

# 賣地起產業樓 釋棕地建北都

## 新季推售3.2公頃元朗工業地 三成樓面交政府安置業者

特區政府昨公布2023至24年度第四季度（即今年1至3月）賣地計劃，會出售元朗創新園附近一幅工業用地，以發展多層現代產業大樓推動產業發展，但不另推住宅和商業用地。發展局局長甯漢豪表示，有別過往，政府會在是次推出的工業地皮加入全新賣地條款，要求發展商將不少於三成樓面移交政府，以便政府可用相若於棕地市場租金的較優惠租金，將有關樓面面積出租給受政府發展影響的棕地業務經營者。這意味擾攘多時的棕地作業安置計劃邁出關鍵一步，對北部都會區發展有重大意義。



政府將會推出的一幅工業用地，位於元朗創新園。

該地皮為元朗市地段第545號，位於福宏街與宏利街，指定作工業用途。地皮面積約3.2494公頃，可提供約16萬平方米樓面，可建樓面約172萬平方呎。甯漢豪指有關安排屬全新推出，政府曾在去年6至8月邀請市場提交發展意向書，所收回意見都已確立方案可行。政府順應市場主流意見，將原本今年賣地表內三幅面積較細工業用地合併成今次推出的較大用地，希望增加成本效益。政府正準備招標細節，詳情會在今季度招標前再公布。

### 商業核心區空置率逾10%

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，目前住宅庫存仍相對偏高，而商業物業即使核心區空置率也超10%，導致政府今季暫停推出住宅和商業用地。不過政府仍堅持逆市推工業用地，主因北部都會區發展的其中一個關鍵，是區內很多地皮都由棕地業者租用或使用；如要發展需先安置棕地業者，所以是次推出元朗工業

地皮別具重大戰略意義，亦即北都的發展和今季推出的元朗工業地是息息相關。惟他指政府現仍「摸住石頭過河」，該元朗工業地屬實驗性質，市場仍需時間消化全新的賣地條款，暫難估計發展商的出價反應和政府所接受的底價。以現時區內一般工業地市價粗略估算，該地皮每平方呎價值約2,000多元。

萊坊高級董事暨估價及諮詢部主管方耀明表示，該元朗工業地規模大，但地點並非具特別優勢，估計樓面地價每平方呎約1,500元至2,500元，總地價估計約25億至42億元。

### 無住宅地推出 供應貼近年度目標

今季賣地計劃僅推一幅工業用地，為自2011年次季政府主動賣地以來首次一個季度無住宅地安排推出。甯漢豪預計第四季度內會有8個私人發展及重建項目完成地契修訂，共可提供約1,630個單位；加上香港房屋協會已同意承接荃灣油柑頭「首

置」項目的1,940個單位，季內私營房屋土地供應預計可支持興建約3,570個單位。考慮到這些不同來源的季度供應，以及本年度供應相當接近年度供應目標，加上近數月市場投地氣氛較為淡靜，故政府在第四季度不另行推售住宅用地。

甯漢豪補充，本年度首三個季度來自不同來源的土地供應，包括政府成功推售三幅土地、市建局成功推出的2個重建項目、23宗地契修訂和19宗無須地契修訂的重建，預計共可承載約7,960個單位，加上第四季度預計可支持興建約3,570個單位，本財政年度土地供應預計共可提供約11,530個單位，相當接近本年度供應目標的12,900個單位。她強調今季無推私人房屋用地，「並不反映政府對市場無信心」，負責任的政府要考慮市場情況，如推地後反應不佳，市場會有另一種解讀，亦非好事。

## 重置樓面倡交發展商管理 助業界轉型

特區政府於2022年施政報告提出發展北部都會區，但區內有近千公頃棕地，要發展需先安置棕地，發展局同年11月公布計劃於洪水橋/厦村及元朗工業邨（現稱元朗創新園）撥出5幅多層工廈用地安置棕地作業。發展局昨公布首季賣地計劃，終推出元朗創新園一幅16萬平方米樓面的多層產業大廈工業用地，並規定三成面積需以優惠租金安置棕地業者。團結香港基金副總裁葉文祺表示，樂見當局採納基金會早前的分析建議，將元朗三幅工業地皮合併成一幅推出，從而組成更具規模的大型地盤。

葉文祺指當局在該地皮傾向發展以物流或汽車維修行業為主的多層現代產業大樓，更大的地盤面積可讓上落斜道融入建築物主體，使空間運用效率較高，也為規劃設計提供更多彈性，因此合併地皮的吸引力會較三幅零碎細小地皮為高。惟他指現時要求發展商將不少於三成樓面移交政府的條款，將限制產業大樓設計及管理的靈活性，而分散業權或造成管理混亂問題，不利達成產業重置及升級轉型目標。

葉文祺建議賣地條款可繼續要求有關樓面面積用作重置棕地業者，但不需移交政府，在保障租戶權益的條件下，讓發展商負責管理租戶，協助業界升級轉型。此外，以汽車維修行業為例，當局可放寬土地用途限制，容許汽車服務產業鏈上其他相關行業，如零售、試車、牌照服務、保險，甚至是娛樂消閒等商業運作元素，把單一產業的多層工廈提升為多元產業新地標。

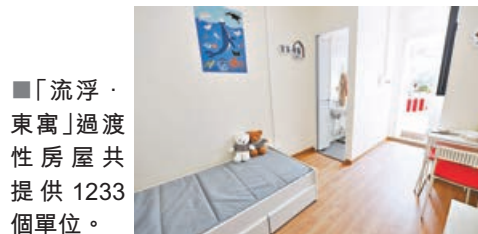
中原測量師行張競達認為，棕地作業的工業用途一般都需要大面積或高樓底，能否吸引業者還要看落成後的樓宇如何設計，而租金亦不容易計算，現時難以估計能否吸引發展商競投。



甯漢豪表示，近期投地氣氛較淡靜，因此不會推出住宅用地。



一眾嘉賓昨日出席動土典禮。



「流浮·東寓」過渡性房屋共提供1233個單位。

## 流浮山1233伙過渡屋動土 設小露台農莊

又一個過渡性房屋即將落成可入住，位於元朗流浮山深灣路的過渡性房屋項目「流浮·東寓」正式開工動土，預計於今年底至明年初完工，約可提供1,233個單位。營運機構東華三院表示，為提升住戶的生活質素和自我價值，「流浮·東寓」增設小露台和升降機，以及有機農莊、讀書角等休閒設施。房屋局表示，可接受營運方申請，將甲乙類申請者比例，由80比20，調整至50比50。

過渡性房屋項目「流浮·東寓」昨日舉行動土典禮，項目由新世界發展借出土地、東華三院興建及營運，預計可興建1,233個單位，面積由165平方呎至331平方呎。

本報記者受邀請到工地現場參觀項目用地及示範單位，只見單位內擺放一張單人床，還有一張小餐桌和電視櫃，亦有獨立廚房及廁所，而廁所隔壁位置設有一個小露台，大致可容納1至2人同時進入，露台上放置有幾盆花及晾衣架。

東華三院主席韋浩文致辭時指出，在符合香港建築規範及可控成本範圍下，「流浮·東寓」增設小露台及升降機，預計可為近2,800名市民構建方便、舒適和開揚的居住空間。

主持動土儀式的房屋局局長何永賢表示，項目鄰近巴士站，方便居民出入，而且單位設有小露台，區內亦有很多軟件配套，

讀書角、農莊等等，相信居民入住時會很開心，能夠大大改善劏房戶的生活環境，而以組裝合成法興建，聽聞今年底左右有望落成，可交鑰匙給居民。

何永賢指出，過渡性房屋申請的平台「住得易」至今收到約1.2萬個申請，反映有一定的入住需求，希望隨着元朗流浮山的項目落成，能夠即時「住滿」所有單位。

房屋局高級項目經理謝德明指，單位預計在今年第四季落成後，暫時未訂申請時間及單位租金，申請資格與一般過渡性房屋的申請資格一致，分為輪候公屋滿3年或以上的甲類申請者，及居住不適切居所又未輪候公屋滿3年的乙類申請者。