



2017-18年度賣地計劃



發展局

2017年2月23日

私人房屋土地供應目標



	2016-17	2017-18
房屋供應目標	<p><u>《長遠房屋策略》2015年 周年進度報告</u></p> <p>2016-17至2025-26年度 十年期間的房屋供應目標： 460,000個單位； 公私營房屋比例繼續 維持「六四之比」</p>	<p><u>《長遠房屋策略》2016年 周年進度報告</u></p> <p>2017-18至2026-27年度 十年期間的房屋供應目標： 460,000個單位； 公私營房屋比例繼續 維持「六四之比」</p>
私人房屋土地 供應目標	18,000個單位	18,000個單位

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
- 自2013-14年度起：取消「勾地機制」
- 自2015-16年度第二季度起：優化賣地安排，視乎情況在季度中加推用地

2016-17年度政府賣地



- 推售21幅住宅用地，可供興建約14,510個單位，2010-11年度以來最多。

季度	用地數目	估計單位數量(約)
第一季度	7	4,610
第二季度	7	4,820
第三季度	5	2,810
第四季度	2	2,270
總計	21	14,510

註：實際單位數量視乎發展商設計。

- 推售7幅商業/商貿和2幅工業用地，共可提供約555,000平方米樓面面積，2010-11年度以來最多。

2016-17年度政府賣地



- 2016-17年度賣地計劃剩餘9幅住宅用地：
 - 8幅將滾存至2017-18年度賣地計劃。
 - 1幅正在改劃，因分區大綱圖受司法覆核影響而沒有滾存至2017-18年度賣地計劃。

2016-17年度私人房屋土地總供應量



土地供應來源	估計單位數量(約)
政府賣地	14,510
鐵路物業發展項目	1,800
市區重建局項目	310
須修訂土地契約/換地的私人重建/發展項目	1,000
毋須修訂土地契約/換地的私人重建/發展項目	2,160
總計	19,780
私人房屋土地供應目標	18,000
超出目標	1,780 (~10%)

註：(1) 實際單位數量視乎發展商設計；(2) 上述屬預測數字，將因應實際土地供應量在2016-17年度完結後調整。

2012-13至2016-17年度 私人房屋土地總供應量



財政年度	供應目標	估計單位數量(約)					總計
		政府賣地	鐵路物業發展項目	市區重建局項目	須修訂土地契約/換地的私人發展/重建項目	毋須修訂土地契約/換地的私人發展/重建項目	
2012-13	20,000	8,210	4,110	870	690	2,730	16,610
2013-14	20,000	12,980	2,920	250	90	1,810	18,050
2014-15	18,800	6,320	8,400	2,710	100	3,660	21,190
2015-16	19,000	8,940	7,510	1,060	560	1,800	19,870
2016-17	18,000	14,510	1,800	310	1,000	2,160	19,780
總計	95,800	50,960	24,740	5,200	2,440	12,160	95,500

註：(1) 實際單位數量視乎發展商設計；(2) 2016-17年度私人房屋土地供應量屬預測數字，將因應實際土地供應量在該財政年度完結後調整。

2017-18年度政府賣地安排



- 按一貫做法，把預計在2017-18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。
- 視乎情況在季度中加推用地，增加政府供應土地的靈活性，以應對市場情況的轉變。

2017-18年度賣地計劃一覽表



類別	用地數目	估計單位數量/ 最大總樓面面積/ 房間數目(約)
住宅	28	18,910個單位
商業/商貿	3	172,000平方米
酒店	1	550個房間
總計	32	

註：實際單位數量、總樓面面積及房間數目視乎發展商設計。

2017-18年度賣地計劃重點



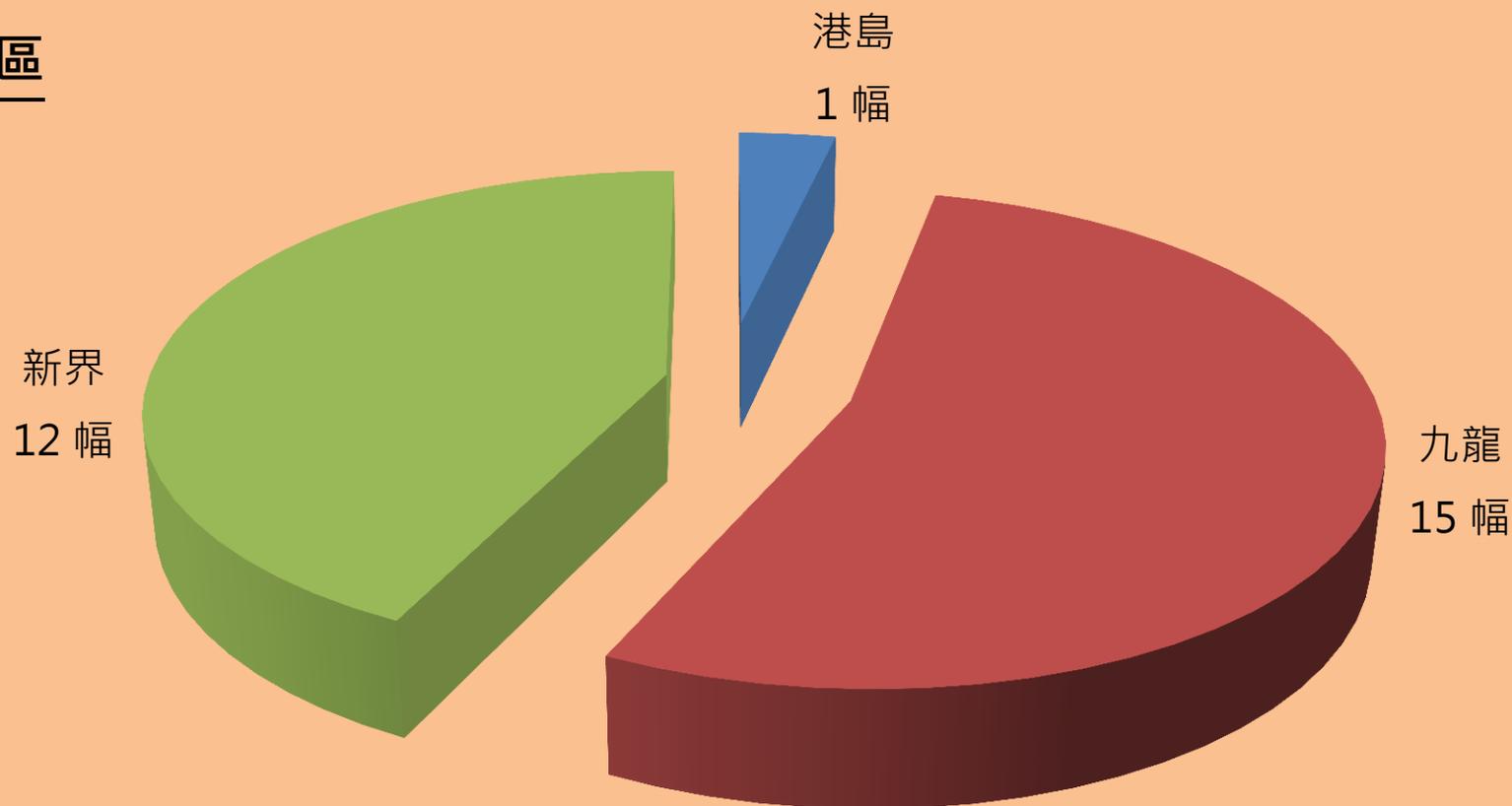
住宅用地

- 28幅用地，可供興建約18,910個單位：
 - 8幅為滾存用地，可供興建約5,100個單位
 - 20幅為新增用地，可供興建約13,810個單位

2017-18年度賣地計劃 – 28幅住宅用地分析



按地區

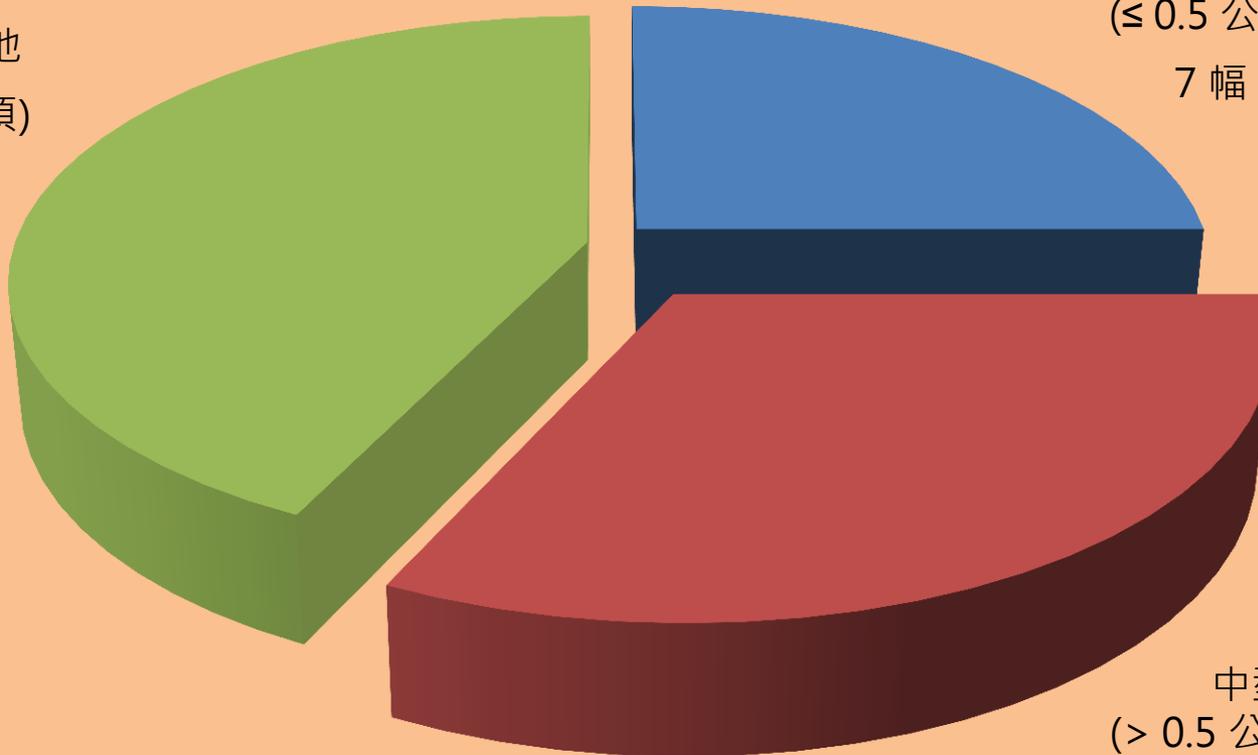


2017-18年度賣地計劃 – 28幅住宅用地分析(續)



按面積

大型用地
(> 1 公頃)
12 幅



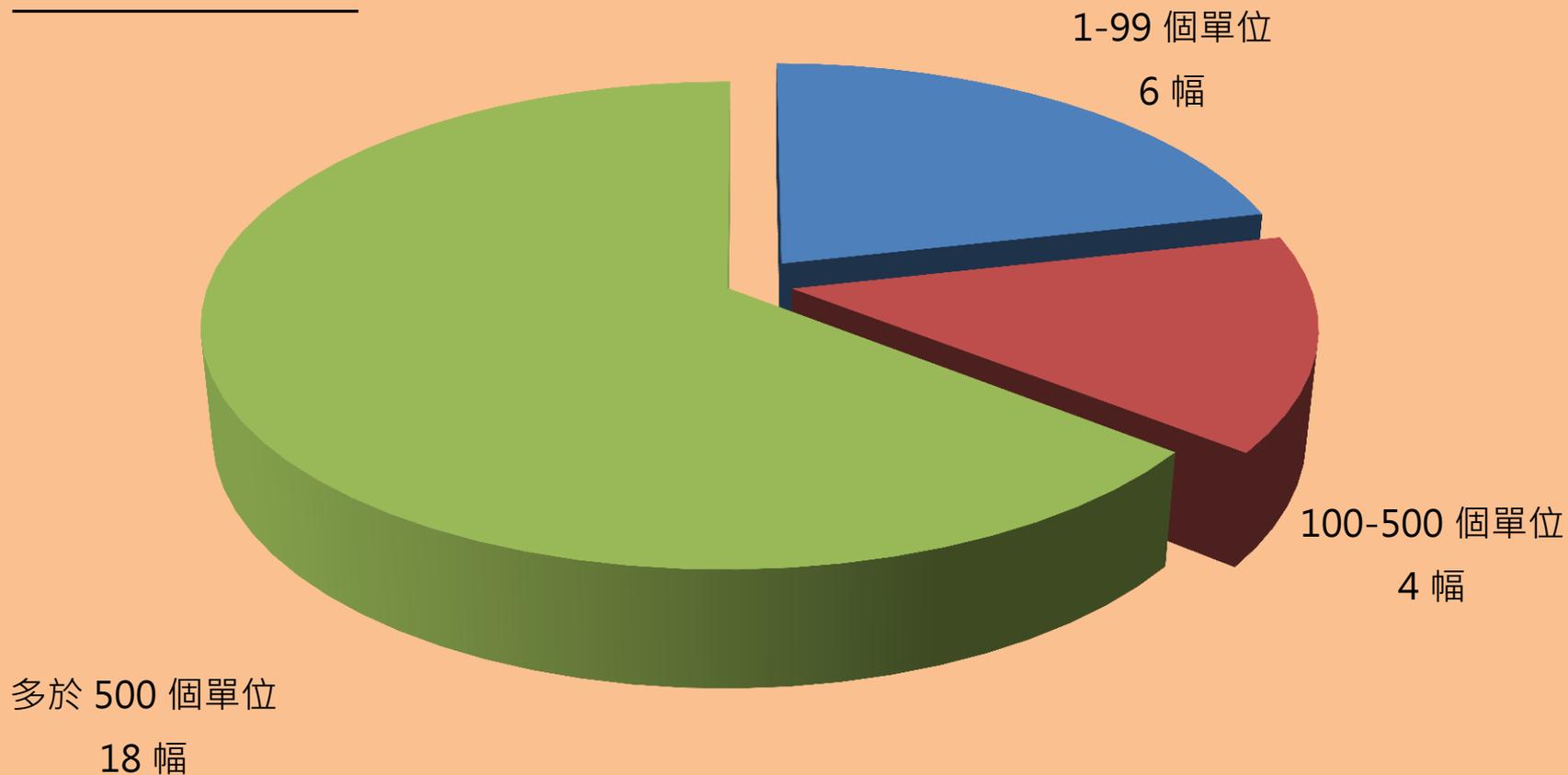
小型用地
(≤ 0.5 公頃)
7 幅

中型用地
(> 0.5 公頃 - 1 公頃)
9 幅

2017-18年度賣地計劃 – 28幅住宅用地分析(續)



按估計單位數目

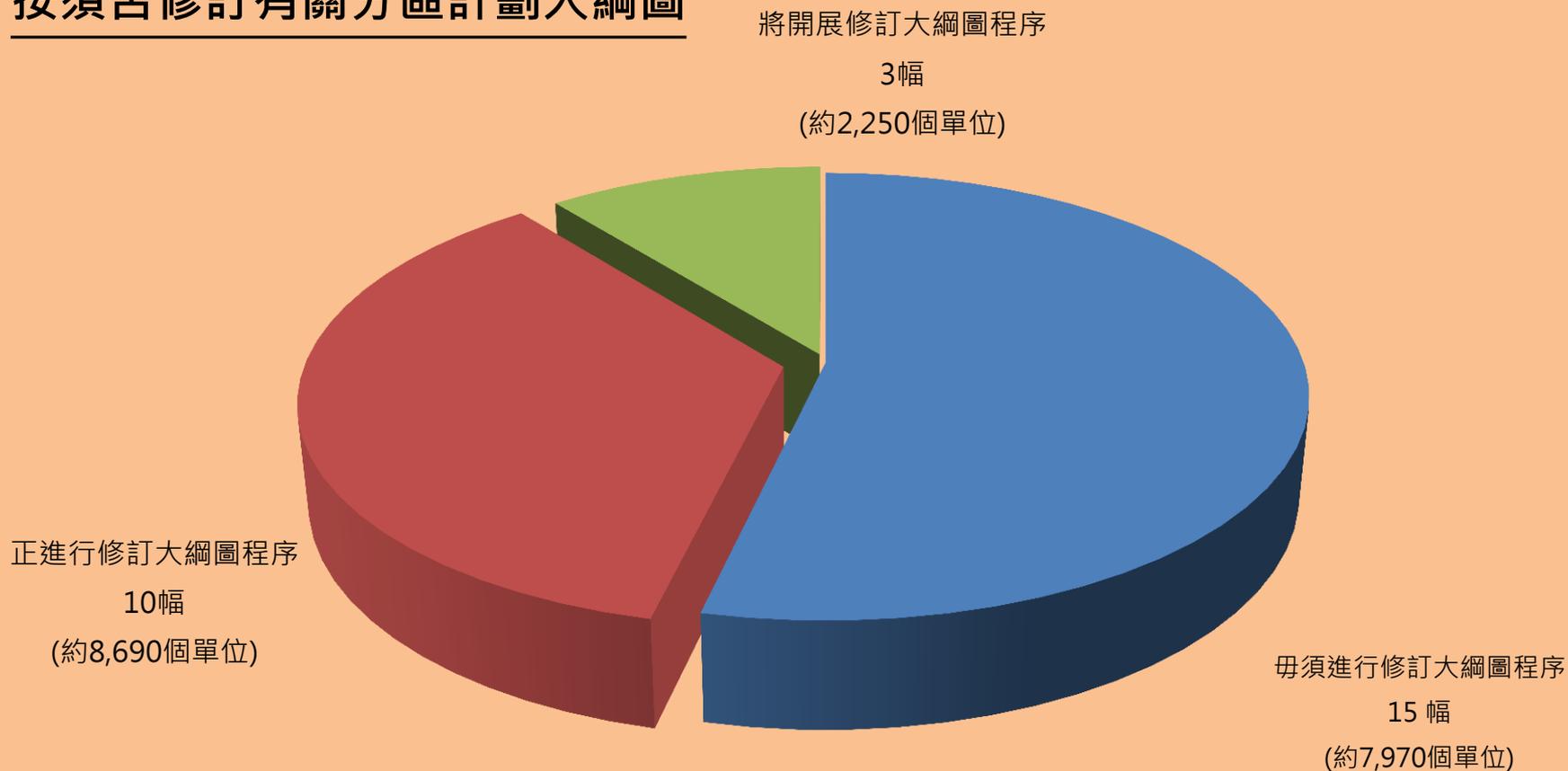


註：實際單位數量視乎發展商設計。

2017-18年度賣地計劃 – 28幅住宅用地分析(續)



按須否修訂有關分區計劃大綱圖



2017-18年度 鐵路物業發展項目



- 鐵路物業發展項目(約8,030個單位)：
 - 港鐵項目(約6,380個單位)
 - 日出康城
 - 何文田站
 - 黃竹坑站
 - 油塘通風大樓
 - 西鐵項目(約1,650個單位)
 - 錦上路站第1期項目

2017-18年度 市區重建局項目



- 市區重建局項目(約480個單位)：
 - 大角咀福澤街/利得街
 - 深水埗通州街/桂林街
 - 旺角新填地街/山東街

2017-18年度私人房屋土地 可供應總量預測



土地供應來源	估計單位數量(約)
政府賣地	18,910
鐵路物業發展項目	8,030
市區重建局項目	480
須修訂土地契約/換地的 私人重建/發展項目(2007-2016年平均數 [^])	2,200
毋須修訂土地契約/換地的 私人重建/發展項目(2007-2016年平均數)	2,000
總計	31,620
2017-18年度私人房屋土地供應目標	18,000

註：實際單位數量視乎發展商設計。

[^] 不包括2017-18年度第一季度實際供應量。

商業/商貿/工業用地



財政年度	推售商業/商貿/工業用地	
	用地數目	估計最大總樓面面積(平方米) (約)
2012-13	2	70,900
2013-14	4	146,200
2014-15	5 (包括1幅工業用地)	181,400
2015-16	3	67,800
2016-17	9(包括2幅工業用地)	554,900
合計	23	1,021,200

註：實際樓面面積視乎發展商設計。

2017-18年度賣地計劃

商業/商貿/工業用地



- 3幅商業/商貿用地，可提供約172,000平方米樓面面積：
 - 2幅啟德用地
 - 1幅長沙灣用地

商業/商貿樓面供應



- 多種途徑增加商業/商貿樓面供應
- 將核心商業區內合適的政府用地改作商業用途及搬遷位於核心商業區的政府辦公室，例子包括：
 - 尖沙咀中間道停車場
 - 旺角工業貿易署大樓
 - 灣仔三座政府大樓
 - 中環美利道公眾停車場
 - 金鐘廊用地
 - 加路連山道政府用地
 - 洗衣街政府用地
- 發展九龍東及觀塘商貿區

2017-18年度賣地計劃

酒店用地



- 2012-13至2016-17年度：售出3幅酒店用地，可提供約1,920個房間。
- 2017-18年度賣地計劃：
 - 1幅酒店用地，可提供約550個酒店房間；及
 - 2幅啟德商業用地，部分樓面面積如作酒店發展，可提供約1,370個房間

酒店供應



- 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2017年1月底，共有6宗已完成土地契約修訂和換地申請的個案，合共可提供約1,800個酒店房間。
- 活化工廈：自2010年推出至2017年1月底，13宗已簽立個案作酒店用途，可提供約3,500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。

2017-18年度第一季度 私人房屋土地供應



- 2017-18年度第一季度不同來源的私人房屋土地供應共可提供超過8,000個單位，包括：
 - 政府賣地：招標出售3幅住宅用地(約1,790個單位)
 - 鐵路物業發展項目：西鐵錦上路站第一期項目(約1,650個單位)
 - 市區重建局項目：大角咀福澤街/利得街項目(約96個單位)
 - 私人重建/發展項目：超過4,500個單位

2017-18年度第一季度賣地計劃 住宅用地



項	地段編號	地點	用途	面積 (公頃) (約)
1.	新九龍內地段 第6567號	九龍啟德第1K區1號地盤	住宅 (甲類)	0.9721
2.	沙田市地段第611號	沙田馬鞍山白石	住宅 (丙類)	0.4620
3.	屯門市地段第520號	屯門第56區管翠路	住宅 (乙類)	1.2200

2017-18年度第一季度賣地計劃(續)

商貿用地



項	地段編號	地點	用途	面積 (公頃) (約)
1.	新九龍內地段第 6572號	長沙灣永康街、汝州西街與永 明街交界	商貿	0.2873

總結



- 政府持續及穩定地供應土地的決心毋庸置疑。
- 繼續按季預先公布出售土地計劃；視乎情況在季度中加推用地，增加政府供應土地的靈活性，以應對市場情況的轉變。
- 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。



完