



2016-17年度賣地計劃



發展局

2016年2月25日

私人住宅土地供應目標



	2014-15	2015-16	2016-17
房屋供應目標	<u>2014年《施政報告》</u> 未來十年的房屋供應目標：470,000個單位；公營房屋佔六成	<u>2014年12月《長遠房屋策略》</u> 2015-16至2024-25年度十年期間的房屋供應目標：480,000個單位；公私營房屋的比例維持「六四之比」	<u>《長遠房屋策略》2015年周年進度報告</u> 2016-17至2025-26年度十年期間的房屋供應目標：460,000個單位；公私營房屋的比例繼續維持「六四之比」
私人房屋土地供應目標	18,800個單位	19,000個單位	18,000個單位

回顧：政府賣地安排



- 自2010年起，優化賣地安排，在保留「勾地機制」的同時，引入「政府主動賣地機制」。
- 自2011年4月起，按季預先公布出售土地計劃，這做法沿用至今。
- 自2013-14年度起，取消「勾地機制」，全面掌握出售政府土地的主導權。
- 自2015-16年度第二季度起，優化賣地安排，視乎情況在季度中加推用地，增加政府供應土地的靈活性，以應對轉變的市場情況。

回顧：2015-16年度政府賣地情況



- 推售15幅住宅用地，可供興建約9,260個單位。
- 另有2幅住宅用地流標，涉及約1,200個單位。將於適當時候重新推售。
- 推售3幅商貿用地，共可提供約67,800平方米樓面面積。

回顧：2015-16年度賣地計劃 餘下的住宅用地



- 2015-16年度賣地計劃剩餘16幅住宅用地。
 - 當中15幅將滾存至2016-17年度賣地計劃。
 - 一幅位於赤柱黃麻角道的用地因應城市規劃委員會決定不改性住宅用途。

回顧：2015-16年度私人住宅土地總供應量



土地供應來源	估計單位數量(約)
政府推售的土地	9,260
鐵路物業發展項目	7,510
市區重建局項目	1,060
須修訂土地契約/換地的私人重建/發展項目	560
毋須修訂土地契約/換地的私人重建/發展項目	1,740
總計	20,130
私人房屋土地供應目標	19,000
超出目標	1,130

2016-17年度政府賣地安排



- 按一貫做法，把預計在2016-17年度可供出售的土地納入該年度賣地計劃。
- 繼續因應市場情況，按季預先公布主動出售土地計劃，為市場提供具透明度及確定性的土地供應。
- 視乎情況在季度中加推用地，增加政府供應土地的靈活性，以應對市場情況的轉變。

2016-17年度賣地計劃一覽表



用地類別	用地數目	估計單位數目/ 最大總樓面面積/ 房間數目(約)
住宅	29	19,200個單位
商業/商貿	8	536,000平方米
酒店	3	2,100個房間
總計	40	

註：實際單位數目、總樓面面積及房間數目視乎發展商的實際設計。

2016-17年度賣地計劃重點

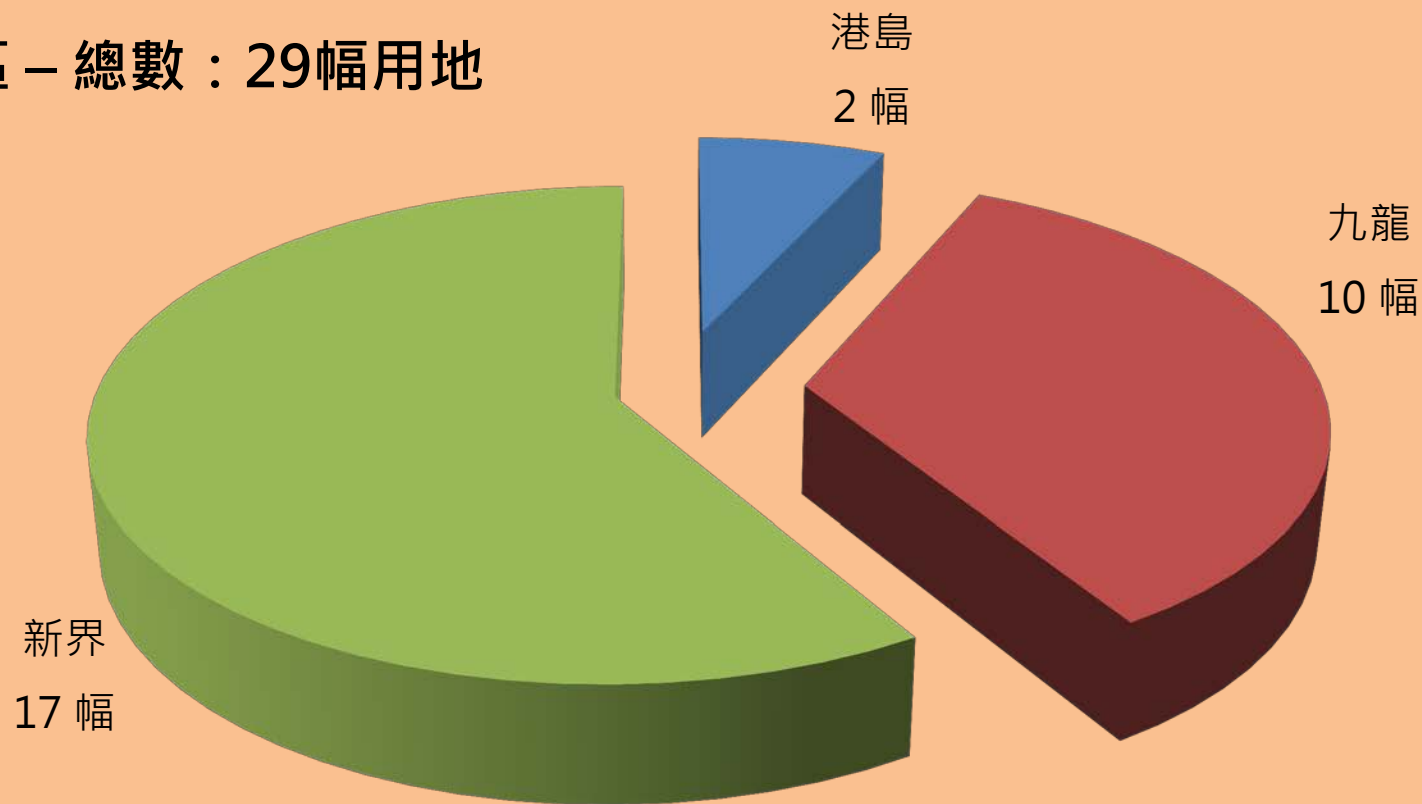


- 29幅住宅用地：15幅為滾存用地，14幅為新增用地。
- 可供興建約19,200個單位，是2010年以來新高。
- 顯示政府持續及穩定地供應土地的決心和努力，漸見成效。

2016-17年度賣地計劃 – 住宅用地分析



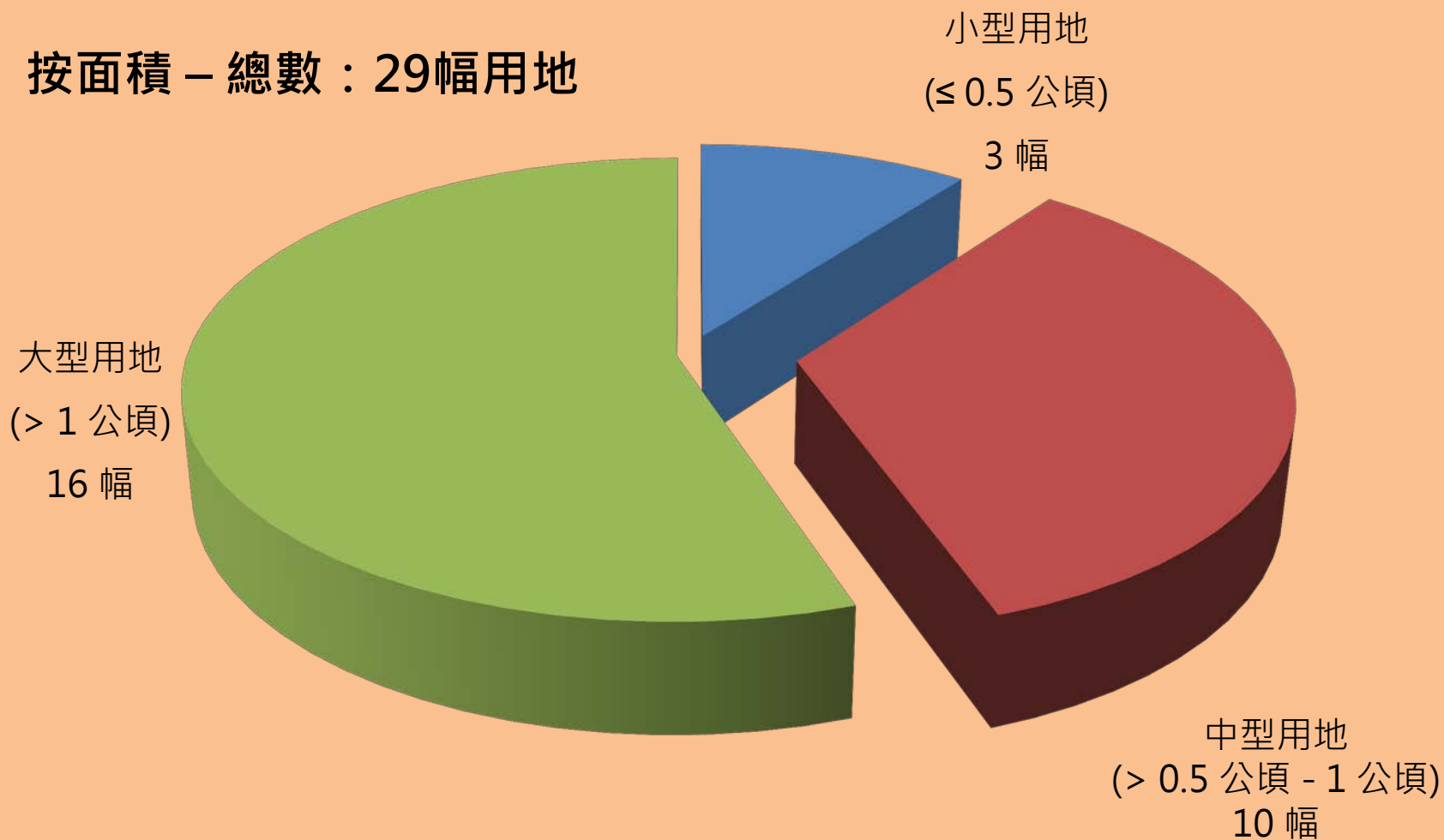
按地區 – 總數：29幅用地



2016-17年度賣地計劃 – 住宅用地分析(續)



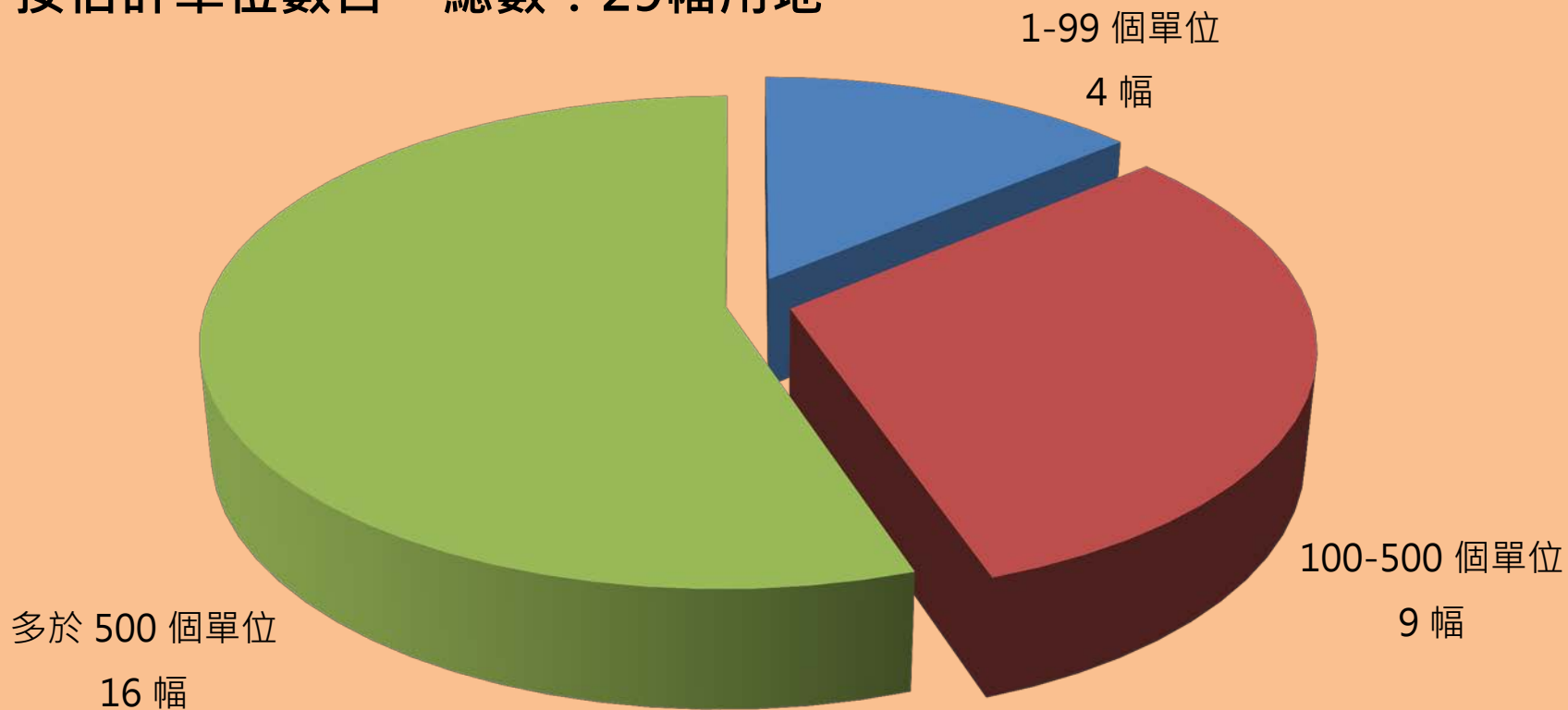
按面積 – 總數：29幅用地



2016-17年度賣地計劃 – 住宅用地分析(續)



按估計單位數目 – 總數：29幅用地



2016-17年度賣地計劃 須修訂有關分區計劃大綱圖的住宅用地



年度	2016-17	2015-16	2014-15
賣地計劃用地總數 (單位數量(約))	29 (19,200)	29 (16,000)	34 (15,500)
須修訂大綱圖用地數目 (單位數量(約))	2 (1,500)	15 (7,900)	21 (12,000)
最新情況	1幅正進行法定城規程序 1幅即將開展法定城規程序	14幅(約7,840個單位)完成城規程序 城規會不同意改劃1幅用地*	15幅(約10,220個單位)完成城規程序 3幅用地(約290個單位)因大綱圖涉及司法覆核未完成改劃 3幅用地(約1,160個單位): 城規會不同意改劃1幅用地*、1幅還原為綠化地帶, 1幅改作公營房屋

註：2014-15年度及2015-16年度城規會不同意改劃的一幅用地乃同一幅用地。

鐵路物業發展項目



來源	2016-17	2015-16	2014-15
港鐵	日出康城	日出康城第7期項目(1,250)	日出康城第5期項目(1,600)
	何文田站	日出康城第8期項目(1,430)	日出康城第6期項目(2,400)
	黃竹坑站	日出康城第9期項目(1,780)	大圍站(2,900)
		日出康城第10期項目(1,170)	天水圍輕鐵總站(1,500)
小計	(3,190)	(5,630)	(8,400)
西鐵	錦上路站 (1,650)	元朗站 (1,880)	-
合計	(4,840)	(7,510)	(8,400)

註：括號內數字為估計單位數目(約)。

市區重建項目



	2016-17	2015-16	2014-15
大角咀杉樹街/ 橡樹街	} (~480)	馬頭角馬頭圍道/ 春田街(493)	觀塘市中心第2、3發展區 (1,700)
馬頭角啓明街		馬頭角北帝街/新山道 (161)	深水埗海壇街229A-G(69)
另外三個項目		筲箕灣西灣河街(120)	深水埗海壇街/桂林街及 北河街(845)
		深水埗海壇街205至 211A號(69)	深水埗福榮街(92)
		馬頭角九龍城道/上鄉 道(216)	
合計	(~480)	(~1,060)	(~2,700)

註：括號內數字為估計單位數目(約)。

2016-17年度私人住宅土地 可供應總量預測



土地供應來源	估計單位數量(約)
政府賣地計劃	19,200
鐵路物業發展項目： 錦上路站、日出康城、何文田站及黃竹坑站	4,840
市區重建局項目	480
須修訂土地契約/換地的 私人重建/發展項目(2006-2015年平均數)	2,200
毋須修訂土地契約/換地的 私人重建/發展項目(2006-2015年平均數)	1,900
總計	28,620
2016-17年度私人房屋土地供應目標	18,000

商業/商貿/工業用地



- 2010-11年度至2014-15年度：共售出19幅商業/商貿/工業用地，可提供約760,000平方米樓面面積。
- 2015-16年度：推售3幅商貿用地，可提供約67,800平方米樓面面積。
- 2016-17年度：賣地計劃包括 8 幅商業/商貿用地，可提供約536,000平方米樓面面積。

多種途徑增加商業/商貿用地供應



- 將核心商業區內合適的「政府、機構或社區」用地改作商業用途及搬遷位於核心商業區的政府辦公室，例子包括：
 - 旺角工業貿易署大樓
 - 灣仔三座政府大樓
 - 中環美利道多層停車場
 - 金鐘廊用地
 - 加路連山道政府用地
- 發展九龍東及觀塘商貿區
- 市區重建局計劃於2016-17年度就上環卑利街 / 嘉咸街(地盤 C)的零售 / 酒店 / 寫字樓發展項目招標合作發展

酒店用地



- 2011-12年度至2014-15年度：售出7幅酒店用地/混合發展用地，可提供約3,800個房間。
- 2015-16年度：沒有推售酒店用地。
- 2016-17年度：賣地計劃內有3幅酒店用地，可提供約2,100個酒店房間。

多種途徑增加酒店房間供應



- 「只作酒店用途」計劃：自2008年推出至2016年1月底，共有6宗已完成土地契約修訂和換地申請的個案，合共可提供約1,800個酒店房間。
- 活化工廈：自2010年推出至2016年1月底，13宗已簽立個案作酒店用途，可提供約3,600個酒店房間。
- 市區重建局於2015年6月批出大角嘴晏架街/福全街酒店發展項目的合作發展合約，預計可提供約200個酒店房間。
- 其他：發展商可在容許作酒店用途的私人土地上興建酒店，或申請規劃許可或更改土地用途作酒店發展。

2016-17年度第一季度賣地計劃



住宅用地

政府賣地

- 招標出售7幅住宅用地，可提供約4,600個單位。

市區重建局

- 招標大角咀杉樹街/橡樹街項目及馬頭角啓明街項目，可提供約200個單位。
- 上述9幅住宅用地共可提供約4,800個單位。

2016-17年度第一季度賣地計劃(續)



項	地段編號	地點	用途	面積 (公頃) (約)
住宅用地				
1.	大埔市地段第227號	大埔白石角創新路	住宅(乙類)	2.8685
2.	大埔市地段第228號	大埔白石角科研路	住宅(乙類)	1.0646
3.	大埔市地段第230號	大埔大埔滘大埔公路	住宅(丙類)	2.7700
4.	屯門市地段第523號	屯門青山公路-大欖段	住宅(乙類)	0.7578
5.	沙田市地段第609號	沙田多石街	住宅(乙類)	1.3500
6.	青衣市地段第190號	青衣細山路	住宅(甲類)	0.6200
7.	油塘內地段第44號	九龍油塘崇信街與仁宇圍交界	住宅(乙類)	1.0530

2016-17年度第一季度賣地計劃(續)



商業用地

- 葵涌大連排道用地 (約11,500平方米樓面面積)

工業用地

- 葵涌永基路與永建路交界用地 (約35,000平方米樓面面積)

2016-17年度第一季度賣地計劃(續)



項	地段編號	地點	用途	面積 (公頃) (約)
商業及工業用地				
1.	葵涌市地段第517號	葵涌大連排道	商業	0.1208
2.	葵涌市地段第478號	葵涌永基路與永建路交界	工業	0.3707

總結



- 政府持續及穩定地供應土地的決心毋庸置疑。
- 繼續按季預先公布出售土地計劃；視乎情況在季度中加推用地，增加政府供應土地的靈活性，以應對市場情況的轉變。
- 多管齊下增加土地供應，回應市民住屋和社會經濟發展的需要。