

私樓全年供應1.15萬伙 達標逾九成

發展局：顧及市況 今季不推住宅地



穩定樓市

本港私人住宅樓價自歷史高峰下跌逾兩成，物業成交淡靜，去年土地市場更出現破紀錄的6次流標事件，因此，特區政府慎重考慮市場情況，決定本季暫停推出任何私人住宅土地供應以「救市」。此是政府自2010年底開始主動推地以來，首次季度內無住宅土地供應。發展局預計本財年的土地供應所建私人房屋仍可達約1.15萬個單位，接近1.29萬個的供應目標。

大公報記者 林志光



▲啟德2A區2及3號商住地以53.5億元批出。

政府於1997年亞洲金融風暴後，推出勾地表制度，一直運行至2010年下半年，當時因樓價急升，政府因應市場態勢轉向，開始按季主動推地，更在2011/12財政年度，決定撤銷勾地制度，全面掌控土地供應主導權，由此大量招標出售土地，最高峰時，有數個財年均能售出超過30幅工商業及住宅用地。

商業地皮季內亦暫停推出

發展局局長甯漢豪表示，政府一直有留意市場情況，過去數月市場對競投私人住宅用地的「胃口唔係咁好」。作為負責任的政府，也不能一成不變，於每季都要推出不同類別土地招標。經過審視本財年的土地供應來源，由於本財年首3個季度，來自政府出售的3幅住宅地、市建局的2項市區重建項目，以及私人市場的供應，已預計可提供約7960個單位；本季來自私人市場的供應約有1630個單位，和上季流標、現已由房協發展的荃灣油柑頭首置置，也提供約1940個單位；預計本財年的土地供應可建私樓量約達11530個，接近1.29萬個的目標供應，再加上還有一些來自毋須修訂地契的重建個案，還未納入上述統計之內；因此，在供應尚足，及目前市場氣氛淡靜下，本季不推住宅地是合適的決定。

同樣，由於現時商廈供應充裕，甲廈的空置率更高達13%，未來還有數個巨型商廈項目陸續落成，故本季也繼續不會招標出售商業地皮。

不單決定不招標住宅官地，連市建局原已於去年底邀請得31家遞交發展意向書的九龍城啟德道/沙浦道商住重建項目，現也暫緩招標時間，預料難於本季推出，該項目可提供約810個單位。該局發言人表示，將配合政府的賣地計劃，以及留意物業市場情況的發展，不時就推出項目投標的時間，作出調整。

地建會：短期樓市影響微

據資料顯示，連同本季推出的工業地在內，政府於本財年只售出4幅土地，是2010/11年度以來最少。

地產建設商會執委會主席梁志堅認為，政府今次決定不推商業及住宅官地，短期應對樓市不會構成重大影響，惟中小型發展商卻少了競投官地的機會。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國指出，過去一年土地屢乏發展商承接，或預期下限成交。而且市場也難以預期樓市何時可真正暢旺，發展商卻又囤積不少單位，因此暫停賣商業及住宅地，反映政府已是顧及當前市況。



▲九龍城啟德道/沙浦道商住重建項目暫緩招標時間。



▲甯漢豪表示，政府一直有留意市場情況，過去數月市場對競投私人住宅用地的「胃口唔係咁好」。

▲荃灣油柑頭首置置地預計可以提供約1940個單位。



本財政年度招標的官地及一鐵一局項目

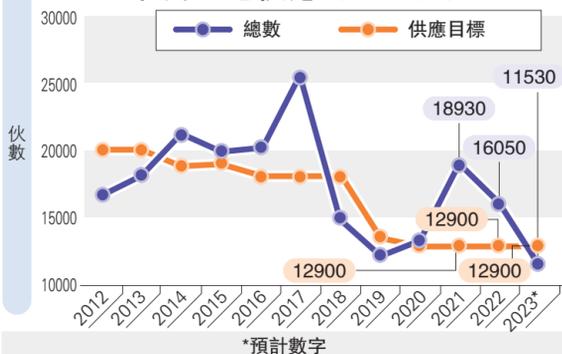
開標日期	地皮/項目	土地面積 (萬方呎)	可建樓面 (萬方呎)	成交價 (億元)	樓面地價 (元/方呎)	標書數目 (份)	中標發展商	備註
2024年1月4日	元朗福宏街與宏利街工業地	34.9765	173.84	市場估值30至40	1700至2300	—	—	—
2023年12月20日	大嶼山長沙東涌道住宅地	20.4516	8.1806	2.03888	2492	1	信置	樓面地價5年內瀉逾八成，創區內地價逾廿年新低
2023年12月14日	土瓜灣馬頭涌道/盛德街項目	4.6102	41.492	19.34	4661	6	信置夥騰君及招商局置地	土瓜灣樓面地價1年多瀉逾45%
2023年11月9日	大嶼山東涌東站首期商住項目	13.0772	78.3437	—	—	0	流標	—
2023年11月1日	東涌106B區住宅地	11.4615	40.1153	—	—	4	流標	—
2023年9月13日	啟德2A區2及3號商住地	14.5303	99.2279	53.5	5392	6	信置夥中海外，騰君及華置	同區樓面地價9個月內再跌12%，亦是啟德區9年半新低
2023年8月23日	荃灣油柑頭首置置	52.3916	104.6261	—	—	1	流標	交由房協興建首置單位
2023年7月5日	堅尼地城住宅地	2.4327	24.3266	17.2	7070	6	會德豐地產	同區樓面地價7個月內跌四分之一，創港島逾20年新低

大公報記者整理

政府過去14個財政年度賣地情況



年度土地供應可建屋量



掌握供應量 何懼主動減少賣地

新聞分析
林志光

特區政府過去10多年為滿足普羅大眾的住屋需要，不斷多管齊下造地，透過多種渠道，持續及穩定地向市場增加土地供應，至今已見成效。

政府自2011/12年年度完全主導土地供應，隨後更制定本港長遠房屋發展策略，每年為未來十年的公私營房屋供應作檢討及訂立其供應目標。

回顧自2012/13年起至上財年止的每個財政年度，政府在土地供應上所提供私人房屋單位量，超標多於未能達標。其中超標完成的7個財年中，最高更較目標供應超出近五成；上年度的實際供應有逾1.6萬個，較目標供應多出3150個。至上財年止的11個財年，總實際供應達19.66萬個單位，較總目標供應只18.4萬個，已多出1.26萬個。即使本財年暫時預計的供應只有1.15萬個，也只少於目標不足1400個，過去超標的數量，足以補其不足有餘。

未來3至4年潛在供應逾10萬伙

而且，根據房屋局公布的一手私人住宅供應數字，過去4個季度所公布的未來3至4年潛在供應量，均超過10萬個單位，且未來仍會居高不下，因此，政府短暫的停止一至兩季賣私人住宅地，絕不會影響長遠供應。而暫停賣地，更可予市場一個正面訊息，便是政府對市場充分了解，且無意製造樓市危機。

北都六宗原址換地告吹 收回用地

要求各異

特區政府在北部都會區採原址換地方式，借助發展商之力加快新區發展，可惜早前有6宗在古洞北及粉嶺北新發展區的原址換地個案，因發展商認為補地價過高及發展年期過長等，決定放棄。發展局局長甯漢豪表示，有關情況不會打亂政府的發展計劃並會在數周內展開收地程序，以配合發展時間表。

「對方要求太低 甚至不切實際」

甯漢豪直言，該6宗原址換地個案，其實發展商與政府已商討一段時間，彼此就基本條款早已無異議，才會商討土地轉用途的補地價。惟最終未能達成協議，主要是雙方對地價有不同看法。對於有發展商指補地價過高，她說：「如果話係政府要求過高，亦可以係對方要求太低，甚至低到不切實際」，因此她不作評論。新區發展是有既定時間表，政府有責任依時推進，因此，今次原址換地不成，便按遊戲規則收地。就該6宗個案所涉土地，數星期內啟動收地程序，張貼通告，3個月後便可收回。

上述6宗個案分別是恒地(00012)在粉嶺北3宗申請、長實(01113)在古洞北有2宗申請、資策(00497)及泛海(00129)在古洞北有1宗申請，預計可提供逾7000個單位。

至於有2宗個案因去年底修訂原址換地政策而得以獲接納申請，她指出，同樣要配合發展新區的時間表，故有關發展商須在今年4月底前決定是否接納有關基本條款及補地價，否則，同樣會收回地皮再作安排。

本季只推一工業地 北都首建多層現代產業大樓

拓展用途

特區政府本季只推出的一幅元朗創新園工業用地，用作發展多層現代產業大樓，落成後將會取回最少30%樓面。發展局提及，該地是北部都會區首幅用以發展另類多層現代產業大樓的用地，別具意義，業界亦期望甚殷。發展局局長甯漢豪稱，此舉一方面推動產業發展，另一方面以較具土地效益的方式為棕地作業提供發展空間。根據業界估計，此地的價值約30至40億元。

發展局指出，該地是由3幅相連細地合併，增加成本效益，而多層現代產業大樓既可

推動現代物流及汽車維修等產業發展，亦可用具土地效益的方式為現時的棕地作業提供空間，協助受政府發展影響的棕地業務經營者升級轉型。

棕地處理重要一步 理順土地規劃

市場分析認為，多層現代產業大樓是處理棕地的重要一步，有助理順規劃新開發的土地，正是又一突破。

該地提供逾170萬方呎樓面面積，透過賣地條款要求中標發展商將不少於三成樓面面積移交政府，以便政府以相若於棕地市場的租

金，即較優惠租金，租予受發展影響的棕地業務經營者，去年所收的發展意向書中，也確立上述方案的可行性。有關招標細節及詳情會在本季招標前再公布。

政府去年為首批5幅元朗區的多層現代產業大樓用地，收到逾10份意向書。土木工程拓展署去年底就其招標土地，獲城規會批准放寬發展高度及密度，地皮預計最快2029年12月落成。業內人士指出，由於所建樓宇有別於傳統工業大廈，建築成本較高，更最多只獲70%樓面供銷售或租賃，估計每呎樓面地價約1700至2300元，總額約30至40億元。