



■恒基牽頭的油塘灣項目，足足用了20年時間，才於今年初獲城規會批出規劃許可。張偉民攝

# 業權收集難 建議允分期發展

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「綜合發展區」發展年期較一般用途的土地多出數倍，最經典例子要數恒基牽頭的油塘灣項目，1993年至今，足足用了20年時間才於今年初剛獲城規會批出規劃許可，提供單位數量5,231伙及酒店房間906個。而3年前才被分割成數個CDA的荃灣東沙咀道一帶，萊坊執行董事兼估價及地產拓展顧問部主管陳致聲直言：「至少10年都起唔到樓，唔會處理得到。」

## 油塘灣項目蹉跎20年才獲批

陳致聲表示，油塘灣發展困難的地方，在於要集齊80%的業權持有人同意發展，但項目內合共39塊地段，包括多個業主，收集業權是一件相當困難的事。他解釋，整個項目合併發展後，只能以5倍發展，對於部分業主如榮山工業大廈，現址約11倍，一起重建並沒有好處。雖然項目已獲批，但估計再加上2至3年的換地交易，與政府商討補地價，再興建物業，至少還需6至7年才會見到建築物雛形。

## 蠔涌地適度放寬無需耗18年

另一例子，宏安持有大部分業權的西貢蠔涌地，亦蹉跎長達18年，最大阻力同樣是業權分散，地盤內還包括李錦記香港蠔廠及李成興魚露罐頭廠。最後一次被駁回申請是2011年初，當時項目申建40座洋房，但城規會認為，宏安建議項目分期發

展，未必能如期提供配套設施，加上亦未能解決工業與住宅毗鄰的問題。

陳致聲認為，蠔涌地皮上僅兩至三個大業主，本應可透過協商解決分歧，政府應該用正面及積極的態度處理，而不是籠統地將發展商的方案駁回。其實只要整體性未受影響，城規會可考慮分期發展的方案，同時，亦應該真正了解地盤內其餘兩間工廠是否繼續運作，若得知其他業權人亦想發展，就應該對項目適度放寬。

## 沙咀道地盤仍作曠日持久戰

而較近期的例子，為荃灣東沙咀道一帶5個CDA，地盤內涉及多個業權，除前大窩口工廠大廈(居屋地盤)外，其他CDA要建屋有一定困難。以最近入申請的新地為例，計劃將旗下位於「CDA3」內的安泰工業中心發展，但必須連同其餘3幢工廠一併發展，至今新地尚未取得其他業權人同意，通過城規會增添難度。陳致聲估計，整個CDA發展可能要再花10年時間，批評政府對CDA業主的誘因不足，令發展走入死胡同。

## 部分業權複雜的CDA

項目	總樓面	預計單位數量	劃作CDA時間
油塘灣地盤*	532.6萬方呎	5,321伙	20年
西貢蠔涌地盤	10.58萬方呎	40伙	18年
土瓜灣「十三街」	約260萬方呎	約2,900伙	14年
西南九龍荔康街地盤	185.63萬方呎	1,692伙	14年
土瓜灣馬頭角道和土瓜灣道交匯處	約170萬方呎	約1,875伙	6年
荃灣橫窩仔街以北、沙咀道及聯仁街交界	56.46萬方呎	1,047伙	不足3年

\*今年3月已獲城規會批出

製表：記者 顏倫樂

香港文匯報記者 顏倫樂

## CDA規劃宜與時並進

新聞背景

1976年制定的「綜合發展區」地帶，目的是解決市區舊區重建的問題，為郊區地區提供新發展機會，以及確保特殊地點有適當的布局設計。與其他地帶不同，CDA規定土地必須完整發展，並須取得城規會給予規劃許可，以總綱發展藍圖的形式提交，包含各項評估報告，以確保申請人進行全面規劃。

## 須提發展藍圖 集齊業權

根據規定，CDA一般會有較詳細的規限，包括地積比率、總樓面等。規劃署會擬備一份規劃大綱，列明各項規定，例如主要用途、樓宇分布、社區設施和休憩用地等等。為確保有關土地綜合發展，發展商必須盡力集齊CDA上的業權，除非證明無法達成協議，城規會可能會考慮分期進行，或甚至將地盤折細。話雖如此，在綜合發展的大前提下，城規會往往對於未能集齊業權的CDA不予放行。

## 每年檢討措施 成效存疑

政府當初亦意識到問題，為免CDA被長期空置，1998年規定每年檢討CDA措施，

規劃超過3年的CDA，除非有機會落實，或有其他理由才會保留，否則會改劃作其他用途，以免妨礙物業發展。但目前全港有38幅土地劃為CDA長達6年時間以上，涉及土地面積達164公頃，當中可建住宅樓面約2,958萬方呎，政府的「促進」角色成效令人存疑。

目前全港共有134幅CDA，當中存在相當多的水分，不少雖然「曬太陽」，但都是等該區規劃研究的完成，如洪水橋新發展區內就有多幅CDA被規劃多年，測量師陳致聲表示，部分地盤因為要維持整體性，有規劃CDA的必要，要全部釋放CDA有一定困難。但政府可以作適度的調整，促進土地潛力盡早被開發，一味靠市場力量只會令地盤被長期浪費。



■東半山司徒拔道用地，由買地到獲城規會批出規劃需14個月。資料圖片

## 近3個財政年度沽出的綜合發展區用地

地盤	總樓面(方呎)	地價(億元)	用途	投得地皮發展商	賣出時間(月/年)	獲城規會批准(月/年)	買地至獲城規會批准(月份)
九龍塘延文禮士道	227,529	21.7	住宅丙類	華懋	11/2010	4/2011	5
東半山司徒拔道	180,835	44.9	住宅丙類	新地	5/2011	7/2012	14
紅磡紅鸞道與建灣街交界	589,996	40.28	商業	會德豐地產	8/2011	4/2012	8
北角油街	755,633	62.672	酒店及住宅商業	長實	8/2011	8/2012	12
紅磡紅鸞道與華信街交界	672,664	23.28	酒店	香格里拉(亞洲)	12/2011	7/2013	19
前北角邨東面地盤	900,678	69.1	住宅甲類	新地	7/2012	/	/
馬鞍山落禾沙彩沙街	562,171	29.01	住宅乙類	長實	11/2012	/	/
西貢沙角尾	249,133	14.55	住宅丙類	信置	1/2013	/	/

\*此用途乃根據地政總署的標準，與城規會的規劃用途不一樣

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

# 綜合發展區靚地丟空20年 放寬限制 萬伙供地即到手

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港中短期土地供應不足，政府覓地面對重重阻力，其實「金山銀山」早在眼前。業界建議，政府可以適度放寬「綜合發展區」(CDA)的規劃限制，如可提供逾5,000伙住宅的油塘灣CDA地盤，丟空20年才獲得批准，假設釋放一批「陳年」的CDA地盤，估計即可為市場提供30公頃土地供應，折合逾500萬方呎樓面，供應的單位數量由5,000至1萬伙不等。

根據規劃署提供的資料，目前本港有134個「綜合發展區」，正在發展的有75個，59個未獲核准發展藍圖，而其中有多達38個已劃作「綜合發展區」長達6年，涉及土地面積共164公頃，提供住宅樓面共約2,957.8472萬方呎，以平均單位面積約800方呎計算，相當於36,974伙，亦即是約3個太古城的規模(編按：太古城共61幢住宅，有12,698個單位)。

## 已規劃CDA可建3個太古城

熟悉地產市場運作的立法會議員謝偉銓接受本報訪問時表示，政府應該思考如何加快釋放這批土地潛力，以免靚地「曬太陽」，而不是一味依靠市場力量自行發展這批土地，例如容許分階段發展綜合發展區，又或撤銷一些業權複雜地盤的CDA限制，改為較簡單的住宅或商業用途等。他粗略估計，上述已被規劃多年的164公頃CDA中，如可以加快當中20%的土地發展，涉及的土地已達30公頃，即約300萬方呎地盤，按比例計算，估計提供的樓面已超過500萬方呎，可供應的單位數量多達5,000至1萬伙。「成日話遠水不能救近火，若果釋放CDA潛力，肯定解決到中短期土地供應不足的燃眉之急，覓地應該要多管齊下。」

## 政府宜向業主提供誘因

「明白政府訂制CDA是希望規劃做得好，無可厚非，但唔應該『濫用』這個規劃用途，間接製造規劃問題，拖慢自己步伐，然後又再不斷將問題延後。如果一個CDA地盤因為各方面問題令發展受阻，政府正確做法應該該有甚麼辦法可以加快整個發展，而不是單純等待私人市場促成發展。」

## 城規程序冗長 最少拖慢2年落成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本報統計發現，近3年政府推出的土地中，有8幅屬於CDA地盤，涉及住宅樓面約223萬方呎，可建超過2,000個單位，以及逾150萬方呎的商業及酒店樓面，這批土地平均到城規會申請時間都接近1年。立法會議員謝偉銓指，這還只是初步的改動，保守估計連日後修訂，規劃程序最少兩年，拖慢土地供應到市場的速度。

翻查資料，過往3年政府一共推出的8幅官地CDA，發展商由買地到獲城規會批出規劃許可，整個規劃程序約需5個月至19個月不等，當中申請時間最快的地盤為華懋的九龍塘延文禮士道項目，僅需5個月，最長則為香格里拉的紅鸞酒店項目，歷時19個月。平均計算，已批規劃許可的5個地盤，申請時間接近1年。

## 每次改動需向城規會申請

謝偉銓表示，1年只是最快的情況，保守估計連日後修訂，規劃程序最少兩年，尚未計申請屋宇署圖則，之後才可以動工，又要再3至4年時間。事實上，劃為CDA，意味發展商每次改



■謝偉銓稱，應容許分階段發展綜合發展區，或撤銷一些業權複雜地盤的CDA限制。張偉民攝

展。」謝偉銓說。萊坊執行董事兼估價及地產拓展顧問部主管陳致聲在接受本報訪問時表示，CDA限制不可以隨便放寬，因個別地盤的確有需要改劃，以保持地盤的整體發展模式，亦可以避免工業與住宅的不和諧。但審視CDA時應該以一個開放的態度，一些分期發展的項目，應該以開放或正面的態度對待；另外亦建議政府向CDA內的不同業主提供誘因，以推動CDA加快發展。

## 應助業權複雜項目上馬

謝偉銓批評，政府於規劃CDA的政策上，有時「太理想化」，一些地盤由於業權人之間就發展未達共識，發展計劃一拖就十多年，甚至長達20年以上。建議政府研究有多少CDA涉及複雜業權而告吹，制訂政策協助這批項目盡快上馬。他又說，在彼此不影響的情況下，其實政府是否可考慮給予個別CDA彈性，分階段讓發展商落成物業，因為不少項目，即使大業主之間有發展意向，但奈何各自物業的保養時間不一樣，例如貨倉還有條件運作，最後發展計劃就因為一些細節問題泡湯。

## 建議賣地條款只須列明要求

謝偉銓認為，政府對於官地有足夠控制權，可以透過賣地條款控制日後發展模式。建議將一些環境評估、空氣流通評估等，放入賣地條件中，日後發展商只需向技術部門取得許可即可發展，而毋須規劃為CDA再出售。省卻到城規會申請時，可能因為一些市場因素而令一些好的設計未能付諸實行。

至於今年度政府賣地計劃中的CDA用地並不多，只得一幅位於烏溪沙高爾夫球場旁邊的地盤，現劃為「CDA2」地帶，日後投得地皮的發展商，需向城規會遞交總綱發展藍圖，包括環境、景觀、排污、空氣流通等各項評估報告，發展相對複雜。

■新地去年投得的綜合發展區用地—前北角邨東面地盤。資料圖片