

極速覓地 80幅保達標

住宅地積比增兩成 啟德新區屯門東料先行

■政府已有足夠土地應付未來10年供應47萬伙的目標。



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)為增加房屋土地供應,政府可謂搜刮盡每塊地皮。特首梁振英昨在新一份施政報告中表示,政府去年已在全港各區額外物色到約80幅面積共超過150公頃的綠化及社區等用地,改劃住宅發展,可供應8.9萬伙,連同手上原有的土地,政府已有足夠土地應付未來10年單位供應47萬伙的目標。政府將放寬除港島北及九龍半島之外其他地區的住宅用地地積比率,較現時平均提高約兩成,為未來房屋供應提供保證。

房屋政策依然為政府經濟民生範疇中重點要解決的問題,新一份施政報告用了6頁紙詳細闡述具體短中長期的多項措施。當中最為矚目是政府已物色到足夠土地應付未來10年單位供應47萬伙的目標,成功扭轉香港長期土地供應不足的印象。

150公頃綠化社區地改劃

根據施政報告所述,政府去年手持的土地,只可在未來10年提供17.9萬個公屋、1.7萬個居屋,以及20萬個私宅,合共才39.6萬伙,尚未達到去年長策會提出未來10年供應47萬個公私營單位的建議。為此政府過去一年火速覓地,成功在全港各區物色到約80幅面積共超過150公頃的「綠化地帶」及「政府、機構或社區」(GIC)等土地,具潛力改劃住宅,可提供約8.9萬伙,協助滿足未來10年的房屋土地需要。

成功覓地後,加上先前經已物色到的土地,政府現時手持單位增加至48.5萬個,當中預計21萬伙可在5年內推出,涉及約150幅土地。政府的新房屋供應目標,是

平均每年提供約2萬個公屋及8,000個居屋,較去年承諾的增加36%;另外平均每年供應約1.9萬個私宅。

雖然手上的土地可以達47萬伙供應的目標,但能否全部獲得社會及城規會通過,仍是未知之數,政府因此未有停增供應腳步。梁振英昨日再公布,除港島北部及九龍半島等人口較稠密地區外,其他各區將全面提高地積比率約20%。政府對啟德新發展區及屯門東進行了初步技術評估,建議可適度增加新增房屋用地的地積比率及可供興建單位數目。

增地積比率並非一刀切

政府消息人士則指,今次提高密度是一項「政策方向」,強調並非「一刀切」將所有地盤的密度提高,會視乎交通、基建等配套,增加密度的比例亦各不相同,個別會由1倍增至3倍,但大多數會由5倍上升20%至6倍。

梁振英亦指,政府在推行這項措施時,會顧及交通和基建、地區特色和現有發展密度等規劃因素,以及對地區可

土地



能造成的影響。但他補充,要提供足夠土地以達到未來10年的房屋供應目標,是政府和社會一項艱巨的挑戰,市民必須作出抉擇和取捨。

學者:樓價料逐步回落

理工大學建築及房地產學系教授許智文認為,政府增加土地供應可視作對市民「派定心丸」,雖然有關目標短期較難令樓價回落,但長遠可望因為供應增加而令樓價逐步回落。又指,香港增加土地供應有難度,不少土地都「不可亂動」,例如郊野公園等,所以預期政府暫時都只能透過提高地積比率等盡力增加土地供應。

地建商會:難即時見效

地產建設商會執委會主席梁志堅指,政府增加土地供應的措施對樓市的影響未會即時見到,但證明政府一直想辦法解決房屋問題,只是無奈遠水難救近火。而報告提及的中短期增加供應方法已是近期可以做到的事,肯定政府於增加房屋供應所作努力。

維園地底研究建「地下城」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)除大增住宅供應外,政府亦銳意增加商業用地。報告提出發展4個地區的地下空間,包括尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地以及金鐘/灣仔,以增加市區內可用空間和優化市區的連接性,並會參考外國經驗,初步或會發展餐飲、商場及寫字樓等。政府消息人士透露,選址將包括香港公園、九龍公園、維園等,本年中開展先導研究。

商業地。例如啟德發展區,政府已檢討整項規劃,正進行技術研究,預計可增加43萬平米(約463萬方呎)的寫字樓供應,較原規劃的2041萬方呎增加22.68%至逾2,500萬方呎。並額外提供6,800個住宅單位,較原來可供應的32,540個單位增加20.9%,至39,340伙。

則會保留櫃檯服務,其他郵局樓面則覓地重置。不過,世邦魏理仕香港、澳門及台灣資深董事總經理施懷德指,上述3幅中環用地僅有助增加區內寫字樓供應2.9%,當中美利道停車場重建最快於2018年才開始規劃,餘下的林士街停車場及海濱第三號用地則要到2021年或更遲才能推出市場,未來港島區仍欠缺新供應。

善用地下空間 初選四地區

據了解,由於上述公園範圍的上蓋並無私人業權,政府評估後認為較有條件發展「地下城」,日後會利用鐵路連接地下空間。而配合研究,政府或會在日後於售賣研究範圍周邊的用地時,會將地下空間與地上空間的業權分開,以免影響整體規劃。政府亦會以放寬密度及改劃用途增加

中環上環停車場改商業用

另外,政府也將透過賣地增加中環灣仔核心商業區的商業/商貿用地供應,並盡快將區內合適的GIC用地改為商業用途,其中包括中環美利道停車場及上環林士街停車場。政府亦會盡快落實中環海濱第三號用地的發展,提供更多的辦公室及零售樓面,原址的中環郵局及停車場,停車場會原址重置,郵局部分



■政府銳意增加商業用地,提出發展4個地區的地下空間,選址將包括維園等。

科學園地/皇后山前軍營建住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府消息人士指,推地有先後緩急之別,政府決定改變部分預留作其他用途的用地,改為住宅。包括大埔白石角早前剔出賣地作科學園擴展之用的兩幅地皮,會先用作住宅發展,涉及7.9公頃用地,預料可提供297萬呎樓面,可提供逾3,000個單位。另外,粉嶺皇后山前軍營用地亦會預留作私人房屋供應。

但消息人士指,政府經評估後認為住宅供應不足,土地供應要顧及先後緩急,兩幅地皮發展住宅更有價值及迫切性,決定「食回頭草」,兩地將會由科學園擴展用途,再次改回住宅發展,日後科學園若有需要擴展,會另外覓地擴充。有業界批評政府近年覓地發展未夠周全,致令土地發展方向「朝令夕改」。

大埔白石角兩地重新納入

兩幅大埔白石角住宅地皮2012年曾納入賣地,但後來因為規劃佈局改變而被剔出賣地,改作科學園擴展之用,規劃署並以「換地」形式,於附近另覓了3幅住宅地填補因此失去的住宅單位,去年已經通過城規會。

皇后山軍營地建公屋為主

至於2008年至2010年間曾被納入賣地表的粉嶺前皇后山軍營用地,亦預備改變規劃,地盤將不會全部用作辦理教學用途,而會發展住宅,但主要為公營房屋,其中13公頃會作公營房屋發展,其餘7公頃則會有私人房屋發展、國際學校、以及部分保留綠化地帶等。

發展局曾閉關兩周「搵地」

政府去年強調「全民覓地」、「寸土必爭」,結果發展局過去一年成功物色到額外80幅土地,原來過程絕不容易。

政府消息人士昨日指,曾經有兩周,發展局負責規劃研究的數十名同事,輪更「閉

關」開會,全香港逐個地區規劃圖去進行研究探討,火速找出有發展潛力的「綠化地帶」、「政府、機構或社區」等用途的地塊,改劃住宅發展,眾志成城下才完成這項「搵地」任務。

■記者 顏倫樂

未來10年單位供應分布*

未來10年	可供應單位	備註
政府去年初已物色土地	39.6萬伙	公屋:17.9萬伙、居屋:1.7萬伙、私營房屋:20萬伙
去年額外覓得土地	8.9萬伙	約80幅地,涉150公頃
合共	48.5萬伙**	

未來5年 推出土地 21萬伙 約150幅地

*新目標每年2萬個公屋、8,000個居屋,較去年承諾增36%。

**較長策會預計10年供應47萬伙多出3.2%

製表:記者 顏倫樂

各界回應施政報告房屋土地政策

銀行/分析員

■里昂證券地產研究部主管王麗:增加土地及住宅供應屬正確;預期今年本港部分樓價跌幅多達20%。

■麥格理:樓市措施料不會加辣;發展商會繼續加快銷售以維持高資產流轉。

■招銀國際策略師蘇沛豐:增加供應是政府一直強調並付之實行,是預料之內,而且對發展商影響並非完全負面,可貨如輪轉,對盈利有幫助。

■富昌證券研究部總監連敬涵:供應目標仍以10年為期,即時對發展商影響未顯現,目前主要是心理影響多於實際,而在退市及加息預期下,仍看不到地產股表現有轉機,預料持續跑輸機會大。

■星展香港經濟研究部經濟師盧明剛:機場的北商業區可望為中環提供延伸發展,解決土地不足的問題,不過以該位置的發展方向,相信商業發展會針對物流業,可以為區內人口提供就業機會。

■澳新銀行高級經濟師楊宇霆:加大對大嶼山發展方向正確,包括推進物流業、航運服務走向高增值。政府長遠發展方向會以大嶼山為主軸,未來5年會加大當地發展,配合內地粵港澳自貿區發展方向。

學者/專業界

■港大房地產及建設系主任鄧廣榮:未來港珠澳大橋即將落成,大嶼山將作為中轉站,在經濟及土地上都有一定價值,亦可以解決土地不足問題。另外,若可以推出部分措施鼓勵內地人到該區買樓,騰空市區樓宇本港市民置業。

■中大全球經濟及金融研究所常務所長莊太量:隨供應增加,樓市表現趨穩定,長遠有機撤銷辣招。

■經濟學者關焯照:由於短期供應不足,因此政府在地積比着手,冀加快單位供應,預期樓價在2015年會由2013年2月的高位下跌三成。

■理大建築及房地產學系教授許智文:已發展地區要提高地積比的可能性較低,因為相關配套設施已用盡,相信主要在新發展區作出調整。

■美聯測量師行董事林子彬:提高兩成地積比率對即時增加供應有一定幫助,但增加地積比時,要視乎該區的人口密度及配套,包括交通等,可否承載增加地積比後的負荷。

■澳洲會計師公會大中華區分會會長任德輝:《施政報告》忽略工商發展的需要,未有幫助企業改善租金成本高問題,不過對大嶼山的發展看法正面,可以為物流業發展帶來機會,然而對伸延本港核心商業區的作用不大。

地產界

■長實執行董事趙國雄:提高地積比率對增加供應及穩定樓市有幫助,而事實上過去一手供應確是不足,政府透過不同方法增加供應,有助平衡供求;而當供應達至平衡後,促政府考慮撤招或減辣。

■恒地執行董事黃浩明:未有「減辣」或「撤辣」,符預期,惟須研究何時及如何撤招;「補地價仲裁先導計劃」有利加快發展商與政府就洽補地價達成共識。

■地產建設商會執委會主席梁志堅:理解政府考慮「減辣」面對一定困難,但政府要讓市民明白樓市若供求平衡,樓價自然會回落。

■中原集團創辦人施永青:《施政報告》當中提出房屋供應目標,足以引證增加供應是解決房屋及樓價問題的根本方法;而建議提升地積比率亦有助政府在不需覓地建屋的情況下增加供應,料可推動各界對樓市進行投資。

■萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管林浩文:由2014年至2020年,本港缺乏400萬方呎甲級寫字樓的樓面面積,相當於4幢中環國際金融中心2期。但擔心措施的執行力以及持續性不足,影響長遠商業供應。

製表:記者 黃嘉銘

仲裁方式加快促成補地價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今次施政報告另一項重要房策,是引入「補地價仲裁先導計劃」,通過第三方仲裁人士,以仲裁方式加快補地價協議。地產商普遍歡迎新措施,認為有助提高補地磋商進度。翻查資料,2013年補地價收入大跌,全年37.43億元,較2012收入119.25億元大跌68.6%,反映發展商補價進度放慢,難怪政府急籌謀解決。

賣,一般採用市場的最高定價,甚至會看未來的發展價值,令補地價高出發展商預期甚多,而發展商很多時只希望補地價是在一個市場的中位數。

恒地執行董事黃浩明亦歡迎措施,認為有關機制有利加快發展商與政府就洽補地價達成共識。萊坊執行董事陳致聲認為,以獨立第三方仲裁機制,能加快政府補地價磋商進度,並且可加強補地價過程的獨立性和公平性。

業界:有利打破拉鋸局面

代表地產商利益的地產建設商會,執委會主席梁志堅表示,補地價仲裁計劃實際上已提出好幾年,但政府與地產商一直認為實行時有困難,今次正式於施政報告提出,認為至少為過往經常「打死結」的補地價磋商提供一個方法解決,但相信政府仍需要數個月去研究細節。

梁志堅又說,以往的補地價磋商經常陷入拉鋸,因為政府有一個部門專門處理補地價,而該部門為免地價平

去年補地價收入急挫69%

地政總署昨日同步公布去年第4季的補地價收入,只得3.9291億元,而統計2013全年補地價收入只得37.43億元,按年急跌68.6%。業內人士指,去年樓價高企,而樓市前景卻不明朗,地產商憧憬後市下滑,補地價或將下調,遂放慢補地價腳步,加上各發展商囤積增加,亦不急于補價發展項目,導致整體補地價金額急跌,政府此時推出仲裁計劃,相信是希望藉此加快發展商補價步伐。

短中長期 增加土地供應要點

- 1.改劃綠化及社區用地,去年已額外物色80幅面積逾150公頃地,提供約8.9萬伙。
- 2.將引入「補地價仲裁先導」計劃,通過仲裁方式加快達成補地價協議。
- 3.除港島北、九龍半島,全港其他各個「發展密度分區」將平均調高上限兩成。
- 4.配合南港島線(西段),將放寬華貴邨一帶6幅地的發展密度,增11,900個公營單位。
- 5.已物色57幅「政府、機構及社區」用地改住宅,當中29幅已完成或正進行規劃程序。
- 6.發展東北新發展區,提供6萬伙,為2022年起房屋供應的主要來源。
- 7.已制訂洪水橋新發展區的「初步發展大綱圖」,可容納17.5萬個人口。
- 8.去年進行東涌新市鎮擴展第2階段公眾參與,建議提供5.3萬個單位及建設商業樞紐。
- 9.於元朗、北區選定4幅共257公頃進行規劃研究,最早2020年作房屋發展。
- 10.把毋須再作原來預留用途的用地,改作住宅,例如大埔白石角、皇后山前軍營用地等。

■製表:記者 顏倫樂