

本季總供地6420伙 官地僅推570單位

特區政府昨公布今季（2025/26年度第三財季）賣地計劃，發展局局長甯漢豪昨表示，將推出一幅住宅地招標出售，提供570個單位，位於九龍佐敦谷彩興路地皮，中標發展商需要興建社福設施，業界料每呎樓面地價介乎4,000至6,000元。綜合各個來源今季預計提供合共6,420伙住宅，首三季合共可提供12,430伙，佔全年賣地目標94%。甯漢豪表示，樂見供應有良好進展，私人市場氣氛活躍，政府會繼續審時度勢，有節有度，並務實地推出土地。

●香港文匯報記者 黎梓田



●甯漢豪(小圖)表示，政府今季將推出一幅佐敦谷住宅地招標出售。香港文匯報記者北山彥 攝

甯漢豪說，是次用地選自2月公布的賣地表，地皮位於成熟社區，周邊配套齊全，原先為政府、機構及社區用地，料季內完成改劃，中標發展商需要興建社福設施。除政府賣地外，甯漢豪表示，本季度第二個住宅用地來源為港鐵公司剛展開招標的屯門第16區站第一期物業發展項目，預計可提供約1,280個單位。第三個來源為私人發展及重建項目，預計本季度

有8個項目有望完成土地行政手續，合共提供約4,570個單位，與上一季度相若，屬近年季度較高的水平。這反映發展商積極與政府商討補地價事宜，以發展其持有的用地。

其中較大型的項目包括早前公布的洪水橋廈村新發展區洪水橋第19B區，採用「加強版傳統新市鎮發展模式」的換地個案，涉及約1,900個單位；另一宗位於上水，預計可供應超過2,500個單位。上述換地及地契修訂的詳情，將由地政總署在完成程序後公布。這些項目均位於北部都會區等具發展潛力的地區。

對佐敦谷地皮出售持樂觀態度

甯漢豪提到，綜合各類土地供應來源，2025年度第三季度私人房屋土地供應預計可支持興建約6,420個單位。連同首兩季的供應，本年度三個季度合計可提供約12,430個單位，佔年度供應目標的94%，非常接近全年目標。政府樂見本年度土地供應進展良好，私人發展項目的氣氛亦較活躍。甯漢豪強調，政府將繼續因應市場的供求情況有節有度推地。被問及政府會否擔心土地供應出現流標情況，甯漢豪稱，本季度推

本財季推出住宅地摘要

地段編號：	新九龍內地地段 6674 號
地點：	九龍佐敦谷彩興路
地皮面積：	40,903平方呎
預估地積比：	9倍
預估可建樓面面積：	368,129平方呎
預估樓面呎價：	4,000至6,000元
估值：	約14.7億至22億元

資料來源:綜合市場資訊

出的佐敦谷彩興路用地，位於成熟社區，提供約570伙。近年推出的類似中小型地塊，位於成熟社區的市場都反應良好，政府對該地塊成功出售持樂觀態度。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，今季賣地計劃只以招標推出佐敦地，並要求配建相應的社福設施，體現於成熟社區內以「小步快跑」補充供應的取向；這延續近數季的審慎推地策略，屬意料之內。值得注意的是，洪水橋19B用地樓面補地價約每平方呎1,228元，屬近年低位。

萊坊執行董事及大中華區估價及諮詢部主管方耀明表示，雖然現在已經有減息趨勢，未來預計還有減息空間，但是發展商現在發展周期加長，賣樓期比過往長，發展成本仍然高，地價未必會非常進取，估計樓面地價5,000至6,000元，總價18億至22億元。

城市規劃條例(第131章) 觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖 編號S/K14S/26的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》（下稱「條例」）第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2025年7月29日將《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/26》（下稱「圖則」）發還城市規劃委員會（下稱「委員會」）以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/27》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/27》，會根據條例第5條，由2025年9月12日至2025年11月12日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱－

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓九龍規劃處；及
- (v) 九龍觀塘觀塘道398號Eastcore地下觀塘民政諮詢中心。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2025年11月12日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第6(2)條，申述須示明－

- (a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；以及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/27》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/27》可供查閱的地點及時間，以及《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/27》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K14S_27.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章)
對觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/26
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A項 — 把位於鴻圖道的一幅用地由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「商業(3)」支區的發展限制條款。
- (b) 在「商業」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「社會福利設施(未另有列明者)(只限設於指定為「商業(3)」的土地範圍內)」。
- (c) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表I的第一欄用途內加入「政府用途(未另有列明者)」，並相應刪除第一欄用途內的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」及第二欄用途內的「政府用途(未另有列明者)」。
- (d) 對「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」第三段有關計算地積比率及總樓面面積的豁免條文作出編輯修訂。
- (e) 修訂「商業」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」。

城市規劃委員會

2025年9月12日

城市規劃條例(第131章) 紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/28的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2025年4月16日將《紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/28》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/29》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/29》，會根據條例第5條，由2025年9月12日至2025年11月12日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱－

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓九龍規劃處；及
- (v) 九龍紅磡庇利街42號九龍城政府合署低層地下九龍城民政諮詢中心。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2025年11月12日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第6(2)條，申述須示明－

- (a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；以及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/29》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/29》可供查閱的地點及時間，以及《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/29》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K9_29.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章)
對紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/28
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A項 — 把位於庇利街及浙江街交界處的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B項 — 把位於庇利街毗鄰海濱的一幅用地由「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「休憩用地」地帶。
- C項 — 把位於崇平街以北的一幅用地由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(甲類)9」支區的發展限制條款。
- (b) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的第一欄用途加入「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(甲類)9」的土地範圍內)」，並相應把第二欄用途內的「公眾停車場(貨櫃車除外)」修訂為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。
- (c) 把「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第二欄用途內的「食肆」及「商店及服務行業」修訂為第一欄用途。
- (d) 刪除「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》內有關附屬用途的「備註」。
- (e) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表I的第一欄用途內加入「政府用途(未另有列明者)」，並相應刪除第一欄用途內的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」及第二欄用途內的「政府用途(未另有列明者)」。
- (f) 修訂「綜合發展區」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」。

城市規劃委員會

2025年9月12日

城市規劃條例(第131章) 清水灣半島北分區計劃大綱核准圖 編號S/SK-CWBN/6的修訂

依據《2023年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》(2023年第25號條例)(下稱「修訂條例」)生效前有效的《城市規劃條例》第12(1)(b)(ii)條，行政長官會同行政會議業已於2021年9月28日將《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號S/SK-CWBN/6》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號S/SK-CWBN/7》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂項目的《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號S/SK-CWBN/7》，會根據經修訂條例修訂的《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條，由2025年9月26日至2025年11月26日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署15樓規劃署西貢及離島規劃處；
- (iv) 新界將軍澳坑口培成路38號西貢將軍澳政府綜合大樓6樓西貢民政事務處；及
- (v) 新界清水灣坑口道1號坑口鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2025年11月26日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關草圖或申述所關乎的、有關草圖的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_SK-CWBN_7.html)供公眾查閱。

收納了有關修訂項目的《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號S/SK-CWBN/7》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號S/SK-CWBN/7》可供查閱的地點及時間，以及《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號S/SK-CWBN/7》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_SK-CWBN_7.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第131章)
對清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號S/SK-CWBN/6
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A項 — 把位於清水灣道及銀影路交界的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」註明「區(d)」地帶。
- B1項 — 把位於大埔仔以東的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)」地帶。
- B2項 — 把四幅位於大埔仔以東的狹長土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)7」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」，以納入「政府、機構或社區(1)」註明「區(d)」地帶及其發展限制。
- (b) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」，以刪除「綜合發展區(1)」支區。
- (c) 納入「住宅(乙類)」地帶的新《註釋》及其發展限制。
- (d) 刪除「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄用途內的「街市」。
- (e) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
- (f) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
- (g) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。
- (h) 修訂「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶《註釋》的「備註」有關填土、填塘或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2025年9月26日