意以短期租約方式把天水圍第112區B用地批租予合適的場地管理人，為期5年，以便落實包括但不限於下述的社會目標：
  - (a) 在該區創造經濟活動、提供就業或培訓機會；
  - (b) 加強向天水圍居民提供的社會支援、網絡或服務；
  - (c) 為天水圍社區注入活力，例如康樂、娛樂設施等；以及
  - (d) 使天水圍成為本地居民與外來訪客的好去處，從而吸引人流，前往消費，促進商機。

# 擬議用途

- 由倡議人提出建議。必須為合法活動。若干可核准用途舉例如下，以資說明：
  - (a) 特惠貨場或名牌貨品特惠貨場
  - (b) 食肆，例如美食廣場或熟食檔
  - (c) 能有助增加就業機會的業務
  - (d) 職業或技能訓練場地
  - (e) 康樂或消閒設施
  - (f) 展覽場地、表演場地、娛樂場地等

# 外國可供參考例子

## Bicester Village

- 位於英國牛津郡，是以售賣高級名牌時裝與及名牌日用品及化妝品爲主的特賣場。購物村裡有一百多個設計師品牌，並設有餐廳食肆。

有關圖片的超連結：

<http://www.tagheuerblog.com/wp-content/uploads/2008/08/bicester.jpg>

<http://www.oxfordairport.co.uk/localguide.htm>



# 外國可供參考例子(2)

## Val d'Europe

- 鄰近歐洲迪士尼樂園的新市鎮，有一個極具特色的購物商城，那裡有眾多的名牌專賣店，以低於市場的價格發售。

有關圖片的超連結：

<http://p1.p.pixnet.net/albums/userpics/1/9/448119/1214034793.jpg>

[http://www.valdeurope.com/impact-economique/telechargements/cc1\\_ujzmo.jpg](http://www.valdeurope.com/impact-economique/telechargements/cc1_ujzmo.jpg)

# 國內可供參考的例子

- 上海奧特萊斯品牌直銷廣場是以銷售國際國內著名品牌折扣商品為主，集休閒、餐飲和娛樂為一體的大型購物城。

有關圖片的超連結：

<http://outlets.blemall.com/gywm.php?dlsh=16830&id=16817>

# 不會獲准用途

- 私人住宅
- 貨倉
- 油站
- 露天貯物場
- 哥爾夫球活動用地
- 物料回收中心
- 場外投注站
- 麻雀耍樂中心



## 地盤平整工程後的地盤狀況

- 地面鋪上瀝青，並提供部分基本設施，包括渠務工程、建造臨時廁所及園林美化工程



# 泊車設施

- 為支援擬議的用途，可容許設置輔助性質的泊車設施，但泊位數目不得超過地政總署署長在短期租約內所訂明的數目。



## 擬議租約期

- 暫定**5**年(實際的年期有可能視乎接獲的意向建議書的反應而敲定)

## 擬議租金

- 倡議人可按建議商業活動的財務報告，提出他們願意支付的租金。

# 其他條件

## 轉讓限制

- 除非事前獲地政總署署長的書面同意，場地管理人不得轉租／分租有關用地。

## 環境考慮因素

- 政府會要求場地管理人必須跟進為減低對鄰近範圍所造成的環境滋擾而實施的任何緩解措施，其跟進行動必須如地政總署署長在短期租約內所訂明，達至令相關部門感到滿意的水平。

## 園林美化

- 由政府興建的園林美化工程包括在香港濕地公園與有關用地之間的範圍植樹。政府會要求場地管理人保養及優化園林美化區，提供更多的綠化環境，供天水圍居民享用。

## 其他條件 (續)

### 通道

- 政府會要求場地管理人維修、保養及管理該通道，並按地政總署署長的要求開放通道供公眾使用。

### 臨時廁所

- 政府會要求場地管理人必須定期維修保養廁所設施，包括清潔臨時廁所。政府會要求場地管理人按地政總署署長的要求開放臨時廁所供公眾使用。

其他有關限制，請參閱意向書文件。

# 提交意向書

- 邀請提交意向書的目的是在沒有約束性的基礎下徵求市場的意見，以便得悉是否有在技術上和財政上可行、在環境保護方面可持續，並獲社會接納的創新方案可付諸實行，以切合天水圍居民的具體需要。
- 邀請提交意向書的工作可使政府：
  - － 確定市場對利用有關用地的興趣；以及
  - － 根據市場的反應，敲定其後短期租約的條款及條件，並為此進行公開或局限性招標。

## 提交意向書(續)

- 邀請提交意向書並非招標工作，也不是招標工作的一部分。
- 是次邀請亦非預審投標資格，藉以甄選或預審任何倡議人。沒有就是次邀請提交建議書的人士，如有興趣競投，亦可在其後的招標參與投標，所獲的待遇不會有任何差別。



# 有關其後的招標安排

- 我們有意訂定一套機制，用以評審在其後的招標所接獲的標書，由發展局主導，而其他相關的局和部門亦會參與評審；以及
- 我們亦有意在其後的招標，向當局要求批准採用計分法，若獲得批准，質素因素會較租金因素佔較大比重。

## 遞交意向書

- 政府邀請個人、公司或機構 / 組織就如何利用有關用地以落實有關社會目標提交意向建議書。
- 任何有興趣人士，可透過意向書文件中附錄7所載的表格向政府提交建議。

## 遞交意向書(續)

- 請於**2008年12月12日正午12時前**向發展局提交意向建議書的中或英文本(正文及**3份**複本連同軟複本)。地址如下：

香港下亞厘畢道  
中區政府合署東座**2樓**  
香港特別行政區發展局  
助理秘書長(地政)**3**  
楊德健先生

多謝各位