

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 特首新一份施政報告中,提到將大部分香港地區的地積比率提高兩成。業界預料,大型發展商最受惠,連同農地計算在內,恒地、新地、新世界及長實已合計持有逾1億方呎的新界土儲,雖然並非全部土地受惠,但肯定為數不少獲得鬆綁。在此情況下,相信不少發展商將重新檢視旗下項目是否符合放寬密度要求,並重新向城規會申請規劃許可,以獲得最大發展樓面。



香港城市設計學會會長林雲峰相信,新界土儲較多的大型發展商將為最大受惠者。 資料圖片

香港土地供應不足,政府近年除積極拓地外,亦向現有土地埋手,施政報告特別提到:「除港島北部及九龍半島人口比較稠密外,全港其他各個『發展密度分區』現時准許的最高住宅用地地積比率,可整體地適度提高約兩成。」此項政策方向可謂影響深遠,亦正式宣佈為發展密度鬆綁,估計以新界地區將最受惠。

香港城市設計學會會長林雲峰表示,今次放寬發展密度的政策屬全面性,一視同仁,很難說哪個發展商因此受惠,但新界土地面積廣闊,而大型發展商的新界土儲較多,相信成為新政策下最大受惠者。

恒地擁地4300萬呎最多

本報翻查四大發展商年報,合計在新界的土地儲備多達1億方呎,當中恒地儲備最多,達4,300萬方呎,雖然主席李兆基早前曾灰心說發展農地有難度,更揚言不再收購新農地,但新政策宣佈後,估計恒地會把握機會申請農地上馬發展。至於新地、新世界及長實所持的新界土儲分別達2,700萬方呎、2,309萬方呎及1,270萬方呎。

既有新發展區恐難受惠

不過,新政策並非毫無限制地放寬密度,發展局局長陳茂波上周末曾強調,在規劃成熟的項目(即「熟地」)當中就不適用,而由於新界東北、洪水橋及東涌等新發展區,已於規劃時適度增加發展密度,因此提高20%發展密度,並不適用於各個

已發展區。

業界認為,大型發展商不少農地或新界土儲都坐落於新發展區,估計未必能受惠,但相信仍有為數不少用地會鬆綁。以新地為例,其於元朗持有大量土地儲備,包括南生圍地盤,以及附近的下高埔村、沙埔村、長春新村、東成里、山邊村等一帶,原本密度下預料供應約8,000伙,若放寬地積比率後,供應單位可望增加逾千伙。

另一方面,市場預期不少發展商亦會重新向城規會申請規劃許可,以增加可發展樓面,例如元朗麗新元朗中心及荃灣安泰工業中心去年僅以5倍地積比率呈交申請,而恒地牽頭的油塘灣項目去年年初雖獲批准住宅,但地積比率同樣只得5倍,或有機會符合條件放寬發展密度。

補地價轉宅地門檻未降

資深測量師陳東岳預料,發展商於新政策下,勢必會重新檢視各自旗下項目是否符合放寬密度的要求,一些曾經放寬密度的項目或許會捲土重來,再次向城規會「闖關」。不過,由於政府相當籠統地說放寬港島北部、九龍半島以外的地積比率,而且亦非無限制地放寬,預料要待政府更改分區大綱圖時,才能評估哪些項目受惠。

雖然不少項目或重新申請放寬密度,但亦須符合一定條件,陳茂波上周指,私人業權的土地需要通過各項的配套及環境因素檢討,以及需要補地價才可申請提高發展密度。



資深測量師陳東岳預料,要待政府更改分區大綱圖時,才能具體評估哪些項目受惠。 資料圖片

四大發展商新界土儲狀況

一、恒基兆業
土地儲備約4,300萬方呎
土地主要位處烏鴉落陽*(270萬方呎)、坪輦(226萬方呎)、古洞北*(44萬方呎)及洪水橋未來將發展的新市鎮(550萬方呎)
二、新鴻基地產
持有農地約2,700萬方呎
土地大部分位於現有或計劃興建的鐵路沿線,並處於更改土地用途階段
三、新世界發展
土地儲備約2,309萬方呎*(農地1,889.732萬方呎、非農地419.536萬方呎)
農地土儲分佈元朗(1,305.9萬方呎)、粉嶺(238.6萬方呎)、沙田/大埔(216.2萬方呎)、西貢(117.0,32萬方呎)及屯門(12萬方呎)
四、長江實業
持有農地1,270萬方呎
*新界東北未來將發展的新市鎮
**應佔土地面積

資料來源:發展商去年中期報告或2012年報 製表:記者 顏倫樂

發展商億呎土儲大豐收

官放寬地積 新界最受惠

荃灣元朗重建勢加速

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 全港發展密度放寬,受惠者包括過往乏人問津的新界舊樓,資深測量師陳東岳指出,發展商過去集中收購港島及九龍區舊樓,新界舊樓則因重建潛力不高,鮮獲收購;新政策下,預料元朗、荃灣等發展歷史較長的地區,區內舊樓的價值將因「鬆綁」而獲提升,間接推動這些地區的舊樓重建。

新界近4年零強拍申請

本報統計,近4年間,土地審裁處共收到140宗強制拍賣申請,全部位於港島及九龍,沒有一宗位於新界。以去年為例,16宗申請分別位於西環、上環、灣仔、天后、北角、尖沙咀、觀塘、長沙灣及深水埗。

事實上,元朗一帶不少單幢舊樓已接近50年,從中原地產網頁來看,有關元朗的單幢舊樓資料就有至少15幢超過40年,荃灣更有34幢舊樓已經超過40年,估計在放寬密度的大趨勢下,舊樓重建發展潛力有望提升。

扭轉工廈業主活化取向

另外,工廈活化過去亦以改裝酒店為主,不少申請地盤更屬可發展住宅的用途地帶,卻因為發展潛力較低,改為興建酒店。放寬發展密度下,預料有不少工廈業主會重新衡量發展方向。



荃灣市中心有不少逾40年舊樓,政府新政策料加快其重建步伐。 劉理建攝

政府如何放寬地積比率

發展密度區	地點	最高住宅地積比率	放寬後住宅地積比率	
市區	住宅發展密度第一區	香港島	8/9/10倍	-
	住宅發展密度第二區	九龍及新九龍	7.5倍	-
		荃灣、葵涌及青衣	8倍	-
		新發展區及綜合發展區	6.5倍	-
住宅發展密度第三區	5倍	6倍		
住宅發展密度第四區	3倍	3.6倍		
新市鎮	住宅發展密度第一區	8倍	9.6倍	
	住宅發展密度第二區	5倍	6倍	
	住宅發展密度第三區	3倍	3.6倍	
	住宅發展密度第四區	0.4倍	0.8倍或更高*	

*高度或由3層放寬至6層
資料來源:規劃署文件 製表:記者 顏倫樂

財年鬆綁地 屯門倍倍增

過去財年已放寬密度住宅地*

地區	地盤	地盤面積	原來地積比率	新建議地積比率
屯門	第20區青霞里	64,584方呎	1.3倍	3.6倍
	第48區青山公路青山灣段前下掃管軍營用地	31,216方呎	1.3倍	3.6倍
	第56區鄭任安夫人千禧小學對面用地	279,864方呎	1.3倍	3.6倍
	第56區管翠路用地	258,336方呎	1.3倍	3.6倍
	第2區良德街	26,027方呎	5倍	6倍
大埔	震寰路與良德街交界	33,465方呎	5倍	6倍
	大埔公路近逸逸路	224,968方呎	0.6倍	1.2倍
啓德	第1H1、1H2、1H3區	303,545方呎	4.5倍	5.5倍
	第1G1(B)區	61,462方呎	5倍	6倍
荃灣	沙咀道前大窩口工廠大廈	110,223方呎	5倍	5.5倍
	青龍頭地皮	52,399方呎	2.1倍	2.52倍
葵芳	葵義路前已婚警察宿舍土地	182,127方呎	5倍	5.5倍
	沙田九肚第56A區(B6地盤)	64,046方呎	1.5倍	2.1倍
九肚山	沙田九肚第56A區(沙田市地段第578號)	187,466方呎	0.885倍	1.858倍
	沙田九肚第56A區(沙田市地段第579號)	354,136方呎	0.518倍	0.913倍
	沙田九肚第56A區(沙田市地段第579號)	354,136方呎	0.518倍	0.913倍

*包含已通過規劃程序、公布但未過規劃程序個案 製表:記者 顏倫樂



荃灣前大窩口工廠大廈地皮儘管被工廈包圍,其地積比率仍由5倍輕微增至5.5倍。 劉理建攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府自去年已開始一連串放寬土地發展密度的計劃。本報統計2013至2014財政年度,至少17幅住宅用地放寬地積比率,分布屯門、大埔、啟德、荃灣、葵芳、九肚山等,放寬幅度由10%至177%不等。當中以屯門所涉範圍最大,放寬幅度亦最大,4幅地皮地積比率由1.3倍擴至3.6倍。

施永青:新政推動投資

中原集團創辦人施永青上周回應施政報告時,認為放寬地積比率的政策,有助政府在不需覓地建屋的情況下增加供應,料可推動各界對樓市進行投資,建議可於九龍塘又一村、何文田加多利山等較方便地區,提升地積比率。

施永青指出,全面提高地積比率勢必遇到地區及環保人士阻力,「一定會有人講影響當區工作環境,起多嘍嘍又起屏風樓又遮山脊線。」他認為香港人要懂得取捨:「土地用途的更改,如果話樣樣不可變,呢樣神聖不可侵犯,嚟啲唔郁得,養草重要過養人,咁你梗係無得變啦,但如果將市民福祉放在更高位置,有啲嘢要讓步。」

美聯提醒考慮配套調整

美聯測量師行董事林子彬亦認同提高地積比率對即時增加供應

有一定幫助,但補充指增加地積比時,要視乎該區的人口密度及配套,包括交通等,可否承載增加地積比後的負荷。他表示,由於新界區本來的發展密度較低,不少地區的地積比率有很大的上調空間,相信提升地積比率對新界區配套方面的影響不會太大。

除就住宅地放寬發展限制,政府去年亦透過修訂土地用途,包括將地皮由綠化或社區地轉做住宅發展等,增加住宅用地,並於修訂的途中將地積比率訂得較同區其他地盤為高。粗略估計,過去財政年內至少於10個地區修訂土地用途或放寬地積比率,公私營總單位數量涉及逾3.3萬伙,當中公營房屋涉1.5萬伙,私營房屋涉約1.8萬伙。

建屋求多求快唯新界



香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新界土地面積佔香港九成,但因為歷史上租借予英國的關係,於較後期才起步發展的地區,住宅密度與港九市區相比顯得非常低。按目前規劃框架下,該區中至高密度住宅地的地積比率約在3倍至5倍,相比之下,港島、九龍的密度極高,比率普遍由7.5倍至10倍不等。

歷史因素滯後發展

事實上,新界因為屬租借的背景,港英政府一直「輕新界,重港九」,基建、商業核心等通通設於港島區。至上世紀七十年代起,由於二戰後內地多次大量難民南逃香港,加上戰後嬰兒潮,造成港島、九龍人口擁擠,政府開始大舉北上覓地建屋,新界才算正式起步發展,規劃發展多個大型新市鎮,政策並延續至今。

為在土地用途、運輸、環境及基建等方面相互配合,政府過去就全港住宅發展密度作出分級架構,主要分成「市區」、「新市鎮」及「鄉郊地區」三個大框架。「市區」有三個密度分區,「新市鎮」有四個,「鄉郊地區」有六個。今次政府提出放寬的部分,除市區最高密度的「住宅發展密度第一區」(涉及港島北部及九龍)

外,其他密度分區均包括在內,規模相當廣泛。

政府消息人士解釋,放寬密度主要針對一批新發展的土地或重建項目,如屯門、大埔、北區等,雖然會有個別低密度地皮地積比率放寬多於兩成甚至逾一倍,但普遍以由5倍提高至6倍的地皮比例最高,故政府才會籠統地指整體平均提高兩成發展密度。

市區地缺 啓德擴21%

究竟政府放寬密度後,單位數量可以增加多少?發展局局長陳茂波日前於網誌中列出部分例子:「啓德新發展區內多幅住宅用地的地積比率,預計可由原先約33,190個增加6,850個至約40,040個住宅單位(即約21%)。屯門東在增加地積比率及包括新物色到的住宅用地後,預計在未來5年可提供的新增住宅單位數目,會由原先約1,000個增加至約8,000個。」



市區放寬地積易遭當地居民群起反對,發展中的啓德屬少數較易「闖關」例子。 資料圖片