

3財團土地共享 申建1.8萬伙

增1.2萬公營單位供應 最快2025年可推出



●大埔林村項目身處的地區有不少土地為棄耕荒廢的農田。 資料圖片

全國政協副主席、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍在7月16日的講話中，期盼香港早日告別「劊房」、「籠屋」，本港發展商近日動作頻頻，冀透過私人市場增加公私營房屋供應。繼上月22日南豐率先申請土地共享項目後，新地、恒地聯手會德豐地產，分別在元朗東成里附近及在大埔林村，合共申建16,210伙公私營房屋，連同南豐申建的1,642伙公私營單位，短短約兩周時間，3個土地共享項目可提供17,852伙公私營單位，當中公營單位12,249伙，私人房屋5,603伙。發展商期望政府能加快審批流程，其中南豐料2025年第三季開始落成，協助改善輪候公屋尤其是住在劊房籠屋的市民的生活環境。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●元朗蠔洲路(近東成里)土地鄰近元朗公路，發展較為便利。 資料圖片

最新兩幅土地共享申請資料

恒地及會德豐大埔社山路及林錦公路土地		項目	新地元朗蠔洲路(近東成里)土地	
私人房屋	公營房屋/「首置」	發展部分	私人房屋	公營房屋/「首置」
39.08萬方呎	61.26萬方呎	地盤面積	29.42萬方呎	29.42萬方呎
住宅：5.01倍 非住宅：1.08倍	住宅：7.45倍 —	地積比率	住宅：2.15倍 非住宅：0.09倍	住宅：4.14倍 非住宅：0.03倍
住宅：195.69萬方呎 非住宅：42.28萬方呎	住宅：456.61萬方呎 —	總樓面	住宅：63.18萬方呎 非住宅：2.68萬方呎	住宅：121.94萬方呎 非住宅：0.86萬方呎
10	18	幢數	5	6
38	39	建築物最高層數	24	25
3,636	8,484	單位數目	1,474	2,616
10,181	23,756	預計人口	3,685	6,802

●製表：記者 梁悅琴



最新兩個土地共享項目，以恒地夥拍會德豐地產聯手申請的大埔林村項目規模最大，現為「農業」及「政府、機構或社區」地帶的私人地段及毗連的政府土地，佔地約200萬方呎，當中可發展用地約100萬方呎，總樓面積約694.5萬方呎，可供應12,120伙公私營住宅單位，公私營比例為7比3。

林村項目提供8484公營單位

據申報文件，計劃建18幢樓高39層住宅大廈，提供約8,484伙公營房屋/「首置」單位，預計人口約23,756人；私營房屋方面，計劃建10幢樓高38層綜合大樓，提供3,636伙單位，及1,438個私家車位。

恒地地產主席李家誠表示，計劃經詳細研究，相信技術可行之餘，更可建立一個均衡社區，讓市民得享安居之所，同時也平衡股東利益。集團期望申請獲得批准，能盡快為香港增加房屋供應，紓緩公眾對房屋的殷切需求。

李家誠盼市民得享安居

據悉，項目所在的大埔林村土地目前並無經濟活動，不涉任何綠化地帶，可供即時發展。項目範圍內近78%土地為兩家發展商所擁有，只有約少於12%屬政府土地，和約10%為其他私人持有。首批單位將為公營房屋。若申請順利獲批，預計可於2031年或之前全部完成。

發展商指，冀能為大埔新市鎮帶來新面貌，建立新舊共融、智能、低碳、和健康平衡的新社區。項目內將設有連接鄰村社區的樂悠大道，為整個區域的居民提供生活所需和購物便利，另有老人院、幼兒中心和私營的公共服務等配

套，亦預留土地作公共社區設施用途，例如巴士站、公眾停車場和街市等。區內道路設施與交通流量是項目重要的考慮，因此在規劃上建議開通一條新路，以疏導和分流林錦公路的交通負荷，改善區內交通，和便利區內居民出入。

元朗私人部分2031年完成

至於新地申請的元朗項目，位於蠔洲路鄰近東成里，佔地約5.9公頃，現時劃為「住宅(丁類)」地帶的私人地段及毗連的政府土地，總樓面積約188.6萬方呎，提供4,090伙公私營住宅單位，公私營比例為64比36。

其中，計劃興建4幢24層高住宅大廈及1幢非住宅大廈，提供1,474伙私人房屋單位；另興建5幢25層高住宅大廈及1幢非住宅大廈，提供約2,616伙單位，作公營房屋/「首置」單位，並提供約60,978方呎政府、機構或社區設施，包括容納約40人的老人日間護理中心，佔約6,318方呎。預計私人房屋發展部分完成日期為2031年，而公營房屋/「首置」部分土地平整工程完成日期預計為2027年。

新地：釋新界地發展潛力

新地表示，希望透過公私營雙軌並行努力，更有效釋放新界土地的發展潛力，以紓緩迫在眉睫的短中期房屋供應短缺問題，希望可協助那些正在輪候公屋尤其是住在劊房籠屋的市民改善生活環境。申請地點鄰近元朗東成里，距離元朗站約10分鐘路程，整個項目約三分之二的土地(即約42萬方呎)由新地持有。新地期望申請早日獲得土地共享先導計劃顧問小組及行政會議的支持和原則上同意，以令項目盡早落成。

何謂土地共享？

政府2018年提出土地共享先導計劃，希望透過私人市場力量增加公私營房屋供應，並於去年5月接受申請，申請期限3年。項目條件是申請人須將其擁有的部分土地以平整土地形式交予政府，而該等土地可帶來最少七成的新增總住樓面積作政府屬意的公營房屋或「首置」發展。

基建費用從地價扣減

為確保計劃下的新增房屋能早日落成，發展商/土地擁有人亦須提供所需基建及其他社區設施，以支援整項公私營房屋發展。相關費用經政府部門的嚴謹審核為必須和合乎成本效益後，會從以十足市價評估的地價中扣減。

此外，計劃下每個項目須提供不少於50,000平方米的新增總住樓面積及最少額外1,000伙房屋單位。

南豐今年7月22日宣布，旗下大埔露輝路綠化地帶用地申請提供1,642伙公私營單位。換言之，土地共享先導計劃開始1年2個月後，才接獲第1宗申請，至今3個申請共提供17,852伙公私營單位。

工資難追私樓價 盼今世抽中居屋



港澳辦主任夏寶龍早前道出對香港管治班子的期望，包括年輕人可以告別「住房難」問題。回看香港目前情況，樓價指數正逼近歷史新高，青衣納米新盤叫價開出令人咋舌的2萬元，竟個安身之所仍然遙不可及，無疑「住房難」問題，確實是香港這繁華都市的痛。

已任職物流業接近十年的阿言，自細無心向學的他，中學一畢業就到物流公司工作，深信「有手有腳、肯捱肯捱」就有出頭天，月薪由最初入行時的萬多元，逐步加至1.8萬元左右，加上加班班的話亦有2萬元，每一分錢都是靠體力勞動所得，但置業的夢卻愈來愈遠。

勤力工作 買不起最平私樓

阿言表示，因為家中空間非常細，所以一直很渴望自己搬出來住，但礙於收入不高，幾年前在屯門租了一間劊房，當時月租約5,000元，惟因環境非常惡劣，被迫搬到同區一個100多呎的單位內，月租約7,000元。他透露，連同交家用、水電等雜費支出，每月收入至少「無咗一半」以上，如果扣除平日「使費」，「剩到幾千蚊都要偷笑」。

阿言曾經想過買樓，區內最平私樓大約300餘萬元。不過，他儲錢多年，積蓄只有20多萬元，每月收入又無法通過銀行的壓力測試，睇咗盤都無法入市。他強調，自己不是沒有嘗試努力儲錢，但任憑他每日帶飯盒上班、減少娛樂、不斷加班也好，每月最多都是儲到5,000至6,000元。他也不想不明白，到底還要多努力才可以擺脫寄人籬下的命運。

業主每口價幾十萬起跳

近年樓價升幅愈來愈誇張，比他儲錢快得多，加上疫情下公司更全體員工凍薪，即使捱到盡也不一定升職加薪，「業主每加一口價就幾十萬起跳，點追啫？」絕望之情溢於言表，他最終選擇「佛系儲錢」，放棄節衣縮食，開始跟朋友出去吃喝玩樂，甚至迷上模型和電玩等最花錢的興趣，把之前的壓抑完全釋放出來。

阿言指，自己年年都有抽居屋，但就年年都抽不中，不過他認為居屋就是他最後的「上車」希望，依然會每年花幾百元申請費「去賭」(新居屋抽籤)，當自己抽六合彩，直言如果支錢「生性啲」，自己或者在有生之年會抽到居屋上車，言語間隱含對政府房策的不滿和埋怨，以及對命運的無奈。

●香港文匯報記者 蔡競文

高樓價 全社會付沉重代價



香港貴為國際金融中心、「東方之珠」，2019年的人均GDP世界排13位，小市民卻要面對住得貴、住得細的苦況，甚至有近21萬人住在環境極惡劣的劊房；300方呎私樓索價竟要千萬元，小市民窮一生積蓄都未必上到車，基層市民輪候上公屋至少要輪候5.8年，打工仔為租屋供樓令生活愈來愈捉襟見肘，年輕人因此晚婚甚至不敢結婚生育，全社會都負上沉重代價。

全方位增供應 被議員否決

在早前的立法會辯論中，工聯會黃國健動議議案「全方位增加土地供應」，包括盡快推展中部水域人工島工程、積極引用《收回土地條例》、開徵土地閒置稅、簡化政府部門冗

長研究、調高新界土地發展密度，以及在賣地條款內加入發展商須承擔保育責任的要求等。惟在開徵土地閒置稅及在賣地條款內加入發展商須承擔保育責任的要求等兩個議題上，議員們未能達成共識，結果議案在經民聯、自由黨等商界議員投反對票或棄權票的情況下被否決。

雖然發展局局長黃偉綸已就填海、收回土地等作出回應及解釋政府的工作進度，亦指會研究考慮不影響生態保育下提高濕地緩衝區發展的地積比率。然而，政府是主導土地供應的決策者，應該要有果斷的決策能力，尤其是如今已有三個財團申請土地共享計劃，提供近1.8萬伙公私營單位，這是一個好開始，期望政府可以加快審批，令市民可以盡快安居樂業。

●記者：梁悅琴

CCL報190.1點 距破頂僅0.2%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)市民買樓氣氛熾熱，樓價走勢進入衝刺階段。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報190.1點，按周升0.7%，為歷史次高，距離190.48點歷史高位僅相差0.2%。至於CCL Mass及CCL(中小型單位)分別報192.86點及190.44點，同創歷史新高，按周升0.68%及0.62%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，儘管CCL(大型單位)亦升1.14%至188.31點，但因距離歷史高位相差1.88%，拖累整體樓價CCL今周未能破頂。本周CCL八大指數齊升兩周，是2019年3月後

首次出現，顯示樓價有跡象擺脫破頂前爭持，未來幾周可能陸續有其他指數破頂，又或破頂後回軟，CCL走勢將進入關鍵局面。

新界西率先創新高

四區樓價指數齊升。新界西指數最新錄177.64點，按周升0.5%，創歷史新高。

新界東樓價亦發力向上，指數錄206.28點，按周升1.13%。港島指數錄196.43點，按周升0.44%。九龍指數錄186.11點，按周升0.77%。現時新界東、港島及九龍樓價分別較自己的歷史高位相差1.21%、1.41%及1.37%。