



2014-15年度賣地計劃



發展局
2014年2月27日

Development Bureau
27 February 2014

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。

回顧：2013-14年度政府賣地情況



- 已售及將售住宅用地共36幅，可供興建約13,700個單位；當中18幅為限量地，可提供至少10,230個單位，約佔此來源供應的75%。
- 比2012-13年度(8,200個單位)多出約5,500個單位，增幅約67%；遠高於2011-12年度(7,900個單位)及2010-11年度(5,900個單位)；乃自2000-01年度以來的新高。
- 已售及將售商業用地共4幅，共可提供約146,000平方米商業總樓面面積。
- 已售1幅酒店用地，可提供約300個房間。

回顧：

2013-14年度賣地計劃餘下的住宅用地



- 2013-14年度賣地計劃剩餘15幅住宅用地。
- 當中11幅將滾存至2014-15年度賣地計劃(其中有2幅用地將合併為一幅)。
- 其餘4幅不會滾存至2014-15年度賣地計劃：
 - 九龍塘聯福道用地(即前李惠利校舍南面用地)
 - 3幅位於屯門東掃管笏的住宅用地

回顧：

2013-14 年度私人住宅土地總供應量



土地供應來源	估計單位數量
政府已售及將售的土地	13,700
已售/計劃招標的 鐵路物業發展項目	2,300
市區重建局項目	110
須修訂土地契約/換地的項目	80 (2013年4月 – 2014年1月)
毋須修訂土地契約/ 換地的私人重建項目	1,700 (2013年4月 – 2014年1月)
總計：	17,890 (~18,000)

(註：不包括未能成功招標的天水圍輕鐵總站項目。)

2014-15年度政府賣地安排



- 按一貫做法，把預計在2014-15年度可供出售的土地納入賣地計劃。
- 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。
- 繼續因應市場情況和個別用地特徵，在賣地時考慮是否加入限量或其他條款。

2014-15年度政府賣地計劃一覽表



用地類別	數目	估計單位數目/ 最大總樓面面積/ 房間數目
住宅	34	約 15,500單位
商業/商貿	7	約 230,000平方米
酒店	1	約 1,100 房間
總計：	42	

2014-15年度賣地計劃重點

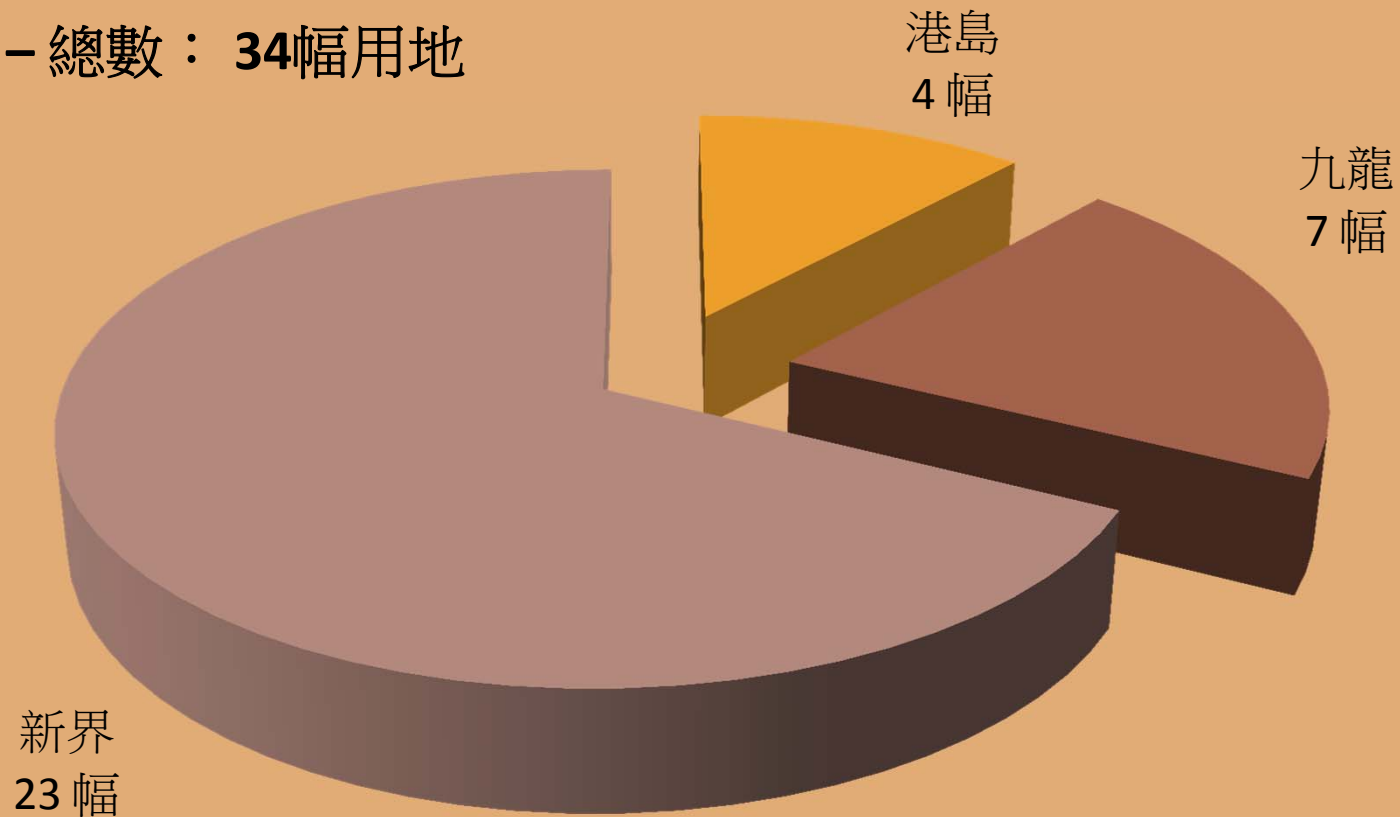


- 一共 34 幅住宅用地，當中10幅為滾存用地，24幅為新增用地。
- 一共可供興建約15,500個單位，比去年2月公布的2013-14年度賣地計劃多約2,000個單位，顯示政府增加土地供應的決心。

2014-15年度賣地計劃 - 住宅用地分析



按地區 - 總數： **34**幅用地



2014-15年度賣地計劃 - 住宅用地分析(續)

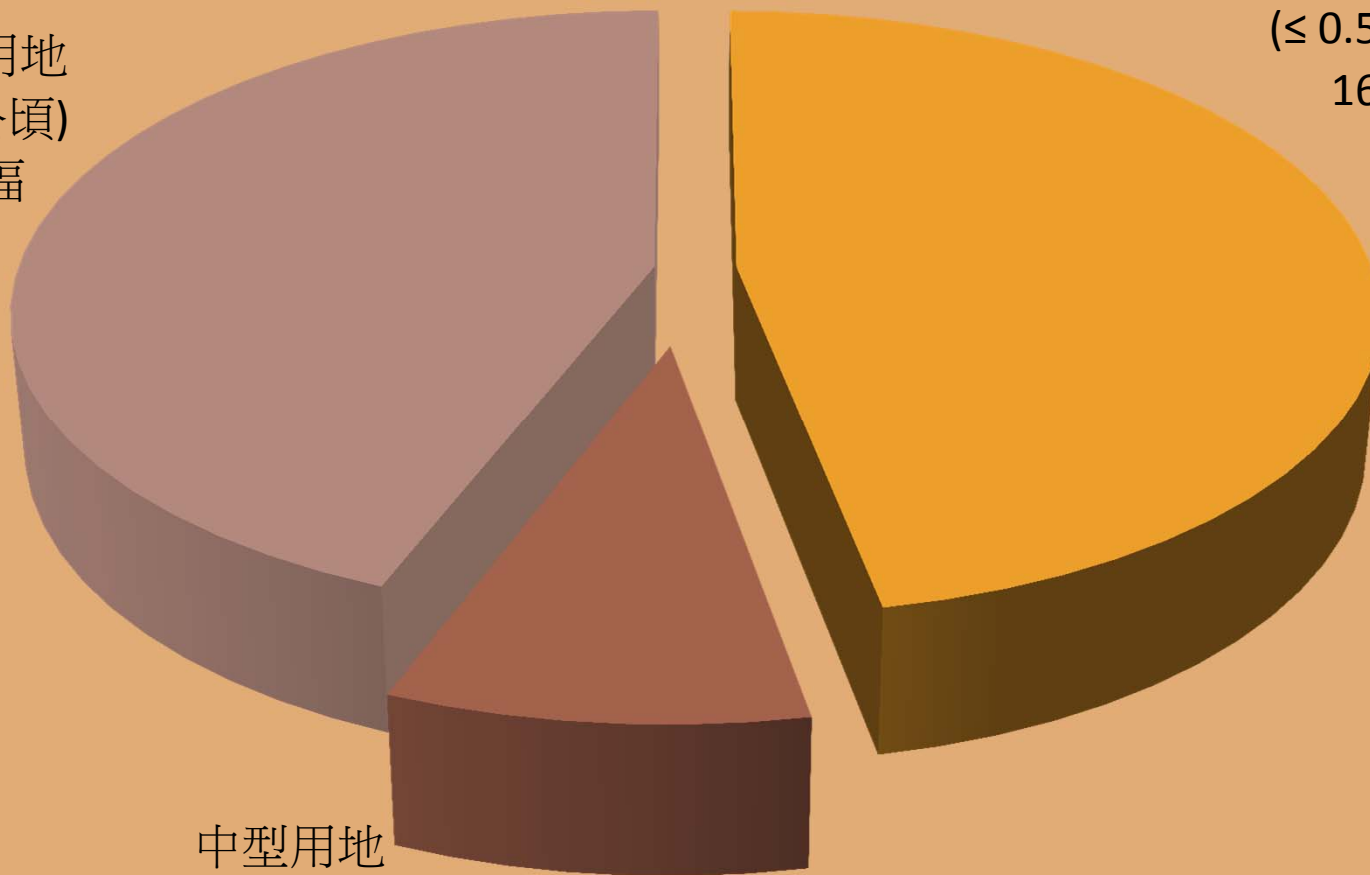


按面積 – 總數： **34** 幅用地

大型用地
(> 1 公頃)
15 幅

小型用地
(≤ 0.5 公頃)
16 幅

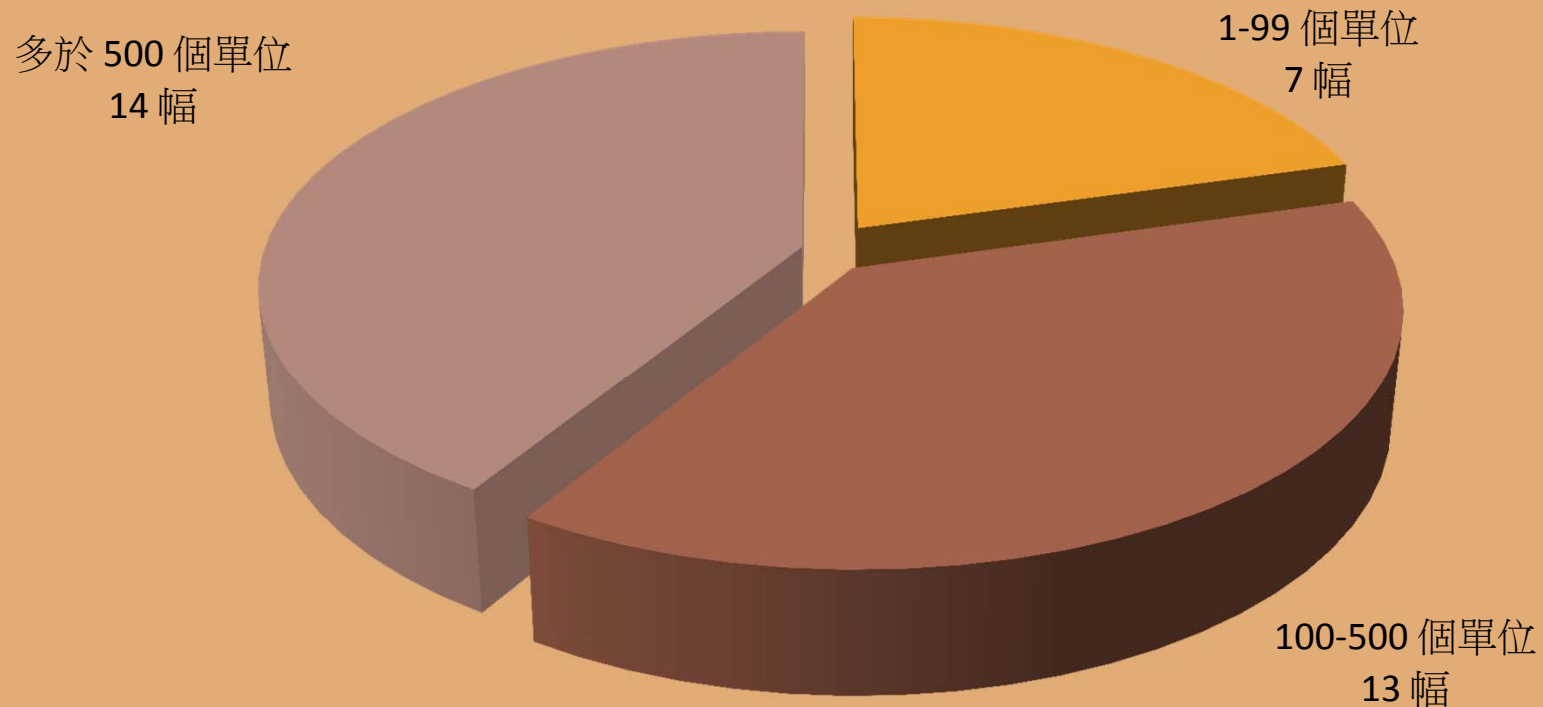
中型用地
(> 0.5 公頃-1 公頃)
3 幅



2014-15年度賣地計劃 - 住宅用地分析(續)



按估計單位數目 – 總數： **34**幅用地



2014-15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
政府賣地計劃	15,500
西鐵物業發展項目：元朗站	1,880
港鐵擁有的物業發展項目：大圍站 及將軍澳86區第五期項目	4,650
市區重建局項目	3,200
須修訂土地契約/換地的項目 (2004-2013年平均數)	3,300
毋須修訂土地契約/換地的 私人重建項目 (2004-2013年平均數)	1,400
總計：	29,930 (~30,000)

商業/商貿用地



- 2010-11年度至2012-13年度，共售出10幅商業/商貿用地，可提供約430,000平方米商業樓面面積。
- 2013-14年度：已售/將售4幅商業用地，可提供約146,000平方米商業樓面面積。
- 2014-15年度：賣地計劃包括 7幅商業/商貿用地，可提供約230,000平方米商業樓面面積。

多管齊下增加商業/商貿用地供應



- 改劃合適工業用地，繼續推行活化工廈措施
- 將核心商業區內合適的「政府、機構或社區」用地轉為商業用途
- 中環新海濱
- 起動九龍東
- 啟德發展區
- 加路連山道政府用地土地用途研究
- 發展地下空間

酒店用地



- 2011-12年度至2012-13年度，售出5幅酒店用地/混合發展用地，可提供約2,400個房間。
- 2013-14年度：售出 1幅酒店用地，可提供約300個房間。
- 2014-15年度：賣地計劃包括1幅酒店用地，可提供約1,100個房間。

多管齊下增加酒店房間供應



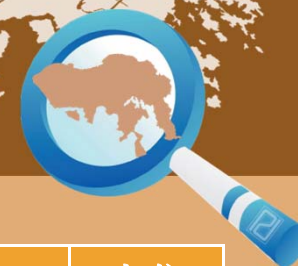
- 「只作酒店用途」計劃：自2008年推出至2014年1月底，共有4宗已完成土地契約修訂的個案，合共可提供約1,550個酒店房間。
- 活化工廈：自2010年推出至2014年1月底，17宗已獲批個案作酒店用途，可提供約3,274個酒店房間。
- 市區重建：市區重建局計劃於2014-15年度就大角嘴晏架街/福全街的酒店發展項目招標合作發展，可提供約184個酒店房間。
- 其他：發展商可在容許作酒店用途的私人土地上興建酒店，或申請規劃許可或更改土地用途作酒店發展。

2014-15 年度第一季度賣地計劃



- 招標出售6幅住宅用地及1幅商業用地，可分別提供約1,500個單位及21,000平方米商業樓面面積。
- 為確保住宅單位供應數量，將就其中4幅用地施加限量限制。
- 市區重建局擬於同一季度就觀塘市中心項目第二及第三發展區，邀請發展商人標競投，合作發展項目。第二及第三發展區的住宅部份可提供約1,700個單位。
- 上述7幅住宅用地共可提供約3,200個單位。

2014-15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.	內地段第9048號	香港灣仔捷船街	住宅	0.0270	招標
2.	沙田市地段第599號	沙田馬鞍山馬錦街	住宅	0.3100	招標
3.	沙田市地段第598號	沙田馬鞍山恆光街	住宅	0.3100	招標
4.	屯門市地段第512號	屯門第59區樂翠街	住宅	0.1000	招標
5.	屯門市地段第513號	屯門第10區仁政街	住宅	0.1350	招標
6.	荃灣市地段第393號	荃灣楊屋道	住宅及 商業/酒店	1.4160	招標
7.	九龍內地段第11237號	九龍中間道15號	商業/ 辦公室/ 酒店	0.2630	招標

總結



- 政府增加土地供應的決心毋庸置疑。
- 繼續按季預先公布出售土地計劃。
- 多管齊下增加土地供應，確保物業市場健康地發展。