

鐵路沿線政府土地供應

車站	地盤面積	樓面	單位數目
錦上路站第二期	約27萬方呎	123萬方呎	約1500伙至1800伙
宋皇臺站/啟德站	5幅商業改住宅用途(見另表)		約5800伙至6000伙
馬鞍山站/恒安站 (馬鞍山村地皮)	約29.39萬方呎	105.79萬方呎	1040伙
柯士甸站 (西九文化區)	7幅混合商住用途土地(見另表)		3000伙至4000伙
八鄉車廠上蓋	346.3萬方呎	454.6萬方呎	約1萬伙公私營單位
屯門南延線 (萬方呎)	涉泳池、前巴士廠及建造業訓練場,總佔地約120萬方呎		約8000伙至1萬伙 公私營單位
紅磡站上蓋及貨場	尚待研究		

大公報製表



宋皇臺站周邊商業地。

屯馬綫

沿線多地待上架潛在提供1.7萬伙 上蓋樓有價有市發展商必爭

未來目標

鐵路沿線及沿線的住宅物業，因交通便捷一直受普羅大眾歡迎，樓價升勢相對較快及較多，因此，發展商對此類土地也較為垂青，出手爭奪也較豪爽。對於周日通車的港鐵屯馬綫，其尚餘的鐵路上蓋項目，以及潛在的沿線土地供應，粗略估計還有約1.7萬個單位，接近1個半財政年度的土地供應。

大公報記者 林志光



烏溪沙站

屯馬綫其實並不算是一條全新鐵路線，只是將已通車多年的馬鞍山鐵路線及西鐵綫，以前稱沙中綫其中一段串連而成。因此，整條屯馬綫的鐵路上蓋/沿線項目，大部分已批出，甚至已落成多年。落成屋苑如烏溪沙站的銀湖、天峰、車公廟站的溱岸8號、柯士甸站的The Austin、和西鐵荃灣西站四大屋苑(海之戀、全、城匯、柏傲灣及環宇海灣)等；至於在現樓或即將推售的樓花盤，如南昌站的匯豐、元朗站及錦上路站第一期，以及本月熱賣的大圍站柏傲莊等。而政府2013年起的數年間所賣出多幅啟德住宅地，便在啟德站周邊。

啟德5幅商地改住宅 下財年賣

檢閱屯馬綫現餘的上蓋/沿線項目並不多，不過，如連同潛在發展，則還有不少的供應。其中西鐵錦上路站第二期，估計最快明年底或後年便可推出。政府就馬鞍山村部分寮屋土地，改為私人住宅發展，亦進入規劃程序，最快或後年可招標出售。

至於串連馬鐵及西鐵的前沙中綫一段中，涉及顯徑站、鑽石山站、啟德站、宋皇臺站、土瓜灣站、何文田站及紅磡站中，鑽石山站上蓋土地原應有大規模私人發展，但政府最終決定悉數作興建公營房屋；何文田站上蓋則因與觀塘延線交疊，兩個上蓋項目早已批出，最快明年便可賣樓花；土瓜灣站則在舊樓林立之中，難有新發展；餘下便是在啟德發展區內的啟德站及宋皇臺站才有新土地供應。政府因啟德商業地不太受市場歡迎，更曾出現多幅商業地流標情況，現已着手研究將啟德5幅商業地改為住宅用途，應在下個財政年度便可有序標售。該5幅地，有2幅在宋皇臺站附近，3幅在前啟德跑道區。

西九文化區七地 住宅佔180萬呎

另外，在西鐵柯士甸站附近的西九文化區，政府早已將土地撥歸西九文化區管理局所有，不過，區內有7幅可建寫字樓、酒店、住宅及零售的混合式發展用地，會由該局推出招標，尋找合作夥伴，所得資金作為支撐文化區內其他藝術項目的發展之用。該局原在去年推出首幅招標，惜遇疫情而取消，市場相信該局在不久將來便會重啟招標程序。7幅用地可以提供的總樓面超過500萬方呎，其中住宅佔約180多萬方呎，料可提供3000至4000個單位。

除上述已落實的土地供應外，屯馬沿線還有兩個潛在的龐大供應，其一便是佔地超過300萬方呎的西鐵八鄉車廠，政府正研究發展一個大型公私營混合發展的上蓋物業，提供約萬個單位，如以長遠房屋策略所訂的公私營房屋七三比例計，私人住宅也佔約3000伙。

另一個供應便是西鐵屯門南延線，由現時屯門站向南伸延至屯門碼頭區，其中在屯門泳池增設一個車站、連同前巴士廠及建造業訓練局訓練場的土地，同樣用來發展公私營住宅，估計私人住宅供應佔約3000個。

中期供應在八鄉車廠屯門南延線

不過，八鄉車廠仍未完成研究，屯門南延線預計2023年才動工，2030年才完成，故該兩處潛在供應用地，相信會納入未來5至10年的中期供應目標。

此外，紅磡站作為四鐵匯聚的重要鐵路樞紐點，九鐵公司早在十六年前，已曾研究在上蓋發展為龐大的商貿中心。現時雖未再聽聞政府、港鐵以至九鐵在如何善用紅磡站土地有任何計劃，但相信長遠絕不會浪費此九龍中心黃金之地。

西九文化區總樓面分布

用途	可建樓面	佔總數比
文化藝術設施	363.11萬方呎	40%
零售/餐飲/消閒設施*	148.93萬方呎	16%
酒店/寫字樓*	211.34萬方呎	23%
住宅*	183.29萬方呎	20%
政府/機構/社區用途	9.77萬方呎	1%
總計	916.44萬方呎	

備註：*號為可供市場競投之商業及住宅地皮 大公報製表

屯門站

新界西北私人土地 可建2.3萬伙



帶動效應

鐵路上蓋項目一般由港鐵(00066)或政府擁有，然後將合作發展權透過招標。不過，發展商也可在收購沿線土地以發展商業或住宅項目。就屯馬綫而言，經過土瓜灣及紅磡舊區雖難再有新增土地，但發展商就以收購區內舊樓作重建，也可享鐵路的優勢，近十年除市建局在土瓜灣展開最大規模收購外，恒地(00012)收購並整合靠近紅磡站的紅磡黃埔街及機利士南路舊樓群作重建發展，其規模也超過100萬方呎樓面，料可重建2500至3000個單位。

此外，屯馬綫中的原西鐵綫，因穿越大片新界西北土地，令早已

在屯門及元朗一帶囤積土地的發展商，其部分土地亦因而受惠；加上馬鞍山市鎮雖早已發展成熟，但仍有部分發展商在邊緣擁有大幅土地。粗略估計，該些新界私人土地已可提供近2.3萬個住宅單位。

所統計的部分土地，主要在西鐵沿線，其中新地(00016)所持的佔多，主要集中在元朗站及錦上路站之間的長春新村及沙埔村一帶。另新地早前亦將西鐵天水圍站旁一幅農地，改為商業用途，以興建1幢27層高商廈，單商場部分便佔9層。而在最接近馬鐵烏溪沙站的十四鄉，新地更擁有一個可提供近萬個單位的超大型項目，仍待政府進行契約修訂及補償程序。



未來興建屯門南延線，將提供更多上蓋住宅項目。

總數 22808伙

屯馬綫私人發展項目

項目	地盤面積(萬方呎)	可建樓面(萬方呎)	單位(伙)	發展商	所近車站
元朗大橋	20.95	124.54	827	長實/劉皇發家族	朗屏站
元朗宏業西街21號	3.42	17.11	335	星星地產	朗屏站
元朗宏業東街21至35號	7.83	40.85	828	資本策略	朗屏站
元朗山邊村以東	35.21	80.60	1518	新地	元朗站
元朗下高埔村	17.42	26.33	561	新地	元朗站/錦上路站
元朗長春新村	167.99	193.58	3891	新地	元朗站/錦上路站
元朗沙埔村二期	80.75	52.88	1154	新地	元朗站/錦上路站
元朗東成里	57.68	183.52	3814	九建或有關人士	元朗站
西貢十四鄉	805.58	645.02	9700	新地	烏溪沙站
馬鞍山村	127.01	36.80	180	新地	馬鞍山站

大公報製表

5幅啟德商業地改為住宅地

地皮位置	地盤面積	料建樓面	料供單位
4C區4號地盤	11.51萬方呎	63.30萬方呎	800伙
4C區5號地盤	10.20萬方呎	56.12萬方呎	700伙
4B區5號地盤	15.01萬方呎	82.58萬方呎	1000伙
2A區4, 5B及10號地盤	17.25萬方呎	112.12萬方呎	2200伙
2A區2及3號地皮	10.00萬方呎	65.00萬方呎	1300伙

大公報製表

西九文化區土地等待適當時機來釋放。

尖東站

