

52幅住宅地現況

提供總樓面：約1,882萬方呎
提供單位數量：約2.19萬伙
發展年期：51至101個月
動工項目：6個
動工項目提供單位：3,673伙
最遲2015年完工項目：8個
最遲2016年完工項目：25個
最遲2017年完工項目：11個
最遲2018年或之後完工項目：8個

■資料來源：地政總署、屋宇署
■製表：香港文匯報記者顏倫樂



3年賣地2萬伙 八成曬太陽

發展商「不建」「不賣」 學者籲增限期賣樓條款

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府自2010年財政年度大力增加土地供應，近3年共售出52幅住宅地，可提供2.19萬伙住宅，然而據本報統計發現，僅6個項目獲批施工同意書（俗稱「施工紙」），提供3,673伙，即多達1.82萬伙或83%單位的土地仍在「曬太陽」。「麵粉」供應多了，但「麵包」供應嚴重滯後，關鍵是上述土地的發展年期長達5至8年，且不限何時推出單位發售。學者建議，有必要在賣地章程加入賣樓時間的限制，否則發展商「不建」、「不賣」，令增加供應永遠得個講字，遑論樓價下調。

港府近3年內售出的52幅住宅地皮，一共提供總樓面達1,882萬方呎，扣除當中商業或酒店樓面，亦超過1,750萬方呎為住宅樓面，以平均每單位800方呎計算，預計可提供約2.19萬伙住宅。但本報翻查屋宇署紀錄，52塊地皮中，至今只得6個項目動工，涉及的單位數量約3,673伙，只佔總單位數量約16.8%，尚有佔總供應伙數83.2%的土地未曾動工。

住宅地發展期限可長達8年



■新地元朗安寧路項目，最遲完工期為2016年9月。資料圖片

事實上，緩慢的推盤步伐早就有跡可尋，本報翻查過去3年間賣出的官地，發現政府雖然在賣地章程內設有最遲竣工的時間，但期限相對寬鬆，由51個月至101個月不等（即約4.25年至8.42年）。根據資料，52幅官地中，最遲於2015年內完工的項目有8個；2016年進入高峰期，完工項目高達25個；2017年則有11個；2018年或之後有8個。一般來說，小型地皮的限制發展年期約4至5年，中型地皮約5至6年，一些較複雜或大型的項目則可能需要7年以上的時間。

其中，預計興建時間最長的項目為前北角邨東面地盤，整個項目最遲落成時間為2020年12月31日，即距離今天還有逾8年時間，主要因項目有不少社區設施、公共交通交匯處等，令發展時間變長。而預計興建時間最短的項目則包括大嶼山梅窩地皮、坪洲坪利路地皮、西貢碧沙路地皮等，都屬於「蚊型細地」，落成時間需51

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2012年12月 41897001360013
3期 大致多雲 有幾陣雨
王平年十二月二十日晴 氣溫：16-18°C 濕度：80-90%
港字第22923 今日出紙4臺10大張 售6元

個月。

賣地條款無限制何時賣樓

業內人士指，住宅項目建築期其實不用這麼長時間，賣地章程所載的完工時間之所以有頗大彈性，主要給予發展商申請圖則、改動圖則等，是否有發展商盡量利用這些彈性，人為地控制樓市供應量，「拖長來做」就不得不知。

地政總署發言人未正面回應土地的建築期是否過長，只解釋制定賣地條件所載的「建築規約」（一般指「完工日期」）的合理期限，是視乎發展項目的規模及複雜性。

經濟學者關焯照認為，上述土地的發展年期長達5至7年，但賣地條款卻沒有限制何時推出單位，政府無法掌握發展商推出樓盤的時間，令政府於調控樓市上處於被動位置，「土地供應增加」不見得「樓市供應就會增加」，建議政府收緊發展年期，並於賣地章程加入條款，限制賣出的土地要於一定時間內將單位推出市場，藉此收回主動權。但他亦提醒，建議限制單位的推出時間存在爭議性，一定要取得社會共識，亦勢必影響土地價格。

6個已動工的住宅土地項目

項目	單位數量	動工時間	取得地皮時間	最遲完工時間	發展商
粉嶺龍躍頭沙頭角道	728	2011年8月	2010年5月	2015年6月30日	香港小輪
何文田佛光街及忠孝街交界	526	2011年8月	2010年6月	2016年6月30日	新地
將軍澳66B區	784	2012年2月	2010年2月	2015年3月31日	新地
東涌第55B區	1444	2012年2月	2010年5月	2015年12月31日	南豐等
聯和墟粉嶺樓路/和睦路/ 聯興街交界	144	2012年5月	2010年9月	2015年9月30日	新地
九龍塘義德道3至5號	47	2012年9月	2010年10月	2016年6月30日	華懋

■資料來源：屋宇署、市場 ■製表：香港文匯報記者顏倫樂

學者：落成時間應縮短

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）經濟學者關焯照直指，本港近年樓價高企，歸根究底，源於2010年之前一段長時間土地供應匱乏所致。港府自2010年意識到問題的嚴重性，開始大幅增加土地供應，近3年間連推52幅住宅地皮，料可提供2.19萬伙，但至今推出的土地猶如石沉大海，不僅動工項目偏低，更加無一幅土地推出單位或樓花供應市場，政府無法掌握發展商推出樓盤的時間，增加土地供應一說猶如「紙上談兵」。

他指，現時賣地章程內所限制的發展年期大部分都5年以上，興建時

間過長，以現今的建築技術，認為落成時間應該可以縮短，讓土地供應更快「到位」。另一方面，亦可考慮於賣地章程內加入條款，限制發展商於一定時間內要推出樓盤發售，以免發展商囤積單位。

賣樓彈性減 或降投資慾

不過，他亦提醒，香港一直是自由市場的經濟體，發展商是有其商業策略去決定何時出售單位，過多的限制對市場未必是好事。再者，雖然個別現金流強勁的跨企業地產商，有實力長時間「防守」，但一般中小型發展商都是採用「貨如輪轉」

的賣樓策略，以求盡快獲利套現再買地，不會有太多發展商「起完樓唔賣」，相信縮短發展年期已可加快樓盤推出時間。

長策會成員、理工大學建築及房地產系教授許智文亦指，買地3年卻仍未推出市場發售，時間確實冗長，是否在賣地章程內加入限制推盤時間的條款值得討論，例如規限一定要在5年內推出等等，但加入限制亦意味發展商的推售部署減少彈性，相信會引起社會爭議，發展商亦會因為賣樓彈性減少，風險增加而減低投資意慾和出價的金額，這點亦需留意。

加快批售樓等同「預支」供應

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）

「梁十招」中提到加快預售樓花同意書的批出進度，原意是讓新盤單位盡快推出市場，增加供應，地產商普遍表歡迎。但有學者提醒，加快批售樓，但由於樓宇供應量因動工滯後並未同步增加，此舉等同於預支未來供應。而預售樓花制度設立的初衷，是保障小市民置業，一味追求加快，或會忽略細節。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，政府審批同意方案，原意並非要限制新盤推出時間，而是更仔細審閱在建新盤的各項細節，平衡發展商與買家之間的利益，避免出現不利買家的不公平條文，例如大廈公契中釐定管理費的準則，售樓書、價單、示範單位、實用面積的規定都是從買家角度出發，保障買家的權益。

提前滿足置業如「篤數」

經濟學者關焯照很狠批，加快預售樓花同意書的措施，其實只是在預支供應，提前滿足一批置業人士的需求，實際上對樓市的幫助有限，只是一項短期的樓市降溫措施，將問題延後，類似於「篤數」的行為。

根據資料，現時同意方案的涵蓋內容廣泛，發展商最早可在單位預計落成前20個月售樓。2010年港府加大同意方案的力度，分別推出「3招14式」及「9招12式」，包括禁止一手住宅物業以私人名義銷售，提高取消交易的沒收訂金比例由樓價5%升至10%；又規定新盤開售前7天需提供樓書、開售前3天公佈銷售價單、示範單位、實用面積、買賣合約的簽訂時間等亦有不同規範。

獨創航海天文台腕錶 1186-122/40

採用矽技術自製研發天文台腕錶機芯，自動上鍊機芯，防水200米，18K玫瑰金錶殼，另備18K玫瑰金鍊帶或橡膠帶款式可供選擇。

WWW.ULYSSE-NARDIN.COM

尖沙咀：三寶 2735 8481 • 太子（北京道）2369 2123 • 德誠 2368 7722
太子（彌敦道）2739 2333 • 太子（海洋中心）2302 0322
中環：嘉信 2525 5478 • 三寶 2868 1882 • 東方 3470 0009
銅鑼灣：三寶 2111 9128 • 太子（羅素街）2808 0021
太子（崇光）2831 8909 • 德信 2893 5290
澳門：威尼斯人 周大福 +853 2882 8315
四季酒店 DFS GALLERIA +853 2828 2833
新濠天地 TIMELESS +853 8590 3366

歡迎蒞臨旗艦店選購：2736 9112
infohk15@ulysse-nardin.com