下季供地5400伙 官地僅200伙

分析：私人項目不可靠 全年達標還看官地

樓價逼近歷史高位，土地供應成為市民關注焦點。政府昨公布第二財季(7月至9月)賣地計劃，只有2幅住宅官地，僅涉200個單位，較首財季的980伙大減八成。下季土地供應全靠「一鐵一局」項目及私人項目撐起，令總供應量增至約5,400伙，屬3年來單季最多。以此計算，上半財年(4月至9月)共提供7,050伙，已超過財年目標1.29萬伙逾半。不過，分析指出，由於私人項目的供應存在不穩定性，因此全年達標與否，還看官地推出進度。

●香港文匯報記者 黎梓田

●黃偉綸指出對於全年供應達標審慎樂觀。 香港文匯報記者 攝

政府下季將推出2幅住宅地皮招標，分別位於元朗流業街與涌業路交界以及九龍塘廣播道第79號，共提供200個單位。由於官地大減，需要其他土地來源作補充，港鐵季內會就東涌牽引配電站上蓋項目招標，提供約1,600伙；市建局亦就土瓜灣庇利街/榮光街發展項目招標，預計提供1,150伙。另外，在私人發展及重建項目方面，預計季內有4個項目可以完成地契修訂，共可提供2,450伙。所有供應相加，下季預料合共提供5,400伙，屬近3年單季最多。

黃偉綸：對達標審慎樂觀

發展局局長黃偉綸昨表示，連同新一季（4月至6月）的供應，本年度上半年（4月至9月）合共供應7,050伙，相當於全年供應目標1.29萬伙的55%，對於全年達標審慎樂觀。他指，以往政府每個年度推地都是「前輕後重」，而財年上半年就達到全年目標超過五成比較少見，亦相比以往財年上半年達標率的三成至四成有明顯增加。近日樓價逼近歷史新高，黃偉綸強調，過去推出不同需求主導措施，但牽頭不是發展局，而是運房局及財經及庫務局，並指，如果要平抑樓價，供應是其中一個考慮，故此土地供應仍然會持續推出，強調政府不會「Hold住個Supply」。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，不難發現，下季土地供應主要來自私人發展/重建項目，佔約45%；其次為鐵路項目，亦佔約3成；市建局則佔約21%；餘下的官地僅佔約4%左右。由於私人發展/重建項目方面的供應存在不穩定性，因此全年達標與否，還看官地推出的進度。他認為，為着樓市長遠健康發展，政府須加大力度增加住宅官地，以增加未來供應的穩定性。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮也認為，新一季的官地供應只有200伙，僅佔季內總供應5,400伙的3.7%，比例上可謂少得可憐，反映官地供應十分緊絀，對於能否保證未來的官地供應或存在疑問，為保樓市及樓價健康發展，當局必須加快研究在短期內釋出更多官地的可能性。

政府手上「熟地」越來越少

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺指出，下季推售的2幅官地都屬於「蚊型地」，當中供應約80伙的九龍塘廣播道第79號地皮上的前港台教育電視大樓仍有待清拆，而供應約120伙的元朗流業街與涌業路交界地皮在進行住宅發展前仍需提交規劃申請，基金預料未來土地供應仍以面積細小的地為主。葉文祺亦同樣提到，私樓供應愈發依賴私人發展商補地價項目，下季整體供應5,400伙當中，2,450伙屬於私人發展商補地價的項目，相關比例高達45%，而官地和「一鐵一局」等受政府控制的供應比例低見55%，比過往3年的67%至80%都低，反映政府手頭上的「熟地」愈來愈少。政府急需加快各新發展區的土地開發及相關的交通基建計劃，令到未來香港能有更多「有交通、有規劃」的地皮供應。

測量師：九龍塘地皮較吸睛

中原地產測量師張競達表示，政府下季僅推2幅住宅官地，當中以九龍塘廣播道地皮較為吸睛，料可發展成低密度豪宅，料每呎樓面地價1.5萬元，估值約10.7億元。至於元朗流業街與涌業路交界住宅地，位置較為偏遠市中心，交通較為不便，料地皮有機會發展成低密度洋房，料每呎樓面地價6,000元，估值約3.9億元，地皮銀碼不大，投資風險較低，料可吸引中小型發展商入標。

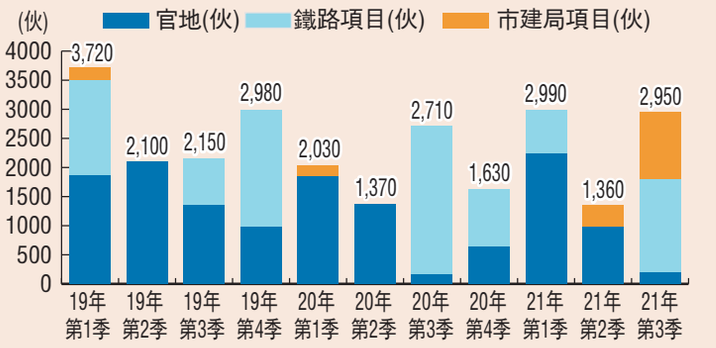
●下季度賣地計劃中，廣播道79號地皮，前身是港台教育電視大樓，市場預期吸引力會較大。 資料圖片

下季將推出的兩幅住宅官地資料

地址	用途	可建樓面(方呎)	估值(元)	每呎樓面地價(元)
九龍塘廣播道第79號	住宅	71,044	13.1億至18億	18,500至25,000
元朗流業街與涌業路交界	住宅	78,577	4.3億至5.6億	5,500至7,160

資料來源：地政總署、泓亮諮詢及評估、普繙集團、萊坊
製表：香港文匯報記者 黎梓田

季度官地一鐵一局私宅土地供應量*



*因私人重建/發展項目供應較浮動，並不計算在內

「一鐵一局」項目恐豪宅化 無助上車

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府今次推出兩塊「蚊型」官地，住宅供應的「重責」就落在港鐵東涌牽引配電站項目及市建局土瓜灣庇利街/榮光街發展項目上，分別涉及1,600伙及1,150伙，惟項目按日後的市價出售，恐怕都是豪宅級數，真正可供市民上車的選擇仍非常有限。

下季招標的東涌牽引配電站上蓋項目，將建3幢住宅，亦是首個在配電站上蓋發展的項目。項目位於文東路及喜東街交界，即映灣園對面，佔地約15.5萬方呎。南面景觀以婆髻山山景為主，北面望向迎東邨與昇薈，部分單位或有少量海景，而政府早前公布計劃在2023年動工興建東涌線延線，日後地皮亦會較接近新建成的港鐵東涌東站。有測量師認為，由於項目在配電站上蓋，有機會增加發展成本，參考同區樓價，每呎樓面地價約5,000元，估值約46.5億元。

另一邊廂，市建局土瓜灣庇利街/榮光街發展項目亦在上周五截收意向書，共收到36份意向書。項目地盤面積7.97萬平方呎，項目完成後預計可提供上限約為71.7萬平方呎的總樓面面積，鄰近「劏房之城」環海．東岸。翻查資料，該項目規模龐大，屬近年罕見，亦為2014年觀塘市中心重建計劃後，最具規模的項目。如參考區內指標屋苑之一的翔龍灣實用平均呎價，目前約17,714元，估計市建局土瓜灣項目落成後的售價並非一般市民所能負擔。

張翹楚：應撥地增建公屋

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，今次政府供地過於側重「一鐵一局」，而私人項目不論是地積比率上限或者是補地價方面亦欠缺誘因，財團或發展商未必願意加快申請修訂地契，增加私人發展項目的供應，如政府繼續依賴「一鐵一局」及市區重建項目的話，未來土地供應的穩定性會存在相當大的風險。

眼見樓價再逼近歷史新高，但政府又無法短時間內增加土地供應，市民上車難問題無法緩解，張翹楚提出，如以公眾利益角度出發，政府應撥出更多土地興建公營房屋出租予本港市民，並把公屋輪候時間降至3年左右，解決市民燃眉之急。

●市建局庇利街/榮光街項目。 資料圖片

逾10土地共享項目料年內成事

香港文匯報訊（記者 蔡競文）政府官地乾塘，急需其他土地來源作補充，發展局局長黃偉綸昨透露，目前有超過10個項目正進行前期交流，估計今年內會收到正式申請，屆時會公布相關項目發展規模及涉及伙數等詳情。另外，東九龍5幅商業地如轉作住宅用途的研究，目前進度理想，如能轉作住宅用途可提供近6,000個住宅單位。

5幅商地轉用途研究進度理想

黃偉綸表示，土地共享先導計劃有超過10個項目正在做前期交流，相信在今年內會有項目可以去到正式申請的階段。至於東九龍5幅商業地用途的研究，目前的研究進度理想，如轉作住宅用途可以做到接近6,000個住宅單位，「假設接下來一直都是理想的話，我們盼望今年年底或明年年初，可以正式到城規會申請土地改劃，如果都是順利的話，其實下一個財政年度，有可能已經見到這5幅地當中的某些部分出現在我們的賣地表。」

黃偉綸又提到郊野公園土地的利用問題。他表示，土地供應專責小組建議8個政府應該優先處理的土地供應選項，並沒有發展郊野公園，但專責小組亦沒有說永遠不需處理。他理解專責小組其實是指，「先處理該8項。在政府來說，我們目前正正在做這方面。我都說過當我們緩出手來，當我們的規劃資源鬆動一點的時候，土地供應專責小組其他的建議——它不僅有提及郊野公園邊陲地帶，亦有例如葵青貨櫃碼頭用地 — 遲些我們會看剩下來的選項，有哪一項可能都值得我們去處理。該情況到現在都是沒有改變的。」

此外，由於早前已經推出銅鑼灣加路連山道以及中環海濱商業地，預計可以提供25萬平方米(約269.1萬平方呎)的樓面面積，因此政府下季沒有計劃推出商業地。黃偉綸補充，早前流標的東涌商業地，內部正考慮調整項目內辦公室及商場比例，有機會在第4季推出。

特稿

壓樓價 矯枉過正又何妨

下季私宅土地供應總量多達5,400伙，但官地只有200伙，只佔3.7%。今天私樓價格高企，可以說是源於幾年前政府將公私營房屋土地的供應比例，由「6：4」改爲「7：3」，即是將更多的私宅土地撥作發展公營房屋，私宅土地供應目標因此由之前每年約1.8萬伙，大減至本財年約1.29萬伙。在總土地供應無法增加的情況下，私宅土地供應減少，私宅樓價自然上升，然而弔詭的是，政府又將居屋的售價與私宅掛鈎，結果令私宅及居屋的售價都雙雙向上。政府可謂好心做壞事。

居屋淪為另類投資工具

與此同時，政府當日調整公私營房屋比例後，卻沒有提高居屋轉售門檻，例如仿傚新加坡，限制居民購買居屋的次數，又或設定限售年期等，結果令居屋成爲投資工具。當最近4,500名取得白居二資格的準買家湧入市，已即時掀起一陣炒風，荃灣尚翠苑最近就有單位以每方呎13,946元成交，打破新界區未補地價居屋新高，而原業主才買入單位4年。

翻查資料，2018年或之前推售的居屋，須5年後才能以補地價後於公開市場出售單位，2019年及之後延長到10年，但白居二買家則可以於3年後就毋須補價下購買新居屋，成爲「禁售期」缺口。在「物業銀碼」當道的今天，這批新居屋造價因此拾級上升，最終淪爲另類投資工具，而眞正上車人士就望樓興嘆，也間接令新居屋協助市民上車的功能削弱。

值得留意的是，雖然政府不斷強調居屋與私樓市場應分開來看，但由於居屋的定價又以市場樓價來釐訂折扣率，於是當本港樓價因爲供應不足而不斷上升，無可避免亦推高居屋的定價，形成惡性循環。可以說，公私營房屋糾纏不清，是造成今日畸形樓市的另一大成因。

擁充足土地房策方能到位

回看昨天公布的賣地計劃，政府把供應量谷到5,400伙「3年按季最多」，無非是希望向市場展示穩定樓市的決心，但恐怕不易說服市場，因爲裏面的官地只有200伙，其他的5,200伙須靠「一鐵一局」及私人發展項目來提供，其中私人項目達2,450伙，比例佔總供應量的45%，且是屬於不受政府控制的土地來源。

故此，政府建立龐大土地儲備庫是無法迴避的議題，只有政府手握充足的土地，才能保障各項房策到位，才能有效調控樓價。

而且，在目前樓價又再逼近歷史新高之際，矯枉過正又何妨，政府有必要推出較正常需要更多的供應量，才能壓得住樓價上升的趨勢。

●香港文匯報記者 顏倫樂