



樓市透視

本港在長期土地供應方面雖則短期，而且政府偏重公營房屋的供應，然而幾經不懈努力之下，成功令到近年捉襟見肘的私人住宅發展用地皮及供應，能夠在下個財政年度將得以緩解。預料下年度賣地計劃表內住宅官地，建屋量約1.29萬伙，即與政府的年度供應目標相若，更是4個年度的新高，而較本年度增逾倍。

大公報記者 林志光

政府善用有限土地資源，依照長遠房屋策略小組委員會於2018年底的建議，將公私營房屋比例由六四比，改為七三比，調撥更多土地作公營房屋發展，務求透過公營房屋階梯，令更多人可以加快上樓或置業，然而此舉卻令私人住宅發展土地相應減少。隨後的3個年度，賣地計劃表內土地的潛在供應量，均不足1萬伙，而且逐年度減少，本年度更只約6000多伙，更是11個年度的新低。

啟德五地商改住 共6000伙

不過，政府雖然將不少原住私人住宅發展的土地，改作公營房屋發展，仍想方設法將部分綠化地及政府設施用地，甚至商業地，改為私人住宅用地。多區土地已於去年進入修改圖則的法定程序，如一切順利，今年下半年便可完成。現時已知的便有達9幅土地有機會納入下年度賣地計劃之內，作為潛在土地供應，預料可提供約達9630伙私人住宅單位。

過去2、3年間，不少啟德商業用地流標收場，政府遂決定將該區5幅商業地皮，改作住宅發展。相關的土改劃資料顯示，2幅在港鐵宋皇臺站附近，3幅在啟德郵輪碼頭附近，依據兩組土地所在位置，政府估算前者可提供約3000多伙中小型單位，後者則供應約3000多伙中大型單位，即合共提供約6000多伙，是最多新供應的地區。由於該5幅土地全屬政府所有的空置

土地，按理不會招惹反對聲音，預料最快今年下半年起便可分批推出招標。

至於荃灣近油柑頭村附近土地，及赤柱環角道地皮，或因要處理來自村民或鄰近屋苑，以及環保團體等的反對聲音，完成法定程序的時間或較長，甚至出現變數，能否在下年度推出招標仍難預料。而且兩地所能提供的單位只約2000伙，應不影響下年度的整體土地供應。

另外，位於粉嶺17區的2幅土地，亦屬政府土地，現屬警察駕駛及交通訓練中心的一部分，要視乎該等設施稍後搬遷至瓦缸甫新訓練基地的進度，才可斷定能否在下年度推出。

按發展可增添古洞北及粉嶺地

此外，由於發展商就所持有的私人土地，在本年度踴躍跟政府洽商換地及改契協議，令來自私人市場的土地供應急增，預料可提供約1.3萬伙住宅單位，大大紓緩政府在土地供應上的壓力。故本年度賣地內15幅住宅用地，政府只出售7幅，餘下8幅相信會滾存至下年度。該8幅土地料可提供約3200多個單位。連同前述9幅新增土地，下年度賣地內料最少有17幅住宅用地，提供潛在供應共約1.29萬伙，較本年度增逾1.1倍。當然，政府或會在賣地內再加入古洞北及粉嶺北新發展區內的私人住宅用地，以加快北部都會區的發展步伐，此將進一步增添下年度賣地內的潛在供應量。

一鐵一局提供4700伙 東涌主力

布局來年

鐵路沿線發展項目一直都是市場寵兒，亦是政府土地供應主要來源之一。不過，本個財政年度原定推出東涌牽引配電站、東涌東站第一期及將軍澳百勝角通風大樓上蓋等3個物業項目，所涉4050個單位，迄今仍未有一個成功招標。其中百勝角通風大樓上蓋住宅，剛安排於本季招標，未知會否流標收場。

鐵路上蓋物業過去10年來供應，除由政府持有的西鐵沿線上蓋項目外，港鐵(00066)一直以將軍澳車廠日出康城及黃竹坑站車廠上蓋為主，不過，該兩車廠上蓋項目最後一期的合作發展權，過去兩年相繼獲得發展財團。港鐵另一個車廠大型上蓋項目，大嶼山小蠔灣車廠項目，卻未能趕及在下個財政年度推出，故

短期內只能倚賴東涌東站的物業發展。

本財年所安排招標的3個鐵路物業發展項目，最先於去年10月推出的東涌牽引配電站上蓋住宅項目，因補地價過高而終至流標，此是港鐵7年以來再遭滑鐵盧。政府去年底公布本季賣地計劃時，轉而安排百勝角通風大樓於本季招標。換言之，東涌配電站上蓋項目及東涌東站第一期項目，將滾存至下財年賣地計劃內，預料可提供最多3700個單位。而東涌東站第二期，或有機會於下財年招標。

至於市建局因本年度推出多個土瓜灣連重建項目招標，令供應大增至逾3000伙，相信下年度會再推出2至3個重建項目，共涉約1000個單位。故此，一鐵一局於下財年的土地供應，預料可合供貢獻最少約4700個單位供應。

新增商業樓面逾1240萬呎 廿年新高

厚積薄發

政府在本財政年度成功出售中環及銅鑼灣2幅港島百億商業地王之後，下年度商業地的供應焦點估計將集中在東九龍區，連同市建局推出觀塘市中心重建的最後一期，以及滾存的商業地在內，商業樓面總潛在供應將超過1240萬方呎，應是超過20年新高。

過去3年在黑暴、疫情等折磨下，本港經濟從高峰滑落，商業零售市道受到嚴重打擊，政府推售的啟德及東涌商業地皮，遭到連番流標收場，即使期間能售出，也絕大多數在預期範圍之內。

至於本年度內成功售出的中環新海濱3號商業地，及銅鑼灣加路連山道商業地，前者由恒地(00012)以508億元的歷史地價紀錄奪魁；後者由希慎(00014)夥華懋，以近198億元投得，以保住希慎在銅鑼灣的商業王者地位。2

幅地皮成交價雖則亮麗，但都屬上年度(2020/21)的供應，本年度供應的3幅供應，除曾流標的東涌57區商業地，已安排在本季再推外，兩幅啟德地未作任何安排，相信會滾存。即使東涌地今次不會流標，本年度商業供應也只約126萬方呎，按年度跌逾半。

由於觀塘及九龍灣兩個商業行動區已完成研究，並已進入修改法定圖則程序，相關土地又是官地，加上啟德F區商業地，政府又已擬好規劃大綱，相信該等土地，會加入下年度賣地計劃之內。連同滾存土地，下年度賣地內料將有約6幅商業地，涉及逾千萬方呎樓面，已是歷年最多。

此外，市建局的觀塘市中心重建計劃，現只剩下包括商場、寫字樓及酒店在內的商業項目，該局已計劃在今年上半年內推出招標。可見下年度來自政府及市建

局的潛在商業供應，都集中在被視為本港第二商業核心區的東九龍區，提供總樓面超過1240萬方呎。

不過，在目前經濟環境尚未恢復數年前的興旺，政府應不敢貿然全部推出賣地內的商業地。

▼觀塘商業行動區鳥瞰圖。



17幅官地待上架 下年度供應1.29萬伙



2022/23年度住宅地皮賣地計劃推算表

位置	地盤面積 (方呎)	總樓面 (方呎)	料建單位 (伙)
新增			
粉嶺第17區B1地盤	93650	561880	870
粉嶺第17區B2地盤	78580	471460	730
啟德2A區2及3號地盤*	131730	987970	3000
啟德2A區4、5B及10號地盤*	172540	1380290	
啟德4B區5號地盤*	150190	1126430	
啟德4C區4號地盤*	115090	794110	3000
啟德4C區5號地盤	102040	581640	
赤柱環角道地盤*	260490	480240	637
荃灣近油柑頭村地盤	530670	1046260	1390
滾存			
葵涌荔崗街	41740	271330	520
屯門48區青山公路掃管笏段	296010	1046050	1800
香港醫院道	4980	39870	80
西環西寧街及域多利道	5780	52020	100
大嶼山長沙東涌道對出	144240	57700	26
大嶼山長沙海沙徑	107320	42930	20
荃灣寶豐路	90420	314310	490
灣仔皇后大道東269號	13210	116230	191

*為潛在百億地王

大公報記者林志光製表

八幅問鼎百億地王 啟德區最多

貢獻良多

本財政年度誕生的兩幅百億地王全屬商業用地，其中，中環新海濱商業地皮的地價高達508億元可謂「前無古人」，相信亦難「後有來者」。經初步整理，相信可納入下個財政年度賣地計劃表內的商業及住宅用地，在市況無大逆轉下，仍有不少有潛力問鼎百億地王寶座，粗略估計有8幅(見附表*號地皮)。

該8幅候選百億地王，絕大部分將是新增土地，5幅為住宅地。當中4幅是來自啟德區地皮，以政府近年售出該區住宅地，每呎樓面成交價約1.3萬至1.6萬元估

算，相關地皮的價值必超過百億元。另一幅便是赤柱環角道豪宅地，即使每呎樓面低至約2.4萬元，此地的價值也約達115億元。

餘下3幅屬於商業地，其中2幅在九龍灣行動區內，1幅是滾存的啟德4D區2號地。因樓面均告超過200萬方呎，故每呎樓面地價只要約4100多元，地皮價值便可破百億元。根據紀錄，九龍灣的每呎樓面成交價早於2015年，便已超過6000元。

此外，市建局已計劃推出的觀塘市中心重建最後一期商業項目，總樓面超過210萬方呎，預料勢必登百億地王之列。

2022/23年度商業地賣地計劃推算表

位置	地盤面積 (方呎)	總樓面 (方呎)
新增		
啟德1M區商業地盤	404730	1079090
觀塘行動區	147470	932700
九龍灣行動區LOT2*	226040	2202310
九龍灣行動區LOT3&4*	312160	2167870
滾存		
啟德4D區2號商業酒店地盤*	639380	2469260
啟德2A區1號商業地盤	2152120	1420420

*為潛在百億地王

大公報記者林志光製表