

**News Clipping**

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors  
 Publication : Ming Pao  
 Date : 18 April 2016 (Monday)  
 Page : B02  
 Media Dollar : HK\$34,797  
 Circulation : 134,225

已售 15 伙 受九龍山頂 2 期會所設計未批拖累  
**趙世曾轟政府 項目 1 期或延入伙**

**特稿** 近年來政府透過增加批地以加大住宅供應，不過市場上卻有項目發展逾 10 年仍未入伙。由卓能集團 (0131) 發展的油柑頭壹號九龍山頂，項目發展一波三折，繼屋苑 1 期早年因斬樹問題，未獲地政總署批出預售後，2 期項目亦因會所通風系統設計遲遲未批，拖累 1 期項目至今未獲地政總署批出滿意紙，或將影響入伙。卓能集團主席趙世曾炮轟已多次嘗試與相關政府部門要求會面不果，認為現行審批情況令其項目發展進度屢屢受阻，坦言未來不敢在港投資發展。 明報記者

本報昨日就事件向地政總署查詢，惟截稿前未有回覆。翻查資料顯示，壹號九龍山頂早於 2002 年完成補地價並開展地基工程，至今項目發展期長達 14 年。趙世曾接受本報訪問時稱，現時項目發展期較原來計劃增加 6 至 7 年。

趙又表示，旗下 1 期住宅部分計劃約半年後入伙，不過由於政策改變，1 期項目由早年可獨立申請滿意紙，變成現時要與 2 期項目一併申請滿意紙。可惜 2 期項目需要按例增加會所通風系統設計，雖然有關方案已於約 1 年前提交相關部門，但署方至今對設計方案仍不置可否，令現時進度膠着。壹號九龍山頂 1 期住宅部分，於去年初開售並售 15 伙。

**發展期較原定增逾 6 年**

事實上，壹號九龍山頂早於 07 年 5 月已申請預售，並於同年 12 月獲發入伙紙，惟 7 年後地政總署仍遲遲未批出預售，頓失賣樓時機，現時 2 期項目又現阻滯。趙氏稱，公司已就通風系統設計多次嘗試與相關政府部門要求會面但不成功，他稱在港從事發展行業多年，未經如此情況。卓能集團除發展壹號九龍山頂外，現時在本港只持有長洲的龍苑項目；從今次個案感到香港的投資環境改變，坦言「做到怕」，未來亦不想在港投資。

**稱「做到怕」 不想在港投資**

事實上，早前已有業內人士指，現時物業發展期愈來愈長，單是審批圖則普遍需時逾一年。

參考部分近年政府賣地的項目，要視乎項目複雜程度而定，部分項目由買入地皮以至批出發展圖則，需要的時間由 8 個月至 18 個月不等。

立法會議員謝偉銓稱，現時發展商向屋宇署提交發展圖則時，屋宇署亦會向其他相關部門諮詢意見，而地政署則會直接回覆申請人有關設計的意見。由於地政署提出的意見足以令申請人對圖則作出修訂，故發展商即使在獲得屋宇署批出後，仍要待地政署回覆才可開展工程。

**官地多「棘手」 審批料更需時**

測量師學會上會長何能業表示，發展項目計及屋宇署批地、地政署意見和自行修訂項目設計等，如按開展地基工程計，普遍來說發展項目需時的半年時間，而新架項目則由 1 年半至最長 3 年，因此業界最切期望可優化現行審批程序。

近年來政府又連環把綠化地改作住宅發展，例如去年推出、涉及司法覆核的大埔山塘路地皮，以及已批出的赤柱黃麻角地皮等，地皮上多屬橡樹木，料按項目未來需要預留較長時間作圖則審批。

**補償種植比例列明 發展地皮更清晰**

對於近期政府接連招標售出多幅由綠化地改為住宅發展地皮，謝偉銓稱，由於該批地皮有不少樹木，認為政府未來推出同類地皮時，可以考慮在賣地章程內列明哪些樹木需作保留，以及砍樹補償種植比例等，令買家對有關地皮發展要求更為清晰，方便業界有效地設計圖則。



▲卓能集團主席趙世曾 (上圖) 炮轟政府，就 2 期會所通風系統設計多次嘗試與相關政府部門要求會面不果。去年開售的新發展壹號九龍山頂 (右圖) 早於 2007 年 12 月已獲批入伙紙，但至今仍未獲批滿意紙。(資料圖片)

**壹號九龍山頂事件簿**

時間	2002 年 8 月	2007 年 5 月	2007 年 12 月	2010 年 1 月	2014 年 8 月	2015 年 1 月	2015 年 年中	2016 年 4 月
事情發展	已完成補地價及開始地基工程	申請預售文件	獲批入伙紙	與政府達成協議，支付 1500 萬元另加補種樹木，以解決砍樹問題	炮轟政府申請預售 7 年仍不獲批	終獲地政總署批出預售文件	申請加大 2 期會所通風系統設計	1 期項目將於年底入伙，惟滿意紙仍未批出；2 期會所通風系統設計提交 1 年仍未獲批，恐影響 1 期入伙進度