



文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2024年1月 4 897001 360013
癸卯年十一月廿四 廿五小寒
5 星期五 大致天晴 早上清涼
氣溫16-21℃ 溫度65-90%
港字第26941 今日出紙2疊7張半 港售10元

◀即將推售的元朗工業地，附近有眾多棕地存在。

▶政府新一季賣地推出一幅約3.2公頃的元朗工業地。

政府首推元朗現代產業用地 三成樓面作安置 釋放「北都」棕地

特區政府昨日公布2023至24財政年度第四季（即今年1至3月）賣地計劃，將會出售一幅位於元朗創新園附近的工業用地，興建多層現代產業大樓推動產業發展，除此之外不會另推住宅和商業用地。發展局局長甯漢豪表示，有別於過往，政府會在是次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，以便政府可以用相若於棕地市場租金的較優惠租金，將有關樓面出租給受政府發展影響的棕地業務經營者。這意味着，擾攘多時的棕地業者安置計劃邁出關鍵一步，對「北都會區」的發展有重大意義。

◆香港文匯報記者 曾業俊

該地皮為元朗市地段第545號，位於元朗福宏街與宏利街，指定作工業用途。地皮面積約3.2494公頃，可建樓面約172萬方呎。甯漢豪指，有關安排屬全新推出，政府曾經在去年6至8月邀請市場提交發展意向書，所收回的意見都已確立上述方案可行。政府順應市場主流意見，將原本今年賣地內三幅面積較細的工業用地合併成為今次推出的較大用地，希望增加成本效益。政府現正準備招標細節，詳情會在今季度招標之前再公布。

張翹楚：「摸住石頭過河」實驗

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，政府仍堅持逆市推出工業用地，最主要因為「北都會區」發展的其中一個關鍵，是目前區內很多地皮都由棕地業者租用或使用；如果要發展「北都區」，無論如何都要先安置這些棕地業者，所以是次推出的元朗工業地皮別具重大戰略意義，亦即「北都區」的發展和今季推出的元朗工業地是息息相關。

不過，他亦指，政府目前仍然「摸住石頭過河」，是次工業地屬實驗性質，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接受的底價究竟如何。以現時區內一般工業地的市價而言，粗略估算該地皮每平方呎價值約2,000多元；假設將來有更多限制條款，包括要將部分樓面移交政府，但政府並不補貼發展商建造成本，或者要求項目提供優惠租金等，或會令樓面地價再下調，惟最終仍要視乎詳細條款而定。

劉振江：發展商認為「有得諗」

高力香港董事總經理劉振江表示，特區政府多年前已考慮方案重置受「北都區」發展影響的棕地業者，而事實上，部分棕地業者對於香港經濟仍有價值，例如汽車維修、倉儲、儲存建築材料等，都值得政府重新安置。所以政府早幾年已在新界研究興建多層大樓並撥出部分樓面以安置棕地業者。

他又指，該行亦有就此協助政府研究，調查市

場對上述類型發展的興趣有多大，最終發現發展商和投資者都對此抱持開放態度，都認為「有得諗」。政府因此再調查發展商對於今次推出的元朗工業地有多大興趣，最終將3幅細地合併為一幅面積逾3.2公頃的大地皮，為發展商提供更大設計彈性。

劉振江認為，最近市況氣氛薄弱，上述地皮或要面對挑戰，但政府在過去幾個月已「做足功夫」，而且市場上已有不同發展商和投資者對該地皮表達興趣和關注，相信該地皮有望成功售出。不過，政府目前只考慮在「大型及可作物流用途」的項目才會加入「移交樓面」條款，不會普遍地將該條款加入所有工業用地，但相信洪水橋仍需要多幾幅此類用地才足夠。

李雋傑：「移交樓面」條款左右出價

普華永道（估值及諮詢）李雋傑指出，是次推出的工業地擬作現代產業大樓，合併後比當初分開3幅細地更好，一體化設計可讓發展商更充分運用地皮，估計項目樓面地價約每方呎1,500元。至於「移交樓面」條款會影響到管理上的權責問題，最終會影響發展商出價，相信要等政府公布條款細節後才能更準確判斷。最終有幾多真實用者可以上到樓，目前仍屬未知之數。

萊坊高級董事暨估值及諮詢部主管方耀明表示，是次推出的元朗工業地規模大，位於工業區內，惟地點並非具特別優勢，估計樓面地價約1,500元至2,500元，總地價估計約25億至42億元。

新一季擬售土地資料

地段編號	元朗市地段第545號
地點	元朗福宏街與宏利街
用途	工業
用地面積	約3.2494公頃
可建樓面	約172萬方呎

◆資料來源：地政總署



團結基金倡樓面無須移交政府

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特區政府於2022年施政報告提出發展「北都會區」，並發展創科事業，惟區內有近千公頃的棕地需要妥善安置。發展局同年11月公布，計劃於洪水橋/厦村及鄰近元朗工業邨（現稱元朗創新園）撥出5幅多層工業用地，以安置棕地作業。局方亦終在昨日公布的新一季賣地計劃推出元朗創新園附近一幅多層現代產業大廈工業用地，規定當中三成面積需以優惠租金來安置棕地業者。團結香港基金副總裁葉文祺建議，賣地條款可繼續要求有關樓面面積用作重置棕地業者，但不需要移交政府，在保障租戶權益的條件下，讓發展商負責管理有關租戶，協助業界升級轉型。

樂見當局3地皮合併推出

葉文祺稱，樂見當局採納基金會早前的分析建議，將元朗3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。他指出，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，使得空間運用效率較高，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成零碎的細小地皮為高。但現時要求發展商將不少於三成樓面移交政府的條款，將會限制產業大樓設計及管理的靈活性；而分散業權或會造成管理混亂問題，不利達成產業重置及升級轉型的目標。

可放寬限制促多元產業

有見當局仍在準備招標細節，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，但不需要移交政府，在保障租戶權益的條件下，讓發展商負責管理有關租戶，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業提升為多元產業新地標。

甯漢豪料全年供應11530伙



◆發展局局長甯漢豪公布新一季賣地計劃。
香港文匯報記者曾興偉攝

香港文匯報訊（記者 曾業俊）新一季賣地計劃僅推出一幅工業用地，為自2011年次季特區政府主動賣地以來，首個季度無住宅地安排推出。發展局局長甯漢豪預計，第四季會有8個私人發展及重建項目完成地契修訂，合共可提供約1,630伙，加上房協已同意承接荃灣油柑頭「首置」項目的1,940伙供應，合共可支持興建約3,570伙私營房屋單位。考慮到這些不同來源供應，本財政年度供應已相當接近原定供應目標，以及過去數月投地氣氛較為淡靜，因此政府在第四季不會另

行推售住宅地。

甯漢豪補充，本財政年度首三季土地供應包括：政府成功推售3幅土地、市區重建局成功推出2個重建項目、23宗地契修訂和19宗無須地契修訂的重建，預計共涉約7,960伙單位，加上第四季預計可建約3,570伙，全年度土地供應預計提供約11,530伙單位，相當接近原定供應目標的12,900伙單位。這個數字尚未反映第四季可能會有一些來自無須修訂地契個案的供應，政府會在今個財政年度結束前再總結全年供應情況。

宅地市場近期「胃口」不佳

甯漢豪強調，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，如果推地後反應不佳，市場會有另一種

解讀，亦非好事。她認為，「推哪些地要考慮市場情況」，而過去一段時間市場對競投房屋用地的「胃口」都不佳，故今季靠其他來源供應是相當合適。

本財年暫賣出3地套72億

對於本財年賣地有12幅地皮，僅3幅成功賣出，1幅由房協承接，對於餘下用地會如何處理，甯漢豪稱「自己無水晶球」，未知下個財年賣地會有什麼地，要在稍後交代賣地計劃再作研判。值得一提的是，本財年政府暫時僅售出3幅地皮，合共涉及72.7億元；連同首三季修訂地契項目共涉約50億元補地價，估計總地價收入暫時只有約122.7億元，遠低於本財年賣地收入目標850億元。

補地價要「你情我願」

上古洞北及粉嶺北新發展區中，有6幅地皮的發展商因未接納補地價建議而遭政府收地，意味換地申請失敗。甯漢豪回應稱，6宗換地個案已經進入商討補地價階段，即雙方已就基本條款，如發展期等有共識，最終未能達成協議。她直言，補地價金額要「你情我願」，政府要有負責任的基本態度，「若果說是政府要求過高，亦可以是對方要求太低，低到不切實際。」

甯漢豪補充，最新納入古洞北及粉嶺北的2宗申請，約涉1,000伙，目前只有4個月時間與發展商商討修訂地契，時間倉促是因為古洞北及粉嶺北發展已定下時間表，須要在今年為不同地段進行收地，相信兩位申請人會把握時間與相關部門溝通。