

土儲乾塘 下季供地 980 伙

新財年共 1.65 萬伙 一鐵一局供應首超官地

覓地難度不斷升高，政府土地有「斷供」之虞。政府昨日公布下財季(4至6月)賣地計劃，將推出2幅住宅地共980伙，連同市建局兩個招標項目共涉約380伙，總共只能提供1,360伙，按季大跌55%。此外，在下年度料全部1.65萬伙的供應中，來自一鐵一局就佔7,220伙，比例達44%，為歷年最多，更為首次超過同年官地供應(6,000伙)。值得注意的是，個別鐵路項目仍未完成規劃就加入年內賣地，有業內人士直言，情況反映政府手上「彈藥」已近盡出。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●政府公布下財年賣15幅住宅地，但各幅幅目度不及提供多達1,900伙的東涌東站1期。不過該地周邊仍有填海工程進行，正式動工時間較難掌握。資料圖片

●發展局局長黃偉倫(中)公布2021至22年度賣地計劃，地政總署署長黎志華(右)和規劃署署長鍾文傑一同出席。



發展局局長黃偉倫詳述

2021/22年度賣地計劃，官地、一鐵一局、私人發展及重建項目共有16,500伙。當中，潛在官地有15幅，可供興建約6,000伙單位。反觀鐵路物業及市建局項目的供應量按年上升。港鐵下年度會推出3個項目，包括東涌配電站、百勝角通風大樓及東涌東站第1期，合共可興建約4,050伙。至於市建局供應量亦有3,170伙，為近3個財年最多。另外，私人發展及重建項目估算有3,310伙。

一鐵一局佔44%歷來最多

總括而言，一鐵一局項目合共可供應單位高達7,220伙，為政府2010年主動推地以來，首次超越官地成為財年賣地主力，佔全年供應量比例竟高達44%，比例為有紀錄最高。至於官地潛在供應約6,000伙，佔全年供應比例跌至37%，為有紀錄最少。上述數字反映下財年政府將主要依賴一鐵一局項目推地供應，手上土儲買少見少。

至於下財季推地供應亦按季大減。發展局公布，下財季會推出2幅住宅地共980伙，分別位於古洞及粉嶺。而市建局下季亦會推出兩個項目招標，合共提供約380伙，為位於大角咀私樓項目及位於土瓜灣「首置」項目。上述官地及市建局項目合共提供1,360伙，按季(2,990伙)大減55%。若連同私人發展及重建項目預計可提供約170伙，政府料全季私宅土地供應約1,530伙。

未規劃鐵路項目急上場

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺直言，近年私樓的土地供應越來越「虛」。真正屬於可以隨時動工的「熟地」佔比越來越少，相反未完成規劃或其他造地程序的「生地」則日益增加。他分析來年除官地賣地有地皮仍未完成改劃外，連一向被認為是熟地供應的鐵路供應都有2個項目是仍未完成改劃的地皮，屬於史無前例，反映政府在找尋熟地推售方面日益捉襟見肘。

計及官地及鐵路公司供應，來年賣地計劃中未完成改劃的地皮有6幅，比去年的3幅大增一倍。他指出，上述3個鐵路項目當中，百勝角通風樓、東涌配電站仍然處於城規審議的尾段，另一個鐵路項目東涌東站亦未算是完全造熟的地皮。他分析，雖然屬於東涌東站的填海地皮理應已經在近日完工，但附近的填海工程及道路工程仍在進行中，而東涌綫延綫更預計於2029年才能落成。

值得注意的是，東涌東站第1期規模最大，可建約1,900伙。葉文祺坦承，以東涌東站的發展進度，政府理應不會在今年就提前推出東涌東站的地皮，可見政府手上的熟地「彈藥」已經接近盡出。

強調土地有不同來源

問到官地供應量減少，黃偉倫指，雖然官地數量減少，但全年不同來源的總供應量則上升，形容政府官地一向屬於比較「虛」的部分(即年內未必能全數推出)，反而「一鐵一局」推地的確定性比較高。

政府昨亦回顧本財年賣地進度，全年「埋單」供應量暫時約13,020伙，輕微超標約1%。

商業地「胃口」未必太強

他又指，近年見到市場對商業地「胃口」未必太強，故此今次因應市況進行適度改劃，但強調仍會穩定推商業地，本財年就安排3幅，但會視乎市況推出市場。

商業樓面，未來仍有潛力提供額外約410萬平米，媲美金鐘中環一帶的供應。

近10個財年潛在私宅土地供應一覽

財政年度	供應目標(伙)	官地(伙)/佔供應比例	一鐵一局(伙)/佔供應比例	私人發展及重建項目(伙)	全年潛在可供單位(伙)
2012-13	20,000	13,500/45%	11,700/39%	4,600	29,800
2013-14	20,000	13,600/53%	7,500/29%	4,700	25,800
2014-15	18,800	15,500/52%	9,730/33%	4,700	29,930
2015-16	19,000	16,000/56%	7,990/28%	4,400	28,470
2016-17	18,000	19,200/67%	5,320/19%	4,100	28,620
2017-18	18,000	18,910/60%	8,510/27%	4,200	31,620
2018-19	18,000	15,250/60%	4,930/19%	5,330	25,510
2019-20	13,500	8,850/57%	2,830/18%	3,860	15,540
2020-21	12,900	7,530/48%	4,050/26%	4,150	15,730
2021-22	12,900	6,000/37%	7,220/44%	3,310	16,500

資料來源：發展局

製表：記者 顏倫樂

最快8年後通車 東涌東站地急推

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨公布下財年賣地計劃，15幅住宅地中，只得5幅市區地。其中，去年9月收回的九龍塘廣播道79號教育電視中心舊址亦納入新年度賣地地內，提供80伙。不過這批土地都不及東涌東站1期矚目，這幅提供1,900伙的大型土地，雖然預備下財年招標，但其實鐵路站要2023年才動工，最快2029年通車，預料會影響項目補地價，被市場形容為「急推地」。



●市建局下財年將有多達6個項目，有5個來自土瓜灣。資料圖片

東涌東填海工程進度過半

發展局局長黃偉倫昨表示，下財年政府將推出3幅鐵路項目，其中最大規模為東涌東站1期，提供1,900伙。但問到項目的詳細資料，例如總單位供應及期數等，局長均未有回答。

他表示，東涌東站屬於填海地，2017年東涌東開始填海，到去年3月已經有首批土地作公營房屋，目前填海進度已經有超過一半。但他

亦坦言，由於東涌東站仍未正式動工，預料要到2029年才啟用，若先發展住宅，居民就要先用其他路面交通，但預計落差只是1至2年。

廣播道教育電視中心待推

他又回應九龍塘廣播道79號教育電視中心舊址納入賣地，指現時只有少量地方用作辦工，可短期遷出，預計第2財季(7至9月)可望推出。事實上，政府近年不斷透過不同方式增加供應，但速度緩慢。

美聯測量師行董事林子彬昨估算，下財年可供的15幅住宅地合共估價約249.47億元。與往年不同，今次供應集中在新界區，市區供應寥寥可數，分布九龍塘、中西區、灣仔及南區，但規模都偏細。其中淺水灣南灣道豪宅地，市場估計每方呎樓面地價約由3.5萬至5萬元，為賣地內最貴重地皮。

15宅地測量師估值249億

而新界區較矚目地皮為屯門青山公路大欖段地皮，估計可建樓面約1,127,055方呎，為賣地規模最大住宅地，林子彬指，若以每呎樓面地價約5,500元計算，地皮估價約61.99億元，為是次賣地表中估值最高的一幅住宅用地。

另外，下財年將有多達6個市建局項目，包括5個位於土瓜灣及1個位於大角咀項目，涉約3,170伙，當中土瓜灣春田街/崇志街為市建局自行發展的首置項目。

啟德3流標商地全改住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)日前預算案提到會將啟德5幅商業地改為住宅，昨日發展局進一步透露具體位置。據了解，除曾經流標的3幅啟德商業地全數改為住宅外，第4B區5號地盤、第2A區2號及3號地盤亦將改劃為住宅。

被問到大規模改劃住宅會否影響該區作為第2個商業核心區的規劃，發展局局長黃偉倫認為影響不大，解釋目前九龍東大約有290萬平米

財庫局：失業貸款壞賬率料達25%



●財庫局局長許正宇指，政府將提供中央電子登記平台給市民登記申請電子消費券。

香港文匯報記者 攝

香港文匯報訊(記者 周紹基)《財政預算案》提出為失業人士設立每人最多8萬元的「失業貸款計劃」，爭取第二季推出。財庫局局長許正宇昨在記者會表示，失業人士有多方面需要，措施屬輔助性質，供失業人士在需要時多一個選項。他又稱，當局正籌備貸款計劃的相關資料，將提交立法會討論，現階段假設計劃的整體壞賬率為25%。若以擔保額150億元計，換言之，政府或有37.5億元無法收回。

消費券可電子或書面申請

「百分百擔保貸款計劃」申請人只需證明自己失業兩個月以上及簽署聲明就可以申請，自由工作者亦可申請。貸款上限為在職期間平均月入的6倍，上限8萬元，年息1厘，還款期最長5年，首12個月還息不還本，申請者若如期還款更可取回利息，變相免息貸款。政府的擔保額150億元，預料逾18萬人申請，最快在4至6月接受申請。由於今輪經濟下行周期較長，部分人士可能面臨長期財政困難。許正宇預計，整體

壞賬率可能達到25%。

對於政府計劃向滿18歲合資格市民及新來港人士派發5,000元電子消費券，許正宇指，政府將提供中央電子登記平台給市民作電子登記，亦可提交書面表格。他說，市民在去年申請1萬元現金時已填寫收集個人資料的聲明，徵求市民同意在推行類似計劃時，可以重用資料。因此去年已成功登記和獲發款項的人士，經電子登記申請便可毋須重寫個人資料，只需提供收取消費券的儲值支付工具資料，以及填寫個人資料聲明，盡可能將程序和時間減省。

他強調，營運商的普及性與方便性是政府選擇的重要考慮點，希望達致便民目標，至於最終參與計劃的營運商數目和名單，現仍處釀階段。對於為何不一次過發放消費券，主要是考慮市民消費後，連帶一連串的刺激作用。問到會否擔心市民利用消費券購買超市現金券，最終令大財團得益？許正宇回應說，希望市民可有更大靈活使用消費券。

預算案又提到，港府預算撥款80億元用作維護國家

安全的開支。許正宇說，相關撥款涉及本地開支，並指國安法推出後，本港社會重新穩定，有立竿見影之效，因此撥款是有需要。

8月起加股票印花稅

預算案提出將於8月起調高股票印花稅率，引起市場波動。許正宇稱金融市場波動不會只因個別原因，而重點金融市場的競爭力不應是「門平」，而是應「門好」，例如是擴張來港上市企業來源等。他強調，對於增加印花稅的計劃清晰，沒有「Plan B」。

他又指出，以往調整印花稅率，未見到對成交額有相應影響，今次調整稅率，也考慮到大量內地及國際資金流入、環球寬政策、強勁新股集資，以及新上市制度的正面影響。至於如何提升來港上市企業種類，他說預算案中提到港交所會檢視第二上市制度，包括「同股不同權」公司應否僅限於新經濟企業等，之後會作市場諮詢，同時亦希望做好本港債市。