

展局局長林鄭月娥(見圖) 繼續沿用主動推地及勾地的「雙軌」 制賣地。新年度勾地表共有53幅地 皮,當中47幅為住宅地,可提供1.35 萬伙,其中新增地皮共25幅,包括 24幅住宅用途及1幅商業地皮。連 同西鐵物業發展項目(4,300伙)、港 鐵物業發展項目(6,200伙)、市區重

建項目(1,200伙)、補地價項目(3,300伙)、私人重建項目 (1,300伙)等,估計新年度總供應可達29,800伙。業界暫未能 提供該新增25幅土地以及整體新勾地表土地的估值。

### 發展商指「從善如流」

受到外圍經濟衝擊,去年賣地成績未如理想,業界人士 指,個別土地價值動輒數十億至過百億元,中小型發展商 根本無法參與競投,造成競爭性不足,土地「平賣」。港 府是次主動回應市場訴求,將位於將軍澳、屯門、大埔面 積較大的4幅用地(總面積約17公頃),分割為8幅細地,7幅 已納入新勾地表,餘下1幅因拆細後未有出入口,需再進 行規劃。該局強調並非每幅大型土地均可拆細,要視乎項 目的整體性規劃。

會德豐副主席梁志堅表示,政府拆細地皮出售,是「從 善如流」的做法,可令更多發展商參與買地。南豐集團董 事總經理蔡宏興表示,新措施有助吸引不同類型發展商參 與,但亦指出小型地皮的發展布局未必及得上大型地皮。 英皇國際執行董事張炳強表示,地皮拆細推出有利中小型 發展商積極參與,集團會積極研究。

# 「一拆二」局限設計

美聯測量師行董事林子彬表示,政府將地皮以「一拆二」 形式推出,可降低投資風險,讓更多中小型發展商參與投 地,有助提升賣地反應及地皮造價。但中原測量師行執行 董事張競達表示,拆細地皮的做法屬「雙刃劍」,地皮造 價可能因競爭激烈而提高;另一方面,地皮被拆細亦局限 了設計,或會令項目可興建之配套如會所等設施縮細,因 而影響造價,發展商出價會較審慎。

林鄭月娥補充,由於市區大型地皮不多,不存在分割市 區地的機會,是次拆細地皮目標是增加市場競爭。去年預 算案預計財年私人住宅土地供應可達3.54萬伙,但最終出 售單位僅約2萬伙;今年土地供應只有3萬伙,面對經濟不 景,問到如何確保供應可達標,林鄭月娥承認,當局不能 預測最終會成功出售多少地皮,但觀乎去年未有地皮流 標,對今年賣地有信心。

# 換屆不礙長遠土地供應

此外,林鄭月娥亦提到上月流標的荃灣西站灣畔項目, 將選擇適當時推出,市場估計最快上半年亦會登場,港鐵 其他沿線項目(包括大圍、天水圍輕鐵總站等)亦會爭取 首季推出。是次勾地表內另一特點是首度加入啟德發展地 盤內的住宅地,林鄭月娥笑稱,啟德從今日起不再「曬太 陽」。其他矚目地皮包括山頂柯士甸山道豪宅地及拆細後 的四幅將軍澳地皮。

被問到設計賣地計劃正值特首準備換屆之際,林鄭月娥 強調無考慮換屆因素,不會因此影響長遠土地供應部署。

# 2012-13年度私人住宅 土地供應量預測

來源	供應量(伙)
政府土地	13,500
西鐵物業:朗屏(北)、朗屏(南)、	4,300
荃灣西站(六區)和元朗	
港鐵物業:大圍、天水圍輕鐵站和	6,200
將軍澳86區第4a期	
市區重建項目	1,200
須修訂土地契約換地項目	3,300
(2006至2010年平均數)	
毋須修訂土地契約換地的私人重建項目	1,300
製表:香港文匯報記者 梁悦琴	總共:29,800

# 新勾表保「上車」

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)市區土地難 求,政府唯有向北望;新勾地表重點發展新界 區,以提供更多「上車」盤,新增土地中僅一 幅為豪宅地。新勾表47幅住宅土地中,港島及 九龍各佔5幅,各佔總數9.4%,新界區則多達 37幅,佔總數78.7%。分析認為,政府大力開 發新界區,還有利進一步與深圳融合,拓展兩 地人流商機。

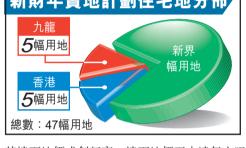
新勾地表以沙田及將軍澳成為重點住宅「供 應區」,各佔9幅,單是沙田九肚已有7幅土 地,沙田馬鞍山落禾沙及馬鞍山白石亦各有1 幅土地;將軍澳區有9幅土地供應,當中最大 面積的地皮要數沙田馬鞍山白石的土地,佔地 達3.8024公頃。此外,沙田九肚亦有1幅土地 佔地達3.291公頃。

# 啟德兩住宅地首納入

至於是次新加入的唯一一塊豪宅地山頂柯士 甸山道地皮,此地皮規模雖不大,但市場估計

# 新財年賣地計劃住宅地分佈

新界地佔80%



其樓面地價或創新高,樓面地價至少達每方呎

此外,政府為配合啟德發展大計,首度把啟 德發展區內的兩幅住宅地納入賣地計劃內,並 且因應政府起動九龍東政策,將上一份勾地表 內4幅位於九龍灣及1幅觀塘的商貿用地暫時剔 出賣地計劃,以便進一步作詳細評估。政府還 把2幅沙頭角土地放入表內,提供300伙住宅, 此兩地位於邊境,或可與深圳的未來融合發展

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港府昨日 還披露長遠土地供應來源,其中以西鐵沿 線項目可望釋出最多供應,單計元朗錦田 南的西鐵錦上路站及西鐵八鄉維修中心上 蓋,已可提供8,700伙,最快2014年批出發 展;連同鄰近正在收地的100公頃發展範 圍,初步估計可提供約1.5萬伙,將研究發 展公營房屋可行性,未來搖身一變新市 鎮,成為「翻版將軍澳」,發展潛力看升。

# 兩西鐵站上蓋供8700伙

被問到數年內的土地供應是否足夠時, 林鄭月娥回應,規劃署進行的土地用途研 究涉及約2,500多公頃用地,仍需一定時間



長時間才投入供應,市場擔心數年內供應 不足可以理解,但幸好港府仍持有啟德發 展計劃及將軍澳的土地可供發售,未來將 擔當土地供應的重要角色。另一個重要的 供應來源來自港鐵沿線項目。

她笑稱:「好像錦上路及八鄉維修中心 上蓋就供應8,700伙,我們要找數十幅地皮 才相等於這個供應數字。」據該局資料, 原來兩個地盤原本不是作中密度住宅發 展,但在平衡發展潛力、環境、鄉郊特色 及其他限制後,最終改變發展初衷,未來 會以3倍地積比率發展,可建樓面達60萬方 米,提供約8,700伙,其中約40%為中小型 住宅單位。

同時,周邊約100公頃土地亦具潛力作房 屋發展,初步估計可興建約100萬方米總樓 面,提供約1.5萬個住宅單位,運房局會進 一步研究發展公營房屋的可行性,目前正 檢討區內規劃用地以配合發展需要,稍後 向城規會建議修訂有關大綱圖。但該局補 充,由於該一帶現址有房屋、露天貯物場 等,未來收地程序相對複雜。而為應付未 來的房屋需求,該局亦正邀請港鐵探討其 他沿線可供進一步發展的空間。

# 2012-13年度24幅新增住宅地資料

地點	面積(公頃)	預計招標日期
大嶼山長沙嶼南道	0.1440	2012年3月
沙田九肚第56A區	3.291	2012年4月
沙田九肚第56A區	1.7389	2012年5月
九龍佐敦官涌街7號	0.0263	2012年6月
屯門青山公路第55區	1.1600	2012年8月
西貢沙角尾	1.5600	2012年10月
屯門掃管笏路與	2.8160	2012年12月
管翠路交界		
屯門湖安街與湖康街交	界 0.2260	2012年12月
屯門掃管笏路	0.3370	2013年1月
九龍啟德第1H區1號地	盤 0.7772	2013年1月
九龍啟德第1H區2號地	盤 0.8586	2013年1月

大埔白石角科進路	1.5000	2013年1月
大埔白石角科進路	1.5000	2013年1月
灣仔捷船街	0.0270	2013年2月
灣仔適安街	0.0249	2013年2月
香港山頂柯士甸山道	0.1306	2013年2月
沙田馬鞍山白石	3.8024	2013年2月
將軍澳第68B1區	2.6850	2013年2月
將軍澳第68B2區	2.6843	2013年2月
將軍澳第65C1區	1.4000	2013年2月
將軍澳第65C2區	1.9900	2013年2月
元朗東頭德業街	0.4400	2013年2月
沙頭角順隆街與順昌街交界	0.3344	2013年3月
沙頭角車坪街	0.0458	2013年3月

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府昨日 亦一併公布新財年首季(4至6月)賣地計劃, 將招標推出4幅住宅用地,合共提供1,400 伙,按季增逾3倍。政府今次還一改去年預 告全年推地的做法,只會按季公布,目的 是保留靈活性去調節供應,應付市場及經 濟的變化。發展局局長林鄭月娥強調,為 確保樓市有足夠的供應,當土地無人競投 時,政府會將土地建新居屋。

政府計劃新財年供應可建3萬伙的土地, 有言論指發展商亦可用不投地的方式來左 右供應,外號「好打得」的林鄭月娥,昨 繼續發揮其硬淨的女強人本色,向發展商 「下戰書」。林鄭月娥稱:「如果發展商唔 買麵粉(土地)整麵包(住宅),我哋無辦法保 證麵包供應,有人問如果麵粉賣唔到不如 自己起啦,原則上我哋不排除,去年亦曾 撥出兩幅土地給房委會起新居屋, 呢個係 最終做法!」

她其後再一輪「軟硬兼施」,指這個説法 會讓發展商接收到訊息,無興趣的地皮可 能會被政府抽起,但相信發展商始終要儲 備土地發展,新一年度地皮應該有吸引 力。並指未來會密切監察市場反應作出調 整,以保證房地產市場平穩發展。

# 首財季4住宅地招標

據政府公布的資料,首財季將推出的4幅 住宅地,分布將軍澳、北角、沙田九肚 山,當中以前北角邨東面地盤最受注目, 地盤約25.19萬呎,可建樓面約67.5萬呎, 估計每呎樓面地價約1萬元,市值約67.5億 元,屬當中最貴重的地皮。將軍澳有兩幅 地,地盤分別為46,845呎及54,100呎,可建 樓面25.77萬呎及29.76萬呎,估計樓面地價 約3,800元,估值分別為9.79億元及11.31億

1111

1111

上述三幅均屬於限量地皮,另一幅未設 限制的地皮位於沙田九肚, 地盤約50,376 呎,可建樓面50,376呎,估計發展豪宅,樓 面地價料8,000元,估值約4.03億元。問到 為何繼續沿用招標賣地,地政署署長譚贛 蘭回應,不論招標還是公開拍賣,兩者同 樣公平公開,又指市建局及港鐵亦經常用 招標賣地。

# 限量地滿足市民需求

新推地皮繼續加入限呎或限量條款,或 令中小型單位供應大增,林鄭月娥承認, 條款無可避免對樓價有影響,但強調土地 為有限資源,而本港物業買家往往並非只 限香港居民,為確保本地市民能滿足置業 需求,當局需要限制單位數量,並重申近 期採用限量而非限呎條款,能增加發展商 的裁剪彈性。