

扭轉新界主導 解放市區用地 解構3大發展區 東九推地2.8萬伙



啟德發展區一帶尚有20幅地皮待售，涉及18,529伙。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府近年大力開拓新土地，其中東九龍有三個大型發展區已逐漸成熟待推，分別為啟德發展區、前茶果嶺高嶺土礦場及安達臣道石礦場，合共可提供3.26萬伙，扣除已售出的6幅啟德地，估算未來5年內，上述三個發展區可供應土地多達2.8萬伙，成為短中期一個最主要的市區地供應來源。以本財年為例，上述發展區已推出7,700伙，佔賣地官地單位總數近40%，更扭轉近年由新界地作為主導的供地局面。

市區地新財年推萬伙

而連同堅尼地城西寧街地皮（290伙）、鴨脷洲利南道地（1,416伙）、油塘崇信街與仁字圍交界（900伙）、九龍筆架山龍翔道地（354伙）四幅地皮，本財年賣地表中的市區住宅地供應已超1.06萬伙，佔新財年總供應的53%。

重民不輕商 啟德建地標商廈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）斥資十億發展的啟德發展計劃，近年逐漸現出雛形，除公營房屋逐漸落成，多幅住宅、商業、酒店地亦相繼推出市場。據本報統計顯示，該區一共有26幅私人住宅地供應，扣除已售的6幅，尚餘約20幅待售，提供合共約1.85萬伙。商業地及酒店地亦合共有22幅，涉及1,559萬方呎樓面，酒店房間供應合共6,183間。

22商業酒店地待推

啟德原為舊機場，1998年機場搬遷至大嶼山赤鱗角後，才空出這幅大型地皮，是市中心最後一幅臨近海濱而又大規模的地皮。總規劃面積超過320公頃，面向維港，背靠獅子山，再加上龍津橋等古物古蹟豐富，具有深遠的歷史文化意義。當初港人對如何利用這塊地皮提過不少意見，包括起屋、建大學城等等，惟一直議而不決丟空，直至2007年才定出初步規劃大綱。

經研究及討論近10年，2007年11月啟德發展有了初步的規劃大綱後，各項工程隨即起動。由於不填海，地盤將保持跑道原貌，範圍內將興建多項核心建築項目，包括大型體育場館、都會公園、郵輪碼頭及地下購物街等，並美化2.4公里的啟德河。

面對啟德這幅偌大的土地，政府近年提出多次修訂，包括發展密度、改劃土地供應等，增加區內供

回顧去年2月公布的2014/15年度的舊賣地土地供應，當時市區地只有7幅，供應僅3,866伙，佔當時賣地1.6萬伙總供應的24%，而此前數年官地買賣亦一直由新界地皮作為主導。換言之，新財年市區單位供應1.06萬伙，數量不僅按年急增1.75倍，更為政府2010年增加土地供應後，首次於財年出現市區官地供應超過新界區官地的局面。

對於市區地供應增加，理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，東九龍位處市區，加上啟德有鐵路效應等，可以吸引外區客，相較同樣供應較多的個別新界偏遠地區，受影響會較輕微。然而，他坦言，政府選擇今年推出市區地皮，並非最佳時機，因為地價正在走下坡，將會影響庫房土地收入。

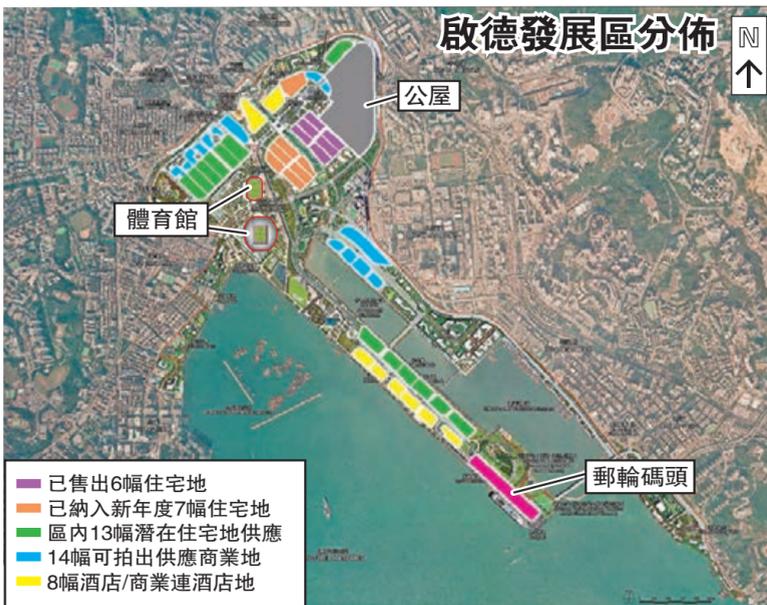
應。現時最新住用樓面約2,477萬呎，提供近4.15萬伙，可供住人口11.1萬人。其中，公屋13,368伙、市建局煥然居約484伙（其中338伙撥作資助房屋）、啟德1G1B居屋項目680伙、私人重建發展及其他發展涉及3,997伙，再加上私人住宅供應22,948伙。

搬遷騰空灣仔合署

至於非住用面積包括寫字樓、零售及酒店部分，合共提供2,735萬呎樓面（計及部份住宅項目中的零售部份），其中純作商業或酒店用途地皮共有22幅，提供1,559.5萬呎商業樓面，最矚目為樓高100米的「啟德門廊」甲級商廈（高度以主水平基準以上計，下同）、200米單塔式地標商廈。地皮內亦會發展政府服務組群，包括預留地皮發展啟德政府合署，及重置部份灣仔政府合署。

據政府新財年賣地計劃，上述啟德門廊已放入賣地

啟德發展區用地將與郵輪碼頭及未來的「體育館」等配合發展。資料圖片



啟德發展區分佈
已售出6幅住宅地
已納入新年度7幅住宅地
區內13幅潛在住宅地供應
14幅可拍出供應商業地
8幅酒店/商業連酒店地

啟德發展區的重新起動，可說是一場及時雨。本報統計發現，啟德一帶一共有26幅私人住宅地供應，涉及22,948伙，扣除2013年至2014年間賣出的6幅住宅地約4,389伙，現時啟德一帶尚有20幅地皮待售，涉及18,529伙，當中有7幅已納入新財年賣地計劃，涉及6,516伙。

啟德7地納賣地計劃

除啟德外，於九龍東尚有兩個新的發展區，於緊接的5年內可以推出供應，分別為前茶果嶺高嶺土礦場及安達臣道石礦場，可供應私宅單位數量分別為2,200伙及7,530伙。連同啟德發展區仍未賣出的18,529個供應，東九龍三大發展區於未來5年內將可以為市場提供28,259伙，成為最大的市區土地供應來源。

內，單塔式地標商廈（分成東西兩幅地）亦有一幅東面地皮已放入賣地表內。此外，啟德區內一共有6幅純酒店地，位於南灣機坪，連同單塔式地標商廈中提供的酒店樓面，整個啟德區的酒店供應一共為6,183個房間。純酒店地中，新財年亦會有3幅納入賣地表內。

預留百頃公共空間

眾所周知，啟德發展區內設有郵輪碼頭，亦有劃出20.93公頃土地作為「體育館」地帶，發展一多用途體育館，包括一個主場館（設有4.5萬個座位和開合式天幕）、一個5,000座位的副場館、一個4,000座位的體育館。鑑於公眾對公共空間的需要，啟德計劃更會撥出逾3成（約100公頃）休憩用地，又會有全長11公里的海濱長廊等。



啟德發展區用地將與郵輪碼頭及未來的「體育館」等配合發展。資料圖片

啟德26幅私宅地列表

位置	地盤面積 (方呎)	提供單位(伙)
已售出(6幅)		
第1H區1號	83,647	545
第1H區2號	92,409	624
第1H區3號	82,603	630
第1I區1號	94,508	824
第1I區2號	100,245	869
第1I區3號	109,244	927
已納入新年度賣地(7幅)		
第1K區1號	104,626	881
第1K區2號	104,411	876
第1K區3號	121,633	975
第1L區1號	78,792	669
第1L區2號	102,043	856
第1L區3號	94,723	614
第1F區1號*	175,453	1,645
區內潛在供應(13幅)		
第2B區1號#	148,543	1,402
第2B區2號	129,168	1,203
第2B區3號	120,557	1,036
第2B區4號	122,710	1,114
第2B區5號	122,710	1,182
第2B區6號	118,404	1,182
第4A區1號	145,314	615
第4B區1號	103,334	481
第4B區2號	100,105	561
第4B區3號	104,411	508
第4B區4號	104,411	481
第4B區5號	149,620	561
第1E區1號*	184,064	1,687
總數		22,948

註：*為混合用途；#為綜合發展區。只計算可推出私宅地供應，未計算重建項目、公營房屋、煥然居
資料來源：城規會、規劃署 製表：記者顏倫樂

啟德22幅商業地情況

位置	地盤面積 (方呎)	總樓面 (方呎)
商業地 (14幅)		
第2A區1號*	213,127	1,248,258
第2A區2號*	67,813	349,895
第2A區3號	64,584	369,194
第2A區4號	71,042	395,351
第2A區5號	76,424	394,963
第2A區6號	43,056	210,974
第3B區1號	72,119	418,289
第3B區2號	73,195	445,199
第3B區3號	96,876	580,632
第3B區4號	101,182	587,004
第3A區6號	142,085	861,970
第2A區7號	64,584	400,023
第1E區2號#	151,772	1,092,761
第3E區1號	75,348	715,806
酒店地 / 商業連酒店地 (8幅)		
位置	地盤面積 (方呎)	房間數量(個)
第1F區2號*#	190,523	1,239
第1M區1號*	212,051	398
第4A區2號	137,779	940
第4C區1號	102,258	691
第4C區2號	105,487	830
第4C區3號#	118,404	777
第4C區4號#	115,175	766
第4C區5號#	102,043	542
總數		6,183

註：*為綜合發展區；#為已納入本年度賣地的5幅商業或酒店地
資料來源：城規會、規劃署 製表：記者顏倫樂

2礦場起樓 5年近萬伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）前茶果嶺高嶺土礦場及安達臣道石礦場是新財年另兩個供應庫，未來5年亦合共可為市場提供9,730個單位。

茶果嶺擱置多年終上馬

前茶果嶺高嶺土礦場位於大型屋苑觀塘麗港城與油塘之間，鄰近海皮，早於上世紀九十年代停止運作，及後在1998年規劃作為住宅發展，當時發展密度較高，連同茶果嶺村一帶，提供多達657萬方呎樓面，後來因樓市大跌，導致發展擱置多年。

政府近年為礦場重新規劃，將礦場面積約34萬方呎的平台位置，劃作4幅「住宅（乙類）」用地，發展私人住宅及資助房屋，提供約2,200伙。本財年政府將先推出其中北面兩幅地勢較高、鄰近麗港城的用地，並合併成第1期招標，佔地約24.4萬方呎，地積比率

約4.2倍，總樓面逾102.3萬方呎，提供約1,200伙。

安達臣礦場私宅佔八成

安達臣道石礦場則鄰近秀茂坪，以其鄰近道路安達臣道命名，面積達86公頃，2013年12月停止運作。其中約12公頃土地作為房屋發展，提供9,400個私人及資助房屋單位，規劃建議將私人房屋及資助房屋的比例訂為八比二，其中私人住宅供應約7,530伙，規劃人口約2.5萬人，預計2023年至2024年度起陸續入伙。

翻查資料，安達臣道石礦場總房屋用地增至11幅，其中10幅擬建私樓，地積比率介乎3倍至5.5倍，單位由6,920個上升至7,530個，由於土地復修和平整工程需時，發展局預料最快2022年才有單位可入伙，估計大約2018年才有地皮可順利推出。

市區樓最後上車機會？



本港即將進入近年難得一見的事區地供應高峰，但細心留意規劃署的數據資料，就知道此情況不會維持很長時間。因為現時正在開展的規劃區研究，幾乎清一色位於新界地區，好像東涌、洪水橋及元朗南等，可想而知，等到東九三大發展區賣光後，市區官地又會陷入新一輪「斷層」。

這個情況會於甚麼時候出現呢？假設接下來5年是政府推出市區地的高峰，可以想像再過5年後，政府手上的市區土地儲備就會急劇減少，甚至「乾塘」，之後市區地的供應來源可能要靠個別舊樓重建。換句話說，這5年內由於市場上市區房屋供應大增，市區樓價可能因供應大增而受壓，這段時間可能會是市區置業的黃金入市期。

儘管小記真心是這樣想的，但買樓始終是很個人的事，用李超人的話說就是：「假如可以用自己收入以及做到分期付款的話，任何時候買樓自住均沒有問題；惟抱有『博一博』心態，多炒兩層樓的話就不好了。」

記者 顏倫樂