

2015-16年度賣地計劃



發展局
2015年2月26日

私人住宅土地供應目標



- 2014年施政報告：
 - 採納長遠房屋策略督導委員會的建議增加房屋供應。
 - 未來十年的房屋供應目標：470,000個單位，公營房屋佔六成。
- 2014-15年度私人房屋土地供應目標：18,800個單位。
- 2014年12月公布長遠房屋策略：
 - 2015-16年度至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」，即公營房屋供應目標為290,000個單位，而私營房屋為190,000個單位。
- 2015-16年度私人房屋土地供應目標：19,000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。

回顧：2014-15年度政府賣地情況



- 推售20幅住宅用地，可供興建約6,300個單位。
- 推售4幅商業/商貿用地，共可提供約170,000平方米商業樓面面積。
- 售出1幅酒店用地，可提供約1,100個房間。
- 售出1幅工業用地，可提供約12,000平方米樓面面積。

回顧：2014-15年度賣地計劃 餘下的住宅用地



- 2014-15年度賣地計劃剩餘19幅住宅用地。
- 當中13幅將滾存至2015-16年度賣地計劃。
- 其餘6幅不會滾存至2015-16年度賣地計劃：
 - 九龍牛池灣豐盛街；
 - 大埔汀角路近鳳園；
 - 屯門第48區青山公路-青山灣段；及
 - 3幅已開展法定規劃程序的用地，但因有關的分區計劃大綱圖受司法覆核影響而尚未完成改劃。

回顧：2013-14及2014-15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)		
	2013-14 (更新數字)	2014-15	2013-14及 2014-15
政府推售的土地	12,980	6,300	19,280
鐵路物業發展項目	2,920	8,400 [^]	11,320
市區重建局項目	250	2,700	2,950
須修訂土地契約/換地的 私人重建/發展項目	90	100 (2014年4月 – 2015年1月)	190 (2013年4月 – 2015年1月)
毋須修訂土地契約/換地的 私人重建/發展項目	1,810	2,800 (2014年4月 – 2015年1月)	4,610 (2013年4月 – 2015年1月)
總計：	18,050	20,300	38,350

[^] 不包括將延至2015-16年度第一季度招標的日出康城第七期項目(約1,200個單位)。

2015-16年度政府賣地安排



- 按一貫做法，把預計在2015-16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。
- 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。

2015-16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(約)
住宅	29	16,000個單位
商業/商貿	4	180,000平方米
酒店	1	500個房間
總計：	34	

2015-16年度賣地計劃重點

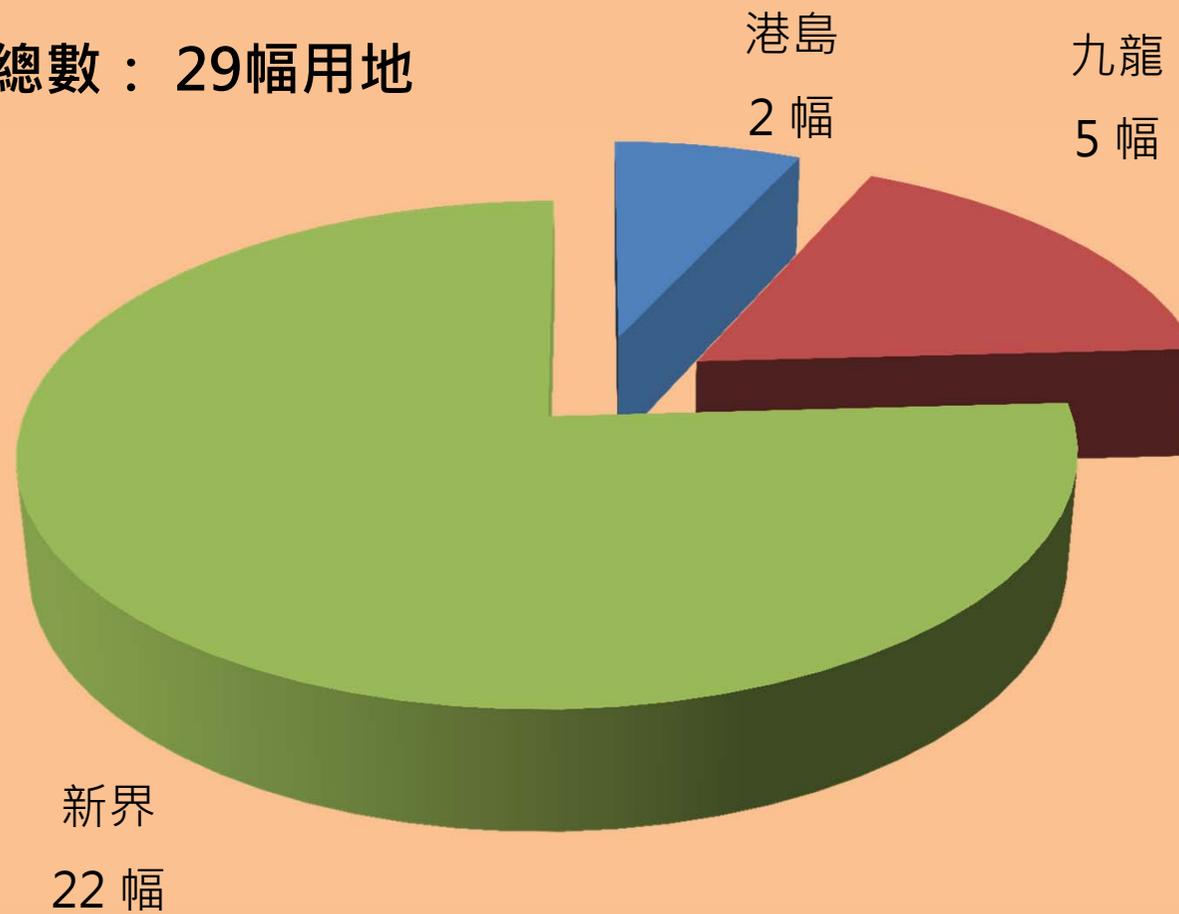


- 29幅住宅用地：13幅為滾存用地，16幅為新增用地。
- 共可供興建約16,000個單位，顯示政府加快、加大土地供應的努力和決心。

2015-16年度賣地計劃 – 住宅用地分析



按地區 – 總數：29幅用地

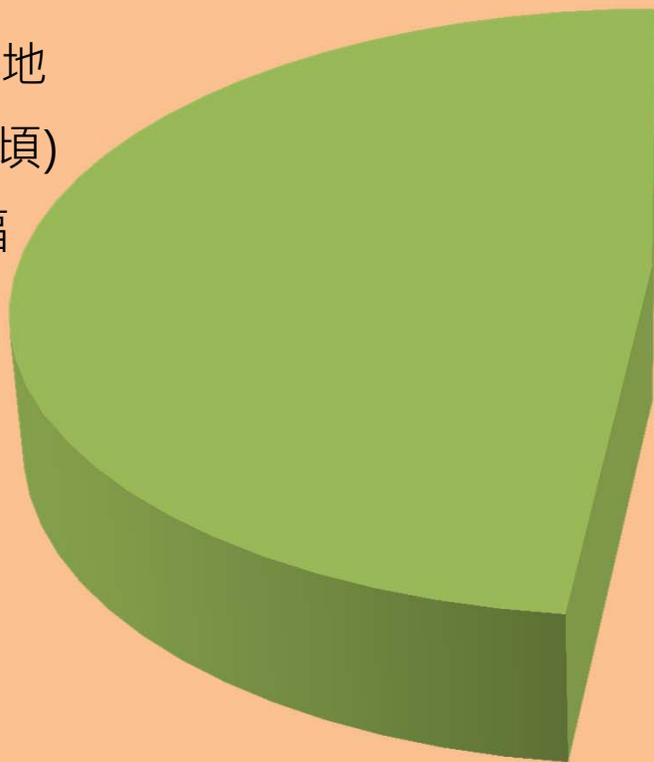


2015-16年度賣地計劃 – 住宅用地分析(續)

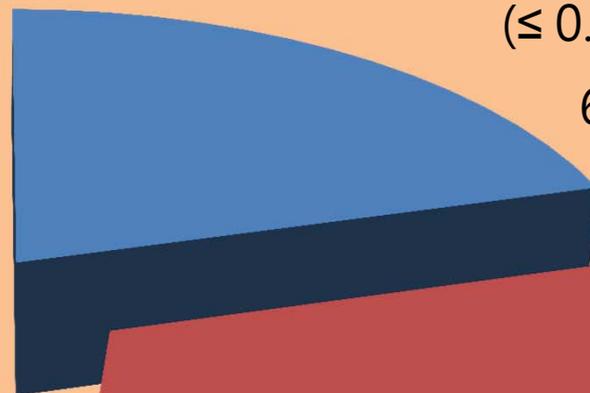


按面積 – 總數：29幅用地

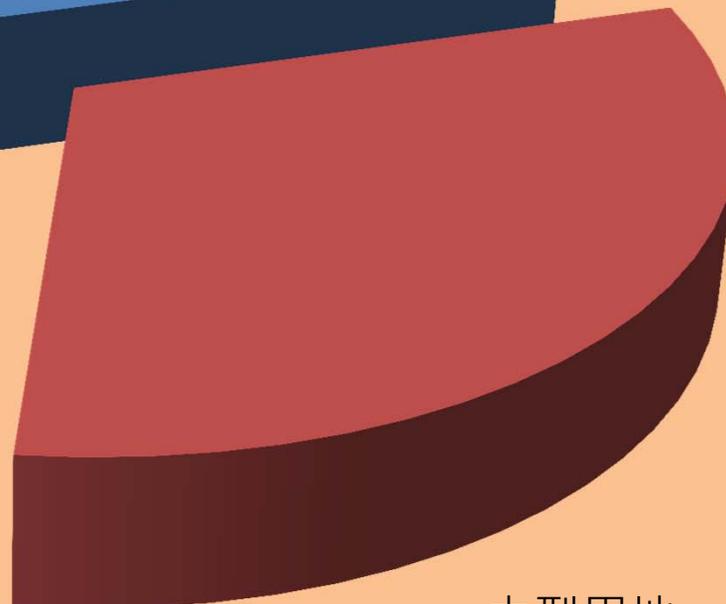
大型用地
(> 1 公頃)
14 幅



小型用地
(≤ 0.5 公頃)
6 幅



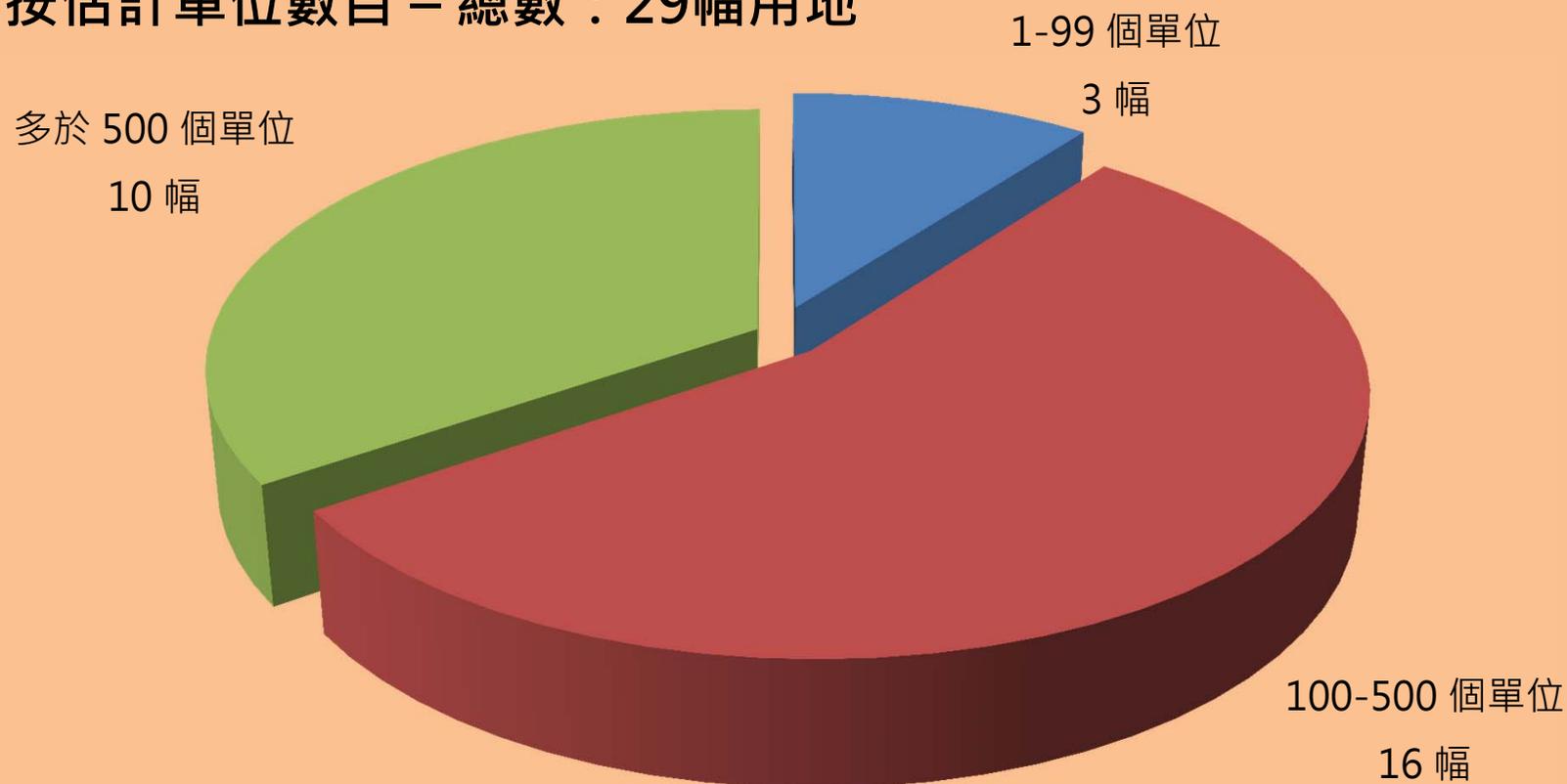
中型用地
(> 0.5 公頃 - 1 公頃)
9 幅



2015-16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



2015-16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	16,000
西鐵物業發展項目：元朗站	1,880
港鐵擁有的物業發展項目： 日出康城其他期數	5,350
市區重建局項目	840
須修訂土地契約/換地的 私人重建/發展項目(2005-2014年平均數)	2,700
毋須修訂土地契約/換地的 私人重建/發展項目(2005-2014年平均數)	1,700
總計：	28,470 (~28,000)
2015-16年度私人房屋土地供應目標：	19,000

商業/商貿/工業用地



- 2010-11年度至2013-14年度：共售出14幅商業/商貿用地，可提供約580,000平方米商業樓面面積。
- 2014-15年度：推售5幅商業/商貿/工業用地，可提供約180,000平方米樓面面積。
- 2015-16年度：賣地計劃包括4幅商業/商貿用地，可提供約180,000平方米商業樓面面積。

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
- 搬遷位於核心商業區的政府辦公室
- 盡快更改加路連山道政府用地的土地用途
- 發展九龍東及觀塘商貿區
- 繼續推行活化工廈措施

酒店用地



- 2011-12年度至2013-14年度：售出6幅酒店用地/混合發展用地，可提供約2,700個房間。
- 2014-15年度：售出1幅酒店用地，可提供約1,100個房間。
- 2015-16年度：賣地計劃包括1幅酒店用地，可提供約500個房間。

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2015年1月底，共有 5 宗已完成土地契約修訂和換地申請的個案，合共可提供約1,600個酒店房間。
- 活化工廈：自2010年推出至2015年1月底，12宗已獲批個案作酒店用途，可提供約3,400個酒店房間。
- 市區重建：市區重建局計劃於2015-16年度就大角咀晏架街/福全街的酒店發展項目招標合作發展，可提供約180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。

2015-16年度第一季度賣地計劃



- 招標出售5幅住宅用地，可提供約3,100個單位。
- 其他土地供應來源：
 - 鐵路物業發展項目
 - ◆ 日出康城其他期數(約2,450個單位)
 - 市區重建局
 - ◆ 馬頭角北帝街／新山道發展項目(約160個單位)
 - ◆ 馬頭角馬頭圍道／春田街項目(約490個單位)
- 上述住宅用地共可提供約6,200個單位。

2015-16年度第一季度賣地計劃



項	地段編號	地點	用途	面積 (公頃)(約)
1.	屯門市地段第541號	屯門第56區掃管笏路	住宅(乙類)	2.7000
2.	屯門市地段第500號	屯門第56區管翠路	住宅(乙類)	2.4600
3.	屯門市地段第539號	屯門第16區海榮路與 恆富街交界	住宅(甲類)	0.4831
4.	丈量約份第105約 地段第2115號	元朗牛潭尾新潭路與 碧豪苑第一街交界	住宅(丙類)	0.8740
5.	長洲丈量約份 地段第1872號	長洲花屏路	住宅(丙類)	0.3410

總結



- 政府加快、加大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，回應市民住屋和社會經濟發展的需要。