

下季供地5680伙遠超預期

靠私人項目助力 財年供應20080伙超標55%

政府發力推地！第四財季（2022年1月至3月）土地供應將有約5,680伙單位，遠勝市場早前預期的900伙，令本財年私宅土地供應衝上20,080伙的4年高位，較全年供應目標1.29萬伙高出55.7%。業界認為政府增加供應的舉動對市場有穩定作用，但供應側重私人發展項目，數量接近1.3萬伙，佔比高達65%；如第四財季的5,680伙供地中，私人發展亦佔2,220伙，政府處境比較被動，建議加快「北部都會區」發展，並積極縮短土地審批流程，增加手上土地儲備，才能重掌土地供應主導權。

● 香港文匯報記者 黎梓田、顏倫樂



● 東涌商業地（紅色塊）將在下季重推，提供約129.1萬方呎樓面。資料圖片

發展局昨日公布第四財季賣地計劃，發合共可提供約5,680伙私宅單位，單是首度引入280萬呎最低單位面積的「限呎地」屯門地皮就提供2,020伙，而整個財年(2021年4月至2022年3月)合計私宅土地供應量達20,080伙，比起全年目標的1.29萬伙高出55.7%，比前個財年亦高出54%，是自2017/18年度後首次重上逾2萬伙，見4年新高。

回應訴求 展示增供應成果

對於下季大力推地，發展局局長黃偉綸指出，目的是希望展示特區政府在私人市場配合下，致力增加土地供應的成果。由於下季仍有私人項目可能批出補地價等，「2萬伙供應仍有可能再推升」。他又表示，政府繼續多管齊下增加土地供應，維持持續和穩定的供應，回應市民在住屋、經濟和社會發展各方面的訴求。

政府預測未來3至4年，一手私宅物業市場供應量約有9.4萬伙單位，將繼續維持在一個相對較高的水平。但值得注意的是，在本財年約20,080伙供應中，私人發展項目接近1.3萬伙，佔約65%，成為各類土地來源之中最多。反觀官地供應僅提供約3,410伙，僅佔17%，兩者均創自2011年4月起按季預先公布出售土地計劃後最少。

下季除「限呎地」屯門住宅官地提供2,020伙受注目外，「一鐵一局」項目亦有著墨，季內市建局將會推出土瓜灣「四合一」項目招標，分佈於土瓜灣鴻福街/啟明街及榮光街/啟明街，提供890

伙。此外，預期將有5個私人發展項目完成契約修訂，帶來約2,220伙供應。

港鐵百勝角項目設最低面積

另外，港鐵將推出將軍澳百勝角通風大樓物業發展項目，提供約550伙。黃偉綸提到，港鐵亦會於項目施加與官地相同的單位面積限制。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指，近年將軍澳日出康城以及其他新界區新盤的成交價都上升不少，在計算補地價及花紅等因素後，估計百勝角通風大樓項目每呎地價有機會突破1萬元。

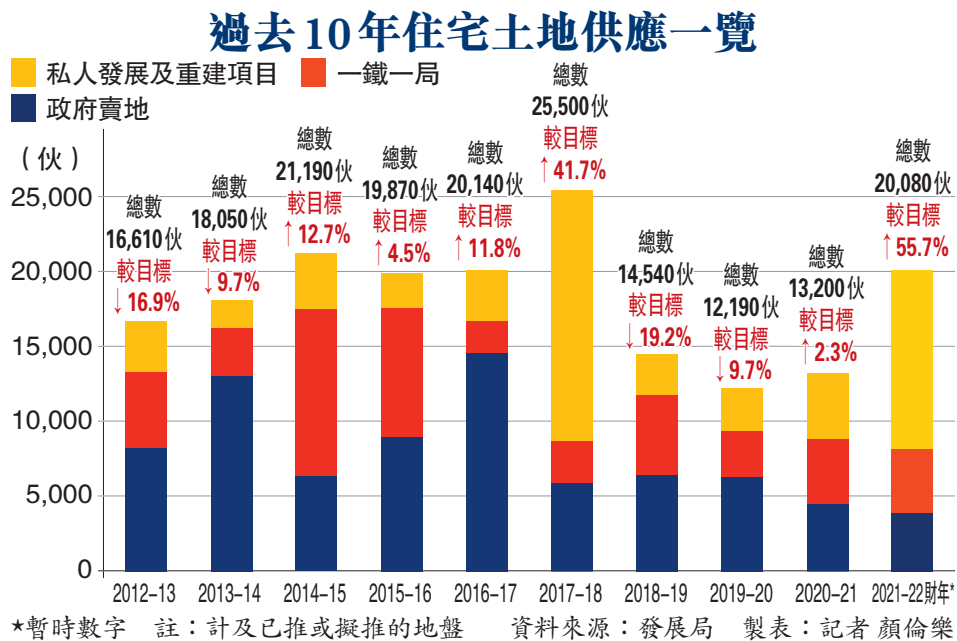
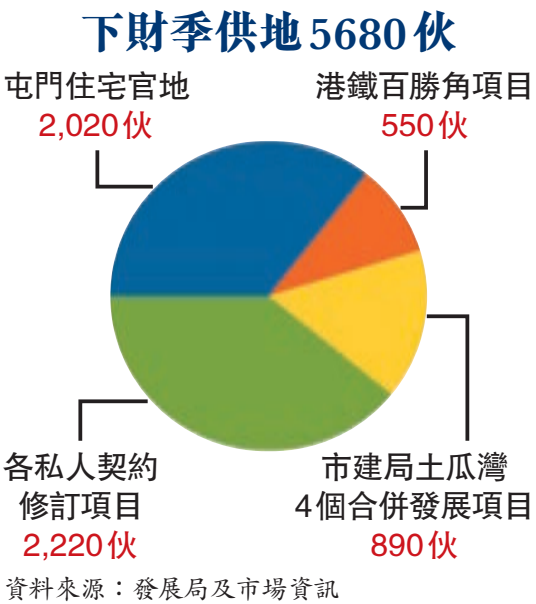
業界籲政府需加快覓地造地

戴德梁行董事及香港研究部主管陳健珩向香港文匯報表示，雖然今次全年供應達標，但政府的處境非常被動。在「北都區」及其他大型基建項目未正式落實之前，估計政府手頭上可即時動用的土地資源已經不多，兩三年內難以炮製「驚喜」。短期土地供應難免繼續側重私人發展/市區重建項目，要重新主導土地供應，政府必須認真審視行政程序，簡化縮短審批流程，加快覓地造地，以新思維解決目前困境。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，本財年賣地能夠超標至2萬伙，連續3年僅約1.2萬至1.45萬伙的低供應情況斷纜，有助穩定樓市發展。由於賣地至項目落成需時，相信對短期樓市影響有限。若然未來賣地計劃能夠延續本財年明顯超標的話，料數年後落成量將會明顯提升。



● 政府下財季出乎市場預料，大手筆推出屯門大欖住宅官地（紅色塊），提供逾2千伙單位之餘，並設單位最低面積規定。資料圖片



大欖官地建2千伙最矚目

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府下財季推出一幅屯門青山公路一大欖段住宅官地（屯門市地段第561號），提供約2,020伙單位，規定單位最低面積約280萬呎，比同區知名「龍床盤」菁雋兩個單位還大，不論是供應規模或地點均相當吸睛。業界估計每方呎樓面地價6,000至6,240元。

可建130萬呎 料值78億元

中原地產測量師張競達認為該地具規模，料落成後單位可享開揚海景，「步行

約10分鐘可達巴士轉車站，交通算方便，具一定吸引力。」地皮佔地約36萬方呎，估計最高可建樓面130.06萬方呎，料每方呎樓面地價6,000元，總值約78億元。

根據地政總署資料，地皮坐落屯門公路與青山公路，附近屋苑有琨崙、漣山、浪濤灣及聽濤村等，均以低密度住宅為主。其中，琨崙海翡翠獨立屋1號於11月10日錄得一手註冊成交，成交價5,300萬元，呎價19,065元。

另一方面，去年10月流標的東涌商業

地（大嶼山東涌第57區）亦將在下季重推，提供12萬平方米（約129.1萬方呎）樓面。由於地皮曾經流標，故發展局局長黃偉綸指今次招標條款將重新調整，包括容許可做數據中心等。

東涌商地重推 可作數據中心

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚估計，該地每呎地價約4,300元，由於區內配套未完善，而港鐵東涌東站亦要等到2029年才通車，依然有流標風險。

加快造地建屋 林鄭：續精簡程序

● 林鄭月娥表示，發展局明年第一季將向立法會提交檢視有關土地發展的法例，以及精簡程序的具體建議。

香港文匯報記者 攝



香港文匯報訊（記者 文森）運房局本月初公布新一份《長遠房屋策略》周年進度報告，未來10年的房屋供應繼續「頭輕尾重」，首5年供應遠低於需求，市民上樓無期。關注團體和智庫一再促請特區政府「急起直追」、進一步「拆牆鬆綁」，加快後5年的房屋供應。行政長官林鄭月娥昨回應時表示，發展局明年第一季將向立法會提交檢視有關土地發展的法例，以及精簡程序的具體建議，涵蓋《城市規劃條例》在內的5項條例。

發展局將提建議涉5條例

林鄭月娥昨透露，自10月公布施政報告以來，已要求各有關部門檢視後5年期

的建屋項目，共涉及120個，看看有哪些項目可以加快，相關工作季度報告經已提交，承諾政府會竭力壓縮建屋程序。為此，發展局將於明年第一季，向立法會提交檢視有關土地發展的法例，以及精簡程序的具體建議，涵蓋《城市規劃條例》、《收回土地條例》、《前濱及海床(填海工程)條例》、《環境影響評估條例》及《道路(工程、使用及補償)條例》。

發展局早前表示，修例建議會從四大方向着手，包括縮短城規法定時間；減少在不同階段諮詢的次數；同步進行填海和城規程序，或在土地研究開展前，便開始收地、安置的工作；理順不合時宜的安排，包括禁止公眾改劃他人的私人土地。

輪候公屋逾1年可買綠置居

香港文匯報訊（記者 明其道）房屋政策是特區政府重中之重的的工作，行政長官林鄭月娥昨回顧今年工作及展望時提出兩個新建議，包括容許輪候公屋超過1年人士購買今期綠置居貨尾單位，以及收緊未來推售的資助房屋之轉售限制。有房委會委員認為，綠置居貨尾單位平均售價100萬元，相信不少公屋輪候者都負擔得起，總比單位「曬太陽」好，但有委員則擔心放寬若非「單次」，或吸引一群無意「上公屋」但希望「抽綠置居」的人士加入輪候冊，影響真正有需要者。至於收緊資助房屋轉售限制，房委會委員普遍支持，但亦有民間智庫質疑延長措施會令居二市場的流通量及供應減少，令有需要的市民更難「上車」。

林鄭月娥昨預告，明年將推售共8,900伙居屋單位和4,700伙綠置居單位，分別將以五一折和四一折出售，是2014年復售以來最大折扣率；兩者共提供13,600伙資助出售單位，令本屆政府推出的資助房屋數目累計約38,300伙，比上屆政府多出約4倍。

資助屋禁轉售期加長至5年

她強調，房屋「不是普通商品」，是「用來住不是用來炒」，故明年起推售

的居屋和綠置居將收緊轉售限制，若以不高於原價在第二市場轉售，例如售予綠置居買家，禁售期將由現時的2年延長至5年，即從第6年起，業主才可自行議價出售；補地價後在自由市場轉售的禁售期亦由10年延長至15年。

她同時宣布將今期末售出的綠置居貨尾單位開放給申請公屋超過1年的人士購買，承認相關單位「僧多粥少」，但認為可讓輪候公屋中的市民有一個盼望、機會，可直接抽中及購買綠置居單位。

她介紹，該計劃以先導形式推出，會視乎受歡迎程度，再作檢視。翻查資料，上述綠置居貨尾單位共520多伙，涉及青衣青富苑及柴灣蝶翠苑，主要是青富苑單位。早前有消息透露，房委會計劃首次將賣剩單位納入跟凶宅同隊的「特快公屋編配」，合資格人士會獲邀申請，可選擇「上樓」或是「上車」，售價維持不變由約82萬元起。

房委會委員招國偉表示，綠置居貨尾單位售價平均100萬元，按揭供款每月約5,000元，與劃房租金相若，估計輪候公屋中的市民也負擔得到。另一房委會委員、候任立法會議員梁文廣亦指，青富苑單位面積較細，至今銷售情況不理想，認為政府建議開放貨尾單位有助舒

緩市民輪候公屋壓力，同時免單位「曬太陽」。

憂輪候冊富戶「打尖上樓」

不過，身兼房委會委員的立法會議員柯創盛認為，若是「單次」放寬綠置居的資格以求「清貨尾」，有可能吸引一群無意「上公屋」、但希望抽綠置居者進入公屋輪候冊，影響真正有需要者的「上樓」機會，「比較富有的輪候冊申請人可透過購買綠置居變相『打尖上樓』，打亂公屋資源以排隊輪候的分配原則。」

至於收緊資助房屋轉售限制，招國偉、梁文廣和柯創盛均表示支持。然而，團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺擔心這無助於解決居屋第二市場高價成交的現象。他指出，居屋二手市場高價成交的背後源於供應未能滿足龐大的需求，尤其是白居二配額增加後，使未補價的二手居屋更加渴市，而居屋二手市場流轉率一直偏低，過去10年每年平均只有少於百分之一單位在市場轉手，大幅低於私樓的5%，認為延長出售年期限制只會令居二市場的流通量及供應減少，令有需要的市民更難「上車」。