

上車需求增 激活農地改建住宅

特首林鄭月娥早前提出港人首置上車盤計劃後，成為全港關注的話題。據悉，政府將會夥拍發展商開發新界農地建屋，單計4大發展商於新界手持的農地儲備就逾1億萬平方呎，假若能藉上車盤能激活農地變成住宅，料未來本港供應量將會大增。

林鄭將於下月11日（星期三）發表任內首份施政報告，推出港人首置上車盤計劃，計劃是希望滿足年輕家庭置業的期望，因此只限從未置業的香港永久性居民參與，如已購買過居屋或現時擁有物業的，則不符合購買資格。

對於上車盤的土地來源，林鄭月娥表示，為免影響公屋供應，盡量不會抽取《長遠房屋策略》下用作興建公屋及居屋單位的土地，會設法尋找新的土地來源，例如填海、郊野公園邊陲、新界棕地、市區重建等。

據了解，林鄭其中一個構思是以公私營合作模式，利用發展商私人住宅地皮或開發新界農地建屋。本地4間大型發展商，新地、長實、恒地、新世界等，據他們公布的年報顯示，合共所持有的新界農地儲備就多達1億萬平方呎，主要集中在新界西北地區，如元朗、錦田、粉嶺一帶，其中恒地在新界擁有約4,490萬平方呎農地，屬本港農地最多的財團。

大埔洞梓地可建2,705伙 預留逾千伙予政府發展

會德豐表明將會撥出大埔洞梓農地的部分單位予政府發展，佔項目總供應量約四成。會德豐今年5月時向城規會提出改劃大埔洞梓農地為公私營房屋發展，會德豐地產常務董事黃光耀表示，項目申請中已預留1,005個單位予政府發展，可作公屋或居屋用途，不排除有機會成為首置上車盤，但由於申請早已呈交城規會，一切仍待政府作最後決定。

據了解，大埔洞梓農地佔地逾86萬平方呎，可提供2,705伙，發展商將地盤劃分為私人發展（地盤A）及公營房屋（地盤B），分別預留1,700及1,005個住宅單位，可建樓面面積約144.7萬及58.8萬平方呎。

發展商持大量農地 公私營合作建樓雙贏

此外，在新界區擁有大量農地的新地，新地副董事總經理黃植榮表示，集團初步選定3幅地皮，用作與政府商談，冀能增加供應，協助市民置業；新世界發言人亦表示，集團會認真研究及考慮這種公私營房屋的發展模式，但具體有待特首下月公布施政報告，且政策內容清晰後才再作決定；而恒隆地產董事長陳啓宗曾表示支持政府有關想法，並認為「有需要就做」，同意可尋求從農地轉熟地的做法，增加土地供應。

事實上，發展商手持的農地已閒置多年，仍未發展的原因，無非是補地價太貴，開發基建等事宜而卻步，如今有傳政府將會利用農地建上車盤並透過提供優惠地價，換取發展商在私人補地價項目上撥出部分單位作為首置上車盤。不少手持農地的發展商均表示支持，相信是想藉此機會將手頭上的農地變成住宅地，而過程中面對的波折亦有可能減少。

何鉅業：政府基建配合 改劃用地難度減

【專家之言】**測量師學會**前會長及建築政策小組主席**何鉅業**認為，農地改劃屬於大趨勢，發展商過去亦願意用農地改劃為住宅，可惜限於規劃面積、周邊基建、部分界別反對聲音，審批時間等問題，而加大改劃難度。

他又認為政府政策對於發展商改劃農地用途為住宅地甚為重要，假若政府亦有意規劃農地周邊發展，而作出基建配合，相信亦可減少發展商改劃用地申請的難度。

特首林鄭月娥早前提出港人首置上車盤計劃後，成為全港關注的話題。據悉，政府將會夥拍發展商開發新界農地建屋，單計4大發展商於新界手持的農地儲備就逾1億萬平方呎，假若能藉上車盤能激活農地變成住宅，料未來本港供應量將會大增。

上車需求增

激活農地改建住宅

林鄭將於下月11日（星期三）發表任內首份施政報告，推出港人首置上車盤計劃，計劃是希望滿足年輕家庭置業的期望，因此只限從未置業的香港永久性居民參與，如已購買過居屋或現時擁有物業的，則不符合購買資格。

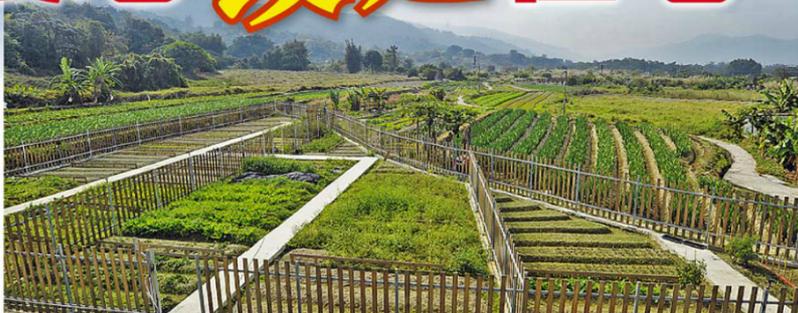
對於上車盤的土地來源，林鄭月娥表示，為免影響公屋供應，盡量不會抽取《長遠房屋策略》下用作興建公屋及居屋單位的土地，會設法尋找新的土地來源，例如填海、郊野公園邊陲、新界棕地、市區重建等。

據了解，林鄭其中一個構思是以公私營合作模式，利用發展商私人住宅地皮或開發新界農地建屋。本地4間大型發展商，新地、長實、恒地、新世界等，據他們公布的年報顯示，合共所持有的新界農地儲備就多達1億萬平方呎，主要集中在新界西北地區，如元朗、錦田、粉嶺一帶，其中恒地在新界擁有約4,490萬平方呎農地，屬本港農地最多的財團。

大埔洞梓地可建2,705伙 預留逾千伙予政府發展

會德豐表明將會撥出大埔洞梓農地的部分單位予政府發展，佔項目總供應量約四成。會德豐今年5月時向城規會提出改劃大埔洞梓農地為公私營房屋發展，會德豐地產常務董事黃光耀表示，項目申請中已預留1,005個單位予政府發展，可作公屋或居屋用途，不排除有機會成為首置上車盤，但由於申請早已呈交城規會，一切仍待政府作最後決定。

據了解，大埔洞梓農地佔地逾86萬平方呎，可提供2,705伙，發展商將地盤劃分為私人發展（地盤A）及公營房屋（地盤B），分別預留1,700及1,005個住宅單位，可建樓面面積約144.7萬及58.8萬平方呎。



▲四大發展商於新界手持的農地儲備就逾1億萬平方呎，假若能藉上車盤能激活農地變成住宅，料未來本港供應量將會大增。（資料圖片）

發展商持大量農地 公私營合作建樓雙贏

此外，在新界區擁有大量農地的新地，新地副董事總經理黃植榮表示，集團初步選定3幅地皮，用作與政府商談，冀能增加供應，協助市民置業；新世界發言人亦表示，集團會認真研究及考慮這種公私營房屋的發展模式，但具體有待待首下月公布施政報告，且政策內容清晰後才再作決定；而恒地地產董事長陳啟宗曾表示支持政府有關想法，並認為「有需要就做」，同意可尋求從農地轉熟地的做法，增加土地供應。

事實上，發展商手持的農地已閒置多年，仍未發展的原因，無非是補地價太貴，開發基建等事宜而卻步，如今有傳政府將會利用農地建上車盤並透過提供優惠地價，換取發展商在私人補地價項目上撥出部分單位作為首置上車盤。不少手持農地的發展商均表示支持，相信是想藉此機會將手頭上的農地變成住宅地，而過程中面對的波折亦有可能減少。

四大發展商農地儲備量

發展商	農地儲備（萬平方呎）
恒基地產	4,490
新鴻基地產	3,000
新世界發展	1,760
長實地產	1,000

資料來源：瑞銀
註：農地儲備數字以發展商最新公布為準

專家之言

何鉅業：政府基建配合 改劃用地難度減

測量師學會前會長及建築政策小組主席何鉅業認為，農地改劃屬於大趨勢，發展商過去亦願意用農地改劃為住宅，可惜限於規劃面積、周邊基建、部分界別反對聲音、審批時間等問題，而加大改劃難度。

他又認為政府政策對於發展商改劃農地用途為住宅地甚為重要，假若政府亦有意規劃農地周邊發展，而作出基建配合，相信亦可減少發展商改劃用地申請的難度。

何鉅業認為，假若政府亦有意規劃農地周邊發展，相信亦可減少發展商改劃用地申請的難度。



謝偉銓：

或可加快程序 料發展商樂意合作

前立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓表示，過去發展商空置農地亦非其所願，惟亦因多項因素，導致改劃申請一拖再拖，因而令農地閒置。惟現時有機會與政府公私營合作，或在程序上加快，因此發展商樂意合作亦不足為奇，因為除了投地外，改劃土地亦是發展商其中一個主要的增加土地儲備的方法。

前立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓認為，發展商與政府公私營合作，或可在申請土地改劃程序上加快審批。



分析

投地困難 農地變住宅料成趨勢

港人首置上車盤農地發展，相信改劃農地亦是出路之一。惟農地變住宅，需時甚久，當中除了涉及基建、面對環保團體、居民反對等一連串問題之外，亦有分析認為，政府為避免「官商勾結」的嫌疑，而叫高補地價金額因此在種種阻撓下，間接令成功改劃土地用途的個案處於零星之間，即使成功洽商，亦要付上高昂補地價。

以新地西貢十四鄉項目為例，屬於集團籌備逾20年的大型發展項目，位於烏溪沙以東的西沙路一帶，總樓面面積近480萬平方呎，料可提供約4,700伙供應，可惜多年來一直與政府商討補地價未果。而是次洽談，單是補地價已涉約\$120億，屬市場罕見逾百億元巨額補地價，平均每呎約\$2,500，料成為本港歷來最大額補價。而新

地副董事總經理黃植榮亦直言，十四鄉項目背景複雜，涉及大量土木工程，如興建馬路、開山劈石，發展周期長，與政府經過頗長時間商議才達成協議，預期項目發展需時約8年。

事實上，在中資來港搶地以前，發展商亦大可從投地途徑都取得土地儲備。可惜隨着競爭者增多，在投地困難的情況加劇，以及港人首置盤「機遇」下，部分本地龍頭發展商亦紛紛表態贊成公私營合作，激活農地變住宅。

因此，亦有分析預計，未來一年或會短暫出現農地變住宅的趨勢。觀乎現本地四大發展商合共持有農地逾1億平方呎，如果公私營合作可加快釋出住宅供應，相信定可解決市場一定需求量。