

北都區前景佳 發展商爭相開發具潛力

新世界長實共10項規劃 可建2.4萬伙

樓市透視

新世界及/或
有關人士發展規劃

特区政府去年在施政報告中提出鴻圖的北部都會發展概念，將新界北由元朗洪水橋/流浮山，至沙頭角/印洲塘，橫跨東西逾3萬公頃土地，包括上述的研究項目在內，打造成本港未來的新都會重鎮，並與一河之隔的深圳相連接，以創新金融、物流創科、生態保育及旅遊為經濟發展主軸，既是本港新經濟引擎，同時成為世界進入粵港澳大灣區的南大門。

大公報記者 林志光

長實及/或
相關人士發展規劃

項目地點	嘉湖海逸酒店及銀座
總地盤面積	30.03萬方呎
住用地積比/樓面	5倍/150.16萬方呎
非住宅地積比/樓面	1.718倍/51.60萬方呎
住宅幢數	2幢
層數	53層
單位數目	5000伙
容納居住人口	10000人

項目地點	元朗豐樂園
總地盤面積	879.10萬方呎
住用樓面	159.31萬方呎
非住宅地積比/樓面	—
住宅幢數	19幢
層數	15至19層
單位數目	1958伙
容納居住人口	5500人

項目地點	元朗八鄉元崗新村
總地盤面積	13.45萬方呎
住用地積比/樓面	3.6倍/48.40萬方呎
非住宅地積比/樓面	—
住宅幢數	6幢
層數	28至23層
單位數目	969伙
容納居住人口	2714人

項目地點	元朗石崗錦田公路
總地盤面積	34.73萬方呎 (政府：11.74萬方呎)
住用地積比/樓面	A區1倍 B區0.4倍/32.63萬方呎
非住宅地積比/樓面	—
住宅幢數	23幢
層數	3至6層
單位數目	916伙
容納居住人口	2474人

各發展商北都區
擬建項目小資料

發展商	項目數量	總地盤面積* (萬方呎)	單位數目	居住人口
新地	12個	996.9	5.04萬伙	13.32萬人
新世界	6個	382.4	1.53萬伙	4.15萬人
長實	4個	922.5	8840伙	2.07萬人
其他	9個	2307	2.07萬伙	5.84萬人

*包括其他私人土地及政府土地在內

大公報記者整理

項目地點	元朗流浮山深灣路以西
總地盤面積	22.02萬方呎
住用地積比/樓面	3倍/66.05萬方呎
非住宅地積比/樓面	0.057倍/1.18萬方呎
住宅幢數	14幢
層數	3至25層
單位數目	1246伙
容納居住人口	3500人

項目地點	元朗唐人新村(柏巒以南)
總地盤面積	20.65萬方呎
住用地積比/樓面	3.6倍/74.34萬方呎
非住宅地積比/樓面	—
住宅幢數	6幢
層數	29層+1層地庫
單位數目	1381伙
容納居住人口	3867人

項目地點	元朗朗屏路永寧村
總地盤面積	59.07萬方呎
住用地積比/樓面	6倍/68.94萬方呎(私)； 6.5倍/176.73萬方呎(公)
非住宅地積比/樓面	3.29萬方呎
住宅幢數	6幢/6幢
層數	38層/40層
單位數目	1281伙(私)/3284伙(公)
容納居住人口	3587人(私)/9196人(公)

項目地點	元朗南生圍榮基村
總地盤面積	73.61萬方呎
住用地積比/樓面	1.5倍/105.14萬方呎
非住宅地積比/樓面	0.048倍/3.34萬方呎
住宅幢數	7幢
層數	15層
單位數目	1997伙
容納居住人口	5200人

項目地點	元朗牛潭尾新潭路旁
總地盤面積	24萬方呎
住用地積比/樓面	5倍/119.99萬方呎
非住宅地積比/樓面	—
住宅幢數	4幢
層數	35層
單位數目	1980伙
容納居住人口	5200人

項目地點	元朗新田練板村
總地盤面積	183.10萬方呎
住用地積比/樓面	1.5倍/230.10萬方呎
非住宅地積比/樓面	0.03倍/4.60萬方呎
住宅幢數	29幢
層數	7至18層
單位數目	4176伙
容納居住人口	11000人

新地擁最多項目
發展緩衝區具經驗

發展商在北部都會區內擬議的土地發展項目中，約30%是在后海灣濕地緩衝區之內，此應與特區政府早前提出有意放寬緩衝區內的發展密度，甚至改變緩衝區的界線有莫大關係。而該等項目，又主要是來自新界土儲量僅次於恒地(00012)的新地(00016)。

新地過去2、3年間在北部都會區內有約12個擬議發展項目，共提供約5萬個公私營房屋單位，可為逾13萬人提供安居之所，是北都區內擁有最多項目的發展商。其中有一半項目的土地在緩衝區內，較集中在南生圍至米埔一帶，預計可建單位更近2.7萬伙，居住人口可超過7萬人。

新地如此進取地在緩衝區內大展拳腳，相信是與其有發展及保育濕地的經驗有關。該公司於2014年投得的濕地公園旁兩幅住宅用地(即已落成的Wetland Seasons Park及Wetland Seasons Bay)，在建築過程中，得到不少如何在破壞濕地環境及生態下的發展經驗；而在沙埔村第一期發展(即已落成的Park Yoho項目)中，更掌握保育濕地的技術。

五大發展商農地儲備

發展商	面積(萬方呎)
恒地	4510
新地	3200
新世界	1637
長實	1300
會德豐	600
總數	11247

大公報記者整理



特区政府為持續增加土地供應，過去10年來在幅員廣闊的新界區，展開多個大大小小的土地發展研究項目，包括3個新發展區、元朗南、新田科技城、新界北土地發展研究、有意放寬保育濕地緩衝地帶等。去年提出的北部都會區概念是本港30年以來最高瞻遠矚的發展願景，擁有新界地的多家發展商均為之雀躍萬分，不斷向城規會申請土地規劃發展，提議應盡用及善用土地資源，為本港房屋供應出一分力。據統計，近2、3年至目前在北部都會區內獲批或申請中的30多個主要項目，料可提供逾9.5萬伙，可容納逾25萬人居住。

擁有最多新界土地的一眾發展商中，新地(00016)是最踴躍提出規劃發展，而位列第3及第4位擁有最多新界土地的新世界(00017)及長實(01113)也不甘後人，盡量發掘潛藏的土地。暫已知兩家發展商共有10個擬議發展項目，提供逾2.4萬伙，料居住人口約6.2萬人。

改劃大增高度密度

新世界在去年施政報告提出北部都會區發展策略後，即陸續向城規會提供多幅土地的改劃申請，倡議的發展密度及高度，均以倍增。

恒地主打換地計劃 省冗長程序

恒地(00012)為本港擁有最多新界土地的發展商，根據恒地最新公布的中期業績顯示，該集團現時持有約4510萬方呎新界土地，其中元朗區佔約57.2%。不過，過去2、3年卻按兵不動，未有如其他大型發展商般，在新界北大展拳腳，積極向城規會申請土地改劃，提升土地的發展規模及潛力，為土地增值。而事實上，恒地更直接地，就新界3個新發展區內所擁有的土地，跟特區政府洽商大規模換地及補地價，以取得可建數百萬方呎的商住樓面，而毋須先經繁複冗長的規劃申請程序。

特区政府約於10年前重啟研究的粉嶺北、古洞北及洪水橋3個新發展區，現已陸續進行各項基礎建設，特區政府又欲借發展商的建屋效率，容許在區內擁有土地的發展商，以原址換地方式，加快提供房屋供應。其中發展較快的粉嶺北及古洞北新區，已有土地批出作興建私人住宅及公營房屋。

粉嶺北3地已申原址換地

恒地在此兩新區，也擁有數百萬方呎土地，不過，約近300萬方呎已被或將被特區政

府收回作公共用途，餘下則透過原址換地計劃，陸續洽商換地，轉為私人住宅及商業用途。該公司約於2017年便率先為粉嶺北及古洞北各一幅土地，成功跟特區政府達成換地補地價協議，獲得共約100萬方呎的住宅及商業零售樓面。其中粉嶺北項目便是最近開售的新盤One Innovlae。

海逸酒店部分改建住宅

至於長實方面，暫已知在北都區及邊陲有4個項目獲批規劃許可或正申請中，料最多可提供逾8800伙，居住人口約2.1萬人。較受關注的有元朗豐樂園項目，其數年前城規會因批准其發展而捲入一宗司法覆核案中，初審雖敗訴，惟今年初終上訴成功。另天水圍嘉湖海逸酒店前年底雖獲批准重建，可興建約5000伙，但長實數月前卻重新申請，只要求將酒店改建為住宅項目，單位量急降至1100伙，申請仍待審批中。

而恒地在最新的業績公布中披露，粉嶺北發展區內還有3幅土地，已申請原址換地發展，每幅土地的面積超過20萬方呎，估計能共建約303萬方呎私人住宅樓面，及約44萬方呎商業樓面。據地政總署資料顯示，政府已接納申請，並正處理該3幅土地的換地事宜，恒地須在明年6月底前接納批出的換地條款，否則，該等土地便會收回作出售之用。

此外，會德豐地產在北都區未有任何申請項目，但卻在大埔擁有不少土儲，包括在社山村有兩個土地共享先導計劃項目，約可提供1.52萬個公私營單位，其中一個是跟恒地合作。

