

提交立法會規劃地政及工程事務委員會
及房屋事務委員會
1999年3月30日聯席會議的資料文件

1999/2000 年度至 2003/2004 年度的
賣地和土地發展計劃

本資料文件旨在就 1999/2000 年度至 2003/2004 年度的賣地和土地發展計劃提供資料。

恢復賣地

2. 政府在 1999 年 2 月 12 日宣布會由 1999 年 4 月起恢復賣地，並公布了 1999/2000 年度的賣地計劃，以及 2000/2001 年度至 2003/2004 年度的土地發展計劃。有關計劃的撮要表見附件 A。

3. 制定這兩個計劃的政策目標，是要維持樓市穩定，並提供足夠的土地應付香港的各项長遠需要。

1999/2000 年度的賣地計劃

4. 就 1999 年 4 月至 2000 年 3 月的賣地計劃而言，政府會按照一個設定的賣地時間表舉行 6 次拍賣和 8 次招標，出售包括 14 公頃土地供私人住宅樓宇發展、15 公頃土地用作私人機構參建居屋計劃，和 2 公頃土地作非房屋用途。大部份的用地都是因 9 個月的暫停賣地措施而留下來的。按拍賣方式出售的用地普遍都是面積較小，並且全是用作私人住宅樓宇發展。按招標形式出售的用地普遍屬於面積較大的用地，大部份會用作私人機構參建居屋計劃，以及非房屋用途。詳細的拍賣和招標計劃見附件 B。

5. 政府亦為同一時期制定了一份土地儲備表，其中包括 22 公頃作私人住宅樓宇發展和 11 公頃作非房屋用途，並將會以申請方式出售表內的土地。發展商如有意購入表內某幅土地，可向政府提出申請將該幅用地出售，並列出其承諾支付的最低價格。如政府認為該最低價格可予接納，便會將該幅用地以公開拍賣或招標方式出售。有關土地儲備表的詳情和稱為申請制度的賣地安排的運作細則見 附件 C。

6. 土地儲備表加上適度的拍賣和招標賣地計劃的組合，可讓市場決定最合適的土地出售量和提供額外土地的時間，這個新機制提供的彈性，可讓政府對市場需求作出反應，並同時維持整體的穩定，有助政府達致穩定樓價的目標。

2000/2001 年度至 2003/2004 年度的土地發展計劃

7. 就 2000/2001 年度至 2003/2004 年度而言，政府制定了土地發展計劃，其中包括 330 公頃土地供私人住宅樓宇發展、27 公頃土地用作私人機構參建居屋計劃，以及 192 公頃作非房屋用途。政府會在 2000 年年初，經考慮當時的市場情況後決定 2000/2001 年度的賣地時間表和賣地方式。

私人協約

8. 賣地和土地發展計劃的其中一部份，是政府會以私人協約方式批出 88 公頃土地，主要用作與興建鐵路計劃相關的私人住宅樓宇發展，另會批出 103 公頃土地作公用事業、教育、福利和宗教等用途。

房屋用地

9. 公營房屋方面，這兩個計劃將會在 1999/2000 年度至 2003/2004 年度，提供 42 公頃土地用作私人機構參建居屋計劃，政府並會在計劃以外提供額外 163 公頃土地供興建房屋委員會和房屋協會轄下的其他公營房屋。這 205 公頃土地，連同房屋委員會和房屋協會轄下的重建計劃在內，足夠供應平均每年興建 50,000 個單位。

10. 私人住宅樓宇方面，這兩個計劃將會在 1999/2000 年度至 2003/2004 年度，提供 382 公頃土地。不過，實際的建屋量和單位出售量，將會取決於市場需求以及發展商的商業考慮。

規劃環境地政局

1999 年 3 月

c:\memo\al_13\chinese\00045

1999/2000 年度至 2003/2004 年度賣地和土地發展計劃

第 1 年 — 1999/2000 年度賣地計劃

	拍賣／招標		供申請出售的儲備用地		私人協約		總數	
	面積 (公頃)	預計住宅單位數量 (住宅樓宇建築樓面 面積／平方米)	面積 (公頃)	預計住宅單位數量 (住宅樓宇建築樓 面面積／平方米)	面積 (公頃)	預計住宅單位數量(住 宅樓宇建築樓面面積 ／平方米)	面積 (公頃)	預計住宅單位數量 (住宅樓宇建築樓 面面積／平方米)
私人住宅樓宇	14	5,500 (387,100)	22	4,300 (493,900)	16	7,700 (536,100)	52	17,500 (1,417,100)
私人機構參建居 屋計劃〔註〕	15	14,700 (826,500)	0	0	不適用	不適用	15	14,700 (826,500)
非房屋用途	2	不適用	11	不適用	14	不適用	27	不適用
總數	31	20,200 (1,213,600)	33	4,300 (493,900)	30	7,700 (536,100)	94	32,200 (2,243,600)

第 2 至 5 年 — 2000/2001 年度至 2003/2004 年度土地發展計劃

	拍賣／招標／申請 (公頃)	私人協約 (公頃)	總數 (公頃)
私人住宅樓宇	258	72	330
私人機構參建居屋計劃〔註〕	27	不適用	27
非房屋用途	103	89	192
總數	388	161	549

註： 除 42 公頃土地用作私人機構參建居屋計劃外，政府還會在自 1999 年 4 月起計的 5 年內，在賣地和土地發展計劃以外提供另外 163 公頃土地供興建房屋委員會和房屋協會轄下的其他公營房屋。這 205 公頃土地連同房屋委員會和房屋協會轄下的重建計劃，足可供平均每年興建 50,000 個單位。

賣地計劃
拍賣
(1999 年 4 月至 2000 年 3 月)

賣地日期	地段編號	地點	用途	面積 (公頃) (約)	地積比率
1999 年 4 月 20 日 (尖沙咀香港文化中心音樂廳)	內地段第 8921 號	北角雲景道 35 及 37 號	住宅 (乙類)	0.2494	5
	新九龍內地段第 6276 號	九龍廣播道 83 號 Tudor Court 地盤	住宅 (乙類)	0.4272	3
1999 年 6 月 29 日 (中環大會堂音樂廳)	鄉郊建屋地段第 1146 號	山頂堪仕達道 1 及 3 號	住宅 (丙類)	0.2369	1.27
	葵涌市地段第 480 號	葵涌葵聯路	住宅 (甲類)	0.3730	5
1999 年 8 月 4 日 (尖沙咀香港文化中心音樂廳)	鄉郊建屋地段第 1147 號	山頂道 99 號/歌賦山道 4 號	住宅 (丙類)	0.2463	0.5 或現有面積/高度
	屯門市地段第 408 號	屯門第 16 區	住宅 (甲類)	0.4765	5
1999 年 10 月 14 日 (中環大會堂音樂廳)	鄉郊建屋地段第 1142 號	南灣道 14 號毗鄰	住宅 (丙類)	0.2269	0.9
	天水圍市地段第 27 號	天水圍第 108b 區	住宅 (甲類)	1.4900	5
1999 年 12 月 13 日 (尖沙咀香港文化中心音樂廳)	九龍內地段第 11107 號	大角咀西九龍填海區	住宅 (甲類)	0.6820	8
	丈量約份第 105 約地段第 2086 號	元朗牛潭尾	住宅 (丁類)	4.0671	0.4
2000 年 2 月 15 日 (中環大會堂音樂廳)	筲箕灣內地段第 845 號	筲箕灣耀興道	住宅 (甲類)	0.0840	8.47
	鄉郊建屋地段第 1148 號	山頂施勳道 8、12 及 16 號	住宅 (丙類)	1.2500	0.5 或現有面積/高度

實地計劃
招標
(1999年4月至2000年3月)

招標日期	地段編號	地點	用途	面積(公頃)	
				(約)	地積比率
1999年4月	粉嶺上水市地段第195號	粉嶺沙頭角公路	商業/住宅及政府/團體/社區用地	1.2400	2.89
	九龍內地段第11076號	紅磡灣填海區	私人機構參建居屋計劃	2.7818	5.19/0.11
1999年6月	丈量約份第88約地段第119號	上水虎地坳文錦渡路	貨車及貨櫃車停車場及維修場	1.4900	1.94
	東涌市地段第9號	東涌新市鎮第58區	汽油站	0.1900	不適用
	將軍澳市地段第61號	將軍澳第65B區	私人機構參建居屋計劃	4.0300	6.71/0.11
1999年7月	新九龍內地段第6267號	牛池灣瓊東街	私人機構參建居屋計劃	2.1560	5.4/0.08
1999年8月	屯門市地段第420號	屯門第33區	汽油站	0.0883	不適用
1999年10月	鴨脷洲內地段第128號	鴨脷洲鴨脷洲徑	混合發展	0.9301	6.47/0.16
	天水圍市地段第28號	天水圍第111區	私人機構參建居屋計劃	4.3705	5.05/0.1
1999年11月	葵涌市地段第484號	葵涌葵盛圍葵樂臨時房屋區	私人機構參建居屋計劃	0.9000	4.953/0.09
1999年12月	青衣市地段第163號	青安臨時房屋區	私人機構參建居屋計劃	0.6030	4.983/0.03
2000年2月	未定	西九龍填海區第5號地盤	混合發展	1.6800	6.5/1.5

摘要說明

申請制度下的賣地程序

除已公布的一九九九／二零零零年度拍賣及招標賣地計劃所列的土地外，政府可按照附表（下稱「供申請售賣土地儲備表」），推出額外的政府土地以申請形式出售。儲備表詳載每幅土地的所在地點、土地面積、用途、地積比率、最早出售日期及所規定的按金。

有意購買儲備表所列土地的人士，不論土地將以拍賣或招標方式出售，均須在土地的最早出售日期不超過三個月前，填妥申請表格（請參照夾附的樣本），遞交地政總署署長提出申請，並須列出他們願意支付的最低價格。在上述的限期之前提出的申請，地政總署會存檔備案，並在土地最早出售日期之前三個月聯絡申請人。

地政總署收到申請後，會在兩個星期內書面通知申請人，其提出的最低價格是否可予接納。倘有關最低價格可予接納，地政總署會要求申請人在十四日內簽立一份承諾書（請參照夾附的樣本），承諾會按所提出的最低金額競投／標投有關土地。申請人並須以本票或經核證於三個月內可兌現的支票，繳付供申請售賣土地儲備表所載的有關按金。倘提出的最低價格不獲接納，地政總署會通知申請人，其後不會再作跟進。

在接獲申請人的承諾書及按金後，地政總署會通知申請人有關賣地日期（賣地通常於發出通知後兩個月內舉行）、安排刊登廣告／憲報公告及派發賣地文件。地政總署通常會在土地拍賣日期或截標日期前，在憲報上刊登三期公告。

倘申請人投得有關土地，已繳交的按金會用作抵銷部分買價。倘申請人未能投得有關土地，但已履行承諾，可在拍賣或按招標批地當日一個星期內獲退還全部按金，但不會獲發利息。倘申請人在拍賣中的叫價低於承諾的最低價格，或申請人沒有在標書中按該最低價格或較高的價格投標，所繳交的按金將予沒收。

供申請售賣土地儲備表
以拍賣方式出售
(1999年4月至2000年3月)

地段編號	地點	用途	面積(公頃) (約)	地積比率	預計最早 出售日期	按金(港幣) (百萬)
粉嶺上水市地段第 177號	粉嶺沙頭角公路第 19區	商業/住宅	0.8895	5/9.5	1999年4月	50
鄉郊建屋地段第1143 號	南灣道16及18號毗 鄰	住宅(丙類)	0.1925	0.9	1999年10月	10
坪洲丈量約份地段第 673號	坪洲東灣第2號地盤	住宅(丙類)	0.1050	0.6	1999年4月	0.5
長洲丈量約份地段第 1848號	長洲水坑	住宅(丁類)	1.0700	0.4	1999年4月	2
長洲丈量約份地段第 1847號	長洲西灣第1號地盤	住宅(丁類)	0.2130	0.4	1999年4月	1
丈量約份第332約地 段第736號	大嶼山長沙	住宅(丁類)	0.3380	0.4	1999年4月	1
丈量約份第332約地 段第735號	大嶼山長沙	住宅(丁類)	0.2270	0.4	1999年4月	1
丈量約份第94約地 段第943號	上水雙魚河前已婚軍 人宿舍	住宅(丁類)	2.2600	0.4	1999年12月	20
丈量約份第243約地 段第1588號	清水灣碧沙灣碧沙路	住宅(丁類)	0.7740	0.4	1999年10月	5
丈量約份第231約地 段第14號	西貢竹角	住宅(丁類)	0.2760	0.4	1999年8月	5
屯門市地段第419號	屯門第58區	住宅(丙類)	1.9400	1.3	1999年4月	30
屯門市地段第371號	屯門第58區	住宅(丙類)	1.6575	1.33	1999年4月	20
屯門市地段第449號	屯門第58區	住宅(丙類)	1.6800	1.33	1999年4月	20
大埔市地段第167號	大埔滘 Cathay Bungalow	住宅(丙類)	0.2590	0.48	1999年4月	2
大埔市地段第165號	大埔第38區	住宅(丙類)	1.4778	0.6	1999年6月	20
屯門市地段第395號	荃錦公路第40區(地 盤A)	住宅(丙類)	2.5640	3	2000年3月	50
未定	荃錦公路第40區(地 盤B)	住宅(丙類)	0.6960	3	2000年3月	30

供申請售賣土地儲備表
以招標方式出售
(1999年4月至2000年3月)

地段編號	地點	用途	面積(公頃) (約)	地積比率	預計最早 出售日期	按金(港幣) (百萬)
內地段第 8920 號	油街政府物料供應倉庫	商業/住宅	1.1700	10.55	2000年2月	50
丈量約份第 40 約地段第 1002 號	沙頭角第 14 號地盤	住宅(甲類)	0.3235	3.6	1999年4月	5
新九龍內地段第 6277 號	九龍塘九龍仔軍人宿舍	住宅(丙類)	4.1000	1.8	1999年4月	50
東涌市地段第 11 號	東涌新市鎮第 3 區	商業	1.4900	3	1999年6月	10
新九龍內地段第 6269 號	觀塘偉業街/順業街/海濱道交界	商業及多層停車場	0.7166	12	1999年4月	20
新九龍內地段第 6195 號	觀塘茶果嶺道	商業及多層停車場	0.4870	12	1999年4月	20
九龍內地段第 11103 號	紅磡灣填海區	商業及多層停車場	0.9940	12	1999年9月	50
九龍內地段第 11110 號	紅磡灣填海區	酒店	2.0200	5.28	1999年4月	50
荃灣市地段第 393 號	荃灣第 35 區地盤 C	酒店	1.1500	9.5	1999年10月	30
天水圍市地段第 26 號	天水圍第 108a 區	商業	0.6500	4	1999年5月	5
新九龍內地段第 6280 號	九龍灣宏茂街/宏泰道/常怡道交界	工業/辦公室	0.5493	12	1999年4月	10
青衣市地段第 158 號	青衣南部青強街	工業/貨倉	1.9300	2.5	1999年8月	10
葵涌市地段第 478 號	葵涌永建路	工業/貨倉及多層停車場	0.3707	9.5	1999年4月	5
丈量約份第 215 約地段第 1142 號	西貢第 3 區西貢篤康村路	工業/貨倉及汽車維修工場	0.2400	5	1999年4月	1
元朗市地段第 458 號	東頭工業區	工業/貨倉	0.4550	9.5	1999年12月	5

申請表

香港北角
渣華道 333 號
北角政府合署 20 樓
地政總署署長

敬啓者：

地段編號_____

本人現申請競投上述地段，該地段已列入貴署公布將以拍賣／招標方式出售的供申請售賣土地儲備表內。本人願意以_____元為最低競投價格，倘獲貴署接納，本人願意簽署說明此意的承諾書及交付指定的按金。

本人知道貴署會在兩星期內通知本人申請是否成功。

一九九九年 月 日

* 代表

*請填上公司名稱、
聯絡地址及電話號碼