

下季或推出3地 乏大項目供應

增供應靠一鐵一局項目 市場波動發展商投地料謹慎

政府快將換屆，展望候任行政長官李家超未來5年任期內，將有至少10項大型基建項目落成，包括機場三跑以及六號幹線等，將大幅改善物流和交通配套，為疫後經濟復甦注入新動力，樓市也將受惠。政府日內將公布下季度賣地計劃。據政府2月公布的時間表，預料下季將有2幅住宅地及1幅商業地推出市場，但規模都不算大，合共估值才42億元。業內人士估計，下季住宅土地供應或須依靠一鐵一局項目，目前有4幅潛在供應。由於外圍經濟波動及疫情影響，相信發展商投地會變得謹慎及挑剔，但地價仍然能靠穩。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

下季預料推出之3幅官地

土地	地盤面積 (方呎)	可建樓面 (方呎)	市場估值 (億元)	每呎樓面地價(元)
葵涌荔崗街住宅地	41,743	250,458	26	10,400
沙田顯和里住宅地	11,625	81,375	8.5	10,500
觀塘安達臣道對出商業地	63,292	139,242	7.4	5,300

估價來源：泓亮諮詢及評估

製表：記者 顏倫樂



◆業內人士估計，下季住宅土地供應或須依靠一鐵一局項目，以市建局供應較具彈性，如土瓜灣重建項目。

資料圖片

發展局局長黃偉倫將於本周公布下季賣地計劃，這將是他任內最後一次代表發展局公布有關安排，黃偉倫之後將擔任新一屆政府的財政司副司長。而目前發展局常任秘書長(規劃及地政)瀝漢豪將會接替發展局局長一職。

葵涌沙田宅地 供應33萬呎

根據年初政府公布，目前最大機會於下季推出的地皮有3幅，包括2幅住宅，分佈於葵涌及沙田。當中較大型為葵涌荔崗街地皮，位處葵涌半山，由政府社區用地改劃為住宅發展，日後可建樓面約25萬方呎，估值約26億元，每方呎樓面地價估計約10,400元。另一幅有機會下季推出的住宅地位於沙田顯和里，可建總樓面約8.14萬方呎，估值僅8.5億元。由於涉及投資額不大，又具有東鐵線過海段的通車效應，市場預料對不少發展商有吸引力。

由於下季可能推出的官地規模均相對細小，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚估計，政府或會安排原訂財年下半年的供應提早推出，又或一鐵一局項目推出招標。

其實仔細分析會發現，相關一鐵一局土地選擇並不多。資料顯示，目前尚餘下可推出的鐵路項目，分別為東涌東站第1期(1,500呎)及小蠔灣車廠上蓋物業第1期第1批(1,500呎)。市建局亦只餘下兩個項目，分別為土瓜灣榮光街/崇安街項目(556呎)及西營盤皇后大道西/賢居里項目(189呎)，合共單位約745伙。

土地供應仍失衡 樓價難大跌

張翹楚表示，最近股市波動、美國加息等，都對下半年樓市有所影響。以本港拆息為例，最近明顯上升，相信發展商之後買地出價都會較為審慎。他認為，政府之後須審視官地地價及鐵路項目補地價會否過高，否則再度出現流標機會大，

或會影響整體供應。

不過，他對後市仍然樂觀，指現在香港供滿樓的家庭比例高，息口亦仍然處低位，即使加息亦較廿多年前十多厘低。此外，香港土地供應依然失衡，所以相信樓價今年內仍不會大幅回落，由於地價走勢亦與樓價有一定聯繫，所以該行目前亦未有因市況波動而調整估值。

投地料兩極化 靚地爭崩頭

但對於發展商來說，由於市況變化，他們除出價審慎外，評估風險下對於買哪一幅地亦會變得更加挑剔。張翹楚以早前流標的屯門限呎地來說，除限呎原因外，其流標原因亦包括基建及配套不足、競爭亦大。反觀最近灣仔住宅地因位於市區優越位置，地區配套成熟，就變成「爭崩頭」，並以市場價售出，相信往後此類兩極情況會繼續出現。

至於下季可能推出的商業地，位於新發展區觀塘安達臣，鄰近安秀道公園及安達邨，可建樓面約13.92萬方呎，張翹楚估值約7.4億元，每呎樓面地價5,300元。他指，安達臣發展區零售商場欠奉，項目日後如用作零售用途，發展成地區式商場，招標反應或會理想，估計於區內有發展項目的發展商，包括華懋及長實的興趣會較大。



李家超未來聚焦「提速提效提量」

◆候任行政長官李家超提出多項房屋政綱。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)候任行政長官李家超早前公布政綱，在房屋問題上著墨頗多，除土地及房屋供應上要提速、提效、提量，亦提出「公屋提前上樓計劃」。具體措施包括設立「土地房屋供應統籌組」，負責土地供應問題，要求縮減現時程序，壓縮所需時間。又建議設立「公營房屋項目行動工作組」督導公屋興建項目。

公營房屋加快興建與上樓

一再強調以「以結果為目標」的李家超，早前公布政綱時提出進一步提速、提效、提量為目標，加快建造建屋的速度，縮短公屋輪候時間，以及建立長遠土地儲備。

其中包括推行「公屋提前上樓計劃」，做法是在現有的公屋興建專案中，針對因社區或交通配套較複雜而拖慢落成時間的專案，提前建屋的流程，包括以更單一和標準化的圖則設計和規劃，讓某數量的單幢公屋在未有全面社區設施落成前，准許先行上樓，壓縮約1年時間。又提議重啟及優化私人參建模式，幫助興建公營房屋。

研設小組統籌造地建屋

另外，「現在進行式」的措施，例如精簡發展程序、鼓勵公營房屋項目更廣泛運用創新科技(例如組裝合成等)、引用《收回土地條例》收回土地等都會繼續推廣。他亦重申善用市場力量，促進私人土地持份者參與發展，加速和加大整體土地房屋的供應。收地方面，協調各部門制定針對性措施，協助重置和合理補償原土地使用者。

此外，李家超亦提出要加強統籌各政府

部門的造地建屋工作，研究設立「公營房屋項目行動工作組」及「土地房屋供應統籌組」，由司級官員帶領。此外，在增加並加快出租公屋單位的同時，李家超認為要積極提升整體公營房屋體系不同類型單位的供應，包括綠置居、居屋及港人首置盤，並擴大「白居二」名額。

「公營房屋項目行動工作組」負責督導公營房屋興建項目，在第六屆政府上任百日內提交初步加快興建公營房屋的工作建議；「土地房屋供應統籌組」負責統籌協調所有土地發展相關的政策局和部門，監督各土地發展項目由規劃到實施的發展，統籌整合審批流程，並制訂政策方案以協助整合及釋放私人土地的發展潛力。



◆加快及增加公營房屋供應成為新一屆政府的施政重點之一。資料圖片

新政府基建大檢閱 三跑航天城最矚目

未來5年落成之主要基建

- 1 機場三跑料今年啟用，整個系統則料2024年啟用
- 2 航天城預期2027年及之前分階段落成
- 3 六號幹線及將軍澳跨灣連接路預期今年至2026年逐步通車
- 4 啟德體育園、東九文化中心預期2023年年底起陸續完工
- 5 機場貨運區擬興建1座高端物流中心，預計2023年投入運作
- 6 演藝綜合劇場預計2024年啟用
- 7 創科園第一批8座樓宇預期可於2024至2027年分階段落成
- 8 數碼港園區擴建預計最快2025年竣工
- 9 科學園第二階段擴建未有確實時間表，市場料2025或2026年完成
- 10 東鐵線落馬洲支線增設之古洞站，預期2023年動工、2027年竣工

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)未來5年將有至少10項大型基建落成，有望為香港疫後經濟注入強心針。當中，機場三跑最受矚目，將進一步提升香港國際機場運力，目前亦已完成試飛，估計年內將配合通關啟用，成為新特首上任後最重要的一項落成基建；其他基建項目中，較為人關注還有六號幹線逐步通車，將大大便利東九龍交通連接。

基建設施水平居全球第三

香港在基礎建設和各項基本工程的投資不遺餘力，世界經濟論壇《2019全球競爭力報告》指，香港基礎設施水平居全球第三。政府於2021/22年度財政預算案中，在基礎建設上撥款約841億元。未來數年，每年在工務工程的投資金額平均達1,000億元水平。

重磅投資機場保中心地位

據香港文匯報粗略統計，未來5年將落成的10項大型基建中，較矚目有多個圍繞香港國際機場的項目，如三跑道系統、機場島高端物流中心及SKYCITY航天城項目，進一步將大嶼山發展成為「機場城市」，鞏固和提升香港國際航空、物流和商業中心的地位。

機場三跑道系統規模差不多等於在現有機場旁建一個新機場。據了解，疫情前的2019年機場客運量為7,150萬人次，貨運能力為480萬公噸。三跑道系統全面運作後，客運和貨運能力將升至1億人次和約900萬公噸，足以應

付至少到2030年的航運需求。目前三跑已完成試飛，機管局預料年內可配合通關啟用，整個三跑道系統則料於2024年啟用。

至於SKYCITY航天城項目亦將在2027年及之前分階段完成，這是香港近年最大型商業項目之一，涉及零售、餐飲、酒店、娛樂設施及辦公室空間。其中，麗豪航天城酒店預定於今年開業。而由新世界打造、作為航天城重要組成部分的11 SKIES，總投資額達200億元，樓面達380萬方呎，包括3幢甲級寫字樓(將於7月落成)，另有全港最大室內娛樂區(約57萬方呎)，並引入超過800間商店，為全港最大型商場，11 SKIES將於2022至2025年分階段開幕。

六號幹線體育園帶動東九

其他基建亦將帶動疫後經濟，其中六號幹線及將軍澳跨灣連接路，預計今年至2026年分階段通車，成為第三條橫過九龍、連接香港西九龍和將軍澳的幹線公路。當中，將軍澳—藍田隧道全長4.2公里，建成後將為第二條連接將軍澳的公路隧道，打破現時只有一條主幹道對外的局面，同時亦有一條長1.8公里的將軍澳跨灣大橋將其連接至環保大道。據政府最新公布，工程已進入最後階段，今年內將通車。

另一項備受矚目的基建是耗資約300億元打造的啟德體育園，預料2023年開始分階段竣工，多項基建落成將為東九龍帶來新的發展動力。



◆耗資約300億元的啟德體育園預期2023年年底陸續完工。



◆三跑系統全面運作後，香港機場客運和貨運能力將升至1億人次和約900萬公噸。

資料圖片