

財政司司長曾俊華將發表新一份財政預算案，預料會加碼推地。

資料圖片



預算案冀循增供應遏港樓價

值1500億地皮 料納新勾地表

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價持續攀升，政府亦採取多項措施預防樓市泡沫，其中一招是增加土地供應，財爺在新一份預算案中，更可能提出「加碼」——將每年推出土地的單位目標由2萬伙提高至3萬伙，並研究將多幅新土地納入新勾地表內。綜合業界意見，新加入的地皮估計包括有前北角邨用地、前何文田邨用地、荃灣前大窩口工廠大廈地皮等，當中以何文田邨地皮最「矜貴」，市值近700億元，其餘選址尚包括東涌第54及55A區、將軍澳第66區餘下地塊、將軍澳第68區等等，測量師估計上述地皮估值逾1500億元。

為壓抑持續上漲的樓價，政府於去年的施政報告中提出，每年將提供可建2萬個單位的土地目標，近日更「放風」指將加碼至每年3萬個，決心循增加土地供應來控制樓價。按此計算，則勾地表每年單位供應量要超過1.7至1.8萬伙，而為保證土地供應，消息稱，政府來年將繼續主動拍賣土地，數量並會增加至逾10幅。

力開鼎「地王」。

遠水難救近火 料難壓樓價

不過，雖然政府積極透過增加土地供應控制樓價，勾地表、補地價、「一鐵一局」等供應不絕，但即將實行的發水限制，將令發展商取地態度趨向保守。亦有測量師指，「遠水救不了近火」，增加土地供應對於壓抑樓價的成效仍有待觀察。

另一幅受到關注的地皮，為鄰近北角郵輪碼頭的前北角邨地皮，屬少見的港島區臨海地盤，望東九龍海景，由於前方沒有建築物，未來景觀有保證，但毗鄰東區走廊，居住於此則將要面對噪音及空氣污染等。城規會資料披露，地盤佔地314,315呎，可以最大約2.87倍發展，可建樓面達900,694呎。其中，最大住用樓面不得超過577,822呎，非住用樓面不得超過322,872呎，高度不得超出80米，並需保留不少於55,489呎的樓面作為提供政府、機構或社區設施，以及保留不少於136,496呎的公眾休憩用地。陳東岳表示，參考鄰近新盤的造價，預測地盤樓面地價達1.5萬元，市值達135億元。

前何文田邨地或成新地王

綜合業界意見，有機會加入新勾地表的地皮中，以前何文田邨地皮最受矚目，該地皮佔地約64萬呎，若興建商住建築物，可以9倍發展，樓面面積高達576萬呎，屬罕有的市區「巨型」地皮，高限定於100至120米(主水平基準以上，下同)。

地皮位置鄰近新地去年6月斥109億元投得的何文田佛光街地皮，專業測量師兼世紀21(香港)營運總監陳東岳表示，參考去年拍賣成交價，初步預測前何文田邨地皮樓面地價約1.2萬元，市值達到691億元的「天價」，但因涉資巨大，相信政府會將地皮分拆出售，以免只得大型發展商有能力競逐，而不同發展商競爭亦可令成交價提高，將有



前何文田邨地皮



前北角邨地皮

政府新財政年度有機會新增地皮

地皮位置	用途	地盤面積(方呎)	估計地積比率(倍)	估計可建樓面(方呎)	估計地價(億元)
前何文田邨用地	住宅(甲類)	640,000	9	5,760,000	691
油塘茜發道地皮	住宅(甲類)(4)	約430,000-530,000	7.5	約3,225,000-4,000,000	逾300
將軍澳第66區(扣除第66B區的土地)	住宅(甲類)(2)、住宅(甲類)(5)	約900,000	5.5、3.5	約4,000,000	200
前北角邨用地	綜合發展區(3)	315,000	2.87	900,694	135
東涌第54區、55A區	住宅(甲類)	約816,000	5	4,080,000	102
將軍澳第68區(右面靠近播道書院地皮)	住宅(甲類)(6)	596,595	2.5	1,491,488	75
將軍澳第68區(左面靠近維景灣畔地皮)	住宅(甲類)(6)	410,773	2.5	1,026,933	51
前大窩口工廠大廈	綜合發展區(2)	107,600	5	538,000	21.5
合計		逾4,215,968		逾21,022,115	逾1575.5

資料來源：城規會、綜合市場、世紀21、中原

「一鐵一局」推地浪接浪

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)除了勾地表外，政府亦將透過「一鐵一局」等增加市場供應，當中最矚目的包括港鐵去年流標的南昌站項目，另外，大圍車站、元朗站等亦受到市場注意，至於市建局系內亦有多個舊樓重建項目可供推出市場。



港鐵南昌站上蓋地皮

為增加市場供應，政府除了從勾地表入手之外，亦積極增加港鐵項目，去年更揚言會加快推出南昌站及元朗站等，同時亦不會再進行發展密度的檢討，原因是政府在07年已主動就西鐵沿綫項目發展進行檢討，並最終下調了密度及高度，現時社會共識是增加單位供應。

港鐵四項目 合推逾萬伙

業內人士稱，港鐵「最近磅」可推出市場的項目為大圍車站、南昌站、荃灣西五區及六區等，僅上述4個項目就涉及逾萬伙，肯定成為今年樓市矚目新供應。另外，將軍澳日出康城項目估計今年亦會繼續推出剩餘期數。

而市建局旗下亦有多個舊樓重建項目準備推出市場，涉及單位總數達4,135伙，不過，當中多個項目暫未成熟，需時完成收購及規劃等事宜，如觀塘市中心計劃(主地盤)、馬頭圍道及春田街項目、洗衣街項目等等。

市建局靚地 料成搶手貨

由於市建局項目多位於市區核心地段，在市區供應匱乏的情況下，不少發展商亦將目光投向這批「市區靚地」，而在市建局項目中，規模較大的包括深水埗桂林街及北河街項目，佔地達8萬呎，可建60萬呎樓面，擬提供845伙，另外，新山道、炮仗街項目佔地1.26萬呎，可建11.3萬呎樓面，擬提供144伙。

市建局旗下部分重建地盤

地皮位置	地盤面積(方呎)	重建總樓面(方呎)	提供單位
觀塘市中心計劃(主地盤)	525,939	約4,020,000	約1,680
海壇街/桂林街及北河街項目	80,086	611,837	845
馬頭圍道/春田街項目	36,351	243,701(住宅樓面)	420
洗衣街項目	26,534	238,804	340
卑利街/嘉咸街項目	57,266	735,195	293
新山道/炮仗街項目	12,594	113,347	144
浙江街/下鄉道項目	9,989	89,903	116
士丹頓街/永利街項目	38,353	109,569	115
順寧道項目	8,902	75,102	110
北帝街/木廠街項目	8,353	75,177	92

單位總數：4,155

資料來源：市建局

港鐵有機會推出項目

地皮位置	地盤面積(方呎)	住宅面積(方呎)	提供單位
荃灣西五區(TW5)	/	2,443,473	3,300
南昌站	/	2,960,155	3,300
大圍車站	/	2,045,198	2,900
天水圍站	/	1,819,150	2,500
天水圍輕鐵站上蓋	/	979,542	1,600
朗屏站(北)	/	538,210	900
荃灣西六區(TW6)	/	688,909	800
八鄉維修中心	2,583,408	/	/
錦上路站	1,076,420	/	/
元朗站	376,747	/	/
葵芳站	204,520	/	/
郎屏站(南)	107,642	/	/

單位總數：15,300

資料來源：港鐵

東涌將軍澳新供應料增

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府又計劃於東涌及將軍澳選址加入新一年的勾地表，有測量師預料，當中以東涌第55A區及54區最大機會「當選」，至於將軍澳區，估計為港鐵將軍澳站以南、毗鄰第66B區的多幅土地，以及第68區內的兩幅地皮等，以配合該區的整合發展。

東涌地臨海 呎價2500元起

規劃署的東涌發展藍圖中，計劃於東涌第54、55區興建私人住宅，去年率先賣出其中55B區，現時尚餘可加入勾地表內，並發展中層住宅的地盤，為第54及55A區。上述地皮均屬填海得來，工程於03年完工，未來建築成本或將提

高，但因屬於臨海地皮，景觀上則具優勢，並且能與已賣出的第55B區造成協同效應。

中原測量師行董事張競達表示，東涌第55B區去年5月賣出的樓面地價為2,378元，按此計算，餘下的第54及55A區地皮，每呎樓面地價亦將由2,500元「起跳」，據了解，第54及55A區佔地達81.6萬呎，可以5倍發展，可建樓面達408萬呎，初步估值達到102億元。同時，近日有消息進一步指，政府將就東涌填海展開大型公眾諮詢。

將軍澳第66區 估值逾200億

將軍澳區方面，毗鄰第66B區的多幅土地最大

機會納入新勾地表內，事實上，規劃署對該區已有基本發展藍圖，並將第66區拆分為4幅土地，去年2月拍賣的第66B區，為其中一幅土地的部分地盤，位於禮樂街及唐俊街交界。資料顯示，整個第66區扣除現有道路面積後，餘下地盤仍超過90萬呎，高限65至100米(主水平基準上，下同)，可建樓面約400萬呎。張競達指，初步預測，樓面地價約5,000元，地盤估值逾200億元。

第66區以南的第68區，位置更臨海，則被拆分為左右兩幅土地，以較低密度發展，地積比率2.5倍，高限由35至60米，可建樓面共252萬呎，預測市值則達126億元。



買地起樓發展商主導 能否足額供應成疑

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)供不應求是引起近年樓價上升的原因之一，市傳政府有意增加新財年土地供應至每年3萬伙單位，比去年施政報告中提出的每年2萬個還要多，以遏止樓價升勢。不過，有學者認為，實際成效仍有待觀察，除非由政府自己起樓，否則，由於買地及建樓速度仍由發展商掌握，政府每年推出3萬伙單位的土地，並不代表市場就會有3萬伙單位可賣。

許智文：增加供應對症下藥



理工大學建築及房地產學系教授許智文(見圖)指出，對於近年供求失衡的香港樓市而言，中長線計，政府增加土地供應是對症下藥的做法，以現時香港自然人口增長及結婚數字來看，每年吸納量平均約有2萬伙，加上內地及海外資金需求，每年3萬伙供應可以滿足需求。

不過，能否達到政府預期的3萬個供應仍存變數，皆因以往數年經驗顯示，發展商是看市況評估來申請勾地，政府於勾地表的供應，不一定吸引發展商申請勾地，亦不一定令政府接受勾地價，使可以勾出拍賣的土地並不如預期般多，即使政府主導的港鐵沿綫項目，如南昌站、市建局項目，亦不一定能夠如期推出招標，以致過去數年的供應處於嚴重失衡。加上本地需求及內地資金持續流入，令樓價持續上升。因此，今次政府有意進一步增加供應，最終能否有3萬伙新供應仍屬未知之數。

黃錦康：市區大單位最緊缺



美聯集團高級執行董事黃錦康(見圖)指出，政府增加土地供應是治本之法，比單是出招打擊炒家的治標方法為佳。不過，他認為，港府宜小心增加供應，避免出現土地錯配情況，加劇樓市兩極化。他指，現時中小型住宅供應並非不足，反之市區的大型單位才有供不應求的情況，政府應加大此方面的供應量，尤其是香港的經濟活動主要集中於市區，政府應增加市區大單位供應量以滿足需求。

工廈地趕列勾地表

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)規劃署去年完成全港工業區檢討建議，不少工業地被建議修訂用途可建住宅或商業等，修訂並逐步加入分區大綱圖，當中荃灣東分區計劃大綱圖於去年底率先作出修訂，業內人士相信，這是因為政府希望趕及將區內前大窩口工廠大廈地皮，加入新一年的勾地表內。

資料顯示，前大窩口工廠大廈經修訂後，需保留4.3萬呎的地盤面積作休憩空間，但餘下可建住宅地盤仍達10.76萬呎，可建樓面達53.8萬方呎，高限100米。測量師陳東岳分析，由於該區仍存在不少工廈，影響地皮估值，加上區內樓價過往升幅較慢，預料地皮樓面地價約4,000元，市值約21.5億元。

掃管笏建低密度住宅

此外，政府亦計劃於屯門東選址加入勾地表，去年並於掃管笏一帶鎖定10幅政府用地作低密度住宅發展，估計提供近4,000伙。其中冠峰臺以北及帝濠灣以

西兩幅用地預計最快可納入下年度勾地表內。據悉，冠峰臺以北用地佔地約52.91萬呎，可建樓面約21萬方呎，帝濠灣以西用地，佔地約102.25萬呎，可建樓面約40萬方呎，兩地樓面地價預計約4,000元，估值分別約8.4億元及16億元。

近日另有消息稱，政府亦打算於油塘茜發道、北角半山校園徑鯉魚涌小學毗鄰地皮、寶馬山道聖貞德中學毗鄰地皮、薄扶林摩星嶺前平房區、堅尼地城前警察宿舍等選址，加入新一年的勾地表。



■外界預料，政府今年將會增加拍賣地皮數量至逾10幅。資料圖片