

十年大規模造地 可建兩個將軍澳

容納49萬伙公私營房屋 超「長策」預測需求

特區政府昨公布首份「未來10年可供發展土地供應預測」，財政司司長陳茂波指出，經過幾個月密集的覆檢和跨部門的協作，確認未來10年土地供應量將會達到3,280公頃，大概是兩個將軍澳般大小，估計可以至少興建49.3萬個單位，相對於「長策」未來10年需要43萬個單位的需求更多。目前不論公私營房屋的土地都已「搵齊」，強調政府有能力主導土地供應，期盼長遠能建立土地儲備以應對市場變化。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆財政司正副司長陳茂波（右）和黃偉倫。
香港文匯報記者涂穴攝

一份施政報告的一大方向是「提量」。陳茂波昨表示，政府未來會定期公布「未來10年可供發展土地供應預測」，提高透明度，既展示政府造地的力度和決心，亦便利公眾監察。昨日公布首份預測，未來10年（2023/24年至2032/33年）土地供應量將高達3,280公頃，相等於兩個將軍澳大小，估計可最少興建49.3萬個單位，他形容不論公私營房屋的土地均已經「搵齊」。

《長遠房屋策略》預測未來10年的總房屋需求43萬伙，政府找到可供發展的土地來源已超過該數目。陳茂波指，「土地供應預測」是指可供發展的土地數目，而「長策」的數字則是實際落成量及市場需求。數據顯示政府有能力透過積極造地來主導土地供應，支撐香港未來的產業和經濟發展，並且有空間長遠建立土地儲備，應對萬一出現需求特別殷切的情況。

東涌北都交椅洲先後接力

數據顯示，未來10年可供發展土地供應量呈逐年上升趨勢，由首年的110公頃，至第九年的610公頃。這10年間的供應來源主要是新區的開發，初期集中於東涌新市鎮擴展，之後「北部都會區」的古洞北、粉嶺北、洪水橋/廈村、元朗南及新田/落馬洲等新發展區會接力成為主要來源，在中後期交椅洲人工島填海及將軍澳第137區亦有「熟地」出現。

至於可用作經濟用途的總樓面約1,033萬平方米（約1.11億方呎），政府提醒，不論房屋單位及經濟用途總樓面，都需要時間建設，因此不會全數於未來10年內落成建築。值得注意的是，目前估算的49.3萬個公私營單位、逾千萬平方米之經濟用途樓面、社區

及休憩樓面，都尚未包括「具體用途正在研究的用地」，預計2031/32年度供應將達頂峰，因此未來供應仍將進一步增加。

屯東綠帶107公頃研建屋

此外，政府早前公布，將識別約255公頃綠化帶土地，若以地積比6.5倍推算，料可興建7萬個單位。政府昨進一步披露研究範圍，相關綠化帶分布于荃灣芙蓉山、元朗橫洲、元朗牛潭尾、屯門東、新田麒麟山以南、粉嶺鄰近梧桐河、洪水橋廈村邊緣及粉嶺龍躍頭鄰近皇后山，當中規模最大的單一綠化帶研究範圍屬屯門東，達107.3公頃，佔總數42%。

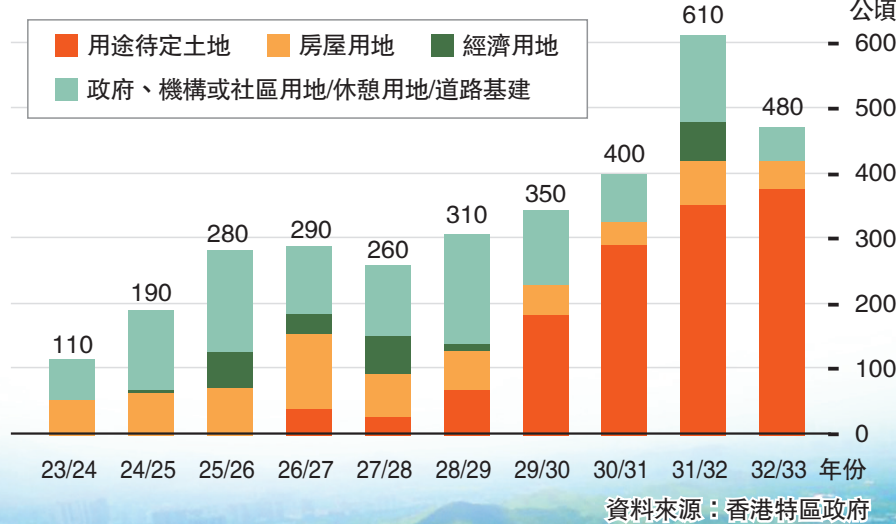
問到最近銀主盤及負債資產數量都有上升趨勢，陳茂波指，留意到傳媒指銀主盤數量增加與政府放寬按揭保險門檻有關，因目前1,200萬元以下物業透過按揭計劃可借八九成，但他認為兩者關係不大，因數據顯示按揭公司的客戶目前逾期斷供只佔0.01%，即1萬個個案中只得1個。目前的銀主盤主要來自財務公司的二按。至於負債資產數字，預測第三季會上升，主要因樓價調整幅度較大。

簡約公屋地已覓五六處

政府昨亦回應簡約公屋的選址，財政司副司長黃偉倫指已找到五六個地方，主要在新界區，既有政府土地，亦會有私人發展商借出土地。

另外，問到會否重新規劃啟德跑道區對外交通系統，黃偉倫指過去曾提出高架橋單軌鐵路方案，但經研究後發現造價昂貴且日常營運會入不敷支，因此提出以多元組合環連接系統取代，包括環保巴士、自動行人道、水上的士等。

未來十年可供發展土地變化



資料來源：香港特區政府

◆未來十年建屋熟地供應四成集中在「北部都會區」。資料圖片

土地持份者爭拗 恐窒礙發展節奏

面對難題

香港文匯報訊（記者黎梓田）特區政府昨公布未來十年（即2023/24至2032/33年度）土地供應量將達3,280公頃，其中四成在「北部都會區」內。未來土地供應逐年呈上升趨勢，由首年約110公頃，至第十年可達480公頃。政府描繪的願景十分美好，然而多年來收地爭拗不斷，市場擔心即使有土地「可取」，但未必「可用」，相信未來在「生地」變成「熟地」的過程中，仍會面對與原有土地持份者的爭拗及發展程序冗長等難關，隨時窒礙土地發展的願景。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺昨向香港文匯報記者指出，收地的確是令政府一直頭痛的問題，因為牽涉棕地作業、農民、寮屋居民和地主等持份者。雖然政府就相關問題提出多項針對性的措施，不過仍要視乎相關措施具體有多快能做到。他稱，對於收地，政府過去多年一直有做不少工夫完善機制，而且收地作公眾用途已經可以成為足夠強的理據，不會大擔心司法覆核的問題，認為最終可以解決到。

倡四處建工廈 重置棕地業者

他建議，政府可以在龍鼓灘、港珠澳

大橋人工島、洪水橋以及香園圍覓地用作興建多層工業大廈，統一重置受影響的棕地業者，而上述四個位置處於連接內地邊境的策略性位置附近，政府可以參考新加坡的做法，成立專責的法定機構，為這些棕地作業者的重置提供場地及升級技術支援，並為這些棕地業者尋找香港以外的發展機會。

不過，回收棕地仍然有不少爭拗。有業內人士指，雖然政府明年起將在元朗和洪水橋推出首批土地，讓私人市場興建多層工廈，並於地契條款要求撥出若干樓面以低於市場租金租予受影響的棕地業者，然而實際上，各類棕地營運者中，汽車維修、物流等尚可以使用多層工廈，但農業及環保產業如廢品回收場等則較難遷入多層工廈，而且每個行業可負擔的租金成本不同，亦難以釐定什麼是「低於市場租金」，不肯定「上樓」的租金會

比棕地便宜。

至於農地重置，政府早前提出在粉嶺打造「農業園」，葉文祺認為政府應再壓縮時間表，亦希望能加大發展規模，預留足夠的空間予本地農業需求。他又指，目前未看見政府對農業政策有確實的走向，建議政府加大力度推動現代化農業發展，提升農地重置的誘因及土地使用的效益。

公私合營 減少祖堂地阻力

祖堂地方面，葉文祺認同是一個相當棘手的問題，由於歷史原因，新界問題相當複雜。不過他看到其實原有土地持份者也希望參與發展，建議政府可以用公私合營的方法，增加土地持份者發展土地的誘因，減低出現爭拗的機會。

總體上，葉文祺指出，政府今次已經顯示出很大的決心，一如預期，施政報告提出多項「精簡」規劃法定程序，加快開發土地，加上制定多項KPIs監察土地房屋相關進度，措施具體明確，相信能有效壓縮發展土地時間以及增加房屋供應。

減辣與否 看五大因素

1. 樓價的變化速度及幅度
2. 住宅樓宇成交量的變化
3. 一手新盤市場概況（包括供應量、落成量、發展商借貸比率及貨尾數量）
4. 香港經濟現狀及未來變化
5. 市場氣氛變化（買賣雙方心態、業主供樓負擔）



地及內地進一步恢復正常通關，香港經濟環境會較目前好轉，即使面對較大的環球經濟挑戰，但政府對前景仍有信心，亦得到國家支持。他亦提到本港失業率，由今年初疫情高峰時的5.4%，跌至7至9月最新3.9%；1998年時的失業率由3.3%大升至5.9%，並持續再往上攀升。第五個因素是觀察市場氣氛。陳茂波指，雖然現時市場普遍趨態較為審慎，但未見大規模恐慌拋售，今年雖然息口已上升了不少，但目前實際按揭利率約2.625厘，與以往大市時的9厘至10厘有一段差距，所以用今天的樓市下跌來類比當年那些大跌市並不合適。綜合以上數據，他認為在目前環境下，辣招無須改變。

財爺決定樓市不減辣 列五大理據

香港文匯報訊（記者顏倫樂）樓市持續下跌，不少地產界人士此前均期望施政報告中有樓市「減辣」措施，惟最終政府只放寬外來人才的買家印花稅（BSD），且目的是為了吸引人才，並非與樓市下行周期有關。財政司司長陳茂波昨日於記者會上指，政府考慮辣招應否撤銷時會留意五個因素，用了不少時間闡述理據，並判斷現時樓市與過去幾次大跌市不同，目前無須減辣。

陳茂波表示，政府當年推出俗稱為「辣招」的樓市需求管理措施，原意是希望在樓宇供應相對緊張的時候，讓未曾擁有物業的香港永久居民較有優勢去置業。對於有評論形容辣招是「退燒藥」，今天樓市下跌卻仍然要「食藥」並不合理，陳茂波對此有不同看法，指今天雖然成交量減少，但樓價水平仍相當高，並透露政府考慮是否減辣時，會看五個重要因素。第一個因素是看樓價的變化速度及幅度。陳茂波

指，雖然今年樓價下跌，與一年前比較大約回落7.5%，但目前的樓價水平仍然相當高，大約是2019年初的水平。對比1997年金融風暴時的大跌市，當時一年內樓價下跌逾30%，所以目前的樓價跌幅屬於輕微調整。觀乎目前的經濟環境，市場應不至於過度擔心。

第二個因素是觀察住宅成交量的變化。他指，由2013年到2020年的8年間（2013年2月推出雙倍印花稅），每年樓市成交量約5萬多至6萬宗，2021年為7.2萬宗，波幅不大。而今年平均每月約4,000宗，今年與去年合計，跟過往每年的平均成交數字相距不遠。由於最近經濟轉差，加上息口向上，所以市民入市較為謹慎，交投淡靜是正常現象。

供應無大增 未見恐慌式拋售

第三個因素看未來供應量變化。一手住宅落成量

方面，今年首八月已落成量1.4萬伙，全年預測約2.3萬伙，而近年平均每年成交量則約1.7萬多伙。回顧2000年至2004年的另一次大跌市，當時平均每年落成量為2萬多伙，反映近年供應量雖然有所增加，但並非大幅躍升。

他續說，未來3至4年一手住宅供應量，現時維持在9.6萬至9.7萬伙水平，新盤供應量穩定；而再看看發展商目前的借貸比率及手持貨源，陳茂波指，市場主要發展商借貸比例並不高，手上的貨源亦不多，情況跟1997至1998年不同，所以最近即使跌市，亦看不到發展商急於推盤的現象。

第四個因素看香港的經濟情況及展望。目前香港正值加息周期，亦仍然受到疫情的影響，但隨著疫情持續受控，已陸續恢復正常活動，未來如果與外