



# 增加土地供應和 2011 – 12 賣地計劃

二〇一一年二月二十四日

發展局局長  
林鄭月娥



“政府會確保土地供應充足，並提供優良的基建設施，從而維持公平和穩定的環境，讓房地產市場能夠持續健康發展。”  
(摘錄自行政長官二零一零至一一年《施政報告》)



財政司司長曾俊華



行政長官曾蔭權

“為滿足興建公私營房屋的土地需求，我們除會繼續土地用途規劃和城市設計等工作，同時亦需要探討增加土地供應的新方法。”  
(摘錄自財政司司長二零一一至一二年《財政預算案》)

# 土地用途：已發展地區僅佔香港 1,100 平方公里的土地之四份一

**66.6%**  
林地 / 灌叢 /  
草地 / 濕地  
(46%為受法定管制之  
郊野公園和特殊地區)





# 克服土地發展的挑戰

- 承諾為興建中環灣仔繞道而進行的最後一期填海工程完成後，不再在維多利亞港進行填海工程
- 用「零填海」方案重新設計啓德發展計劃
- 重新規劃將軍澳南部，以降低整體密度
- 檢討分區計劃大綱圖以加入合適的建築物高度和其他發展限制
- 頒布新的《市區重建策略》，以促進市區重建局的重建項目
- 調低對樓齡達50年或以上樓宇申請強制售賣門檻至80%以便私人重建發展
- 規管「發水樓」以締造優質及可持續的建築環境
- 推行政策措施以便利業主重建或改裝工廠大廈
- 改劃工業用地作其他用途
- 平衡發展與保育



## 短期至中期的房屋土地供應

- 改劃現有的政府用地作住宅發展用途（例如政府宿舍用地、前廠房用地）
- 改劃工業用地作住宅(戊類)或規模適中的綜合發展區，以加快私人發展
- 釋放更多現有新市鎮土地 – 將軍澳及東涌
- 加快推出政府擁有的西鐵物業項目
- 盡快推出首批啓德發展區的用地



## 中期至長期的房屋土地供應

- 啓德發展區的餘下用地(整個發展區面積約323公頃)
- 古洞北、粉嶺北、坪輦/打鼓嶺三合一新發區(總面積約805公頃)
- 洪水橋新發展區(新發展區面積約790公頃)
- 東涌新市鎮餘下發展(總面積約120公頃)
- 安達臣道石礦場(礦場面積約86公頃;可供發展面積約40公頃)、南丫島石礦場(礦場面積約34公頃;可供發展面積約13.6公頃)及前茶果嶺高嶺石礦場(地盤面積約18公頃)
- 在維多利亞港以外進行適度填海
- 加強及有計劃使用岩洞，以安置合適的設施，從而釋放土地作房屋發展

## 2011-12年度政府賣地計劃一覽表

	勾地表	以招標形式出售	總數
住宅用地	47 (4)*	5	52
商業/商貿 用地	13 (5)*	1	14
酒店用地	4 (2)*	1	5
總數	64 (11)*	7	71

\* 如有關用地未被勾出拍賣，政府將在年內主動出售



# 2011-12年度政府賣地計劃概要

- 可提供約16,000 個住宅單位，其中約3,000 個屬規限的中小型單位
- 可提供約600,000平方米商業/商貿總樓面面積
- 可提供約2,330酒店房間
- 政府在年內將會主動出售共18幅用地，包括9幅住宅、6幅商業/商貿用地和3幅酒店用地



## 2011-12年度政府賣地計劃概要

- 今年賣地計劃新增18幅住宅用地，餘下34幅從去年勾地表滾存過來
- 去年勾地表共售出10幅住宅用地，7幅由發展商成功勾出，三幅由政府主動拍賣，共可提供約5,000個單位。餘下的34幅已滾存至2011-12年（32幅納入勾地表，2幅納入招標出售表），另2幅（即柴灣連城道和梅窩）轉交房屋委員會作出租公屋用途



# 2011-12年度政府賣地計劃

## 52幅住宅用地分析

地點	數目
港島	9
九龍	6
新界	37

面積	數目
小型 (面積 $\leq$ 0.5公頃)	21
中型 (0.5公頃 < 面積 $\leq$ 1公頃)	15
大型 (面積 $>$ 1公頃)	16

## 9幅由政府主動出售的住宅用地

- 港島 3  
九龍 3  
新界 3 } 共提供約4,500個單位，  
3,000個屬規限的中小型  
單位
- 招標出售土地會在規劃工作和賣地條款完成後推出市場，2011年4月會率先招標2幅位於紅磡的住宅用地
- 納入勾地表的住宅用地會率先推出九龍高山道用地進行拍賣



## 9幅由政府主動出售的商業/商貿/酒店用地可提供多元化發展

- 酒店用地      : 西貢、灣仔、中環
- 商業/商貿      : 觀塘、九龍灣、  
沙田石門(2)、灣仔、  
天水圍



## 2011-12年度估計的整體私人住宅單位的土地供應

“爲了確保樓市健康平穩發展，我認爲在未來十年內，平均每年需提供可興建約二萬個私人住宅單位的土地。”

(摘錄自行政長官二零一零至一一年  
《施政報告》)

“下一年度的私人住宅土地供應估計將可提供30,000至40,000個單位，遠遠高於每年平均20,000個的工作指標”

(摘錄自財政司司長二零一一至一二年  
《財政預算案》)



## 2011-12年度估計的整體私人住宅單位的土地供應 (繼)

	估計單位
政府供申請售賣和招標出售土地	16,000
港鐵西鐵南昌站、荃灣5(灣畔)、荃灣5(城畔) (屬政府項目)	6,700
港鐵大圍站、天水圍輕鐵總站和將軍澳第86 區(屬港鐵項目)第4期	7,900
市建局重建項目	200
土地契約修訂/換地項目(過去五年每年平均數)	3,300
毋須進行土地契約修訂/換地的私人重建項目 (過去五年每年平均數)	1,300
	35,400