



2012 – 13年度賣地計劃

二〇一二年二月二日

發展局
Development Bureau





回顧：2011-12年度政府賣地情況

- 自2010年起，優化賣地措施，保留勾地表制度並引入主動賣地。
- 2011年，以進取態度賣地，並按季預先公布。
- 已售及將售27幅住宅用地，可提供約7,900個單位；當中三幅為限呎地，可提供至少2,260個中小型單位；另外五幅為限量地，可提供至少3,790個單位。



回顧：2011-12年度政府賣地情況 (續)

- 已售3幅酒店用地，可提供約1,550個房間。另一幅已售作混合發展土地亦指定須提供酒店。已售及將售7幅商業/商貿用地，可提供約320,000平方米總樓面面積。
- 去年2月公布2011-12賣地計劃時指定由政府主動出售的18幅用地，除兩幅原作限呎地已撥作新居屋用途和兩幅酒店和商業用地因位處的分區計劃大綱圖受司法覆核而延誤外，其餘14幅均已售或將售。
- 加上按季預先公布加入的其他用地，本財政年度共售出/將售37幅政府土地：包括27幅住宅用地、7幅商業/商貿用地和3幅酒店用地。



回顧：2011-12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)
政府已售及正在招標的土地	7,900
已售及將重新招標的 西鐵物業發展項目	6,600
市區重建項目	1,100
須修訂土地契約/換地的項目	4,100 (2011年4-12月)
毋須修訂土地契約/換地的 私人重建項目	1,500 (2011年4-12月)
總共：	21,200



2012-13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	47	約13,500 單位
酒店	2	約780 房間
商業/商貿	4	約100,000平方米
總共：	53	—

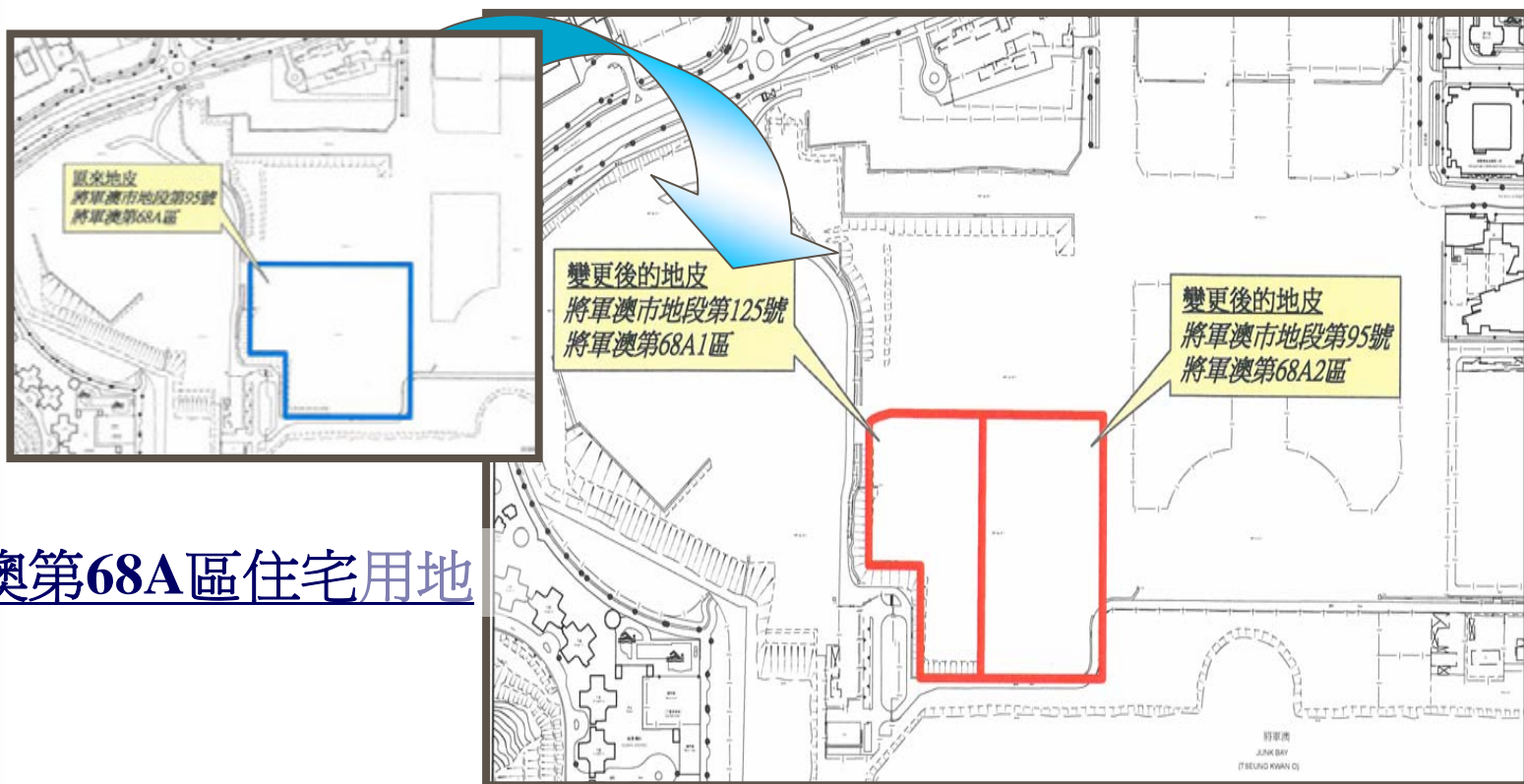


2012-13年度賣地計劃重點

- 2012-13年度賣地計劃提供47幅住宅用地，當中超過一半(24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的工作已見成效。

2012-13年度賣地計劃重點 (續)

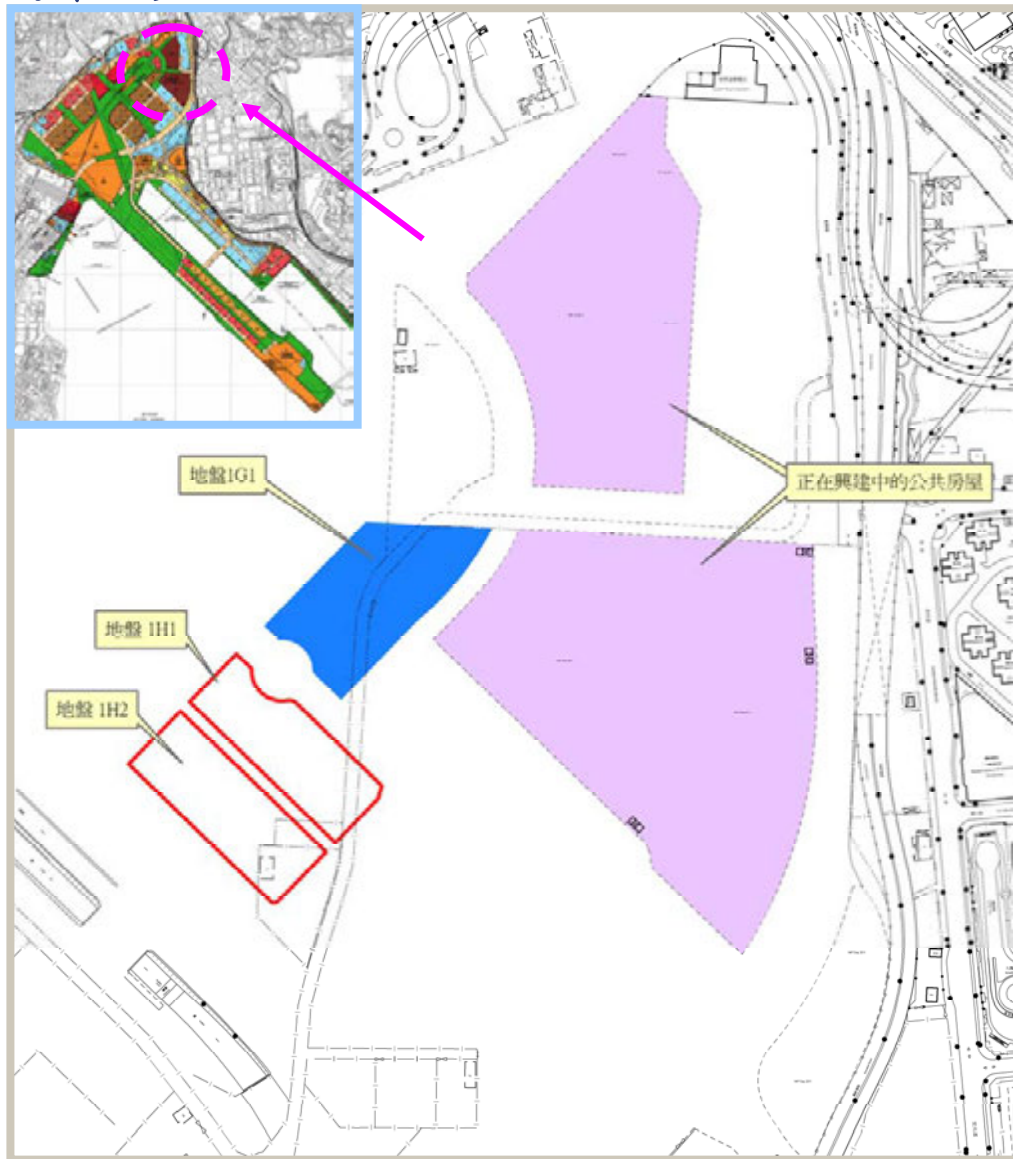
- 將位於將軍澳、屯門和大埔面積較大的4幅用地(總面積約17公頃)分割為8幅面積較小用地，7幅已納入2012-13年度賣地計劃，以增加市場競爭：



將軍澳第68A區住宅用地

2012-13年度賣地計劃重點 (續)

- 首次將啓德發展區的私人住宅用地納入賣地計劃。這兩幅用地位於啓德發展區北停機坪，估計可提供約1,000個單位



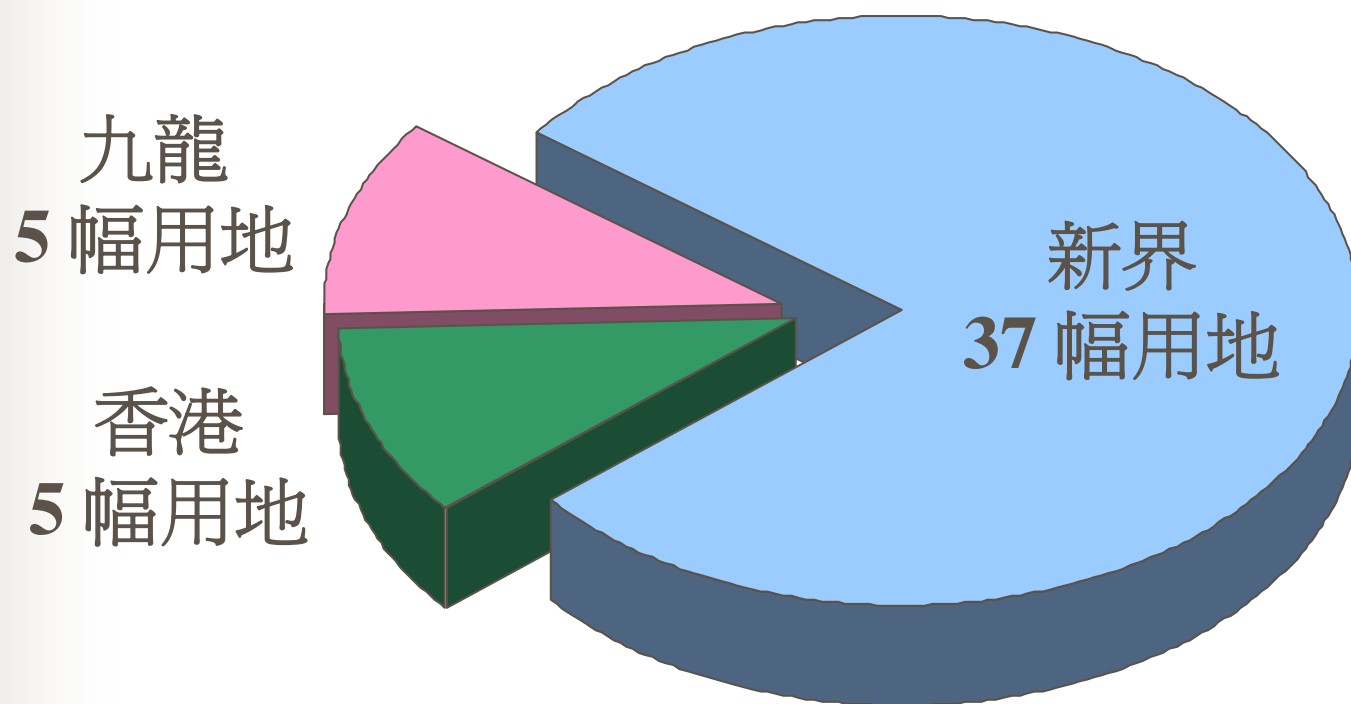


2012-13年度賣地計劃重點 (續)

- 沿用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採取限量或限呎措施。
- 2011-12年度賣地計劃中4幅位於九龍東的商業/商貿用地暫時沒有滾存至2012-13賣地計劃，為推動「起動九龍東」發展提供契機。

2012-13年度賣地計劃概要 - 住宅用地分析

■ 按地區分析



總數：47幅用地

2012-13年度賣地計劃概要 - 住宅用地分析(續)

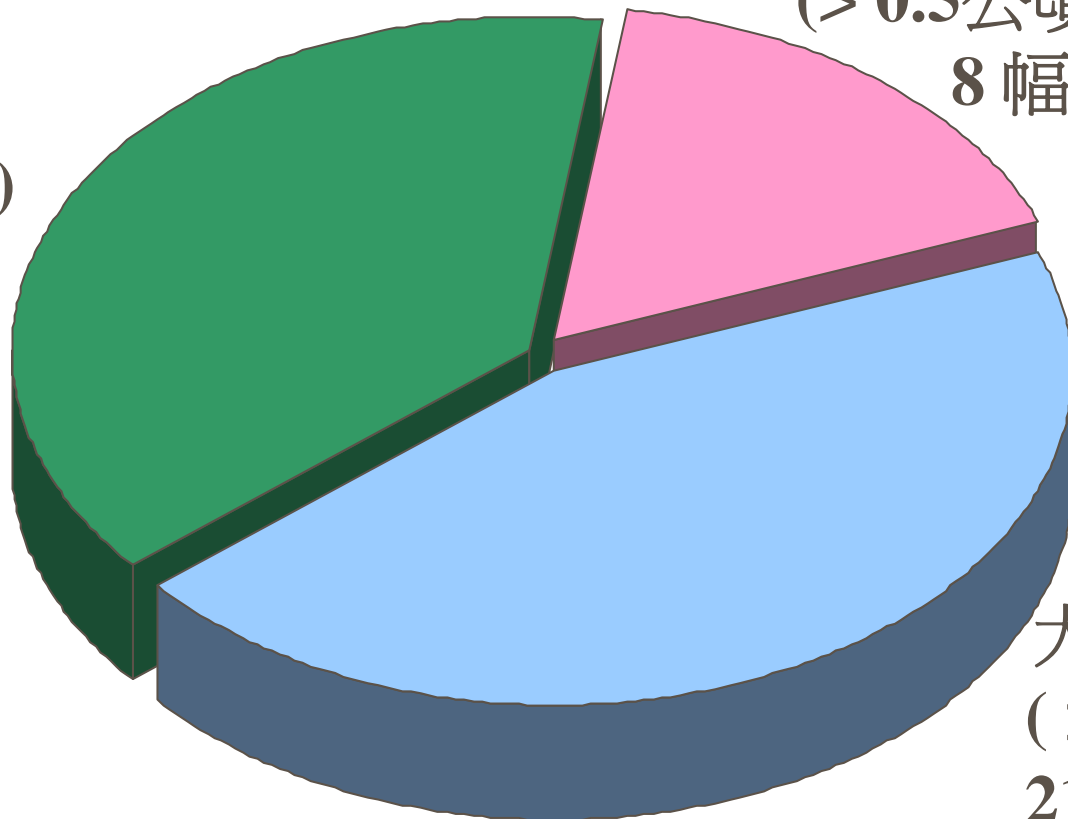
■ 按面積分析

小型用地
(≤ 0.5 公頃)
18 幅用地

中型用地
(> 0.5 公頃至 1 公頃)
8 幅用地

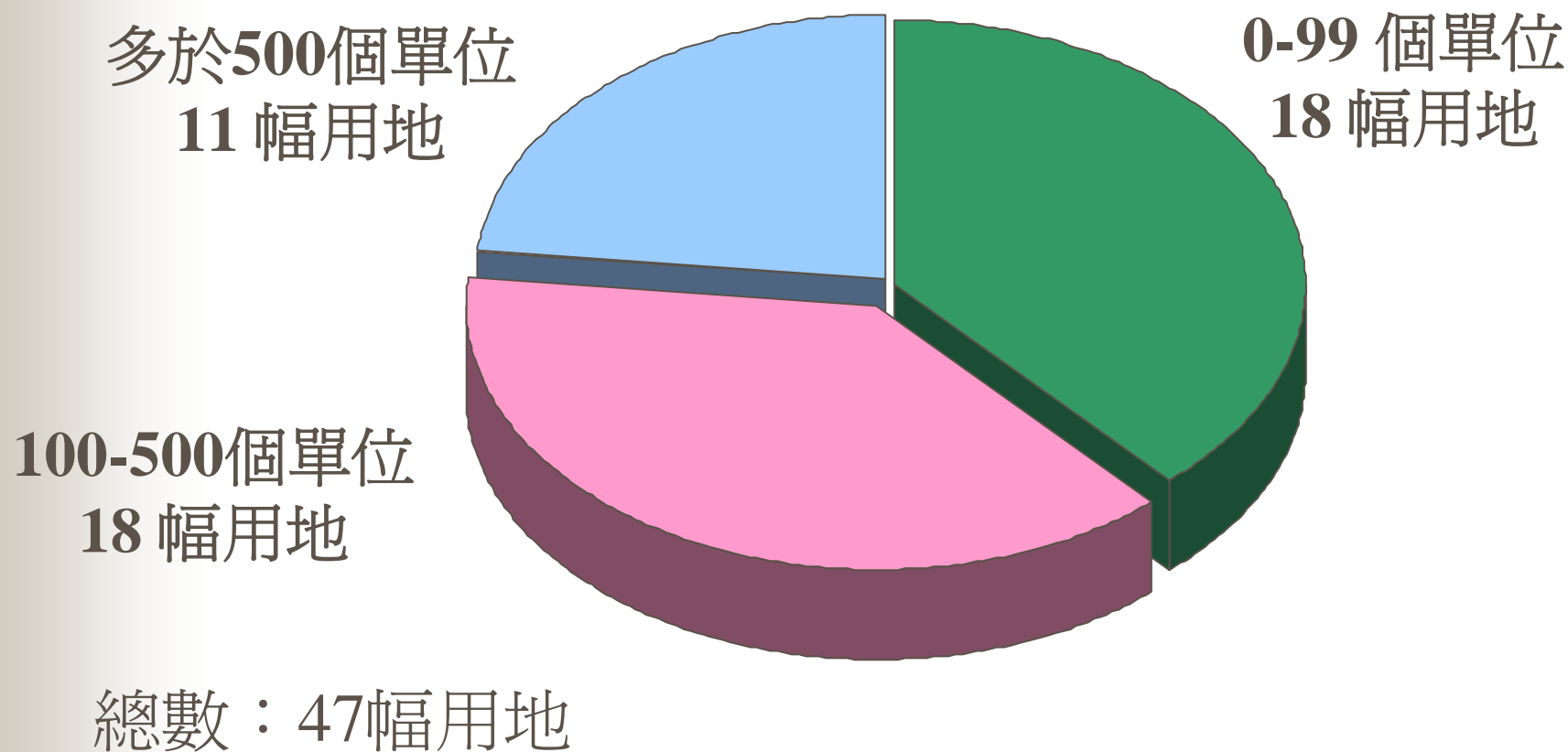
大型用地
(> 1 公頃)
21 幅用地

總數：47幅用地



2012-13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



2012-13年度私人住宅土地總供應量預測

土地供應來源	2012-13 估計單位
政府土地	13,500
西鐵物業發展項目：朗屏(北)、朗屏(南)、荃灣西站(六區)和元朗	4,300
港鐵公司擁有的物業發展項目：大圍、天水圍輕鐵總站和將軍澳86區第4a期	6,200
市區重建項目	1,200
須修訂土地契約 / 換地的項目(2006-2010年平均數)	3,300
毋須修訂土地契約 / 換地的私人重建項目(2006-2010年平均數)	1,300
總共：	29,800 (約30,000)



未來三至四年私人住宅單位供應 (截至2011年12月31日)

住宅單位供應來源	估計單位數目
已落成樓宇但仍未售出的單位	7,000
建築中樓宇減去已預售單位數目	42,000
已批出土地並可隨時動工項目	13,000
總共：	62,000



2012-13年度第一季度賣地計劃

- 2012年4-6月，政府安排出售下列4幅住宅用地，可提供約1,400個單位：

項	地段編號	地點	用途	面積 (公頃)(約)	出售 方式
1.	沙田市地段 第562號	沙田九肚第 56A區 (B5地盤)	住宅 (丙類)	0.4680	招標
2.	將軍澳市地段 第114號	將軍澳 第66C1區	住宅 (乙類)	0.4352	招標
3.	將軍澳市地段 第115號	將軍澳 第66D1區	住宅 (乙類)	0.5026	招標
4.	內地段 第9027號	北角前北角邨 東面部分	住宅及 商業	2.3400	招標



2012-13年度第一季度賣地計劃 (續)

- 為確保住宅單位供應數量，除九肚用地外，將就其餘3幅用地施加限量限制。
- 地政總署將在適當時間公布詳情



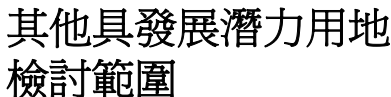
利用鐵路沿線物業發展潛力

- 適當增加土地發展密度，可在較短時間增加住宅供應，但須顧及市民對優質城市環境訴求。
- 盡量利用鐵路沿線的物業發展潛力。



利用鐵路沿線物業發展潛力 (續)

- 元朗錦田南西鐵錦上路站和西鐵八鄉維修中心上蓋
 - 平衡發展潛力、環境、鄉郊特色及其他限制後，建議興建中密度的住宅發展
 - 以地積比率3倍發展，興建約60萬平方米總樓面面積
 - 提供約8,700個住宅單位，其中約40%為中小型住宅單位
 - 最快可於2014年批出作發展



元朗錦田南西鐵錦上路站和 西鐵八鄉維修中心上蓋



利用鐵路沿線物業發展潛力 (續)

■ 帶動毗連土地規劃檢討

- 周邊約100公頃土地具潛力作房屋發展，初步估計可興建約100萬平方米總樓面面積，提供約15,000個住宅單位。運輸及房屋局會進一步研究發展公營房屋可行性
- 現正檢討區內規劃用途地帶以配合發展需要，稍後向城規會建議修訂有關大綱圖

■ 邀請港鐵公司探討其他沿線可供進一步發展的空間



正進行的土地用途研究和檢討

- 規劃署進行土地用途研究/檢討涉及約2,500多公頃土地

研究/檢討	涉及土地總面積 (約)(公頃)
新界東北新發展區（包括古洞北、粉嶺北、坪輦/打鼓嶺新發展區）	805
洪水橋新發展區	790
北區/元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢農地	275
東涌新市鎮餘下發展	246
錦田南西鐵錦上路站/八鄉維修中心毗連土地	137.7
工業用地	60
沒有植被、荒廢或已平整綠化地帶	50
「政府、機構或社區」用途土地	15.5
石礦場	168



總結

- 按行政長官指示，多管齊下開拓土地資源，致力為香港建立土地儲備
- 透過各階段的公眾參與，為維港以外適度填海和岩洞發展尋求社會共識
- 配合由財政司司長主持的房屋用地供應督導小組的工作，釋放土地作房屋發展