

2002年5月3日  
會議的資料文件

## **立法會規劃地政及工程事務委員會**

### **2002/03 年度至 2006/07 年度賣地和土地發展計劃**

政府在 2002 年 3 月 4 日公布 2002/03 年度至 2006/07 年度賣地和土地發展計劃，本文件就該計劃提供資料。

#### **背景**

2. 一年的賣地計劃和四年的土地發展計劃是按年推進的計劃，該等計劃有助政府達到提供足夠土地以滿足市場需求和方便基建發展的施政方針。

3. 每年的賣地計劃，除了明確列出定期土地拍賣和招標的詳情外，亦提供一份申請售賣土地表，列明可供申請出售土地的資料。申請售賣土地表制度(於 1999 年首次推出)提供了充份的靈活性，讓市場決定需要額外土地的數量、種類和時間。在這個制度下，發展商如欲購買申請售賣土地表內任何一幅土地，可向政府提出申請。政府如認為申請者提出的價格合理並接受該價格，便會依照有關程序，以拍賣或招標方式出售該幅土地。這個制度在 2002/03 年度繼續運作。

#### **2002/03 年度賣地計劃**

4. 按照 2002/03 年度的賣地計劃，以拍賣或申請方式提供的私人住宅土地數量合共約 31 公頃，和 2001/02 年度的大約 25 公頃比較，有所增加，主要原因是申請售賣土地表加入了一些由私人機構參建居屋計劃改作私人住宅發展的土地。實際售出的土地數量、建成的

私人住宅單位數目和把單位推出市場的時間，將取決於市場需求和發展商的商業考慮。2002/03 年度賣地計劃的概覽表載於附件 A。

5. 政府會在 2002 年 4 月至 2003 年 3 月期間，分別以定期土地拍賣和招標方式，出售十幅私人住宅土地(合共面積約 5 公頃)和十幅汽油站用地(合共面積約 2 公頃)。十幅私人住宅土地當中的八幅，其個別地盆面積均少於 1 公頃。除了定期拍賣的土地外，申請售賣土地表可提供約 26 公頃私人住宅土地和 7 公頃非住宅用地。2002/03 年度拍賣、招標或供申請的土地詳情載於附件 B。在 2002/03 年度的首次土地拍賣(於 2002 年 4 月 15 日舉行)，除了兩幅定期拍賣的土地外，兩幅申請出售的土地(即九龍內地段第 11158 號及新九龍內地段第 6196 號)也成功售出。

6. 政府預計在 2002/03 年度完成一些新的私人協約批地，倘若全數如期完成，這些新批地項目將可提供合共約 24 公頃用作鐵路沿線物業發展的土地和 82 公頃用作非住宅發展(主要是興建鐵路配套設施和社區設施)的土地。有關資料的概覽表載於附件 C。這些土地會否全部在本財政年度內批出，須視乎個別批地個案的實際進展。

### **2003/04 年度至 2006/07 年度土地發展計劃**

7. 按照 2003/04 年度至 2006/07 年度的土地發展計劃，我們估計在該四個財政年度內藉 土地拍賣、招標和私人協約批地，合共可提供約 276 公頃私人住宅土地和 93 公頃非住宅用地。就該四年內可供發展土地的估計，政府會不時作出檢討，訂定未來土地供應數量，以滿足我們社會的長遠發展需要。2003/04 年度至 2006/07 年度土地發展計劃的概覽表載於附件 D。

**規劃地政局**

2002 年 4 月

**2002/03 年度賣地計劃**

	拍賣/招標		申請售賣土地表	
	大約面積 (公頃)	估計可建 住宅單位數量	大約面積* (公頃)	估計可建 住宅單位數量*
私人住宅用途	5	1 360 (158 500)**	26	20 640 (1 457 600)**
非住宅用途	2	不適用	7	不適用
總數	7	1 360	33	20 640

\* 這些估計數字只適用在所有申請售賣土地表內土地都獲成功申請和售出的情況下。

\*\* 括弧內的數字為以平方米計算的估計住宅建築樓面面積。

賣地計劃  
拍賣  
二〇〇二年四月至二〇〇三年三月

賣地日期	地段編號	地點	用途	面積 (公頃) (約)	地積比 率
2002年4月15日 (尖沙咀香 港文化 中心音樂廳)	沙田市地段 第 526 號	沙田樂葵徑前百德苑	住宅 (丙類)	1.9300	2.1
	鄉郊建屋地段 第 1164 號	赤柱環角道	住宅 (丙類)	0.3720	0.75
2002年6月17日 (尖沙咀香港文 化中心音樂廳)	內地段第 8930 號	北角英皇道 632 號	住宅 (甲類)	0.1400	10
	沙田市地段 第 499 號	沙田崗背街	住宅 (甲類)	0.1240	5
2002年9月10日 (尖沙咀香港文 化中心音樂廳)	新九龍內地段 第 6418 號	九龍城沙浦道	住宅 (甲類)	0.2300	9
	香港仔內地段 第 450 號	香港仔石排灣道 前魚類統營處員工宿 舍	住宅/ 商業	0.0675	9/15
2002年12月17日 (尖沙咀香 港文化中心音 樂廳)	鄉郊建屋地段 第 1159 號	山頂加列山道 12 號 山頂樓	住宅 (丙類)	0.7353	0.5 或現有 建築物的 地積比率
	新九龍內地段 第 6306 號	九龍塘義德道 1 號	住宅 (丙類)	0.2540	3
2003年2月13日 (尖沙咀香 港文化 中心音樂廳)	內地段第 8949 號	半山區西部波老道 21、23 及 25 號	住宅 (乙類)	1.0580	5
	新九龍內地段 第 6423 號	九龍塘義德道 3 及 5 號	住宅 (丙類)	0.3380	3

註：

上列土地面積及地積比率只作參考用途。各地段的詳情，請查閱有關賣地條件。

**賣地計劃  
招標**

二〇〇二年四月至二〇〇三年三月

招標日期	地段編號	地點	用途	面積 (公頃) (約)	地積比 率
2002年4月	東涌市地段第9號	東涌第58區	汽油站 (請參閱註2)	0.1238	不適用
2002年5月	新九龍內地段第6409號	九龍塘歌和老街	汽油站 (請參閱註2)	0.1025	不適用
2002年6月	沙田市地段第484號	沙田第86B區28號地盤	汽油站	0.1130	不適用
2002年7月	青衣市地段第170號	青衣青衣西路	汽油站 (請參閱註2)	0.1991	不適用
2002年8月	柴灣內地段第171號	柴灣工業區	汽油站 (請參閱註2)	0.3960	不適用
2002年9月	新九龍內地段第6417號	九龍灣宏展街	汽油站 (請參閱註2)	0.1430	不適用
2002年10月	大埔市地段第151號	大埔大埔滘	汽油站 (請參閱註2)	0.3130	不適用
2002年11月	九龍內地段第11154號	油麻地海庭道	汽油站	0.0429	不適用
2003年1月	內地段第8984號	中環麥當勞道	汽油站	0.0237	不適用
2003年3月	內地段第8988號	灣仔堅尼地道	汽油站	0.0842	不適用

**註：**

1. 上列土地面積及地積比率只作參考用途。各地段的詳情，請查閱有關賣地條件。
2. 有關地段或受強制性規限而須提供石油氣加氣設施。各地段的詳情，請查閱有關賣地條件。

**賣地計劃**  
**供申請售賣土地一覽表**  
**(申請表)**

二〇〇二年四月至二〇〇三年三月

地段編號	地點	用途	面積 (公頃) (約)	地積 比率	預計最早 可供出售 日期	按金 (港幣) (百萬)
九龍內地段 第 11158 號 *	西九龍填海區 E/A3 號 地盤 (B2 地盤)	住宅 (甲類)	1.0450	6.5/1	2002 年 4 月	50
九龍內地段 第 11146 號	西九龍填海區 E/A3 號 地盤 (B1 地盤)	住宅 (甲類)	1.1353	6.5/1	2002 年 4 月	50
新九龍內地 段第 6308 號	新蒲崗景福街、景泰街 與太子道東交界	住宅 (甲類)	1.2701	9	2002 年 4 月	50
沙田市地段 第 487 號	馬鞍山第 77 區 15 號地 盤	住宅 (乙類)	1.4338	5	2002 年 4 月	50
新九龍內地 段第 6196 號	九龍塘歌和老街與達之 路交界	住宅 (丙類)	1.4700	1.903	2002 年 4 月	50
沙田市地段 第 449 號	馬鞍山第 86B 區 21 及 22 號地盤	住宅 (乙類)	2.1100	5	2002 年 4 月	50
九龍內地段 第 11140 號	西九龍填海區 F/A14 號 地盤	住宅 (甲類)	1.3576	6.5/1	2002 年 4 月	50
丈量約份第 4 約地段第 734 號	大嶼山梅窩 3 及 4 號地 盤	住宅 (丙類)	0.2419	0.6	2002 年 4 月	1
香港仔內地 段第 451 號	香港仔惠福道	住宅 (甲類)	0.6403	8	2002 年 8 月	50
沙田市地段 第 510 號	沙田銅鑼灣山路	住宅 (乙類)	1.2200	2.3	2002 年 9 月	30
九龍內地段 第 11124 號	何文田前天光道警察宿 舍	住宅 (甲類)	1.6730	9	2002 年 9 月	50

\* 一份出售這幅地皮的申請已獲當局接納，有關地段將於 2002 年 4 月 15 日拍賣。

地段編號	地點	用途	面積 (公頃) (約)	地積 比率	預計最早 可供出售 日期	按金 (港幣) (百萬)
柴灣內地段 第 175 號	柴灣連城道	住宅 (甲類)	0.2080	8	2002 年 10 月	20
將軍澳市地段 第 77 號	將軍澳第 73B 區	住宅 (甲類)	1.2500	6.5/0.1 6	2002 年 12 月	50
沙田市地段 第 536 號	沙田石門第 11 區	住宅 (甲類)	1.7500	5	2002 年 12 月	50
將軍澳市地段 第 87 號	將軍澳第 74 區南	住宅 (甲類)	1.7500	7.15/1	2002 年 12 月	50
將軍澳市地段 第 86 號	將軍澳第 74 區南	住宅 (甲類)	2.4940	7.15/1	2002 年 12 月	50
新九龍內地段 第 6330 號	九龍城沙浦道	住宅 (甲類)	0.3510	9	2003 年 1 月	40
元朗市地段 第 518 號	元朗前元朗邨	住宅 (甲類)	1.2400	5	2003 年 3 月	40
粉嶺上水市 地段第 177 號	粉嶺沙頭角公路	住宅／商業	0.8900	5/9.5	2002 年 4 月	30
內地段 第 8920 號	北角油街前政府物料供應處倉庫	住宅／商業	1.4667	A 部 分： 10.55 B 部 分：請 參閱註 2	2002 年 4 月	50
荃灣市地段 第 393 號	荃灣楊屋道	住宅／商業	1.4200	5/9.5	2003 年 3 月	50
天水圍市 地段第 26 號	天水圍第 108A 區	商業	0.6500	4	2002 年 4 月	10
東涌市地段 第 11 號	東涌第 3A 區	商業及 公共車輛總 站	1.0212	3	2002 年 4 月	2
九龍內地段 第 11111 號	紅磡灣填海區	商業及 公共車輛總 站	2.9356	6.855	2002 年 10 月	50
新九龍內地段 第 6269 號	觀塘偉業街、順業街與 海濱道交界	商貿及 多層停車場	0.7166	12	2003 年 1 月	30
葵涌市地段 第 487 號	葵涌永基路	工業／ 工業 - 辦公 室	0.1482	9.5	2002 年 9 月	2

地段編號	地點	用途	面積 (公頃) (約)	地積 比率	預計最早 可供出售 日期	按金 (港幣) (百萬)
柴灣內地段 第 165 號	柴灣填海區	工業/ 工業 - 辦公室	0.5247	15	2002 年 12 月	10
葵涌市地段 第 478 號	葵涌永建路	工業/ 工業 - 辦公室 /倉庫及多 層停車場及 石油氣車輛 維修工場	0.3707	9.5	2002 年 9 月	0.5
青衣市地段 第 164 號	青衣青強街	石油氣車輛 維修工場	0.5810	2.5	2002 年 4 月	2

註：

1. 上列土地面積及地積比率只作參考用途。各地段的詳情，請查閱有關賣地條件。
2. 有關 A 部分及 B 部分土地的分界，請查閱賣地條件。又請注意，該地段 B 部分在第 S/H8/14 號北角分區計劃大綱草圖上劃為「綜合發展區(1)」用地。根據該分區計劃大綱草圖的註釋，倘要發展「綜合發展區(1)」用地，須將總綱發展藍圖提交城市規劃委員會批核。
3. 待賣地特別條件草擬本備妥後，有意申請上述土地的人士可向有關分區地政處申請進入有關地盤，以進行勘察。



2002/03 年度私人協約

	私人協約		
	大約面積 <sup>#</sup> (公頃)	估計可建 住宅單位數量 <sup>#</sup>	估計住宅建築樓面面積 <sup>#</sup> (平方米)
私人住宅用途	24	16 600	1 188 700
非住宅用途	82	不適用	不適用
總數	106	16 600	1 188 700

<sup>#</sup> 這些估計數字適用於預計在 2002/03 年度完成的新私人協約批地。

附件 D

2003/04 年度至 2006/07 年度土地發展計劃

	拍賣/招標/申請售賣 (公頃*)	私人協約 (公頃*)	總數 (公頃*)
私人住宅用途	252	24	276
非住宅用途	25	68	93
總數	277	92	369

\* 估計面積