



舊樓重建

■雖然放寬地積比率有助舊樓重建，但要通過城規及公眾諮詢需時。



流標重拍

■鐵路沿線項目屢流標，曾在去年初流標的天樂站，重推後下周將截標。



改變工廈

■若工廈加快補地價，可增商廈或住宅供應。

# 引仲裁年增五千伙

## 施政報告助增土地供應 填補鐵路流標缺口



農地補價

■發展商在新界東北擁有不少農地，加仲裁機制有利補地價。資料圖片

政府每年供應目標2萬伙，但過去兩年均未達標，補地價項目偏少以及鐵路沿線項目供應時有「流標」，令土地供應不穩定成為「致命傷」。新一期施政報告提出以仲裁機制解決補地價問題，可望令上述問題得到解決，使土地供應更穩定和有效率的時候，也達至增加供應的目標。新鴻基地產聯席主席郭炳江預計，倘仲裁機制實施，每年可額外增加4,000至5,000個住宅的土地供應。他又指施政報告令土地政策清晰，可穩定樓價。

■香港文匯報記者 顏倫樂

郭炳江昨出席「公益慈善馬拉松」活動時，形容仲裁機制是一項「突破」。他認為，仲裁機制有助增加發展商與政府就補地價達成協議的機會，最重要是找到雙方都能接受的補地價金額。又指過去一、兩年減慢推出新樓盤，主要由於就補地價未能達成協議。若施政報告中所講仲裁機制落實，並達到政府預期效果，補地價程序加快，私人土地供應「會加快好多，相信每年會多四、五千伙」。

### 新地5個項目或試用

有關機制下，除了將農地轉為住宅的申請外，工廠轉寫字樓及酒店的申請都會增加，郭氏預期發展商會因此加快推出住宅供應。他又提到，新地旗下將有四至五個項目會考慮利用仲裁機制，包括將工廠轉為寫字樓、酒店及住宅等。

事實上，若翻查過去3年政府的土地供應情況，可以發現政府雖然每年揚言要供應2萬伙，但一直未達標，當中補地價項目偏少也是原因之一。

### 成功個案少預期八成

以2012-13年度計算，該年度的補地價項目只貢獻700個單位供應，較預測供應量3,300伙少近八成。地政總署日前公布，去年4月至12月補地價收入只得31.9億元，較2012-13年財年的120.76億元跌73.5%，可以預計，過去1年的補地價項目所涉單位可能較700伙更少，肯定少於去年初預測的3,500伙。若最終補地價每年提供的單位數量，可如郭炳江所指增加至最多5,000伙，將佔每年供應2萬伙的25%，增加供應之餘，也令政府可較易達到年度供應目標。退一步說，即使最終補地價提供的單位數量少於5,000伙，政府亦可較清晰掌握補地價供應的實際完成時間，而毋須「估估下」。

### 助打開補價「死結」

對於有業界擔心，仲裁機制或會令人聯想到政府變相調低補地價，資深測量師陳東岳指，雖然仲裁機制下補地價金額的確可能下跌，但亦不可排除補地價最終會高於發展商預期水平，而且仲裁機制得到地政總署及發展商雙方的同意，可望縮短以往一拖數年的商討過程，有助加快一手供應的推出，從這個角度來看，仲裁機制仍然好處多於壞處。

地產建設商會執委會主席梁志堅日前表示，補地價仲裁機制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，至少為過往經常「打死結」的補地價磋商提供一個方法解決。

### 過去3個財政年度土地供應情況

| 財政年度           | 2011-12年度(伙) |         | 2012-13年度(伙) |          | 2013-14年度(伙)** |         |
|----------------|--------------|---------|--------------|----------|----------------|---------|
|                | 預測           | 實際      | 預測           | 實際       | 預測             | 實際      |
| 政府賣地           | 16,000       | 7,900   | 13,500       | 8,200    | 13,600         | 13,700  |
| 西鐵物業發展         | 6,700        | 4,255   | 4,300        | 4,110    | 2,600          | 720     |
| 港鐵物業發展         | 7,900        | 0       | 6,200        | 0        | 3,100          | 1,500   |
| 市建局項目          | 200          | 1,100   | 1,200        | 900      | 1,800          | 720     |
| 須修訂地契約換地       | 3,300        | *約4,100 | 3,300        | **約700   | 3,500          | 未有數據    |
| 毋須修訂地契約換地的私人重建 | 1,300        | *約1,500 | 1,300        | **約2,500 | 1,200          | 未有數據    |
| 總數             | 35,400       | 約18,855 | 29,800       | 約16,400  | 25,800         | 約16,640 |

\*2011年4至12月 \*\*2012年4月至2013年2月中

\*\*\*數據截至1月中，包括已售或將主動售的項目

資料來源：發展商

製表：記者 顏倫樂

### 過去3年港鐵項目招標情況

| 地盤       | 單位數量(伙) | 開標時間(月/年)  |
|----------|---------|------------|
| 西鐵項目     |         |            |
| 朗屏(南)站   | 720     | 6/2013     |
| 荃灣西站六區   | 894     | 1/2013     |
| 朗屏站(北)   | 832     | 10/2012    |
| 荃灣西第五區城畔 | 2,384   | 8/2012     |
| 荃灣西第五區城畔 | 942     | 1/2012     |
| 荃灣西第五區城畔 | 2,384   | (流標)1/2012 |
| 南昌站      | 3,313   | 10/2011    |
| 港鐵項目     |         |            |
| 天水圍輕鐵天樂站 | 1,500   | (流標)2/2013 |
| 大圍站      | 約2,900  | (流標)7/2012 |

製表：記者 顏倫樂

## 過去鐵路只推四成未達標

政府本財年(2013-14)大增官地供應至1.37萬伙，按年激增67%，乍一看以為年度達2萬伙目標無難度，但其實補地價、鐵路項目等全部「肥佬」。鐵路項目本應有5,700個供應，不過，至今「準時」推出只得約四成(2,220個)。補地價項目供應預測3,500個，佔供應目標的17.5%，可惜至今可能只有不足1,000伙。新地聯席主席郭炳江預料，仲裁方式下，補地價項目可以額外增加最多5,000個單位。成事的話，供應佔比將增至25%，無疑可減低每年土地供應壓力。

### 樓價高企減慢補價進度

過去，政府每年的土地供應均倚賴官地及鐵路項目，但這兩個板塊供應非常不穩定，尤以鐵路項目中由港鐵持有的地盤，2011至2013兩個財政年度曾預測分別有7,900個、及6,200個年度供應，但其間推出的天水圍天樂站項目和大圍站項目全部流標，最終導致供應量「捧蛋」，直接影響政府供地進度。

而補地價項目同樣是一項極不穩定的供應類別，特別是

最近兩年樓價高企，發展商減慢補價進度，令單位供應甚少。其中2012-13年度，全年度只得700個供應，佔年度預測3,300伙的21.2%，兩者落差極大。今年度供應預料較往年更少。其餘包括市建局項目、重建項目等，去年同樣表現參差，預料供應數量極少。

特首於施政報告內提出「補地價仲裁先導計劃」，綜合市場人士分析，原因有三：一來可以加快補地價磋商進度，二來可以讓政府掌握補地價供應的時間表，三來亦可以填補過去因鐵路項目、市建局項目等供應不足做成的「空缺」。

業界對於今年供應能否達標，仍然未抱信心，但施政報告中，明顯看到政府的增加供應的願望，除官地供應上升，補地價項目亦將大量增加，加上多個項目本財年未及推出、順延至下一財年，包括多個鐵路項目，連同市建局觀塘市中心重建項目推出，可以預測，2014-15財政年度供應將肯定「水浸」。

■記者 顏倫樂

特稿

## 郭炳江：房策清晰 長遠穩定樓價



■郭炳江(右三)表示，發展商加快推地步伐，料每年可額外增4,000至5,000伙住宅供應。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新一份施政報告確立未來10年建屋量47萬伙的目標，郭炳江認為對穩定樓價有好處。又指政府宣布的土地政策更清晰，令參與者容易做決定，變相令樓價大起大跌的機會少了。被問到樓價會否有下調空間時，他明確表示「會」，「因為發展商知道賣咗樓可以買番地，(售樓)價錢就唔會執着」。

郭炳江表示，早幾年土地供應減少，令每年私樓供應量降至1.4萬至1.5萬伙。政府定下建屋目標後，未來5至10年土地供應穩定，預料樓市會健康發展。他指出，施政報告定下平均每年供應4.7萬個單位，公屋、居屋及私樓數目清晰，市場參與者容易分析市況。

### 提高地積比非「一刀切」

最近新盤爭相推優惠，郭炳江表示，近期大型新盤已經降價，相信現時樓價會維持一段時間，不會

大跌，但部分地產商提供較多優惠，即是變相減了價。但認為樓價不會大幅下跌。

至於施政報告建議放寬密度，郭炳江則認為做法短期對增加住宅供應幫助不大。他指出，施政報告定下的建屋目標，只要有決心就可做到，問題是個別項目未必獲區議會通過，或陷入政治爭拗。

實際上，政府全面提高地積比率並非「一刀切」放寬，要先修訂各區分區大綱圖，過程冗長，而於修訂分區大綱圖前，若有需要放寬地皮密度，要就個別先取得城規會批准，上述修訂全部都要過城規公眾諮詢一關。

發展局局長陳茂波昨於網誌中也重申放寬密度事前經過仔細考慮，強調上調最高住用地積比率並不代表所有房屋用地的發展密度會自動增加，城規會有足夠程序把關，亦會盡量將環境影響降至最低，包括保存、搬遷現有具保育價值的樹木或重新種植樹木。

# 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  
2014年1月  
星期一  
4 897001 360013  
天晴乾燥 早晚清涼  
癸巳年十二月二十 星期日  
氣溫 13-19°C 濕度: 40-70%  
港字第 23332 今日出紙 3 疊 10 大張 港幣 7 元

老子養生  
Lao-Tzu Wisdom  
中華傳統文化之精華  
健康  
(Health)  
長壽  
(Longevity)  
幸福  
(Happiness)

## 本報今起推出「公務員專版」

香港文匯報訊 本報由今日起推出「公務員專版」(刊A16版)，旨在搭建特區政府與市民溝通的平台，讓政府解釋和推廣其政策，也讓市民加深對政府政策和服務的了解。

「公務員專版」設置的主要欄目有：《焦點訪談》——就焦點議題訪問相關部門的首長，詳盡闡述政策和服務的細節；《部門解碼》——緊貼新聞熱點，有系統地介紹不同政府部門的工作範疇；《喜有此職》——邀訪不同崗位的公務員，暢談工作中的辛酸和樂趣；《公僕心聲》——提供平台讓公務員工會和員工為自己權益發聲；《公務通識》——圍繞時事新聞介紹一些相關公務術語的含意，增長讀者知識；《前望鏡》——預告一周的公務活動；《添馬公園》——以輕鬆的筆觸與讀者分享公務員隊伍中的喜事、趣事和八卦事。「公務員專版」將定期刊出，敬請讀者垂注。