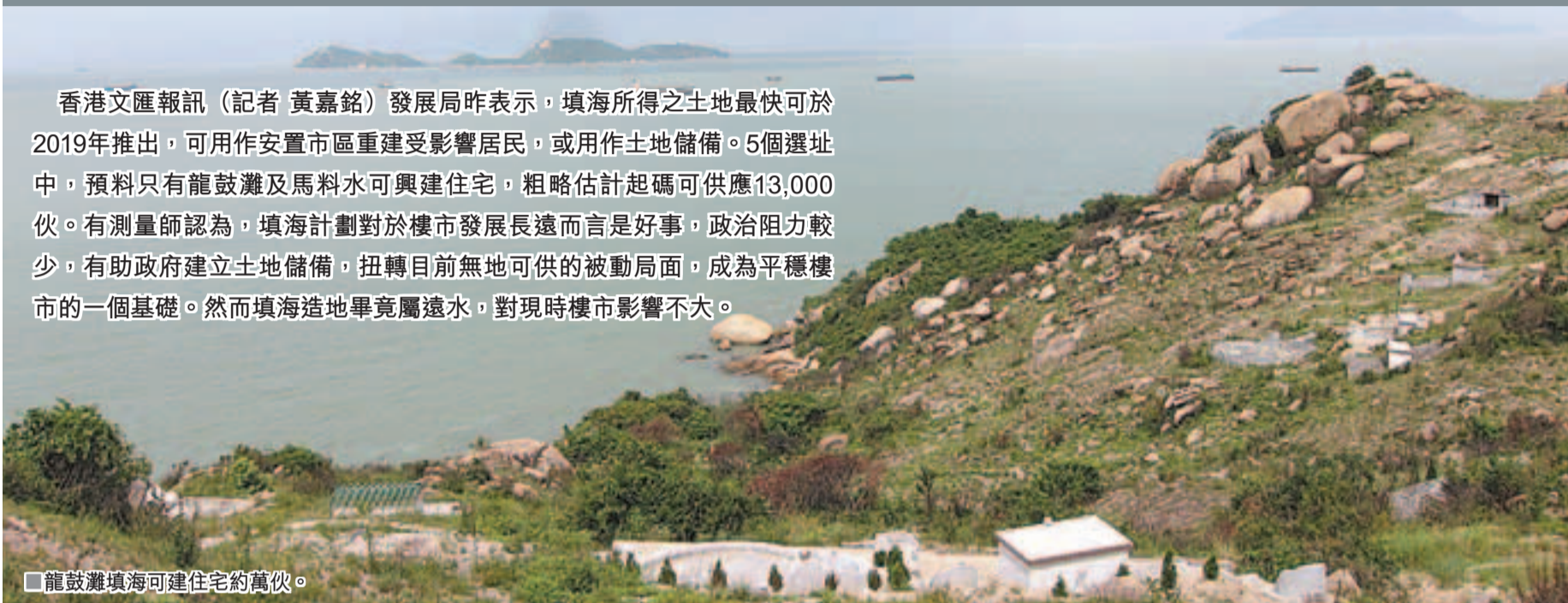


龍鼓灘馬料水填海 可建住宅萬三伙

助增土地儲備 長遠有利樓市平穩



香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)發展局昨表示,填海所得之土地最快可於2019年推出,可用作安置市區重建受影響居民,或用作土地儲備。5個選址中,預料只有龍鼓灘及馬料水可興建住宅,粗略估計起碼可供應13,000伙。有測量師認為,填海計劃對於樓市發展長遠而言是好事,政治阻力較少,有助政府建立土地儲備,扭轉目前無地可供的被動局面,成為平穩樓市的一個基礎。然而填海造地畢竟屬遠水,對現時樓市影響不大。

龍鼓灘填海可建住宅約萬伙。

5個填海造地選址中,龍鼓灘面積最大,發展局認為,該片填海土地雖鄰近發電廠,但仍適合建造住宅,可填海200公頃至300公頃,以200公頃作標準,用慣常的3倍至4倍的地積比率計算,假設每個單位建築面積約700方呎,可建單位大約為8,600伙至11,400伙。至於馬料水,預料可填30公頃至60公頃土地,又假設每個單位建築面積約700方呎,以30公頃作標準,用土地慣常的3倍至4倍的地積比率計算,可建單位大約為1,300伙至1,700伙。但發展局指,對於填海地興建公屋、居屋或私樓,則未有定案。

政治阻力較收地建屋小

發展局表示,填海涉及的成本,會低過市區收地重建,因為收樓涉及龐大搬遷賠償。資深產業測量師彭兆基指,政府的說法不無道理,並指出在土地供應問題上,已嘗試多方面解決問題。是次提出以填海造地,相對於收地建

屋,所遇上的政治阻力會較少。他以菜園村一事為例,政府為盡快收地趕及予該區基建工程上馬,不惜大幅增加賠償,而且令人覺得政府在遇上強烈反應時,沒法控制問題,困難極大。故此,彭兆基認為,填海時所遇上的阻力會較小,是一條解決房屋問題的重要出路。

仲量聯行香港董事總經理曾煥平表示,土地供應一直是政府主導,一點也不被動,土地賣不賣出來的權力永遠握在自己手中,是次填海造地對樓市長遠而言一定是好事,可令自己土地儲備增多。但他慨嘆政府為何一方面建立土地儲備,但同時又不斷出招打壓樓市,嚇退發展商,是自相矛盾的表現。曾煥平認為,現時政府的連番出招已明顯推倒樓市,令一二手市場都處於冰河時期,發展商有可能不太敢於買地,到頭來有可能「有地無人要,除非政府自己起樓」。此外,曾煥平指,填海造地始終太長遠,對現時樓市的影響力不大。

測量師學會房屋政策小組主席潘永祥認為,龍鼓灘可

供應的住宅單位,相當於2年至3年的公私營住宅供應,可解決房屋供應短缺問題,又認為從技術角度來分析,填海較開發新界土地花更長時間,不過開發新界面對收地困難,遇上不同持份者阻力,可能最終填海較開發新界能更快供應土地。

對發展商捐地持開放態度

此外,對於近日有傳政務司司長林鄭月娥與恒地主席李兆基(四叔)就捐地事宜已初步達成共識,發展局正與恒地跟進具體捐地細節。發展局局長陳茂波昨回應指,對於任何有效增加土地的建議都會持開放態度,但要考慮周邊配套及以公眾利益作為依歸。

同時,問及去年中曾流標的港鐵大圍站項目可否趕及本財年完結前重新招標,陳茂波表示,現時地政總署就補地價問題與港鐵方面進行商討,局方會密切留意事情發展進度,但未有正面回應可否於本月底重新招標。

馬料水填海地可建豪宅

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)政府昨公布5個填海建議選址諮詢公眾,當中屯門龍鼓灘及沙田馬料水,均有機會用作興建住宅。有分析認為,馬料水的填海地吸引力相對較高,估計最受市場關注,皆因周邊的沙田市中心、馬鞍山、九肚山以至白石角新盤的配套發展已相當成熟,土地發展潛力相對於位置偏遠的龍鼓灘較為吸引。

天賦海灣建築呎價過萬元

翻查資料,現時馬料水周邊不乏公屋、居屋、私樓以至豪宅。由於不少物業可享海景,甚至是永久海景,故價錢不菲。以馬鞍山臨海屋苑嵐岸、天字海、海典灣、嘉華星濤灣及曉峯灣畔,一般單位建築面積由500平方呎至1,000多平方呎不等,即使近期在出招後出現減價潮,但普遍平均建築呎價亦達7,000元,甚至是居屋錦泰苑,白表平均建築呎價可達5,000元。而白石角天賦海灣建築呎價更過萬元,絕對不是基層市民可負擔得起的價位,可見填海地市場潛力優厚,但亦非上車客容易接受。

龍鼓灘位置偏遠未有配套

中原測量師行執行董事張競達表示,初步觀察,馬料水的填海地吸引力相對較高,由於附近住宅及基建配套發展成熟,有吐露港公路連接九龍,交通方便,相對龍鼓灘而言較為吸引。相反,雖然政府昨表示龍鼓灘將來有基建連接大嶼山、新界北以至九龍,可以住人亦可製造就業機會,但現階段仍未有實在的配套落成,一切屬言之尚早,需要時間觀察區內發展。

居屋貨尾昨派表逾4,300份



截至昨日下午5時,房委會共派發逾4,300份申請表。

香港文匯報訊(記者 王維實)房屋委員會推出832個居屋貨尾單位,昨天開始派發申請表,是次出售的單位包括受短樁問題影響的天頌苑單位,但依然受歡迎,有市民指不擔心部分單位長時間空置,會影響樓宇質素,最重要是有屋住;另有市民指早前申請免補價的二手居屋落空,希望再試運氣;又有父母為子女張羅,排隊取表。房委會

表示,截至昨午5時,共派發逾4,300份申請表,而至下月10日截止申請前,也會通宵派表。

質素次要 最緊要有屋住

房委會最後一批832個居屋貨尾單位,昨天開始派發申請表,有市民大清早就前往房委會於樂富的客戶服務中心領取表格。由於大部分單位來自短樁問題的天頌苑,而且單位已丟空14年,質素難免令人憂慮。但前來領取表格的邱先生卻表示不介意樓宇質素,因為現時樓價太高,就算有短樁問題都要有屋住。已婚並育有一子的周小姐則表示,根本無法負擔現時的樓價,但由於正計劃再生小孩,早前抽不到綠悠雅苑,故希望今次能成功「上車」,有更多的居住空間。

任職零售業、月入逾萬的市民鄭小姐表示,知道天圍天頌苑有短樁問題,亦留意到有指天頌苑單位內問題多多,但由於今次推出的單位比較便宜,所以仍遞表參加抽籤。她又指,主要目標是希望抽中天頌苑以外的另外7個單位,雖然知道機會渺茫,但「抽了才算」,如最終抽中了天頌苑,則會先看過單位的質素,再決定是否購買。

截止申請前將通宵派表

房委會發言人補充,會根據《一手物業銷售條例》需要24小時供市民申請表格,故期間亦會通宵派表。合資格申請人可於3月28日至4月10日期間遞交申請表。房委會將於5月中抽籤決定揀樓順序,現時暫定6月底開始揀樓。

九肚山及北角酒店地今截標

香港文匯報訊(記者 陳遠威、方楚茵)政府將於今日截標出售兩幅地皮,分別為北角北角邨及書局街酒店用地,以及沙田九肚山56A區豪宅用地。市場預計,北角酒店用地地盤面積約57,792方呎,樓面介乎23,250方呎至38,750方呎,估值38.75億元;九肚山豪宅用地地盤面積約86,973方呎,可建最高樓面面積130,460方呎,估值13億元,兩地皮料將為政府庫房進賬逾51億元。

料庫房共進賬逾51億

中原測量師行執行董事張競達表

示,政府出招及銀行加息等因素影響市況,不減發展商增加土地儲備的意慾,九肚山地皮的樓面呎價可維持早前估值的10,000元,總值13億元。中原沙田豪宅區域聯席董事李冠超表示,九肚山區交投及聯樓量下降,但區內業主持貨能力高,惜售而未有大幅減價,區內樓價相對企穩。

美聯測量師行董事林子彬表示,是次九肚山項目規模較細,而且位於傳統豪宅地段,相信將吸引不同規模的發展商及投資者參與,料在該區已擁有地皮的發展商將更為積

極,相信入標反應不俗,並維持估價,預計地皮總值約13.05億元。

臨海酒店地每呎估值1萬

利嘉閣地產研究部主管周滿傑預計,北角酒店地前面臨維港及啟德郵輪碼頭發展,鄰近港鐵站,屬港島區罕有臨海的酒店用地供應,加上項目甚具規模,可建約500間客房,加上項目毗鄰將建大型住宅、寫字樓及商場,預計客房租值不菲。故估算的合理樓面地價約為每方呎10,000元,折合地皮售價約38.75億元。

平衡填海與環保 免影響生態



洪家耀表示,當局建議在小蠔灣填海將進一步影響中華白海豚生態。

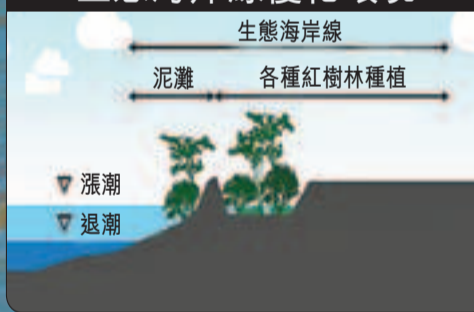
香港文匯報訊(記者 姚寶)當局在第一階段諮詢的25個填海選址中,篩選出5個進行第二階段諮詢,當中包括小蠔灣、龍鼓灘及欣澳,均位於西部水域,環保團體指均為生態價值較高的地區,而且該處一帶已有多項工程,恐進一步加重負擔。有專家指本港西部海域海洋生態豐富,更是全球罕有的軟珊瑚棲息地,擔心在該處填海會影響生長。發展局表示,會推出三項措施保護環境,包括在選址進行全球首創的模擬填海,以了解填海對白海豚生態的影響,又會進行累計環評,以及在海岸線種植紅樹林優化環境。

世界自然基金會香港分會高級環境保護主任李美華指,本港西部水域現時已有多個基建項目,包括第三條跑道及港珠澳大橋,又有東澳填海工程,若再加上填海,基建項目越來越多,擔心生態系統無法負荷,建議當局進行長遠策略性環評,「重新審視人口增長及土地使用政策,不要為了土地儲備而填海,要估算實際需要」,又建議當局全面評估多個基建項目對西部水域的累積影響,以評估其承載力。

應選擇生態價值較低地點

李美華表示,本港西部水域有不少特別海洋生物品種,包括馬蹄蟹、軟珊瑚、海草床以及紅樹林等,當中的一種名為Guaiaorgia的柳珊瑚更是全球罕見,目前本港只在西部水域發現,這種珊瑚生活在混濁水域的軟泥底下,她擔心

生態海岸線優化環境



填海工程會影響其棲息地。中華白海豚活躍區香港海豚保育協會會長洪家耀表示,過去10年中華白海豚數目下降,當局建議在小蠔灣填海將進一步影響中華白海豚生態,他形容填海工程是向海豚開刀,指當局重發展、輕保育,又稱未來幾年中白海豚將面臨嚴峻考驗。他強調並非盲目反對填海,但當局應選擇生態價值較低的地點。地球之友執行總監陳玉玲指屯門龍鼓灘及大嶼山北填海爭議較大,擔心海洋生態一經破壞,難以補回,強調填海應是增加土地的最後方案。

模擬填海以便掌握新資料

對於選址是否涉及高生態價值,發展局常任秘書長韋志成表示暫時未有資料,不過當局會採取三個方案,以保護環境生態。首先會以新技術模擬填海,在海岸邊沿地方設置障礙物,令白海豚因為有障礙物阻擋而游到其他地區,再觀察白海豚的行為改變,以及牠們游到何處,以便掌握新資料;又會進行累計性評估,了解多項基建工程下對水質、空氣,以及白海豚數量的影響;另外在海岸種植紅樹林,模擬天然海岸線以優化環境。

他強調現階段無足夠資料及數據證明選址對白海豚的影響,當局會與專家及環保團體研究,了解更多白海豚生態,特別是牠們在近岸地區的活動,希望可以增加環評報告的認受性。

版面導讀

美國聯儲局前日宣佈維持超低利率和每月850億美元買債規模不變,主席伯南克稱將根據經濟復甦狀況逐步調整量化寬鬆力度,被認為是為退市鋪路。**詳刊A6**

中國南海艦隊戰備巡邏遠海訓練編隊21日在南海開展立體搶灘登陸訓練,陸戰隊、航空兵進行了兩棲破障、掠海突擊、垂直突擊等課目的訓練。**詳刊A17**

河南一對父子在火災中遭受重傷,卻因家境貧寒無力負擔醫療費,兒子遂請人代寫遺書:「家裡錢不多,先救我爸爸吧,別管我了!」**詳刊A19**

英國人類授精及胚胎管理局前日公布民調,顯示56%英國民眾支持「一父兩母」人工授精技術,令英國有望成為首個將該技術合法化的國家。**詳刊A20**

禁毒處透露本港整體吸毒人數維持減少,但吸毒行為卻愈趨隱蔽,追查難度增加;同時,青年吸毒問題惡化,逾93%受訪學校中有學生承認曾吸毒。**詳刊A16**

六合彩 MARK SIX 3月21日(第13/032期) 攪珠結果
頭獎:無人中
二獎:無人中
三獎:\$77,350
多寶:\$21,685,023
下次攪珠日期:3月23日