

工廈劃一補地價 港島建住宅每平米9萬

工廈劃一補地價每平方米標準金額

地區	修契前用途	修契後用途	
	工業/倉庫	商業/現代工業	住宅
港島	40,000元	75,000元	130,000元
九龍東	40,000元	65,000元	100,000元
九龍西	35,000元	60,000元	110,000元
新界南	35,000元	50,000元	75,000元
新界北	20,000元	30,000元	55,000元

*每平方米實際補地價金額=修契後用途金額-修契前用途金額

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)發展局昨日宣布,將在本月15日起推出「標準金額」徵收工廈重建的土地契約修訂補地價先導計劃,為期2年。發展局並初步定出補地價金額,以港島區為例,重建前後樓面不變的話,如果用作商業或現代工業用途,其劃一補地價金額為每平米3.5萬元(折算每方呎約3,252元),如果用作住宅用途則補地價金額為每平米9萬元(折算每方呎約8,364元)。計劃適用於1987年前落成的工廈,以加快工廈重建的修契程序,推動活化工廈。

2年期內維持不變

政府2年前公布多項活化工廈措施,其中增加舊工廈重建後最高地積比率兩成最受歡迎,至今累

計收到50多個重建工廈申請。然而,下一步將進入最耗時間的補地價階段,所花費時間動輒以年計算,至今已有多個土地業權人陸續向地政總署提出契約修訂申請。

為此特首林鄭月娥去年於施政報告宣布,將配合工廈重建項目,推行一項「標準金額」徵收補地價的先導計劃,即於不同區域以劃一標準徵收補地價。發展局昨日公布初步框架,地政總署將於本月15日就先導計劃的執行細節發出作業備考,而標準金額在先導計劃生效的2年期內維持不變。

先導計劃會分為五大區域,包括港島、九龍東、九龍西、新界南及新界北,並就工廈修契所涉及的3項用途訂立標準金額(即重建前的「工業或倉庫」用途,以及重建後的「商業或現代工業」和「住

宅」用途)。

新界北補價平至1萬

據了解,日後工廈透過該計劃進行補地價,應繳地價的計算方法為「修契後用途的標準金額×修契後總樓面」減去「修契前用途的標準金額×修契前總樓面」。根據資料,在總樓面不變下,港島區補地價金額最高,而新界北最平。假設新界北一幢工廈重建前後樓面不變,其轉為商業或工業用途的劃一補價為每平米1萬元(折算每方呎約929元),改為住宅則為每平米3.5萬元(折算每方呎約3,252元)。

發展局發言人強調,先導計劃不是為業權人提供

地價優惠,計劃的目的是提高補地價金額的確定性,從而加快工廈活化。如果契約修訂申請人認為以標準金額計算地價並不吸引,可選擇以現行的傳統估價方式處理其個案。

有地興建公屋 香港才有希望

胡應湘：填海絕非倒錢落海

香港長遠土地供應匱乏,已經引發不少社會問題,為此政府開展填海計劃。合和實業主席胡應湘昨日於公開論壇上發表演講,直言香港房屋問題嚴峻,居住空間狹窄,支持政府進行填海增加房屋供應,建議香港在淺水水深不超過10米地方填海造地,配合香港未來數十年的發展。「只有覓地興建公屋,來一次財富轉移,生活成本降低,香港才有希望」。他又指,填海絕非「倒錢落海」,更為庫房帶來財政收入,給市民締造更宜居環境。

●香港文匯報記者 顏倫樂



hpa何設計 主席何力治

穩定的砂供應對填海工程十分重要,建議當局參考鄰近地區由不同途徑覓得砂資源,正如解決土地問題亦需要多管齊下,不能依靠單一方法。

華懋集團 行政總裁蔡宏興

「明日大嶼」成本雖高,但相信香港有足夠能力去完成。政府不應只看成本及只着重商業利益,應改變市民生活質素及建構宜居城市,如未來填海而來的地皮可變為「無車城市」。

合和實業 主席胡應湘

相信填海最終能為庫房帶來財政收入,並為市民締造更宜居環境。自己有興趣參與工程,願意不計收益貢獻個人經驗。如果不造地,往後年輕人將會難以「上車」。

科大工商管理學院 兼任教授陳家強

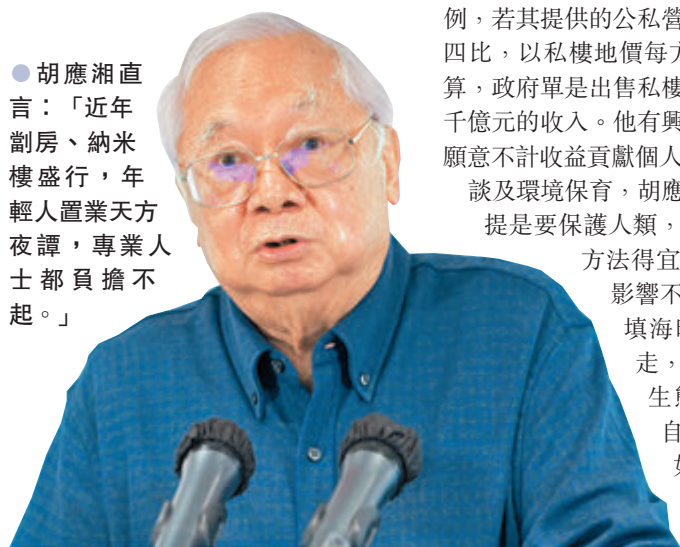
填海是最快解決土地不足問題的方法,「明日大嶼」日後商業價值亦相當高,建議可發行基建項目融資債券,及與民間機構如港鐵合作,運用市場的力量以控制成本及分擔風險。

團結香港基金(基金會)昨日舉辦第15場「團結卓爾論壇」,胡應湘於論壇上發表演講,表示內地在過去40年積極投放資源在大型基建,讓經濟民生發展騰飛。反觀香港人均居住面積只得約170方呎,遠遜於台灣、上海及新加坡等鄰近地區,更連續多年被列為全球樓價最難負擔的城市。「近年劏房、納米樓盛行,年輕人置業天方夜譚,專業人士都負擔不起。」在香港用買車位、買廚房的價錢,已可以在澳洲新西蘭買到住屋,情況極度不理想,歸根究底源於香港土地供應嚴重不足。

經濟下行啓基建良機

他指,香港正值經濟下行周期,是推動基建良機,因為能帶動投資及創造職位,為經濟注入新動力。又舉例新加坡、深圳前海、澳門的成功例子,其中新加坡40%土地是來自填海,「如果香港想要改進下一代的房屋問

●胡應湘直言:「近年劏房、納米樓盛行,年輕人置業天方夜譚,專業人士都負擔不起。」



題,就要盡快開展填海、建屋」。胡應湘又指,香港一直都是靠開山填海來發展的,九龍便是靠填海得來,建議可在淺水水深不超過10米的地方進行填海,期望規模可足夠香港未來數十年之用。故此,他表明贊成政府在2018年提出的「明日大嶼」,建議在東大嶼水域興建面積達1,700公頃的人工島,興建房屋供110萬人居。他指,該選址適合填海,除水域較淺外,附近芝麻灣山頭亦可供應填料,並能成為連接港島及新界的策略性交通基建項目。

「明日大嶼」賣地足抵成本

「只有覓地興建公屋,來一次財富轉移,生活成本降低,香港才有希望。」胡應湘認為,政府不造地,年輕人將會難以「上車」,而填海是前瞻性長遠投資,絕非「倒錢落海」,更為庫房帶來財政收入,給市民締造更宜居環境。他以「明日大嶼」為例,若其提供的公私營房屋比例為六四比,以私樓地價每方呎5,000元推算,政府單是出售私樓地已可創造數百億元的收入。他有興趣參與工程,願意不計收益貢獻個人經驗。

談及環境保育,胡應湘認為環保前提是保護人類,相信只要填海方法得宜,對海洋生物影響不會大,並深信填海時白海豚會游走,填海後微生物生態好,白海豚自然會回來,正如機場落成後白海豚數量增加一樣。

黃偉綸：填海是唯一增地方法

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港在應否填海造地問題上,近年引起不少討論。發展局局長黃偉綸昨日出席公開論壇時,再次解釋填海原因,強調填海是唯一增加土地方法,其他如改劃、收回棕地等增加土地方法等都是「左手交右手」。他盼望市民能看到社會對新增土地的需要,強調沒有新增土地,就不能夠解決包括教育、社會福利及休憩空間等香港長期面對的問題。

其他方法僅「左手交右手」

團結香港基金昨以「填海解密香港之急」為題舉辦論壇。黃偉綸在致辭時表示,填海與香港的發展密不可分,目前的土地有6%是填海所得,卻占七成商業活動,以及近三成的居住人口。而未來計及三跑填海的650公頃、東涌擴展區填海的137公頃及其他細項目,2年內填海比例亦只會提升到7%。

講到長遠供應,他指,包括交椅洲填海地約1,000公頃,以及龍鼓灘及屯門西填海合共約有440公頃填海地,連同其他小型

填海項目,10多年後由填海得來的土地總量依然不足9%,只有約8.5%左右,數字相比澳門及新加坡來說仍然好低,反映政府在考慮填海時一直審慎小心處理。

他重申政府對於填海的基本觀點,強調填海才是真正增加土地,所有其他增加土地的方法,包括改劃、新發展區及收回棕地等,全部是「左手交右手」遊戲,沒有實際增加土地總量。再者,香港有基建而又沒有人類活動的地方少,即使不計及安置賠償等的成本支出,填海亦是增加土地的方法中,對人類經濟活動影響最小的方法。

填海與保育「並行不悖」

他盼望市民能看到新增土地的重要性,因包括教育、社會福利及休憩空間等都需要新增土地,否則就不能夠解決香港長期積壓的土地問題。對於坊間有評論指《香港2030+》的諮詢文件中提到需要100萬個單位是過多,他反駁指於評估單位數量時,不能單看人口增長,亦要顧及舊樓重建需要及不適切居所,認為實際需要單



●發展局局長黃偉綸指,沒有新增土地,就不能夠解決包括教育、社會福利及休憩空間等長期問題。

位可能更多。黃偉綸強調,填海及保育是「並行不悖」,舉例東涌擴展區137公頃已完成一半,因為工程使用「深層水泥攪拌法」技術,不需挖出海底淤泥再搬到其他地方,只需在海中進行填充加固便可以起樓,令工程時間縮短,變相對海洋生態影響低,做法相對環保,未來會做一個自然生態海岸線,加強保育海洋生物。

維港滙I首推108伙 均呎價2.46萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產、信和置業、嘉華、世茂集團及爪哇控股牽頭發展的西南九龍荔盈街維港滙I昨日公布首張價單共108伙,折實平均呎價24,628元,重返2019年9月鄰近由新地推售的南昌站匯豐III第二批折實平均呎價24,340元水平,277方呎開放式戶折實

641.6萬元入場。發展商指較同區海景餘貨單位有15%至20%折讓,項目今日起收票,最快下周開售。

黃光耀:較同區新盤折讓20%

維港滙I首張價單108伙,包括12伙開放式、39伙一房、49伙兩房及8伙三房單位,定價802萬至2,755.6萬元,平均呎價30,785元,最高20%折扣,折實價641.6萬至2,204.4萬元,折實平均呎價24,628元。會德豐地產常務董事黃光耀表示,參考同區新盤餘貨,海景戶成交實呎約2.7萬至3萬元,首張價單約有15%至20%折讓。信置營業部聯席董事田兆源形容,項目開價屬「超級

開心價」,有很大升值潛力,料加推有加價空間。他又稱,今批單位共有57伙,即約47%折實價低於1,000萬元,首張價單以定價計市價約14億元,折實價約11億元。另會為買家提供一、二按計劃,三房買家最高可借80%一按。

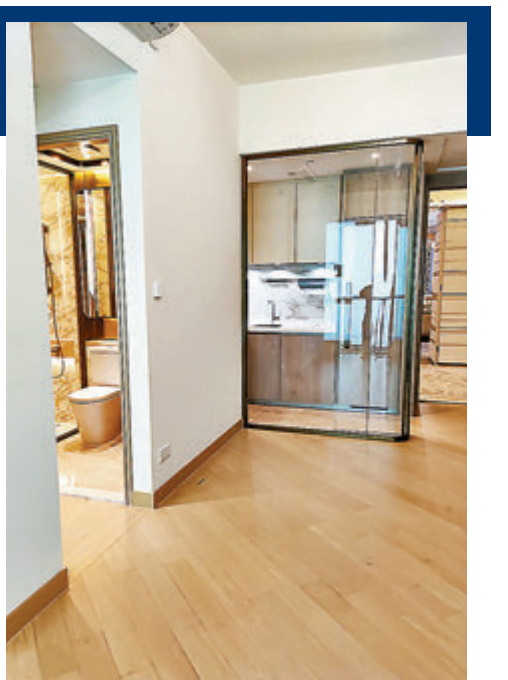
三房買家可借80%一按

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,維港滙I首張價單重返半年前同區新盤匯豐III售價,比九龍臨海二手屋苑造價有約15%折讓,相信發展商有意以平價起動樓盤,預料其他新盤有機會克制訂價,調整本月一手成交量至2,000宗。美聯物業住宅部行政總裁布少明指出,項目坐落臨海位置,首批單位折實逾640萬元起,較同區匯豐III目前入場單位售價,約有一成折讓,對比區內二手屋苑更

折讓超過一成,料市場反應理想。維港滙I所在之地皮於2017年11月以172.88億元拍出,當年中標價一度創出全港住宅官地紀錄,項目佔地約20.8萬方呎,可建樓面約98.8萬方呎,每方呎樓面地價約1.75萬元。

尚悅·天城推先住後付

另一邊廂,恒基地產部署下周推出招標的元朗尚悅·天城。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示,該盤會提供「90天即供按揭計劃」、「120天發展商優惠按揭計劃」、「730天長成按揭計劃」及「730天先住後付計劃」。當中,730天長成按揭計劃首期低至樓價5%,於物業成交前,買方亦可選擇享用由賣方安排的財務公司提供之備用按揭貸款,貸款額最高為樓價八成,並享特惠利率。



●維港滙I的489方呎兩房戶,採用玻璃廚房設計。記者梁悅琴攝

樓盤	成交呎價	樓盤	成交呎價
天璽	34,912元	The Austin	26,925元
君臨天下	31,959元	帝峯·皇殿	25,538元
一號銀海	28,760元	匯豐	24,375元
擎天半島	27,084元	瓏璽	23,677元