

勾地表部分土地 政府考慮建公屋

適度改地皮用途 不會訂劃一指標

香港文匯報訊(記者 廖穎琪) 港府為穩定樓市連番出招,昨日與長遠房屋策略督導委員會(長策會)舉行簡報會,簡介房屋和土地供應的情況,以及聽取意見。據了解,政府正考慮將勾地表的土地改為興建公營房屋,但至於滾存多少年才改用途,就視乎個別地皮,未有訂下劃一界線。至於啟德發展用地,當局正研究微調規劃,但由於該區已規劃多年,政府憂慮大幅修改會阻礙計劃發展;而未來新界區,將會是土地和房屋的主要供應來源。



■陳茂波認為,勾地表的土地如何處理,須在勾地表的土地都一定綜合考慮。 彭子文攝
■張炳良稱,不是全部的土地如何處理,須在勾地表的土地都一定綜合考慮。 資料圖片

長策會委員蔡維棉昨日出席簡報會後稱,他建議勾地表的土地倘兩年沒被勾出,便用作招標,一旦流標,便改為興建公營房屋。發展局局長陳茂波出席另一場合時稱,認同現時公私營房屋供應均緊張,「但要冷靜應對,不可藥石亂投」,認為勾地表的土地如何處理,須綜合考慮,不可單看公營或私營,又指不應為勾地表的土地訂劃一的硬指標,「因為土地未被勾出並不表示該地皮不受歡迎或不適合發展,發展商勾地有他們的考慮」,而政府每年也會檢視勾地表的土地,拿勾地表的土地拍賣時,亦需考慮多方面的因素。

張炳良:政府會地盡其用

運輸及房屋局局長張炳良指出,不是全部在勾地表的土地都一定適合興建公屋,部分土地規模較小,未必適合興建較高的建築物,強調政府的大精神是「地盡其用,不會讓土地荒廢」。據悉,由於每幅地皮的情況不同,政府對於滾存多少年才考慮改用途,持開放態度,未有訂下劃一的年期指標。

本報翻查地政總署資料,在2012至2013年度勾地表內,有13幅尚未售出或未公布出售的地皮至少滾存1年或以上,最長滾存達5年,是位於屯門虎地第52區;而滾存4年的土地就有3幅,分別位於沙田九肚第56A區的B2、B6地盤,以及北角前北角邨西部地皮;另外兩幅位於沙田馬鞍山第77區的11號地盤及東涌第3A區則滾存3年;滾存2年的地皮有兩幅,分別是屯門掃管笏第55區及屯門大欖浦青山公路;滾存1年的地皮有5幅,包括紅棉路美利大廈及前灣仔警署暨灣仔已婚警察宿舍等。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司董事總經理陳超國認為,是否適合更改勾地表的土地用途需視乎流標的原因,倘流標是因為無人入標,政府可考慮更改用途,但若流標是因為最高出價未達政府的底價,就不應輕易更改用途。他又憂慮,將用以興建私樓的土地興建公營房屋,會造成惡性循環,因為這會向市場釋出土地供應更不足夠的信息。

陳茂波:微調啟德地積比

據悉,當局正考慮提高啟德發展區的地積比率,但由於啟德是綜合發展區,須顧及其他方面的設施,例如郵輪碼頭和體育城等,平衡發展各方面,此外,當局考慮到啟德已規劃多年,擔心大幅修改會阻礙計劃發展,故只會微調地積比率。

陳茂波昨日亦透露,正研究提高啟德發展區的發展密度,但須顧及交通、基建設施,以至整個區的規劃和限制,例如供水、排污、交通等,「初步看,不是很大幅度調整」,因為倘大幅度提高發展密度,或須重新訂訂規劃大綱圖,牽涉的時間或會造成很大的延誤。另一長策會委員關焯照亦認為,啟德發展區已規劃多年,大幅修改的空間不大。

土地供應來源多位於新界

有與會的委員透露,政府提供的土地供應遍佈全港各區,但當中不少位於新界,亦有探討不同可供發展的土地資源,例如岩洞等,但就不包括非維港填海。

陳茂波表示,有信心每年提供兩萬個私樓單位。至於加強版「額外印花稅」和引入「買家印花稅」,張炳良表示,政府注意到地產界人士的關注,但未收到地產建設商會正式的意見書,又稱正研究具體的豁免情況和細節,以不影響重建為大前提,最快明年1月向立法會提交條例草案。



■北角前北角邨西部地皮在勾地表內已滾存達4年。 資料圖片

2012-2013年度勾地表內 滾存1年或以上的土地

連續滾存年數	地點	面積(公頃)
5年	屯門虎地第52區	約0.3173
4年	沙田九肚第56A區(B6地盤)	約0.5950
	沙田九肚第56A區(B2地盤)	約0.8080
	北角前北角邨西面部分	約0.5360
3年	沙田馬鞍山第77區(11號地盤)	約0.5090
	大嶼山東涌第3A區	約1.0026
2年	屯門掃管笏第55區,嘉和里山路與青山公路交界	約0.3451
	屯門大欖浦青山公路	約0.2050
1年	何文田常樂街與常盛街交界	約2.4077
	何文田佛光街與常富街交界	約0.7714
	屯門小欖冠峰街	約0.1960
	香港紅棉路美利大廈	約0.6330
	告士打道123號及駱克道219-227號 前灣仔警署暨灣仔已婚警察宿舍	約0.3950

資料來源:地政總署 製表:香港文匯報記者 文森

測量師:改土地用途須全盤考慮

香港文匯報訊(記者 文森)樓價狂飆,市民置業難上加難,公營房屋更受歡迎,申請公屋人數亦不斷上升,現時公屋輪候冊的申請直迫20萬大關,較去年升逾30%,政府每年15,000個新建公屋興建量根本不足應付。為增加房屋供應,有長遠房屋策略督導委員會委員提出,將長期未被勾出的土地興建公屋,但有測量師認為改變土地用途需考慮社會設施及當區需要。

公屋求過於供的情況愈來愈嚴重,根據政府早前公布,目前公屋輪候人數已達199,600,輪候冊上的非長者單身人士佔約一半,約93,500人,當中有近2萬人申請時仍是學生,較2010年增加一倍。而根據2010年9月公營房屋建設計劃,在2012/2013至2016/2017年的5年期內,新建公屋量預測為75,000個單位,即平均每年約15,000個單位,即使當局早前出招增加公屋供應,包括改建工廈等,合共亦只

增加約2,480個單位,遠遠未能滿足需求。

政府3大方向增供應

為回應市民對住屋需要的訴求,增建公屋及居屋已成新政府房策重點。政府正全方位研究3大方向:包括按近年公屋平均住戶人口持續減少趨勢,調整公屋單位組合,把單位供應量額外增兩成;其次是徵用勾地表內長期閒置地皮、空

置多年校舍及低使用率社區設施大樓,改建成公屋或居屋;以及借助更多市場力量,加快建屋。長遠房屋策略督導委員會委員蔡維棉昨再提出,勾地表上2年未被勾出的土地,應考慮改變用途,用作興建公屋。

運輸及房屋局局長張炳良表示,不是在勾地表的土地全部都適合興建公屋的,可能有一些土地不適合一些大規模、高度很高的建築物的發展,所以要看實際情況而定。註冊專業測量師陳東岳亦認為,各區土地用途有一定比例,若改變用途會影響比例之餘,社區配套亦未必能配合需要。

盤源短缺 二手樓買賣價升量減

香港文匯報訊(記者 涂若奔)受政府出招影響,整體二手樓成交量出現下跌趨勢,十大屋苑受到的衝擊尤其大,其中康怡花園11月只錄得5宗成交,較上月同期大跌近六成,住宅「摸貨」更每況愈下,11月近乎絕跡。但因買賣雙方都不敢在「重招」下出手,盤源短缺及業主惜售,令樓價膠着居高不下,市場相繼出現新高成交個案。

專家籲增土地供應

高瓊環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示,BSD及SSD對住宅市場震撼作用,買家入市願度增加,同時由於本港仍處低息環境,業主對後市仍樂觀,減價意慾不大,拉鋸局面仍然持續,預料住宅市場成交將在上月未來十二個月銳減三

成,並持續處於極低水平。張翹楚續指,政府期望樓市健康發展,單靠政策壓抑需求並非上策。政府宜增加土地供應並制定清晰而詳盡的土地供應時間表,讓市民了解各區未來數年單位供應,以減低大眾對供應的不實期望,樓市發展亦較健康。

大單位造價硬淨

自從政府出招壓抑樓市,樓價仍未見下降,最新中原城市領先指數CCL連續8周創歷史新高,8周內由108.17點升至最新的116.81點,累計上升8%。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出,指數連續8周創歷史新高,反映QE3推出後樓價一直高升,估計CCL向上迫近120點水平開始橫行。

市場盤源減少,用家需求下,市場再錄創新高成交。中原許偉業表示,葵涌月海灣1座中層D室,面積806平方呎,三房開隔,以528萬元沽出單位,平均呎價6,551元,創同類單位新高。月海灣三房戶比例少,加上屋苑由業主主導,令大單位放盤更加罕有,造價更加硬淨。

美聯物業曾偉明表示,雖然政府出招,惟該區由於盤源乾枯,業主見狀心態強硬。日前青衣青怡花園1座高層D室,面積約670平方呎三房單位,以465萬元沽



出,折合呎價約6,940元,造價創屋苑三房戶歷史新高。

與此同時,壓市新措施發功下,近月住宅「摸貨」登記宗數明顯疏落,利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,10月份以確認人身份轉讓(俗稱「摸貨」)的住宅買賣登記只有4宗,較9月份的5宗減少20%。

4大屋苑租金升穿97年水平

香港文匯報訊(記者 涂若奔)政府推「二招」調控樓市後,樓市成交量大幅下跌,不少買家轉投租務市場,刺激二手樓租金水平急劇攀升,十大屋苑中已有四個升穿1997年高位。有最新達成租賃成交的樓盤,租金回報率高達15厘。多數代理商預料,本港樓市在未來4季的租金走勢保守估計有一成上升空間,中小型單位租金升幅可望跑贏大市;而租金回報率亦有機會升一成。

不少用家轉買為租,令租務成交較買賣高出超過一倍。市場缺乏租盤,刺激租金進一步攀升,部分屋苑租金甚至升穿97年

水平。據統計,目前十大屋苑中以嘉湖山莊的租金升幅最勁,平均呎租約14元,較97年高44%。杏花邨、美孚新邨和沙田第一城,也分別較97年高2%至逾一成不等。由於大量準買家轉投租務市場,十大屋苑過去三個月只錄得94宗成交,但租務達到219宗。

回報率或增一成

事實上,據差估署本月公布數據顯示,由於租盤短缺,本港住宅租金已升至歷史新高。9月租金指數報148.8點,連升8個月,按月再升約1.15%,較去年底增長

9.6%,較97年高峰期更多出6.9%。中小型單位的租金指數按月升約1.29%,至149.4點。

美聯物業執行董事陳坤興預料,年底前租務成交佔整體成交比率有機會擴大,租金可提升3%,而未來的租金回報率有機會升約一成。

租金回報率更節節攀高,中原楊文傑指出,分行最新促成C座極低層戶租賃成

香港物業租金指數



交,面積773平方呎,擁三房開隔,以1.9萬元租出,折合呎租24.6元。據悉租客為區內用家,暫緩入市後轉買為租。單位業主於2005年以270萬元購入物業,租金回報率達8.4厘。

版面導讀

內地拍賣公司 銳意走向世界
中國藝術品市場發展迅速,交易量已居全球第一。內地兩大拍賣行今年先後進駐本港,舉辦拍賣活動,欲走出內地,與國際接軌,銳意成為國際化的拍賣公司。
詳刊A6

內企景氣下滑 逾2成瀕停產
新發布調查報告顯示,中國企業景氣尤其是民營企業景氣狀況下滑明顯。2012年,23.1%的經營者宣稱其企業正處於「停產」或「半停產」狀態,比2011年上升5.5個百分點,創近3年來新高。
詳刊A8

奧巴馬訪問前送禮 放寬緬產品進口
美國總統奧巴馬明日歷史性訪問緬甸前夕,華府宣布放寬對緬產品進口限制,是近10年來首次,反映兩國關係進一步回暖。
詳刊A10

港人3695萬投得 雍正花瓶
英國北部約克郡一個家庭近日拍賣家中雜物,一個原被以為是廉價價品的中式瓷花瓶,在拍賣會前突然被證實是清朝雍正年製珍寶,花瓶最後由一名香港買家以約3,695萬港元投得。
詳刊A11

警方元朗掃黑 拘46男女
警方為打擊新界區黑幫收入來源,一連8日採取代號「天歲」行動,搜查元朗區多處目標地點,共拘捕46名涉嫌與黑幫有關男女,部分已被落案起訴。
詳刊A16

六合彩 MARK SIX
11月17日(第12133期) 攪珠結果
7 12 24 39 43 48 30
頭獎: \$8,000,000 (0.5注中)
二獎: \$1,508,240 (1注中)
三獎: \$87,430 (46注中)
多寶: \$4,000,000
下次攪珠日期: 11月20日