

2004 年 10 月 26 日

討論文件

立法會規劃地政及工程事務委員會

土地供應

目的

事務委員會的議員關注未來 5 年的土地供應。現應要求，在本文件講述該事項的現況，供議員參閱。

背景

2. 香港土地供應的兩大來源如下：

(a) 政府土地

政府土地的供應形式是向公眾出售土地，以及透過私人協約方式向認可團體批地供指定用途。

(b) 私人土地

私人土地業主可按規劃或批地契約條件，重新發展擁有的土地。發展商也可在市場向其他私人土地業主買地發展。

土地供應安排

3. 政府的政策一向是提供充足的土地以滿足社會發展的需要。由 2004 年開始，政府土地透過由市場主導的《供申請售賣土地表》(簡稱“勾地表”)制度出售。至今的經驗顯示，在勾地表內的土地隨時可為申請人提供選擇。這顯示了勾地表是市場主導的，讓市場決定賣地的數量和時間。

4. 2004-05 年度的勾地表(見附件)在 2004 年 1 月公布，表上共有 17 幅土地(14 幅住宅用地和 3 幅商貿用地)。14 幅住宅用地的總面積約是 10.5 公頃。3 幅商貿用地的總面積約為 2.6 公頃。該 14 幅住宅用地倘全部售出，大約可建 7 800 個單位，單位估計由 2007 年起落成。勾地表上至今已售出共 5 幅住宅用地。

5. 當局按年根據物業市場當時狀況、地產界的需要和整體經濟情況等有關因素，製備勾地表。下個財政年度的勾地表尚待製備。我們將因應上述因素，決定新勾地表內土地的數量、面積、位置和用途。當局的目標是為勾地表制定一個均衡的出售土地組合，以便物業市場穩定發展。

6. 除了透過勾地表制度賣地外，政府亦以私人協約方式向一些機構批地，用於符合政府政策的用途。常見的例子包括學校、醫院、宗教及福利設施。鐵路公司的鐵路沿線物業發展項目，以及已批准的市區重建局(市建局)項目，亦獲私人協約批地。根據鐵路公司的估計，2007 年至 2016 年期間的建屋量約是 67 000 個單位。在市建局方面，2005 年至 2010 年期間約可建成 8 200 個單位。

7. 政府的目標是提供足夠土地以滿足社會發展的需要。我們估計，

現在約有 99 公頃土地可隨時供應作房屋發展之用。無論如何，我們會定期檢討估計的土地供應量，並會在制定每年的勾地表時，顧及其他經同意的批地數量，決定每年的土地供應量。

展望

8. 最近在 2004 年 10 月 12 日舉行的土地拍賣成績理想，市場於是推測政府會提高對補地價金額的評估，並憂慮成功勾出政府土地將更加困難。同樣地，有人亦擔憂契約修訂補價將因而增加，並甚至認為土地供應及未來年份特別是由 2007 年起的建屋量等將會銳減。

9. 上述意見並無證據支持。政府評估補地價金額，基礎是土地的公開市值，並會顧及當時的市場狀況。不同的地皮基於面積、位置及用途各異，所以發展潛力不一，發展密度亦不同。地皮的公開市值因而各有不同。一兩幅地皮的成交價難以視為所有土地的價格水平。因此，擔心一兩次土地拍賣的結果將窒礙政府土地的出售或成功修訂土地契約，並無道理。

10. 現行的土地供應機制全由市場主導。最近土地拍賣的結果反映成功投地者對來年市場的看法。其他發展商若有同感，將對勾地表尚餘的土地進行勾地，以滿足所預測的市場需求。當局會密切監察市場未來數月的發展，為 2005-06 年度製備合適的勾地表。

結論

11. 總而言之，當局在未來年份將持續供應土地，除了實行勾地表制度外，亦會以私人協約方式，為鐵路物業發展及市建局項目等已承諾的批地。至於私人發展商修訂契約方面，則是由市場力量決定。若市

場存在需求，私人發展商便會尋求修訂契約，實現發展計劃。這將補充政府的土地供應。

12. 政府的目標是確保土地供應充足，並且具備所需基建，能夠及時滿足市場需求。本港土地供應足以應付市場需求和目前市場狀況的需要。

房屋及規劃地政局

2004年10月