

未來兩季供地5850伙 「一鐵一局」再預重飛

賣地表官地乾塘 消滅「劏房」任務艱

港府即將踏入下半年財年，按財年土地供應目標1.29萬伙計，目前已完成約55%，尚差約45%或5,850伙才達標，料全年達標不難。惟根據政府目前的土儲及供地計劃，下半年財年登場的地皮，排期推出的「一鐵一局」項目佔3,815伙，餘下2,035伙供應則依靠官地、私人發展及重建項目等，政府具主導權的官地佔比極小。業界認為，賣地表急需擴充，以應付稍後「增供應」及平抑樓價的需求，否則也會讓消滅「劏房」、「籠屋」等變為不可能的任務。業界同時亦寄望新《施政報告》除有長遠規劃外，更有執行配套。

●香港文匯報記者 顏倫樂

根據年初政府的公布，賣地表中下半年財年可以出售的官地尚有11幅(約4,820伙)，鐵路項目尚餘兩幅(約2,450伙)，市建局項目尚餘3幅(約1,365伙)。表面看，清倉賣地表就接近完成目標，但按過去經驗，賣地表的土地不會全部推出，以上半年財年為例，在上半年財年已推出約7,050伙供應中，官地只佔1,180伙，佔比僅16.7%，反而「一鐵一局」項目供應3,130伙，佔比達44.4%。下半年財年情況也類似，「一鐵一局」料佔到3,815伙，佔下半年財年剩餘目標(5,850伙)的約65%，反映私宅土地供應更倚重「一鐵一局」。

「一鐵一局」供應也接近乾塘

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚在接受香港文匯報訪問時表示，當土地供應來源嚴重依賴「一鐵一局」，情況並不健康，一方面是港鐵現時手上可供供應的土地，也已經消耗得「七七八八」，短期內供應將減少；另外，市建局的角色亦有改變，更多土地傾向發展資助房屋，所以未來土地供應不能再指望「一鐵一局」，而私人發展及重建項目的供應亦不穩定。為免未來的私宅土地來源將越來越緊窄，政府急需充實賣地表，建立土地儲備。



張翹楚

張翹楚提醒，值得注意的是，「一鐵一局」項目大多交由私人發展商投標發展，由於位置理想，地價一般都會被市場搶高搶貴，雖然的確增加了房屋供應，但在今天高樓價環境下，私樓地價持續上升，對於解決基層的住屋需要問題全無好處。而受到大灣區及前海開發概念帶動，新界區地價也正在一步步貼近市區地價，恐怕會成為推高市區地價的推手，反映政府增加土儲有緊迫性。

但他亦坦言，目前政府在增加土地儲備時遇到一定困難，他說：「點樣建立土儲，又會回到原始問題，是否要填海或發展郊野公園邊陲呢？」他表示，目前政府手上較容易增加官地的選項，包括一些未有規劃的新界土地，又或整合政府手上的社區用地，再撥出相關用地等，以及填海等，「否則政府都幾難去建立有規模的土地儲備」，令消滅「劏房」、「籠屋」變為不可能任務。

近日各政團及機構就新一份《施政報告》提出不少增加土地供應的建議。日前投行摩根士丹利認為，香港有3個方法增加土地供應：農地轉換、填海和增加地積比率。該行指，目前已見農地轉換進展加快，包括新地最新在古洞的進展；填海等則需時，預期最快也需時10年才見效；至於增加地積比率亦難立竿見影，因為涉及基建規劃、招標和興建需時，同樣要5年時間或以上。因此，該行暫時預測2021及2022年，本港樓市仍有約9%及5%升幅。

有長遠規劃 更要有執行配套

普華永道會計師及企業發展部總監張聖典亦期望特首在新一份《施政報告》中，能體現她早前指將有「開創式」的預告，為本港作出長遠規劃，但他認為更重要的是要有落實規劃的配套制度及措施，要保證有人執行。他又指，在政府土地無法短期到位的情況下，土地供應策略必須要更加透明，令市場清晰明瞭未來的供應情況，「現在的情況是市場要對政府的土地供應『估吓估吓』」。



張聖典

張聖典認為，目前政府只公布每個財年推出的土地供應，市場仍然要猜測，資訊不夠透明，既不能降低市場對未來供應緊張的印象，亦不能避免市場出現錯誤定價。

展望未來樓價走勢，張聖典指，美國明年或加息，如果加息循序漸進，對樓市影響不會很大，發展商的出價會審慎一些，同時會透過加快建屋速度減輕利息成本。



●港府土地供應來源嚴重依賴「一鐵一局」。圖為土瓜灣市建局重建項目一帶。
資料圖片

預計下半年將推出之「一鐵一局」項目

地盤名稱	住宅樓面 (方呎)	商業樓面 (方呎)	單位伙數
市建局地盤			
鴻福街/銀漢街發展計劃*	368,290	73,658	750
鴻福街/啓明街發展項目	196,981	39,396	400
啓明街/榮光街發展項目	105,821	21,162	215
鐵路項目			
東涌東站1期	/	/	1,900
將軍澳百勝角通風大樓	/	/	550

*已招意向

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

上半財年賣地情況

地盤名稱	可建樓面 (方呎)	成交價 (億元)	每呎樓面地價 (元)	中標財團
政府官地				
粉嶺粉錦公路與青山公路/古洞段交界	284,175	26.168	9,208	永泰
粉嶺古洞第24區	492,388	41.85	8,499	會德豐
元朗流業街與涌業路	78,575	7.16	9,112	長實
九龍塘廣播道79號	71,591	/	/	招標中
市建局項目				
大角咀樹樹街/埃華街	59,966	6.181	10,308	建灑地產
土瓜灣春田街/崇樹街	158,489	/	/	首置上車盤
土瓜灣庇利街/榮光街	717,464	81.89	11,414	恒地
港鐵項目				
東涌牽引配電站上蓋項目	939,568	/	/	正在招收意向書

資料來源：地政總署、港鐵、市建局

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



微觀點

本港土地房屋供應嚴重失衡，樓價租金貴絕全球，樓價對家庭收入中位數比例超過20倍；公屋上樓越來越難，申請輪候時間長達5.8年。受害於高樓價，本港有逾20萬基層人士居住在環境惡劣的「劏房」之中，即使有幸能「上車」的普羅市民，也要把七成分的家庭收入用作供樓(置業負擔指數今年第二季升至75%)，生活態度積極的市民節

衣縮食買樓供樓，消極的索性「躺平」不婚不育，高樓價可謂讓全民受害。

改變覓地建屋陳規陋習

港府早年的《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》曾推算，香港尚欠1,200公頃用地作30年長遠發展，據指現今土地缺口已經擴大至3,000公頃。如果任由土地供應問題積重難返，本港發展經濟、改善民生將會更加舉步維艱。

正如許多評論所言，本港其實並非缺乏土地，也不是缺乏規劃，而是缺乏將土地及規劃轉化為供應的執行力。過去土地房屋問題被攪炒派炒作利用，成為衝擊管治、撕裂社會的政爭工具，嚴重影響本港社會和諧穩定。現在本港由亂及治、重回正軌，各界一心一意謀發展，政府更要把握機遇，下決心、花力氣破解增加土地供應的難題。

今年7月，國務院港澳辦主任夏寶

龍談及對香港「四大期盼」，當中就包括希望香港的住房問題得到極大改善，將來告別「劏房」、「籠屋」。解決土地房屋這個本港最主要的深層次矛盾，真正考驗愛國治港者的能力和擔當，治港者必須樹立市民至上的服務意識，想市民之所想、急市民之所急、解市民之所困，更應注重調查研究和科學決策，改變覓地建屋的陳規陋習，迅速付諸行動造福市民，不負中央和市民的期盼。

●香港文匯報記者 蔡競文

香港缺的是政策執行力

大灣區前海概念帶動 新界地價升幅贏市區

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)上半財年，政府一共只推出4幅住宅官地招標，涉及1,180伙，數量可謂極少。其中3幅官地來自新界區，受惠上半年大灣區及前海概念，全部地價都超出市場預期，高過市場預期上限6%至15%不等，古洞地的每呎樓面地價甚至超過了9,000元水平，直逼啟德新發展區。至於「一鐵一局」項目中，上半年財年暫時共售出兩幅，每呎樓面地價僅1萬多元水平，顯然見到發展商對新界區地價的出價較市區更進取。

古洞地價近萬元逼啟德水平

今年多幅新界區的地價表現都非常亮眼，地價「起飛」自今年4月批出的古洞第25區用地(屬上財年推出官地)，由新地以86.14億元高價投得，成為政府賣地記錄中最貴新界地，每呎樓面地價逾7,100元，較當時市場上低價估價更高約42.8%。大型地產商高價搶地，配合國家

之後一浪接一浪的大灣區、前海、跨境理財通等消息，新界邊境大開發概念成形，新界地皮變得炙手可熱，人人爭相插旗，市場亦將新界地價的估值大幅上調。

今年4月踏入本財年的賣地計劃，兩個財季推出4幅住宅地，其中3幅位處新界，分布於粉嶺及元朗，地價同樣非常靚靚，每呎樓面地價介乎8,499元至9,208元，高市場預期上限6.2%至15.1%，完全洗刷了市場對新界地價的低價形象，甚至已逼近部分啟德地價的水平，相當誇張。

反觀市區土地的地價表現則中規中矩，土地來源主要屬市建局地盤，財年上半年共推出3幅，撇除屬首置盤的土瓜灣春田街項目，另外兩幅分別來自大角咀及土瓜灣，每呎樓面地價介乎10,308元至11,414元，比新界區地價高出不多。

測量師：市區地價或追落後

近日有消息透露，下月的《施政報告》



●古洞每呎樓面地價直逼啟德新發展區。
資料圖片

或會宣布新界北連接深圳前海的新鐵路，配合大灣區及前海概念，新界區的發展潛力為市場看重。不過，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，今年以來新界區地價升得非常快，連元朗地每呎樓面地價都超過9,000元水平，相信往後地價走勢會減慢，反而市區地價落後，最近市建局土瓜灣土庇利街/榮光街項目由恒地投得，每呎樓面地價僅約1.1萬多元水平，預測市區地價會出現追落後情況。

供地拆東牆補西牆 影響私樓供應

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府本財年供地數量極稀少，年初時提到本財年可以供應的土地為1.65萬伙，當中官地只有6,000伙，屬主動推地以來最少。反而「一鐵一局」的供應有7,220伙，為首次超過同年官地供應，側面反映政府手上土地儲備「彈藥」買少見少。

去年私宅動工萬二伙9年最少

事實上，自從政府將公私營房屋供應比例由「六四比」調整至「七三比」之後，在政府土儲「乾塘」情況下，只能「拆東牆補西牆」，削減了財年私人住宅土地供應的數量，年度供應目標已由過去一般的1.8萬伙，大減至近3個財年僅1.29萬至1.35萬伙。資料顯示，過去3個財年，政府預測每年可以推出的土地供應在1.5萬至1.6萬伙左右水平，相比再前3年(2016/17年度至2018/19年度)平均有2.86萬伙的供應量，大跌約44%。

私宅土地供應減少，也直接影響市場私樓供應。運輸及房屋局的「私人住宅一手市場供應」資料顯示，動工量正不斷下滑，去年僅11,800伙，屬9年新低，今年首兩季共6,500伙，雖然按年有所上升，但仍屬偏低水平。回顧2017至2019年，平均每年施工量約18,000伙。

而令人憂慮的是，政府於房屋供應上主導能力變弱，本財年官地有15幅，可供興建約6,000伙單位，數量歷年最少，佔全年供應比例跌至37%，同樣為有記錄以來最少。年度供應側重於「一鐵一局」項目，可供供應單位高達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%，比例為有記錄以來最高。

業界認為，上述數字反映本財年政府將更主要依賴「一鐵一局」項目推地供應，手上土儲買少見少。