

新發展區12項目提申請

修契大拓地 飆升私樓供應大增

►地政總署署長黎志華表示，未來幾年來自修訂契約的土地供應可望增加。

大公報記者梁堅攝

政府致力增加房屋供應，地政總署署長黎志華表示，今個財政年度（去年4月1日至今年3月31日）來自修訂契約項目的私樓單位供應大豐收，截至上月底，涉及已完成修契項目共有約1.3萬個單位，達四年新高，佔年內整體私樓預計供應量逾七成。

隨着新發展區上馬，潛在修訂契約增加，加上拆牆鬆綁措施奏效，他預期未來幾年修契供應增加，古洞北／粉嶺北新發展區已有12個項目提出契約修訂，政府將於今年首季，公布新發展區標準金額補地價安排，料有助加快土地供應。

大公報記者 曾敏捷

目前私樓供應有四大來源，包括政府土地招標、鐵路物業發展、市建局重建、修訂契約項目。黎志華接受《大公報》訪問時表示，本年度修訂契約的近1.3萬個單位供應，主要來自五大項目：愉景灣北、西貢十四鄉、觀塘道、柴灣前中巴車廠、牛池灣聖約瑟安老院舊址，分別涉800至2000伙不等，補地價金額由30億至96億元。全年土地供應可望提供近1.8萬伙私樓。

新發展區標準金額補地價

黎志華說，過去一年，向地政總署洽商契約修訂個案增加，發展商態度更積極，相信有三大原因：

一，政府提出增加土地供應策略、多個新發展區陸續上馬，「發展商心中有數，越早補地價越着數；到後期基建、配套越成熟，補地價越高。」二，加強版傳統新市鎮發展模式下，發展商若在指定時間內符合條件，可申請換地或契約修訂，自行發展，否則會被政府收地。三，審批項目精簡流程，例如成立項目促進辦事處，優先處理可提供逾500個或以上單位的項目。

去年施政報告提出，補地價標準化的安排擴至在新發展區「加強版傳統新市鎮發展模式」下的原址換地申請，黎志華說，今年第一季會公布先導計劃詳情。當局會參考工廈補地價標準金額的做法，為土地的現用途及修訂契約後用途，制定一個標準金額，用來乘以修訂地契前後的面積，兩者之間的差額就是補地價金額。

新安排料適用於正在推進的古洞北／粉嶺北，以及洪水橋／廈村新發展區。黎志華透露，古洞北／粉嶺北已有12個項目業權人有意參與加強版換地安排，有住宅地、商業地，發展局正在審批。

新界不少用地現時實際用途與地契標註的不同，例如農地用作露天倉。黎志華說，署方制定修契前標準金額，會考慮有關因素，但計算補地價金額時，主要看地契註明的本來規劃用途，否則會引起更多不必要爭拗。

黎志華說，新發展區若採用標準金額補地價安排，由於機制公開透明，無論申請者或地政總署，



▲市民盼安居樂業，期望政府加快拓地建屋。

都更方便計算到補價金額，可望縮短磋商時間，有助加快土地供應。

學者：對短期樓價影響不大

香港大學房地產及建設系客座副教授張聖典認為，政府簡化補地價流程及推出補地價標準金額安排，增加發展商對補地價的確定性，對市場是好事，但由於一般需四、五年後才有單位供應，預料對短期樓價影響不大。他預期今年樓價會跟隨通脹平穩向好，短期影響樓價因素包括恢復通關帶來的資金流入。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，市場普遍預期今年樓價有正負5%至10%的波動，本年度私樓土地供應雖可達近兩萬伙，但未來五年預期平均落成量仍只有1.8萬伙，加上剛性需求仍然很大，樓價回落空間不多。

標準金額補地價 有利工廈重建審批

創造共贏

政府去年推出為期兩年的工廈重建標準金額補地價先導計劃，首十個月已接獲七宗申請，四個項目已完成修契。地政總署署長黎志華表示，標準金額補地價有助縮短補地價時間，本年度完成補地價工廈重建項目可望創十年新高，提供至少逾9.8萬平方米樓面。

黎志華表示，工廈重建是商業樓面的重要供應來源。標準金額補地價先導計劃至今完成修契的四個項目，分別位於觀塘及黃竹坑；一個項目已接受以標準金額所計的補地價，將於三月簽立修契；其餘兩個接近成熟階段。

完成項目有望創十年新高

黎志華形容計劃取得初步成功，因為成功補價個案較以往多，處理時間更快，創造各方共贏，包括更多消防設備不足的舊工廈有新發展，提供發展所需的商業樓面；政府庫房有收入；業

主推動舊工廈發展亦更便利。

地政總署副署長盧錦倫表示，傳統補地價安排往往需時以月計，署方提出估價後，有個案上訴五次，每次處理需時三、四個月。但標準金額補價安排下，申請人一般對補價金額心中有數，相對容易接受補價安排，節省估價時間、上訴次數及時間。

黎志華預期，本年度完成補地價重建工廈項目可達八至九個，可望創十年新高。資料顯示，過去五年透過換地或修訂契約進行重建的工廈項目，每年有兩至六個不等，合共涉及逾52萬平方米樓面。

標準金額補地價先導計劃適用於1987年前落成工廈。地政總署將全港分為五大區，並就工廈修契涉及的三項用途，即重建前的「工業／倉庫」用途，以及重建後的「商業／現代工業」和「住宅」用途，訂立標準金額，用以計算重建工廈作其他用途所需補地價金額。

三維數碼地圖助市民揀樓

智慧城市

為配合智慧城市發展，地政總署計劃在2023年年底前，分四階段完成本港三維數碼地圖，九龍東三維數碼地圖將率先在今年下半年推出。地圖為每幢建築物製作了三維模型，加入了地段、落成時間等資訊，並引入三角測量工具，可即時量度建築物高度。地圖除方便市民更直觀了解城市立體實景空間，還可協助城市設計、環境評估等。



▲地政總署將推出三維數碼地圖，可以協助進行城市設計、環境評估等。

境評估等，甚至可模擬樓宇景觀以協助物業估值。

三維數碼地圖將按照九龍東、九龍中、九龍西及港島、新界的順序分階段完成，九龍中地圖已於上月啟動製作，新界已開始評估，形容是「成熟一區推一區」。

透過實景立體地圖，市民可查看每座建築物的坐標、建築物類型及用途、何時落成等資料，地段環境與建築物顏色一目了然。黎志華說，有意置業的市民可藉地圖模擬的不同樓層單位景觀，幫助揀樓。

地政總署總土地測量師易偉峰說，製作地圖時，運用了直升機的傾斜攝影、車載及背包移動測量系統三樣採集工具，並在地圖內引入三角測量工具，可協助量度建築物高度、闊度等資料。

另外，2022年出版的《香港街》會加入「飛機相」，除了傳統平面圖，每區有對應的實景鳥瞰圖，下周二(25日)起發售。

大公報記者王亞毛



報料熱線 9729 8297

newstakung@takungpao.com.hk



大公文匯



PDF電子報



大公網



大公报



今天本港天氣預測
大致多雲
16°C-20°C

督印：大公報（香港）有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心3樓 www.takungpao.com
電話總機：28738288 採訪部：28738288轉 傳真：28345104 電郵：tkpgw@takungpao.com
廣告部：37083888 傳真：28381171 發行中心：28739889 傳真：28733764 承印：三友印務有限公司
地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-3樓