



2013 – 14年度賣地計劃

2013年2月28日

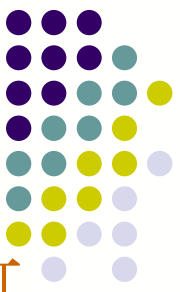
發展局
Development Bureau



政府賣地安排



- 自**2010**年起，優化賣地措施，保留「勾地機制」加上「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，已成為既定做法。



政府賣地安排

- 2011-12年度，售出 27 幅住宅用地，可提供約 7,900個單位。其中政府主動賣地佔26幅，發展商勾地有1幅。
- 2012-13年度，已售及將售 24 幅住宅用地，可提供約 8,200個單位；其中政府主動賣地佔22幅，發展商勾地有2幅。
- 自從政府2010年引入政府主動賣地機制，實際上政府已取回政府土地供應的主導權。



政府賣地安排

- 雖然政府已掌握土地供應的主導權，但也聽到仍然有擔心如發展商刻意不勾地，便會影響土地供應。爲了徹底消除疑慮，政府決定自**2013-14年度取消勾地機制**。
- 政府預計可出售的土地會列載於賣地計劃內，並會繼續按季預先公布主動出售土地計劃。
- 政府 2013-14 年度賣地計劃足以供應可興建約 13,600 個單位的土地。

政府賣地安排



- 政府可以出售的土地，將全部由政府因應當時市場需要主動出售，確保在最大程度上增加供應。

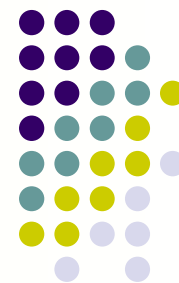
回顧：2012-13年度政府賣地情況



- 已售及將售 24 幅住宅用地，可提供約 8,200 個單位；當中 13 幅為限量地，可提供至少 6,365 個單位。
- 正招標 1 幅酒店用地，可提供約 480 個房間。
- 已售 1 幅商貿用地及正招標 1 幅商業用地，共可提供約 71,000 平方米商業總樓面面積。

回顧：

2012-13 年度私人住宅土地總供應量



私人住宅土地供應來源	單位數量(估計)
政府已售及將售的土地	8,200
已售/將招標的鐵路物業發展項目	7,000 *
市區重建局項目	900
須修訂土地契約/換地的項目	700 (2012年4月-2013年2月中)
毋須修訂土地契約/換地的私人重建項目	2,500 (2012年4月-2013年1月)
總共：	19,300

* 不包括早前未能成功招標的天水圍輕鐵總站物業發展項目



2013-14年度政府賣地計劃一覽表

用地類別	數目	估計單位數目/ 房間數目/ 最大總樓面面積
住宅	46	約 13,600 單位
酒店	1	約 300 房間
商業/商貿	9	約 330,000平方米
總共：	56	—

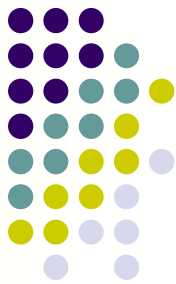
2013-14 年度賣地計劃重點



- 共提供 46 幅住宅用地，當中約六成 (28 幅) 為新增住宅用地，顯示政府增加土地的決心及財政司司長主持的房屋用地供應督導小組(已改組為土地供應督導委員會)的工作已見成效。
- 取消勾地機制，繼續按季預先公布政府主動賣地的安排。
- 因應市場情況和個別地盤特色，在賣地時適當加入限量條款。

2013-14 年度賣地計劃概要

- 住宅用地分析

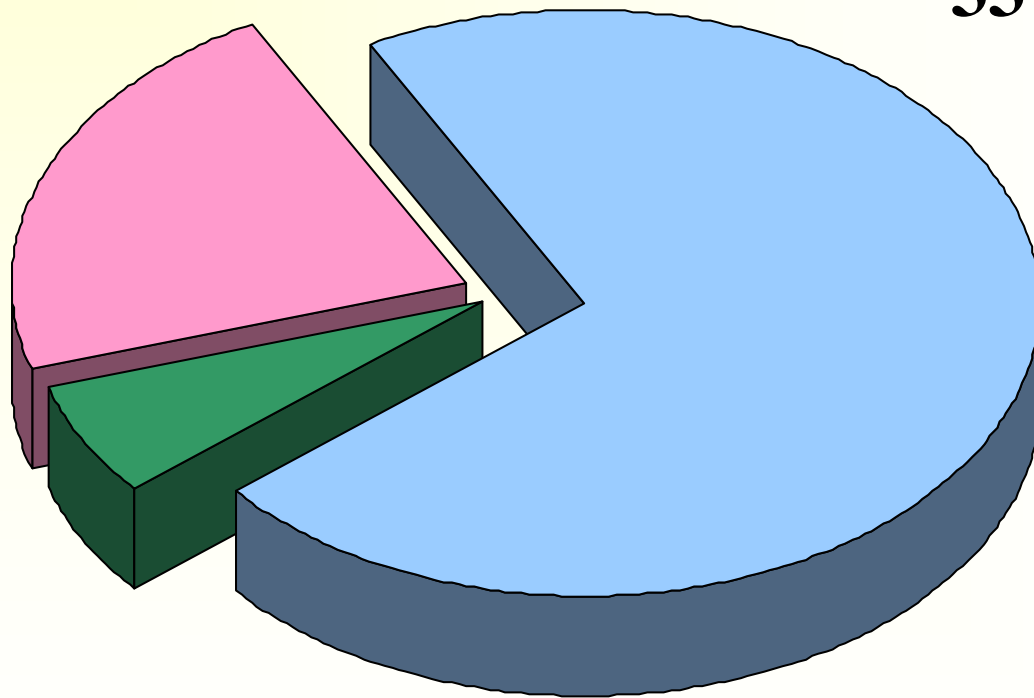


- 按地區分析

九龍
10 幅

港島
3 幅

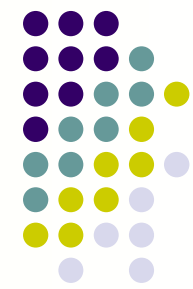
新界
33 幅



總數：46幅用地

2013-14年度賣地計劃概要

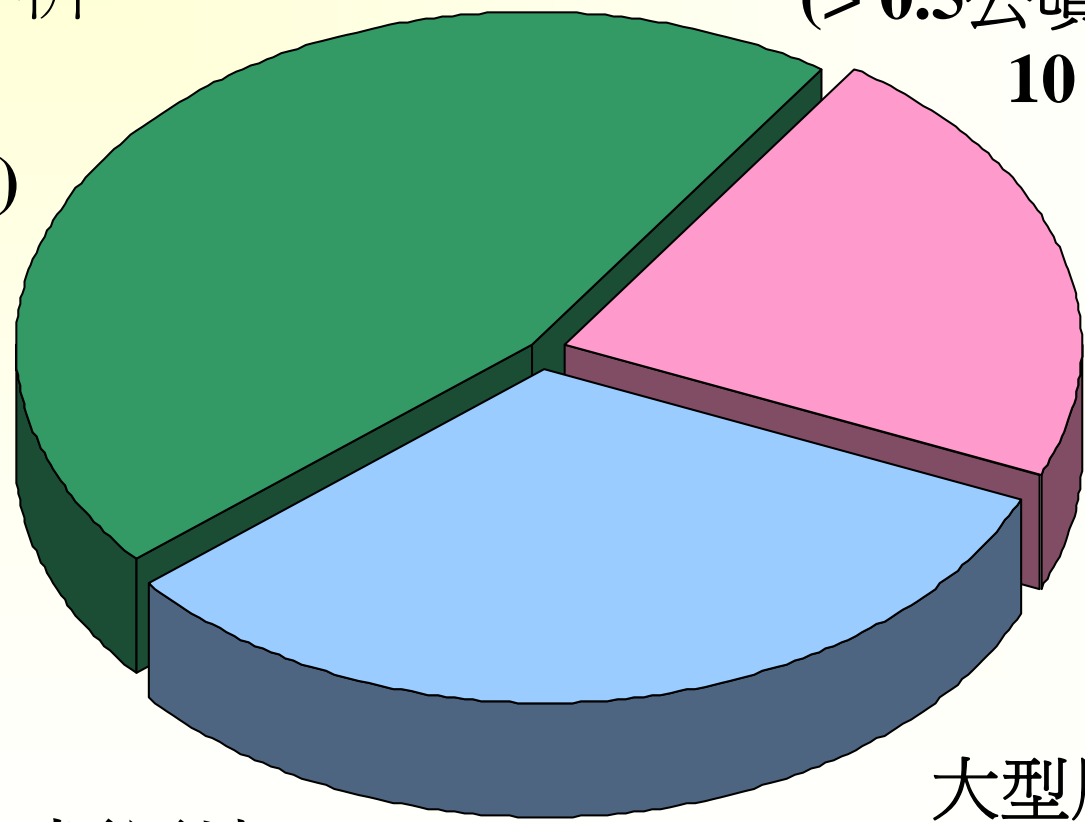
- 住宅用地分析(續)



- 按面積分析

小型用地
(≤ 0.5 公頃)
21 幅

中型用地
(> 0.5 公頃至1公頃)
10 幅

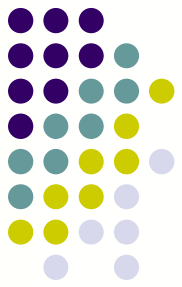


總數：46幅用地

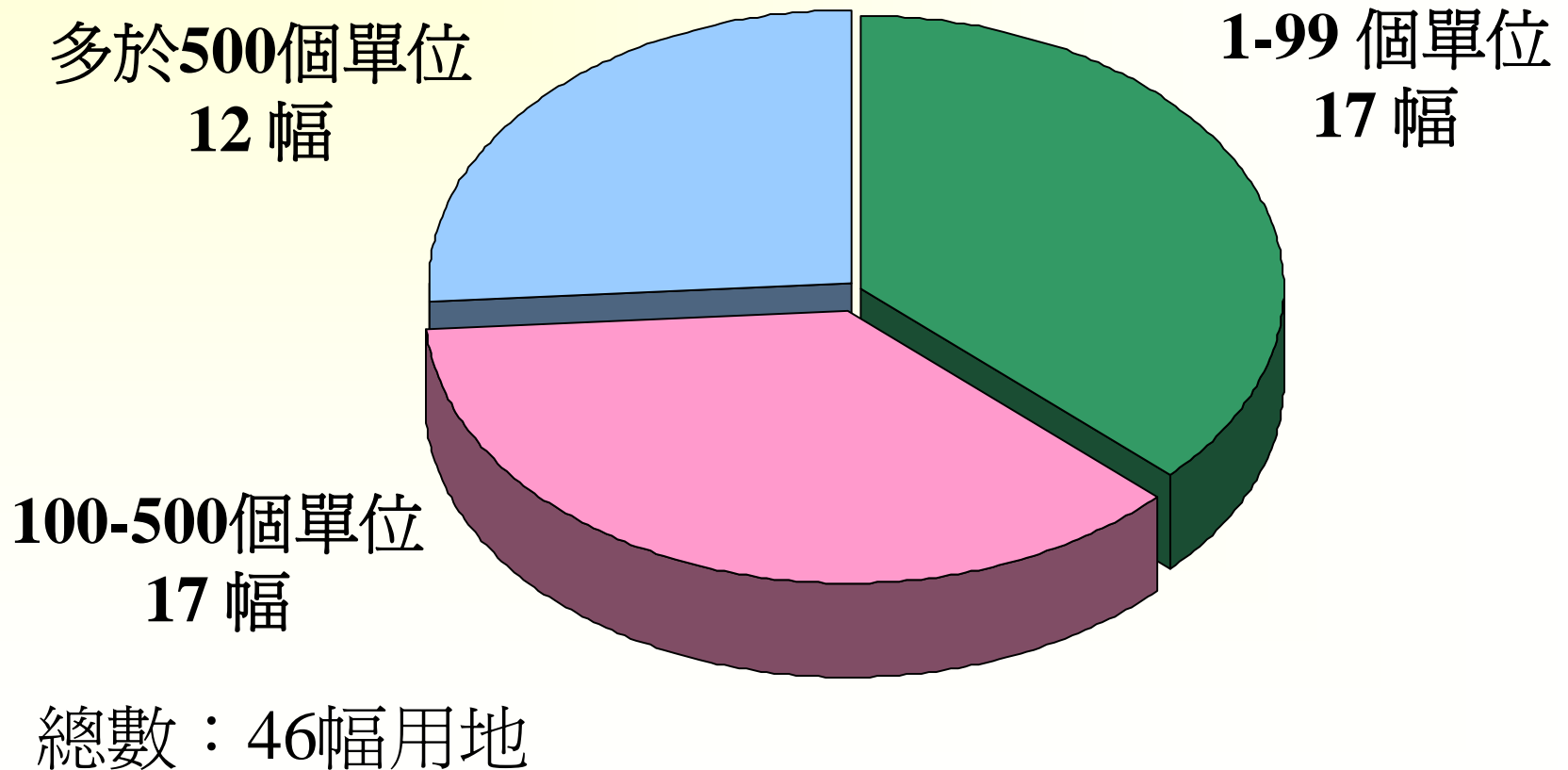
大型用地
(> 1 公頃)
15 幅

2013-14年度賣地計劃概要

- 住宅用地分析(續)



- 按估計可提供的單位數目分析



2013-14 年度 私人住宅土地總供應量預測



土地供應來源	2013-14 估計單位
政府賣地計劃的土地	13,600
西鐵物業發展項目：朗屏站(南)和元朗站	2,600
港鐵公司擁有的物業發展：將軍澳86區第4期和天水圍輕鐵總站	3,100
市區重建局項目	1,800
須修訂土地契約/換地的項目(2003-2012年平均數)	3,500
毋須修訂土地契約/換地的私人重建項目(2003-2012年平均數)	1,200
總共：	25,800

2013-14 年度第一季度賣地計劃



- 招標出售 7 幅住宅用地、1 幅商業用地和 1 幅酒店用地，可分別提供 2,400 多個住宅單位、15,000 平方米商業總樓面面積和 300 個酒店房間。
- 就招標出售的 7 幅住宅用地而言，為確保住宅單位供應數量，將就位於將軍澳和屯門青山公路第 55 區的 3 幅用地施加限量限制。
- 加上擬在同一季度招標的西鐵朗屏站(南)物業發展項目(約 720 個單位)，該 8 個住宅項目合共可興建 3,100 多個單位。

2013-14年度第一季度賣地計劃(續)

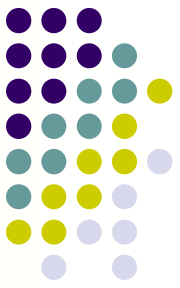


項	地段編號	地點	用途	面積 (公頃)(約)	出售方式
1.	九龍內地段第11228號	何文田佛光街與常富街交界	住宅 (乙類)	0.7714	招標
2.	屯門市地段第435號	屯門青山公路第55區	住宅 (丙類)	1.1626	招標
3.	將軍澳市地段第93號	將軍澳第68B1區	住宅 (丙類)	2.6302	招標
4.	將軍澳市地段第126號	將軍澳第68B2區	住宅 (丙類)	2.7421	招標
5.	沙田市地段第563號	沙田九肚第56A區 (B6地盤)	住宅 (丙類)	0.5950	招標
6.	屯門市地段第434號	屯門掃管笏第55區嘉和里山路與青山公路交界	住宅 (丙類)	0.3457	招標
7.	丈量約份第332約地段第750號	大嶼山長沙嶼南道	住宅 (丁類)	0.1438	招標

2013-14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)	出售方式
8.	沙田市地段第482號	沙田馬鞍山第77區(11號地盤)	商業	0.5090	招標
9.	內地段第9036號	香港紅棉路美利大廈	酒店	0.6330	招標



酒店用地

循多個途徑增加酒店房間供應

- **2011-12年度**：售出 3 幅酒店用地，可提供約1,550 個房間；另售出一幅必須包括酒店房間的混合發展用地，另提供 370 個房間。
- **2012-13年度**：1 幅酒店用地正在招標，可提供約480 個房間。
- **2013-14年度4-6月**：將出售 1 幅酒店用地，可提供約300 個房間。

酒店用地

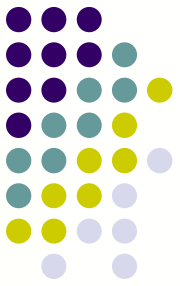
循多個途徑增加酒店房間供應^(續)



- 「只作酒店用途」計劃：自2008年推出至2013年1月底，共有3宗已完成土地契約修訂的個案，合共可提供約1,300個酒店房間。
- 活化工廈：自2010年推出至2013年1月底，13宗已獲批個案作酒店用途，可提供約2,800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。

商業/商貿用地

循多個途徑增加商業/商貿用地供應



- **2011-12年度**：售出 7 幅商業／商貿用地，可提供約320,000平方米商業總樓面面積。
- **2012-13年度**：售出一幅商貿用地，可提供約31,000平方米商業總樓面面積；另一幅商業用地正在招標，可提供約40,000平方米商業總樓面面積。
- **2013-14年度**：賣地計劃包括 9 幅商業/商貿用地，可提供約330,000平方米商業總樓面面積。

商業/商貿用地

循多個途徑增加商業/商貿用地供應 (續)



- 推動將現有中環及灣仔政府辦公樓及「政府、機構或社區」用地轉為商業用地
- 加快推動赤鱘角機場島北的商業區發展
- 繼續起動九龍東作為另一個核心商業區，有潛力可提供400萬平方米樓面面積
- 搬遷九龍東兩個行動區現有政府設施，可提供50萬平方米樓面面積
- 檢視啓德發展區規劃，增加寫字樓及房屋供應，並發展「飛躍啓德」
- 繼續鼓勵活化工廈，並進一步放寬改裝整幢工廈的工程限制

總結



- 取消勾地機制，政府全面掌握出售政府土地的主導權
- 繼續具透明度及確定性的按季預先公布出售土地計劃
- 政府可以出售的土地，將全部由政府因應當時市場需要主動出售，確保在最大程度上增加供應。