

工業地改住宅 可建萬五小單位

總面積近30公頃 兩幅政府地明年先推出

【本報訊】(記者 梁悅琴)為善用工業大廈及增加住宅供應，政府早前對全港工業用地進行研究後，建議將其中29.5公頃的工業用地，改規劃為住宅用途。以每戶600呎計，可建約1.5萬個單位，雖較目前本港每年約1萬伙的新盤吸納量為多，但就只相當於本港樓市每年約10萬伙總交投量的1/10。同時，今次建議規劃的地皮，大部分屬私人業權，無法控制供應時間，屬於政府的用地只佔約3,300伙，且預計最快也要5至6年後才可供應市場，換言之，政府仍要想其他辦法增加土地供應。



■九巴沙田小瀝源巴士廠。 本報記者蔣焯文攝

■小瀝源金利來集團大廈。 本報記者蔣焯文攝

■位於新界的工廠大廈。

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全港各地發行
2010年9月 18日 星期六
大致天晴 陣風雷暴
氣溫：27-33℃ 濕度：60-90%
港字第22123 今日出紙5疊11張半 售6元

天津瑞濤酒店
天津市濱海新區商務考察
旅遊首選下榻五星級酒店
天津瑞濤酒店歡迎您光臨濱海新區
中國天津濱海新區新港一號路2527號
郵政編碼：300456
集團網址：www.tjruitan.com
酒店網址：http://www.ruitanhotel.com
電話：+86 22 25780001
傳真：+86 22 25780101
訂座熱線：+86 22 25787007



規 劃 署 剛 公 布

《2009年全港工業用地分區研究報告》，並於昨日的城市規劃委員會上獲與會委員原則上同意更改59.7公頃工業用地的規劃用途，其中29.5公頃共14幅的工業用地，改規劃為住宅的建議，涉及總樓面面積達84萬平方米(約904萬呎)，以平均600呎一伙計，可供應1.5萬伙，主要分佈在新界及九龍7個地區，包括荃灣、火炭、沙田小瀝源、元朗、屯門、粉嶺及大角咀。

9幅政府用地供3300伙

不過，上述地皮中，當中大部分屬單一私人業權，亦有不少工廈拆售後由小業主持有，若要重建需集業權，有委員關注政府能否控制這些住宅地的推出時間。規劃署署長梁焯輝(見圖)承認，當中只有9幅、約數公頃為政府用地，期望有一至兩幅政府土地能趕及放入下年度的勾地表內。其中荃灣東(前大窩口工業村)佔地15萬呎的工業轉住宅用地可望最快納入勾地表。

此9幅政府用地主要分佈於火炭、荃灣東、元朗及粉嶺，市場預期，雖然此等區域未必可以建豪宅，但亦可配合社區發展，多興建中小型住宅，或限呎盤，增加上車盤供應。以600呎的小型單位計，上述地皮可以興建約3,300個單位。

改用途需時5至6年推出

梁焯輝續稱，城規會昨日通過有關改劃的研究報告後，仍要與區議會諮詢，還要逐幅土地提交城規會修訂分區大綱圖，又承認由改劃用途至完成重建，是很長的程序。他不肯評估需要多少時間才完成城規程序，期望1至2年內可以上到城規會商討，並預計最快於5至6年後可供應市場。

另外，多個由新地旗下載通持有股份的巴士廠用地被納入改作住宅用途，委員會關注政府會否收回地皮或由巴士廠重建發展。梁焯輝回應指，屬於私人業權的巴士廠，重建時間由市場力量推動，但屬於官地的臨時巴士廠用地，當局會盡快物色搬遷地點。

工業地改住宅用途一覽

- 小瀝源** 佔地7.5公頃，現址包括九巴沙田車廠、新地小瀝源酒店用地、捷和中心、捷和實業大廈及金利來集團大廈等，建議改為住宅或發展。當中不少用地為私人單一業權
- 火炭**
 - 火炭工業區鄰近的桂地街城巴火炭車廠及車輛維修中心等，佔地約20萬呎，亦獲建議可改為住宅「住宅(戊類)」用途，當中房屋有意用作發展。以地積比率2倍計算，其中私人住宅可建樓面面積約42.8萬呎，估計將來可以興建約535個住宅單位
 - 位於火炭文恒街對開，佔地約達5.4萬平方呎的臨時巴士廠地皮，建議劃為「住宅(戊類)」用途，可建樓面約10.8萬呎，估計可興建約135伙住宅
 - 鄰近火炭站的坳背灣街及麵粉街地皮，佔地約7.1萬呎，則建議被劃為「綜合發展區」用地，可建樓面面積約21.3萬呎，預計可提供約266伙住宅
- 元朗** 工業區合共佔地約125萬呎，其中約33.6%的用地被劃為具更改規劃用途潛力的地皮，面積約42萬呎，而屬於政府持有的用地佔約24%，合共涉及2幅用地，佔地面積達10萬呎。此2用地可建樓面面積約51萬呎，料可為區內提供約638伙住宅
- 粉嶺** 第48區工業區，位於粉嶺公路及大窩東支路附近，建議整幅佔地約56.3萬呎的用地改劃為「綜合發展區」用途，其中42%屬政府持有的用地，合共涉及3個地盤，可建樓面約14.55萬呎
- 荃灣東** 大窩口亦獲建議作為住宅發展，與毗鄰區內酒店服務式住宅項目立坊、爵悅庭及樂悠居相配合
- 屯門** 第9區貼鄰港鐵荃灣站，佔地2.1公頃，現時3幢工廈，轉為「綜合發展區」作住宅用
- 大角咀** 一幅佔地0.2公頃工業用地亦改為住宅
- 柴灣** 近翠灣邨三幅停車場用地，佔地達6.6公頃，因鄰近馬路且多車經過，會改作政府機構用地
- 鴨洲洲** 有不少住戶，其中一幅工業用地變作商貿用途，以增加社區就業機會
- 聖尼地城** 現時為2幢貨倉，佔地0.8公頃，單一業權，改為商業、休閒及旅遊用途

專家解讀

地皮位置佳 改建誘因足

今次建議改劃住宅的工業地，大部分為私人業權，需視乎業主是否肯申請重建為住宅，令人擔心若以此來增加住宅供應的途徑，可能遠水不能救近火。不過，有業內人士指出，由於部分地皮位處發達的交通網，同時周邊配套完善，相信有足夠誘因令私人業主申請改建住宅。

美聯工商高級營業經理黎紹賢表示，其中沙田及火炭的工業地前景較佳，年中實施的活化工廈措施，在多項政策配合下，工業區變貌的步伐得以加快，沙田及火炭區坐擁鐵路交通網，區內商業配套完善，誘使發展商以及私人財團對該區地皮興趣增加。

新地大贏家 可建4000伙

事實上，今次於此等區內擁有一些工廈的新地成為大贏家，只要它肯把工廈轉住宅，日後只須補地價便可，其中新地持有33%股

權的公司載通，因擁有5幅車廠用地，連同本身於受惠區內一幅工業地，即時令地皮升價。市場估計，新地於此等地區擁有的地皮日後落實改作住宅用地及經補地價後，以地積比5倍計算，可建住宅單位達4,000個。

不過，規劃師學會資深會員陳劍安認為，規劃署建議將29.5公頃工業用地轉為住宅用途，當中需要解決不少問題，尤其是環境方面，例如工業噪音、工業廢氣排放及交通配套等問題。若果土地面積小，可能會難以符合環保署的環保要求。

他相信，本港總共仍有240公頃工業用地，相信可以配合未來的工業發展。至於今次建議可轉變用途的工業用地，並無觀塘及柴灣等傳統工業區，他提出，在考慮改變用途時需視乎實際情況，例如該區交通配套及大廈的使用率等，相信有需要時當局會再作考慮。

■本報記者 梁悅琴

減少工廈閒置 增推住宅供應

善用資源

港府完成全港工業地皮檢討，提出把全港近30公頃工業用地改作住宅用途，政府消息透露是要善用現有的土地資源，把多年來未能善用的工廈土地加以利用，以推動私人業主改作住宅項目，當局相信落實措施後既可減少工廈的空置率，亦能增加本港的住宅土地供應，相得益彰。

隨着本港經濟轉型，傳統製造業北移內地，不少私人工廈使用率偏低，浪費珍貴的土地資源。消息人士表示，當局過去已擴大工廈的准許用途，亦把部分工業用地改作非

工業用途，但工廈的空置樓面總面積達到113萬平方米，有需要透過活化工廈政策推動工廈裝改或重建，並須把合適工業用地改作住宅用途。

當局相信新措施有效善用土地資源，提供更多住宅單位供應市場。消息人士表示，當局過往改變工廈用途只是容許作辦公室或其他非工業用途，對業主而言利潤相對低，但若容許發展住宅項目，則利潤相對高，業主會有經濟誘因推展重建計劃發展住宅項目，但因落實與否屬市場主導，仍須視乎業主最終的意願。

■本報記者 羅敬文

让心灵去旅行
人生就像一场旅行
不必在乎目的地
在乎的是沿途的风景
以及看风景的心情

利群
Liquor
中国名牌 中国驰名商标