

2006年3月28日  
資料文件

## 立法會規劃地政及工程事務委員會

### 檢討勾地表制度及是否需要恢復定期土地拍賣

#### 目的

本文件向議員提供資料，講述定期土地拍賣和優化勾地表制度的運作，以及說明當局就有關建議恢復定期土地拍賣的立場。

#### 土地供應

2. 當局的施政方針是確保樓市穩健發展。我們的政策是提供充足的土地以滿足社會發展的需要。

#### 定期土地拍賣

3. 拍賣政府土地歷史悠久，首次拍賣據悉是在 1841 年舉行。以 1998 至 2002 年期間而言，政府按年公布一個賣地及土地發展計劃。

4. 樓市在九十年代末期下滑。當時，不論市況如何或發

展商是否有意競投，土地拍賣仍如常舉行。換言之，土地供應並非市場主導。再者，即使發展商屬意已經納入定期土地拍賣計劃的某幅土地，亦須等待該地推出拍賣。供應土地的時間亦非市場主導。在定期土地拍賣的制度下，土地供應無論在數量和時間方面，均不能配合發展商對土地的需求，無助樓市穩健發展。

### **暫停定期土地拍賣**

5. 亞洲金融風暴發生後，當局自 1998 年 6 月 22 日至 1999 年 3 月 31 日暫停賣地 9 個月。賣地制度於 1999 年 4 月 1 日恢復運作。與此同時，當局推出供申請售賣土地表(又稱「勾地表」)制度，與定期土地拍賣並行。當局同時實行土地拍賣計劃和勾地表制度，由市場決定可供批售土地的理想數量和增推土地的時間。這做法亦提供彈性，有助政府達到穩定樓市的目標。

6. 房屋及規劃地政局局長在 2002 年 11 月 13 日發表房屋政策聲明，為房屋政策重新定位，認為土地供應須由市場需求決定。因此，政府決定停止定期土地拍賣。與此同時，

鑑於市場失衡和供應嚴重過剩的情況，政府亦決定暫停勾地表制度，直至 2003 年年底，而日後新土地只會以勾地方式提供。房屋及規劃地政局局長在 2003 年 10 月 15 日宣布由 2004 年 1 月起恢復勾地表制度。隨着地政總署署長在 2004 年 1 月 9 日公布 2004-05 年度的勾地表，政府土地正式恢復出售。

### 勾地表制度

7. 在勾地表制度下，政府每年公布一個供申請售賣土地表。發展商對「勾地表」內任何一幅土地有興趣的話，可以向政府提出申請，申請人必須為購買該幅土地開出最低價格及繳交按金。在恢復勾地表制度當時，如果申請人的出價達到政府按公開市場價格所作的地價評估，政府接受該幅土地可獲勾出以公開拍賣或招標的形式出售。

### 優化勾地表制度

8. 為便利勾地，我們優化勾地表制度的運作，並先後在 2005 年 3 月及 6 月推出改善措施，使制度的運作更為暢順。這些措施包括：

### 2005 年 3 月 4 日公布的措施

- (a) 簡化保證金的規定，把金額劃一定為土地投標價格的 10%，上限為 5,000 萬元；
- (b) 規定發展商在提出初步勾地申請時，必須一併提交正式協議和保證金(因而把時間縮短兩星期)；
- (c) 把發出公眾告示的時間由三星期縮短至兩星期；  
以及
- (d) 按月在地政總署網頁公布署方就各幅未能成功勾出的土地曾接獲的申請次數。

### 2005 年 6 月 21 日公布的措施

- (e) 接納最少達到公開市場價值 80% 的出價，作為啓動拍賣或招標的勾地價。

## 現況

9. 勾地表制度自 2004 年 1 月恢復運作以來，共售出 9 幅土地，地價收入約為 3 百億元。其中 3 幅是在推出簡化措施後勾出和售出。

## 政府立場

10. 我們堅信土地供應須由市場主導，並要讓市場靈活地決定何時和有多少土地出售。在這方面，一如我們一再重申，新土地會繼續以勾地方式提供。樓市必須在清晰穩定的政策下發展。樓市維持穩健符合社會整體利益。政府目前並無計劃恢復定期土地拍賣。

11. 除了勾地表外，發展商可從其他渠道獲得土地供住宅及商業發展，例如在公開市場購買土地、收購及整合現有物業作重建、(透過契約修訂或換地)修改手上地皮的土地契約作有關發展用途，以及參與兩鐵和市建局的物業發展項目。此外，根據住宅物業市場最新的資料，市場上尚有大約 55 000 個未售或建造中的單位。因此，未來數年土地及私人住宅單位供應將會充足。

12. 對於有建議將商業／商貿用地，作有限度的定期拍賣。我們考慮這項建議時，會仔細聆聽各有關人士、立法會議員和大眾的意見。

### **有關「高地價政策」的指控**

13. 外界一直有所謂「高地價政策」的指控，但這些指控並無根據。目前，土地供應基本上由市場主導，可供發展的土地供應充足，例如透過勾地表、重建發展私人市場的現有物業、就發展商所擁有土地進行契約修訂／換地，以及參與兩鐵與市建局的物業發展項目，均可提供所需土地。

### **土地及住宅物業的供應——發放資料**

14. 我們明白住宅物業的作用是滿足本港市民的住屋需要，也是本港家庭的一項重大投資。在這方面，房屋及規劃地政局會繼續監察市場上住宅單位的供應。當局會擬備全面的房屋供應資料，每 3 個月發放一次，以密切監察樓市狀況。房屋統計數字亦會在局方網頁上公布。使公眾及業界更理解及清楚房屋供應情況及在掌握足夠資訊的情況下作出決定。

15. 至於土地供應，地政總署署長在 2006 年 3 月 17 日公布 2006-07 年度的勾地表(見附件)。表內共提供 45 幅土地，

其中 28 幅為原有土地，另有 17 幅新增土地。這些土地包括 33 幅住宅用地及 12 幅商貿／商業用地。視乎最終進行的發展項目，住宅用地面積合共約 29.6 公頃，估計可建成約 14 000 個單位。在這些住宅用地中，有 10 幅位於港島、9 幅位於九龍、14 幅位於新界及離島。至於 12 幅商貿／商業用地的面積合共約 8.7029 公頃，位於不同地方例如中環、九龍灣、荃灣、天水圍、西貢、沙田及觀塘等。在該 12 幅土地中，有 7 幅可即時作酒店發展用途，其餘的則須在獲得規劃許可後才可作酒店發展之用。我們又在新勾地表中提供多幅面積較小的土地，以便小型發展商參與，並為市場提供更多選擇。表內共有 18 幅面積 0.5 公頃以下的土地。我們亦繼續提供多幅適合作豪宅發展的土地，包括位於廣播道、山谷道、波老道、聶歌信山道、淺水灣道、白石角等的土地。我們相信，新的勾地表能提供均衡的土地組合，發展商對這些土地應感興趣，同時亦能滿足社會的發展需要。

## **呈閱**

16. 請議員備悉本文件的內容。

房屋及規劃地政局

2006 年 3 月 18 日

賣地計劃  
供申請售賣土地一覽表  
(申請表)  
二〇〇六年四月至二〇〇七年三月

二〇〇六年三月十七日

地段編號	地點	用途	面積(公頃) (約) (註 1)	預計最早 可供出售日期 (註 2)
<b>滾存供應土地</b>				
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	即時
柴灣內地段第175號	柴灣連城道	住宅(甲類)	0.2080	即時
新九龍內地段第6306號	九龍塘義德道1號	住宅(丙類)	0.2399	即時
新九龍內地段第6423號	九龍塘義德道3及5號	住宅(丙類)	0.3528	即時
天水圍市地段第26號	天水圍第108A區	商業	0.6500	即時
鄉郊建屋地段第1165號	淺水灣道近110號	住宅(丙類)	0.4250	即時
鄉郊建屋地段第1168號	香港南灣道近35號	住宅(丙類)	0.1460	即時
大埔市地段第166號	大埔寶鄉街	住宅/商業及 多層停車場	0.3325	即時
荃灣市地段第393號	荃灣楊屋道	商業	1.4160	即時
九龍內地段第 11146號	西九龍填海區海輝道 (B1地盤)	住宅(甲類)	1.1353	即時
內地段第8872號	香港醫院道	住宅(甲類)	0.0573	即時
屯門市地段第422號	屯門第58區 (前龍珠島宿舍)	住宅(丙類)	1.5030	即時
長洲丈量約份地段第 1848號	長洲水坑西灣	住宅(丁類)	1.0382	即時



地段編號	地點	用途	面積(公頃) (約) (註 1)	預計最早 可供出售日期 (註 2)
新九龍內地段第6311號	常悅道、宏泰道與宏遠街交界	商貿	0.2579	即時
丈量約份第121約地段第2129號	元朗屏山屏桂路	住宅(丙類)	0.6076	即時
新九龍內地段第6313號	祥業街與常怡道交界	商貿	0.3795	即時
青龍頭地段第68號	荃灣青龍頭(旭龍)	住宅(丙類)	0.2076	即時
沙田市地段第548號	馬鞍山第77區	住宅(乙類)	1.6440	即時
大埔市地段第188號	白石角填海工程第I期C地盤	住宅(乙類)	1.9902	即時
大埔市地段第187號	白石角填海工程第I期A地盤	住宅(乙類)	1.0028	即時
九龍內地段第11073號	西九龍填海區海泓道、欣翔道與友翔道交界	住宅(甲類)	0.8060	即時
內地段第8949號	西半山波老道21、23及25號	住宅(乙類)	1.0488	即時
內地段第9007號	嘉歌信山道103號	住宅(丙類)	2.3290	2006年7月
香港仔內地段第451號	香港仔惠福道	住宅(甲類)	0.6403	2006年8月
內地段第8941號	中環租庇利街中環街市	商業	0.4110	2006年9月
丈量約份第221約地段第1950號	西貢市第4區	商業	1.7940	2007年2月
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	規劃大綱正在處理中
內地段第8914號	前荷李活道警察宿舍	住宅(甲類)	0.5818	規劃大綱正在處理中

地段編號	地點	用途	面積(公頃) (約) (註 1)	預計最早 可供出售日期 (註 2)
<i>新供應土地</i>				
丈量約份第331約地段第246號	大嶼山長沙	住宅(丁類)	0.2240	2006年6月
屯門市地段第449號	屯門第58區(青發街)	住宅(丙類)	1.7404	2006年7月
新九龍內地段第6374號	廣播道1號	住宅(乙類)	0.6080	2006年9月
沙田市地段第433號	沙田第11區安群街與安耀街交界處	商貿 (包括公眾停車場)	0.8530	2006年9月
九龍內地段第11184號	九龍何文田高山道7號前高山道海關關員宿舍	住宅(甲類)	0.1880	2006年10月
新九龍內地段第6309號	親仁街3號前黃大仙警察宿舍	住宅(甲類)	0.9470	2006年10月
粉嶺上水市地段第225號	上水石湖墟新豐路89至95號	住宅/商業	0.0306	2006年10月
大埔市地段第195號	大埔寶湖道前大埔政府職員宿舍	住宅/商業	0.2685	2006年10月
新九龍內地段第6195號	觀塘茶果嶺道	商業	0.4878	2006年10月
坪洲丈量約份地段第676號	坪洲	住宅(丙類)	0.4640	2006年12月
沙田市地段第463號	沙田第11區安群街與安耀街交界處	商貿	0.7190	2006年12月
丈量約份第331約地段第245號	大嶼山長沙	住宅(丁類)	1.6600	2007年1月
丈量約份第215約地段第1176號	西貢對面海	商業	0.1699	2007年2月
新九龍內地段第6269號	觀塘偉業街、順業街與海濱道交界處	商貿	0.7127	2007年2月

地段編號	地點	用途	面積(公頃) (約) (註 1)	預計最早 可供出售日期 (註 2)
九龍內地段第11175號	何文田佛光街與忠厚街交界 (前山谷道邨二期)	住宅(甲類)	1.6291	2007年3月
東涌市地段第22號	大嶼山東涌第56區	住宅(乙類)	3.3337	2007年3月
新九龍內地段第6314號	九龍灣啓祥道與宏光道交界處	商業	0.6623	2007年3月

滾存供應土地以 橙色 顯示

**註:**

1. 上列土地面積只作參考用途。各地段的詳情，請查閱有關賣地條件。
2. 購買土地申請不得在所列明的「預計最早可供出售日期」兩個月前提交。該日期只是預計最早可供出售時間，可隨時修訂。
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所屬分區地政處申請進入有關地盤，以進行勘察。
4. 申請人在提出土地申請前，應先參閱有關「勾地表制度下的賣地程序」的摘要說明。地政總署網頁 (網址: <http://www.info.gov/hk/landsd/>) 或地政總署總部 (地址: 北角渣華道333號北角政府合署20樓)均備有該摘要說明可供下載及索取。