

標準金額補地價擴至新發展區

縮短流程加快供應 古洞北農地建住宅每呎補5574元

本港土地供應進度緩慢，其中一個重要關卡為補地價，地皮業主與政府之間動輒商討十多年時間。為解決問題，去年施政報告提出將工廈「標準金額」補地價先導計劃擴展至新界新發展區，昨日終於有初步框架。業界指出，相關安排可以提升整個程序的透明度，縮減冗長的談判過程，加快項目發展。以工廈「標準金額」補地價為例，一般可於1個月內達成地價協議，對比之前採用傳統估價機制平均則需時7個月。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

去年施政報告宣布把標準金額補地價模式擴展至新發展區的契約修訂申請，發展局昨日公布具體安排，地政總署將率先為古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段的契約修訂申請，訂立適用的補地價標準金額及相關細節。

建公共運輸交匯處可扣減

以一幅位於古洞北新發展區、面積約4.3萬方呎的農地作例子，以標準金額每方呎372元計算，農地原有價值約1,600萬元。若農地修契後用作住宅用途，可提供總樓面約258,340方呎，以標準金額每呎5,574元計算，該地價值便高達14.4億元。減去原有價值後，地皮相關補地價金額約14.24億元。不過當中或出現部分可扣減款項，如興建公共運輸交匯處的工程費用，因此每呎補地價金額並非劃一金額。

除前身為農地外，政府亦有為前身為其他用途的土地列出具體參考數據，例如古洞北土地，如前身為非住宅用途，就假設其原有每方呎標準金額為1,858元，前身為住宅用途，就假設其原有每呎標準金額為4,181元。對比之下，粉嶺北新發展區修契前的標準金額與古洞北一樣，但於修契後的標準金額不同，若作住宅用途，每呎標準金額約5,110元；而非住宅用途，每呎標準金額約2,787元。

香港大學房地產及建設系客座副教授張聖典認為，政府釐定修契後的住宅用途標準金額相當進取，相信是近年古洞區住宅地價已被搶高所致，認為除非發展商在時間上很想爭取快些完成補價，否則未必會採用這個機制去補地價。

或可快至1個月達成協議

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺認為，「標準金額」猶如「超市明碼實價」，可以提升整個程序的透明度，縮減冗長的談判過程，有助加快項目發展。他指出，工廈重建的「標準金額」補地價先導計劃自2021年3月中推出後，廣受市場歡迎，首十個月已接獲7宗申請，其中5宗以標準金額完成修契，而地政總署亦指出以標準金額計算的地價起計，一般可於1個月內達成地價協議，對比之前採用傳統估價機制平均需時7個月。

明碼實價試驗郊鄉成效

據悉，政府將以此模式推行古洞北、粉嶺北及洪水橋/厦村新發展區計劃。今趨率先為古洞北及粉嶺北訂立框架，其他新發展區的金額及細節，將於有關新發展區公布契約修訂申請詳情時公布。政府分析，在已公布的新發展區內，用地的發展環境比較相似，均為有全面基建配套的高密度發展社區，故較有條件短時間內訂制標準金額及相關推行細節，為鄉郊土地採用標準金額補地價提供最快的試驗機會。

發展局發言人表示，今次公布提供標準金額補地價選項，是希望透過預先公布的標準金額，為補地價提供確定性，促成更多契約修訂申請及早完成。於2021年3月推出為期兩年的先導計劃，引入標準金額徵收補地價選項，適用於涉及重建1987年前落成工廈的契約修訂申請，有見業界對先導計劃反應正面，政府將延長該計劃1年至2024年3月31日。



◆有專家認為，政府釐定修契後的住宅用途標準金額相當進取，相信是近年古洞區住宅地價已被搶高所致。資料圖片

去年私宅落成跌三成

近年私人住宅落成量變化



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差估署昨日公布，去年私人住宅落成量只得14,390伙，按年跌三成，亦較政府之前預測的18,230伙少逾兩成，但預計今年落成量將達22,850伙，按年激增59%，明年落成量亦達21,850伙。業界人士指，今年預測落成量急升，主要是新冠肺炎疫情影響工程進度，令原本屬於去年的落成量延遲到今年才供應，而今年預測落成量能否悉數落實，也要看疫情發展。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺指出，政府今明兩

年私樓預測落成量激增主因是疫情下建築進度延長的結果。如今年1月落成量錄得4,607伙的高數字，屬2018年12月後的新高，相當當中不少樓盤原本是在去年底落成的，所以今年落成量其實是吸收不少從去年滾存而來的「水分」。

今年2.28萬伙有難度

另一方面，他亦指，需要考慮上述統計數字仍然未反映今年2月及3月受第五波疫情對於建築進度的影響，因此他對今年私樓落成量是否能達到預測目標，持

審慎樂觀態度。他又表示，如果翻查過往10年差估署的預測，當中有7年都比起實際落成量有所高估，比例由12%至64%不等。

至於2021年單位入住量為14,110伙，較2020年數字多出約12%；去年底空置量則輕微下降至總存量的約4.1%，相當於50,160伙單位。空置單位中，有約5,180伙於佔用許可證發出後，尚未獲發滿意紙或轉讓同意書。

寫字樓空置17年新高

業界指，去年空置率下降，與落成量回落亦有關係。更值得留意的是，與住宅空置率回落相比，去年寫字樓空置率則高得驚人，2021年攀升至12.3%，為2004年沙士時期12.7%後的17年新高。翻查資料，寫字樓空置率已連升3年，由2018年的8.6%升至去年的12.3%，而對比2020年的11.5%更按年升0.7個百分點，空置樓面逾1,541萬方呎。

寫字樓售價方面，政府指2021年市場氣氛有好轉，全年升幅有1.3%，同期寫字樓租金平穩，僅錄得0.6%的輕微升幅。

華懋27.78億下限價奪東涌商地

香港文匯報訊（記者 黎梓田、梁悅琴）曾經流標的東涌第57區商業地，地政總署昨日公布招標結果，由華懋以27.78億元力壓4財團奪標，每方呎樓面地價約2,202元，貼近市場下限價。早前市場就上述地皮的估值介乎約28億元至50億元，每呎樓面地價2,220元至4,000元。華懋集團同日表示，計劃興建商場、辦公室及數據中心。

可建126萬呎 設數據中心
華懋集團執行董事兼行政總裁

蔡宏興表示，投得的東涌商業發展項目，鄰近港珠澳大橋及屯赤隧道，具連接廣東省及澳門的優勢，加上政府正積極進行東涌新市鎮擴展計劃，對東涌的發展非常有信心，計劃在該地皮興建商場、辦公室及數據中心。

上述東涌市地段第45號用地於2020年10月份首度推出時，因標價未達底價流標。地皮地盤面積約13.2萬方呎，可建樓面面積約126.1萬方呎，是次重推加入新元素，包括容許零售、食肆餐飲等樓面大增至不超過整個項目的

30%，即約38萬方呎，以及首次在商業地上容許用作數據中心，比例不設上限，以增吸引力。

東方國際長沙灣購工廈

另一方面，市場消息，東方國際（集團）斥資2.4億元向第一集團、連命名權購入長沙灣大南西街1018號全新工廈16及29樓，共合2萬方呎，平均呎價約1.2萬元，並命名項目為東方國際大廈。項目為一幢全新工業大廈，樓高26層，提供154個單位，將於今年第二季落成。

中石油創近7年最好業績



◆中石油表示，2022年計劃原油產量為8.986億桶。資料圖片

香港文匯報訊（記者 周曉菁）「三桶油」均創佳績，中石油（0857）昨日公布2021年業績，營業收入按年上升35.2%達26,143.49億元（人民幣，下同），淨利潤勁增3.85倍至921.7億元，創公司近7年最好水平。每股盈利0.5元，派末期息0.09622

元，全年共派息0.22662元，按年升三成。按昨日收市價4.06港元計，股息率約為6.86厘。

董事長戴厚良於電話會議上表示，俄烏事件對全球能源市場影響深遠，油價已漲50%至70%，並且仍在高位寬幅震盪。在供應成本大幅提升下，公司會力保原油及天然氣的正常供應，繼續通過加大國內項目勘探力度，強化貿易供應，增加投資氫能源等。

戴厚良：人努力 天幫忙

戴厚良評價去年取得良好業績為「人努力，天幫忙」，油氣市場穩定恢復，集團提质增效措施顯著，去年平均實現原油價格為65.58美元/桶，按年增長62.6%。期內原油產量8.879億

桶，按年下降3.7%；可銷售天然氣產量4.42億立方英尺，按年增長5.7%，油氣當量產量16.25億桶，按年基本持平。

旗下四個板塊均實現經營利潤正盈利。勘探與生產板塊經營利潤684.52億元，比上年同期增196.4%；煉油與化工板塊扭虧為盈，實現經營利潤497.40億元；銷售板塊亦取得正向利潤，達132.77億元；天然氣與管道板塊於天然氣銷售量齊增，實現經營利潤439.65億元，按年減39.3%。

中石油表示，2022年計劃原油產量為8.986億桶，可銷售天然氣產量為4.6251億立方英尺，油氣當量合計為16.697億桶。又預期2022年資本開支為2,420億元，即按年跌3.7%。

特刊

香港有求 國家必應 香港文昌社團聯會（香港文昌同鄉會） 致敬最美逆行者

在抗擊第五波新冠肺炎疫情工作中，習近平總書記就支援香港抗疫作出重要指示，提出三個「一切」兩個「確保」，強調把盡快穩控疫情作為當前壓倒一切的任務，動員一切可以動員的力量和資源，採取一切必要的措施，確保香港市民的生命安全和身體健康，確保香港社會大局穩定。香港文昌社團聯會（香港文昌同鄉會）會長符文靜及全體同仁積極貫徹習近平總書記重要指示，並向支援香港的內地支援香港醫護人員致敬！



▲符文靜會長

符文靜會長致內地支援香港醫護人員感謝信如下：

正當香港第五波新冠疫情嚴峻，危難之際，你們「逆行」援港，守護我們家園的健康和安全，盡顯血濃於水的同胞之情。最冷的天，來了最暖的人。2月下旬，疫情籠罩的香港遭遇低溫降雨，惡劣的天氣重疊猛烈的新冠，讓香港人經歷著不可言喻的苦難，也讓出征的白衣天使顯得更為的雄壯。

你們捨小家，為大家，放下兒女情長，揮別家人，前來香港奔赴抗疫第一線，以赤誠之心，讓香港同胞感受到來自祖國的堅實力量。你們以寬廣的胸懷，精湛的醫術與香港醫護人員展開合作，相信憑著無私與真誠，定能夠同心攜手，戰勝疫情。你們的每一個善舉，都是一點星光，最終匯聚成耀眼的光芒，你們在抗疫第一線上義無反顧的身影，是乍暖還寒的春天裏最美風景。你們默默奉獻，令全港市民銘感於心。深深的向你們致敬！相信經過你們辛勤的付出和努力及全港市民的配合，我們定將取得這場「戰疫」的勝利！

香港第五波疫情嚴峻，牽動了全國人民的心。在中央的全力支援和協調下，內地各省市及不同政府部門紛紛發揮「一方有難，八方支援」的精神，赴港抗疫，這不僅印證了國家是香港最強而有力的後盾，更讓香港市民再次真切感受到來自祖國的溫暖和力量。

沒有一個冬天不可逾越，沒有一個春天不會來臨。無論疫情如何變幻，相信在你們的援助之下，我們定能擁抱抗疫的勝利和人間的溫暖。堅信在以習近平總書記為核心的黨中央堅強領導下，在香港特區政府的統籌協調下，在廣大香港市民的支持配合下，一定能夠奪取疫情防控阻擊戰的最後勝利！最後衷心祝願援港醫護隊伍所有成員一切順利！平安健康！

香港文昌社團聯會（香港文昌同鄉會）的常務副會長邢詒詒、王敏（MM）、王鴻瀾、周國傳、王寶華、雲俊豪、陳禮豪、王玉珠，以及副會長、十七鎮同鄉會代表、十大區地方委員會代表、文昌辦事處代表、會員代表、鄉親代表們紛紛向內地支援香港醫護人員表達感謝，致敬每一位逆行的戰士，義無反顧地衝到了香港抗「疫」最前線，展現了責任和擔當，彰顯了大愛和無私，做出了表率 and 榜樣，用理解、鼓勵、包容和支持，給予全港市民勇往直前、戰勝疫情的信心和決心。加油，最美逆行者！加油，香港！