片區開發增住宅比例 公共運輸系統連宅地開發

土地規劃切合市場需求 增投地意欲

樓市透視

特區政府積極融入國家發展大局，在經濟上尋求新突破，促進產業多元發展，加快北部都會區建設。在眾多重大策略中，政府賣地計劃並非單純為達到供應目標。發展局局長甯漢豪早前指出，推地其中一個很重要的考慮是政策需要。特區政府加快北都發展，有許多鐵路項目推進，交通運輸基建亦需要住宅用地支撐，且該等項目需要亦有一定時間性。因此，配合政策需要，會定時推出與之有關的土地。

大公報記者 林志光

特區政府的土地供應與政策需要相呼應，包括片區開發、公共運輸導向發展項目，以及加大鐵路項目供應等。首幅片區開發土地為8月份由6家內地及港資企業合組財團投得的洪水橋片區；港鐵亦將屯門16區站多期物業項目合併為一期招標，9月份由新地投得發展權。另外，政府又將兩條各配3幅商業或住宅用地的市區集體運輸系統招標，其中啟德運輸系統已截標，東九龍運輸系統則明年3月截標。

政府未來短中期推地，仍有不少上述此類經濟產業及公共運輸等土地供應，其中鐵路項目佔多，粗略估計總單位供應超過8萬個。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示，特區政府即使有充足的土地供應，亦不要有只集中發展某些地區，在土地儲備池內也需要不同區分土地，以調節及滿足市場需求。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，特區政府為加速發展北都，在中短期以新供地模式提供大量土地，除年度達標外，亦要考慮為港九及新界成熟地區尋找合適土地，以傳統賣地方式推出，予市場有所選擇。

高力香港融資評估主管侯志港表示，未來土地供應充裕，而且有不少鐵路沿線的項目，會受到市場歡迎。然而政府亦須留意樓市變化，適時調節供應量。



▲港鐵小蠔灣車廠上蓋物業發展項目料提供逾萬個單位。 大公報記者林志光攝



►港鐵東涌東站餘下期數料有近1萬個單位供應。 大公報記者林志光攝

小蠔灣車廠上蓋項目

土地面積	26.4公頃
總樓面	926.24萬方呎
住宅樓面	889.11萬方呎
單位數目	1.07萬伙

東涌東站項目餘下期數

土地面積	75.72萬方呎
總樓面	676.51萬方呎
住宅樓面	556.94萬方呎
單位數目	近1萬伙

小蠔灣車廠規模冠港鐵項目 可建逾萬伙

供應重鎮

港鐵（00066）項目是私人住宅供應主要來源之一，旗下有多個項目正在進行。其中，港鐵早於2022年與政府就大嶼山小蠔灣車廠上蓋物業發展項目達成換地協議，並完成逾86億元補地價，已完全掌控推出項目招標的時間。項目第一期在2023年初因當時樓市氣氛欠佳，以及港鐵要求發展商承擔太多基礎建設而流標。港鐵及後決定先自行興建車廠平台、搬遷及重置軌道、增建車站等，相關工程正如火如荼進行。該物業項目應是港鐵最大型的發展中項目，提供逾萬個單位，相信在未來數年分期推出招標。

另外，港鐵大嶼山東涌東站第一期商住發展項目曾在2023年底流標，及後港鐵改招標另一期純住宅發展，且規模減半下，終在2024年底由南豐集團投得發展權。東涌東站預計2029年底建成啟用，項目餘下期數料有近1萬個單位供應，還有逾百萬方呎的商業零售樓面，業界預料港鐵有機會將早前成功招標屯門第16區站第二期大型商住物業發展的招數，再套用在東涌東站，以盡快批出餘下期數的發展權。

古洞站三地未來兩年招標

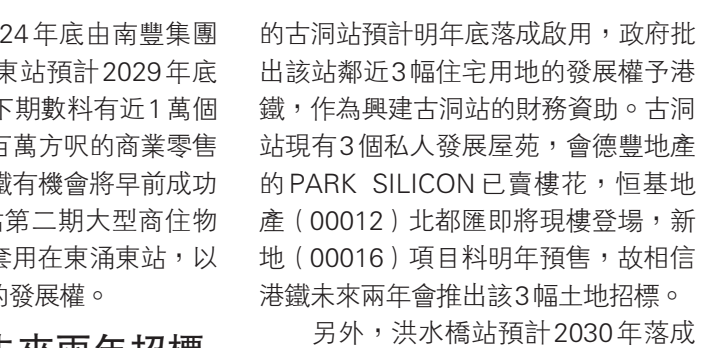
除大嶼山項目，港鐵繼去年批出屯門第16區站物業項目首期予新地後，今年9月該站第二期巨無霸商住項目同樣批予新地，現只餘規模較小的第三期待推。由於港鐵未來還有不少鐵路項目發展，業界估計第三期不會「久留」，最快下季或下年度推出招標。

北部都會區方面，古洞北新發展區的古洞站預計明年底落成啟用，政府批出該站鄰近3幅住宅用地的發展權予港鐵，作為興建古洞站的財務資助。古洞站現有3個私人發展屋苑，會德豐地產的PARK SILICON已賣樓花，恒基地產（00012）北都匯即將現樓登場，新地（00016）項目料明年預售，故相信港鐵未來兩年會推出該3幅土地招標。

另外，洪水橋站預計2030年落成啟用，港鐵為興建此站，獲政府批出站旁的28A及28B區兩幅土地共約8.2公頃混合發展用地作為財務資助。港鐵去年已成功獲城規會批准，將逾44萬方呎商業樓面改為住宅用途，令兩地的住宅樓面增至約441.5萬方呎，料提供逾8200個單位。由於洪水橋站約4年後才啟用，此站土地供應料屬港鐵中長期儲備，或4至5年後才開始招標。

古洞站物業項目

地點	土地面積（萬方呎）	總樓面（萬方呎）	住宅樓面（萬方呎）	單位量（伙）
20區	12.16	87.58	72.98	1360
22區	13.67	57.42	57.42	1060
25區	25.19	181.35	151.13	2810



►古洞站預計明年底落成啟用，鄰近該站的3幅住宅用地料於未來兩年招標。 大公報記者林良堅攝

粉嶺北片區冀年底推出 住宅倍增

增吸引力

特區政府採用片區發展方式，以加快北部都會區建設，繼洪水橋片區作為首個片區發展項目成功批出之後，目標於今年底推出粉嶺北片區。

在諮詢業界及企業意見後，特區政府為增加粉嶺北片區項目的吸引力，將部分土地改為住宅用途，提高住宅比例，由原先約2000伙倍增至約4000伙；另擴闊產業用地的用途，除物流外，亦加入如展銷場地、製造有關的用途，甚至人才公寓或教育機構等。上述更改已獲城規會通過，待完成所有規劃程序，和就改動再諮詢意見後便可推出招標。

此外，第三個片區發展是在新田科技城，現仍在收地中，相信最快明年底可招標。

粉嶺北片區私人住宅用地

用地	地盤面積（萬方呎）	可建樓面（萬方呎）	單位量（伙）
F1	9.44	47.21	880
F2	9.34	46.70	870
F3+F7	15.95	44.66	580
F6	17.8	89.02	1650



►西九文化區擬興建7幢22至27層高住宅，料明年上半年招標。27西九文化區圖片圖為電腦構想圖。

西九文化區首個住宅 增大單位比例

市場矚目

除了政府項目外，作為本港文化藝術產業主要推手的西九文化區管理局，近年因陷入財困，積極開拓財源，住宅發展項目去年已獲解除原有限制，准許將住宅「買斷」方式予發展商，冀得到更大收益之餘，亦通過城規會增加首階段住宅發展規模。

該局行政總裁馮程淑儀早前表示，本港樓市已有改善，西九2B區首個住宅發展項目料在明年上半年招標，有信心反應理想，且有意增加三至四房大單位的比例。

據原先計劃，該項目擬興建7幢22至27層高住宅（包括3層平台），共提供1995個單位。其中，面積431方呎以下的小型單位佔約1290個，面積超過1076方呎的大型單位90多個，其餘為431至1076方呎的中型單位。3層平台將設有住客會所和約22萬方呎的零售餐飲及娛樂設施。不過，若落實增加大型單位，項目可提供的單位量會減少。市場預計，項目可為西九文化區管理局帶來逾百億元收入。

啟德智運系統奪標財團 賣樓收益支持基建

支持財務

公共運輸導向發展項目需要住宅用地支撐，啟德智慧綠色集體運輸系統已於今年8月截標，政府收到兩份標書，分別是港鐵（00066），以及九巴母公司載通國際（00062）與新地（00016）合資的綠色智軌集團。據悉，港鐵與研發「雲巴」的比亞迪合作；綠色智軌集團則計劃引入中國中車研製的「智軌」系統。政府會為興建該項目財團提供啟德區兩幅商業及一幅住宅土地，作為財務資助，住宅地料可建逾1300個單位。政府現正評審標書內容，目標是在年底前批出合約。

東九龍智運系統明年3月截標

除了啟德智慧綠色集體運輸系統，一條連接港鐵彩虹站及油塘站，走線途經彩雲、順利、順安、秀茂坪、寶達、馬游塘及藍田北的東九龍智慧綠色集體運輸系統，在今年7月正式招標，明年3月截標，若順利批出，料會納入下年度土地供應之內。投標者須向政府提交一筆固定金額，以換取系統專營權及用地的物業發展權，同時需承擔推展及營運東九龍項目的責任。同樣地，政府會以私人協約及象徵式地價批出三幅市區土地的物業發展權，作為興建該運輸系統的財務資助。該三幅估計可提供逾1.2萬伙。

啟德智慧綠色集體運輸系統

地點	用途	土地面積（萬方呎）	可建總樓面（萬方呎）	單位量（伙）
啟德4B區5號地盤	住宅	15.0696	112.6430	1300至1800
啟德4C區5號地盤	商業	10.2430	61.2256	—
啟德4C區4號地盤	商業／酒店	11.5175	86.3165	—

東九龍智慧綠色集體運輸系統

地點	用途	土地面積（萬方呎）	可建總樓面（萬方呎）	單位量（伙）
馬游塘車廠用地	綜合	73.20	521.84	9000
觀塘茶果嶺道與成業街交界	住宅	10.33	93.00	1440
啟德3E區1號及2號地盤	住宅	15.87	115.20	1921

新田科技城原址換地 料供應逾3萬伙

私人供應

土地供應除政府主導外，私人市場亦佔很大比重，過去幾個年度，私人市場佔整體單位供應高達六至八成。政府為加快北部都會區發展，鼓勵業主採用原址換地政策，免去收地程序。政府之前已就此政策於粉嶺北及古洞北、洪水橋發展區批出多幅土地，今年中啟動的新田科技城區原址換地，涉及約17.7公頃私人住宅發展用地、7.5公頃商住混合發展用地、約8.8公頃主要用作物流倉儲等用途的現代產業用地。

位於新田科技城4B區及1D區私人住宅土地，以及23區商住混合用地，料共提供逾3萬個單位。4B區及1D區換地範圍，新地（00016）及置地共持有約一半土地，23區土地則由新地及恒地（00012）持有。有關原址換地申請已於10月中截止，若獲接受，發展商須在明年8月17日前接納具約束力的基本條款建議及補地價金額。

新地恒地洪水橋建1830伙

此外，新地及恒地在洪水橋新發展區中心位置持有的兩幅土地，亦正跟政府進行原址換地。該兩幅土地各於32B區及32C區，原為商業用地，發展商提出將部分樓面改為興建住宅，共提供約1830個單位。

32B區擬建3幢43至46層高商住大廈，提供1240個住宅單位，住宅樓面約62.59萬方呎；另建2幢酒店連寫字樓，樓高約35至49層，提供約1260間酒店房。32C區擬建2幢31至32層高住宅大廈，提供590個單位，住宅樓面約30.14萬方呎，另擬建4幢酒店及寫字樓，樓高約36至48層，提供約1640間酒店房。換地協議料在明年便可完成，住宅部分估計可於2033年落成。



◄新田科技城23區為商住混合用地，提供1.05萬伙。 資料圖片

新田科技城原址換地

4B區及1D區私人住宅用地	
土地面積	190.52萬方呎
總樓面	4B區：363.82萬方呎
	1D區：914.94萬方呎
樓高	主水平基準之上170至200米
單位數目	約2萬伙
23區商住混合用地	
土地面積	80.73萬方呎
總樓面	565.11萬方呎
樓高	主水平基準之上200米
單位數目	1.05萬伙

責任編輯：陳少文