

回應李永達議員

18. 當局於未來的 4 月至 6 月，會有多少幅房屋土地主動進行公開拍賣或招標，每幅土地的地積及地積比為何，分別的限呴條款為何，最少及最多可提供多少個住宅單位？

- 財政司司長在今年 4 月公布，政府會加大力度供應更多房屋土地。我們在 4 月至 6 月期間，主動拍賣或招標九幅住宅用地，預計共可提供約 3,000 個單位。九幅住宅用地當中，三幅是限呴用地。位於紅磡機利士南路與寶其利街交界的住宅用地將提供不少於 70 個住宅單位，每單位實用面積為 35 平方米至 40 平方米；位於紅磡利工街 5-23 號的住宅用地將提供不少於 170 個住宅單位，每單位實用面積為 35 平方米至 40 平方米；位於大嶼山東涌第 55A 區住宅用地將提供不少於 2,020 個住宅單位，包括 1,650 個實用面積為 35 平方米至 45 平方米的單位及 370 個實用面積為 45 平方米以上至 60 平方米的單位。兩幅紅磡限呴用地成功招標的結果已於 2011 年 6 月 20 日公布。東涌限呴用地於 2011 年 6 月 17 日開始招標，2011 年 7 月 22 日截標。
- 在七月至九月季度，我們將主動透過拍賣或招標出售勾地表上七幅土地。此外，西鐵南昌站物業發展項目亦計劃於同一季度招標。這 8 幅土地預計可提供約 6,000 個單位，大幅高於四月至六月季度出售的九幅住宅土地可提供的約 3,000 個單位。為更好地確保單位數量的供應，我們將在位於沙田九肚、元朗丹桂村和將軍澳三幅面積較大的土地的賣地條款中，加入發展商須提供單位最低數目的要求。這三幅土地總共可提供至少約 2,100 個單位。
- 政府賣地計劃內每幅用地的發展規限，如最高樓面總面積、地積比率、樓宇高度限制、上蓋面積和/或非建築用地等，都會詳細列入賣地條款中，於地政總署網站上載。

19. 2011-12 年勾地表及政府招標土地有 52 幅，當中有 13 幅已滾存了 3 年，另各有 2 幅已滾存了 7 年、6 年及 4 年，有 1 幅已滾存 3 年，以及有 11 幅已滾存 1 年。滾存經年的土地會否被勾出或成功賣出，有很大疑問，當局如何處理滾存經年的土地，會否考慮把部分土地撥作居屋用地，並加強地盤附近的基礎配套設施，以吸引居屋用地鄰近的土地的吸引力？
- 政府不時檢討勾地表中土地的最適當用途，以善用土地資源。例如在編制 2010-11 年度的勾地表時，我們剔除一幅位於港島醫院道的住宅用地，改為供大學生宿舍用途。在 2011-12 年度勾地表內，我們沒有滾存兩幅早前勾地表內分別位於梅窩及柴灣連城道的住宅用地，把它們改撥作興建公屋用途。
 - 我們採取雙管齊下的安排增加土地供應，一方面發展商可從勾地表中勾出土地，另一方面政府可主動把土地推出市場出售。因此，即使勾地表上的土地沒有被勾出，政府也可主動出售勾地表上的土地。這個雙管齊下的賣地安排運作良好，有效增加了土地供應。
20. 香港鐵路有限公司來年於南昌、荃灣、大圍、天水圍及將軍澳的用地，以及市建局的用地，預計何時推出市場進行招標，每個地盤預計興建的單位面積多大，可提供多少個單位？
- 位於南昌站的項目將提供 3,313 個單位，當中 2,485 個是實用面積不超過 50 平方米的中小型單位（佔總數約 75%）。
 - 荃灣西站五區灣畔項目將提供 2,384 個單位，當中 1,235 個是實用面積不超過 50 平方米的單位（佔總數約 52%）。
 - 荃灣西站五區城畔項目將提供 942 個單位，當中 588 個是實用面積不超過 50 平方米的單位（佔總數約 62%）。
 - 西鐵物業發展有限公司計劃在 2011 年第三季為南昌站項目進行招標，以及稍後在 2011 至 12 年度內為兩個荃灣西站五

區的項目招標。這三個項目共可提供約 6,700 個單位。

- 至於香港鐵路有限公司(港鐵公司)計劃招標的大圍、天水圍及將軍澳用地，由於發展項目由港鐵公司擁有，如何推行由港鐵公司自行決定。雖然這些項目的具體招標時間由港鐵公司決定，據我們較早前了解，港鐵公司計劃於 2011-12 年就這些項目招標，共可提供約 7,900 個單位。
 - 市建局於來年預計招標的 2 個項目共可提供 200 個單位，但其 5 年計劃預計可推出招標共 8 個重建項目，合共提供約 3,600 個住宅單位，當中包括共約 2,100 個實用面積 500 呎或以下的中小型單位。
21. 市建局去年 9 月推出灣仔 Queen's Cube 項目，面積由 400-500 多平方呎，售價由 700 萬至 1,000 多萬元，平均呎價為 17,000 元，未來港鐵及市建局推出的單位是否面積和售價都相若？該項目共有 96 個單位，目前已售出多少個？
- 樓宇的售價是發展商按日後售賣樓宇時的市場情況而決定。
 - 位於灣仔的 Queen's Cube 目前已售出 9 個住宅單位。有關銷售資料紀錄，均在市建局及該項目網頁詳細披露。市建局未來推出的項目，面積和售價須視乎於個別項目的設計、位置、單位座向、景觀、樓層及當時的市場情況等因素所決定。

22. 2005/06 至 2010/11 年度，每年度的勾地表有多少住宅單位供應，有多少住宅單位成功拍售，佔勾地表內可供應住宅單位之百分比為何？

- 有關資料如下：

勾地表年度	勾地表土地可提供的單位總數*	勾地表已售土地可提供的單位數目	百分比
2005/06	10,900	2,200	20%
2006/07	14,000	3,400	24%
2007/08	13,000	5,000	38%
2008/09	13,200	少於 50	少於 0.5%
2009/10	10,700	2,400	22%
2010/11	8,800	4,900	56%

* 包括從上一個勾地表年度滾存的待售土地。

上述單位數目屬估計之數。

23. 2005/06 至 2010/11 年度，每年度港鐵及市建局推出招標的可供應單位有多少個，成功招標可提供多少個住宅單位，佔推出招標可供應單位之百分比為何？
24. 2005/06 至 2010/11 年度，每年度透過私人重建項（包括修契/換地及毋須修訂/換地），可提供多少個住宅單位？
- 現有房屋署的統計資料並沒有紀錄港鐵及市建局不成功招標的數目。根據房屋署的資料，2005 年至 2010 年各類私人房屋土地可提供的新住宅單位供應量如下（以年曆計算）：

年份	勾地表 售出土地	土地契約 修訂/換地	市建局	港鐵公司	毋須修訂土地契約 的私人重建項目
2005	2,200	5,600	900	4,600	700
2006	1,800	800	300	8,900	1,000
2007	6,600	4,400	300	2,700	1,100
2008	少於 50	3,300	1,200	4,700	900
2009	1,500	500	300	0	1,600
2010	5,800	7,300	1,600	1,200	2,000

註 1：一般勾地表的期限為每年 2 月 /3 月至翌年 2 月 /3 月，但此表顯示有關勾地表售出土地的統計按年曆作為基準。

註 2：上述單位數目屬約略之數。

註 3：視乎發展商的銷售時間和策略，上述房屋土地供應可提供的單位大致可於其後三至四年落成及在市場發售。