



推34私宅地 1.55萬伙新高

抑樓泡不手軟 大埔屯門啓德供應主力



■旺角工貿大樓(上圖)、原旺角街市(右圖)將會改作商業用地。
記者張偉民攝



■白石角一帶等大埔地皮未來料可提供7,410伙住宅單位。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)對於各界關注的樓市政策及土地供應，財政司司長曾俊華昨日在新一年財政預算案中指出，將統籌和協調多個政府部門，多管齊下增加房屋土地以及商用土地供應，為市民和各行各業提供更大的空間。新一財年，政府將推售34幅住宅土地，提供約1.55萬個私人住宅單位，按年增約13%，創歷年新高；並同時會推出7幅商業地及一幅酒店地。



納入2014/15年度賣地計劃的34幅住宅地，可供興建約1.55萬個單位，其中24幅為新增土地，連同本報日前估算過港鐵項目約6,380伙的供應，料下財年共可提供約2.188萬伙單位，可達平均每年兩萬伙的供應目標。

下財年保2萬供應目標

在本財政年度(2013/14年度)，政府共推售36幅住宅土地，提供約1.4萬私人住宅單位，創2000/01年度以來的新高。但計及其他發展項目，不同來源提供的土地估計只可興建約1.8萬私人住宅單位，略低於平均每年可興建約2萬個單位的原訂目標。曾俊華解釋，主要由於鐵路物業發展項目、市建局項目、須修訂地契或換地的私人發展項目的進度較預期慢所致。

曾俊華又指，未來3年至4年，在「熟地」上已經展開或將會展開的私人住宅項目，連同其他已落成但仍未售出的單位，可供出售的私人住宅單位約有7.1萬個。發展局局長陳茂波會在今天公布下財年的賣地計劃。

屯門8地最多 涉5200伙

據本報統計，大埔、屯門和啟德發展區將成為今

年的「供應重鎮」。當中以大埔白石角(東部)創新路地皮最大規模，可建樓面達310萬方呎，連同區內其餘可供應合共7幅地皮，可建7,410伙，供應量屬各區中之冠。屯門區有8幅地，大部分屬於住宅乙類或甲類地，可建中至高密度住宅，估計供應量達約5,200伙。

同時，曾俊華表明，在低利率、資金氾濫的情況下，本港物業市場偏離經濟基調，泡沫風險高企。在樓市供求回復至較平衡的水平前，政府有必要維持各項管理措施，以免樓市泡沫風險增加，損害本港整體經濟和金融穩定。政府並會繼續密切留意外圍和市場情況，在適當時間就非常措施作出適當的調整。

150幅地可作住宅用途

預算案指出，政府已物色150幅可作住宅用途之土地，如全數成功改劃，預計可在未來5年推出，興建約21萬個公私營單位。

在新的建屋目標中，公營房屋佔60%，政府會全方向房屋委員會供應額外土地，以達到新增的公屋和居屋建屋目標。曾俊華表示，除了足夠土地和人手之外，房委會還要有足夠的財政資源。他說，房委會在本地財政年度預計會有680億元的結餘，可以應

今明財年土地供應情況

財政年度：	2013-14年	2014-15年
政府賣地：	14,000伙	15,500伙
鐵路項目：	720伙	約6,380伙
市建局項目：	1,954伙	未有數據
補地價及		
私人重建項目：	約1,500伙	未有數據
總數：	約18,000伙	約21,880伙

製表：記者 黃嘉銘

付未來4年的計劃。並期望房委會在下半年度完成評估所需資源，整理開源節流方面的檢討結果，計算未來10年所需的額外財政資源，跟政府就長遠財政可行安排展開商討。同時，在未來5年，向相關政策局和部門共增撥超過6.5億元，增加229個不同職系的職位，加強開發土地的工作。

中原：反映增地決心

對於新預算案中大增土地供應，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指，政府不論在施政報告或是財政預算案，都不斷強調增加土地供應，反映政府於增加土地供應上的決心。雖然1.8萬個住宅供應，較每年2萬個住宅供應目標為少，但相信以現時樓市淡靜市況而言，1.8萬個住宅供應已足夠平衡市場需求。

陳永傑續說，昨日的預算案，未有為樓市加辣，而且曾俊華亦強調，政府會繼續密切留意外圍及市場情況，在適當時候就樓市的需求管理措施作出適當調整，此雖仍屬司馬的口頭承諾，但亦算是沒有增添壞消息的好消息。

研5300公頃新發展區用途

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)財政司司長曾俊華於財政預算案中提出長遠發展方向，包括在新界東北新發展區、落馬洲河套地區、洪水橋新發展區和東涌新市鎮擴展區等發展計劃中，預留超過140公頃供商業和不同產業發展的用地，並創造超過16萬個新增職位。同時，就《發展新界北部地區初步可行性研究》，會探討在落馬洲、文錦渡和蓮塘/香園圍三個口岸的鄰近地區發展經濟和推動就業，研究範圍達5,300公頃。

探討港珠澳大橋口岸利用

至於預計在2016年通車的港珠澳大橋，政府已預留6,000萬元探討開發佔地約130公頃的港珠澳大橋香港口岸上蓋和地下空間之初步可行性研究，作購物、飲食、娛樂和酒店等商業用途和設置所需的基建配套。

盡快展「東大嶼都會」研究

另外，政府亦將盡快展開施政報告重點提出的「東大嶼都會」研究，在香港島和大嶼山之間的中部水域填海，興建人工島，發展新的核心商業區，提供適當的交通和基建設施；以及籌備研究在欣澳適度填海，並陸續展開其他近岸填海地點的初步可行性研究，發展不同產業和建立長遠土地儲備。

財爺谷商地 業界學者稱正面

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)財政司司長曾俊華今年提到用7項措施增加不同地區商業地供應，業界對此普遍歡迎。香港測量師學會表示，增加商業地供應可容納更多經濟活動和提供更多就業機會，期望政府能加快落實有關措施之方案，並進行深入的研究，配合全面基建及交通運輸配套，以配合發展。

學會籲設夾心出租屋

香港測量師學會並建議，政府於全力發展公營房屋的時候，可考慮於出租屋及私人樓宇的租務市場之間，開拓另類之出租房屋市場，以協助超出公屋資格但又未能長遠負擔私樓市場租金人士的需求，但不建議採用公屋或居屋的用地。學會認為這另類之出租房屋市場有助政府減少財政負擔，亦可全面照顧夾心人士。

謝偉銓冀「撤招」定指標

立法會建築、測量及都市規劃界議員謝偉銓表示，樂見預算案提及商業空間，以及增加不同地區的商業土地供應的措施，突顯預算案對經濟發展的重視。又指財政預算案認同自由市場的原則對香港經濟成就的重要性，而「辣招」始終都應是短期措施，長遠實施會對本港自由經濟體系造成衝擊，政府應為「撤招」訂下任何客觀指標。

城大建築科技學部高級講師潘永祥表示，商業用地一向供應不多，但市場需求殷切，尤其是本地公司對商業地需求更加大。但未來一年外圍經濟有很多不明朗因素，包括美國加息及退市等，或會打擊外國公司來港擴充的意願，相信會對商業樓面需求有一定影響。而未來推出的商業用地，平均亦要兩年至三年後才能落成，相信未來變化會主宰這批商業地的需求。

潘永祥料賣地標價調低

政府提高土地供應，市場普遍預期樓價或會下跌，他認為若樓價回調10%，地價則有機會下調20%至30%，在此情況下，政府亦會相對調低地皮的入標底價，以免出現「流標」情況，相信未來政府推地底價，會逐步調整至與發展商的預期市況及估值相若。他又相信，下年度住宅供應1.55萬伙，再加上港鐵項目約6000伙，相信可以達到兩萬伙的供應目標。

7招增商地 8地排隊推



■政府繼續推動重置灣仔海旁三座政府大樓的計劃。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)除增加住宅用地外，新一年預算案中亦表明持續增加商業空間供應。財政司司長曾俊華指，下財年賣地計劃將包括七幅商業/商貿用地及一幅酒店用地，可提供約23萬平方米樓面面積，雖然供應量比去年預算案中提到在本財年有33萬平方米的總樓面面積少近3成，但酒店房間數目則由去年的300個增逾2.5倍，至1,100個。

工廈續活化 工地改用途

與此同時，預算案內亦提出七項措施增加不同地

區的商業土地供應，包括繼續推行活化工廈措施，並加快改劃土地用途的工作。曾俊華指，規劃署預計今年內完成新一輪工業用地檢討，將部分無需作工業用途的土地改劃商業等用途。地政總署過去兩年批出的土地契約修訂或換地申請，可提供約25萬平方米新增商用樓面面積。

港島多層停車場建甲廈

另外，政府會加快將核心商業區內合適的「政府、機構或社區」用地改作商業用途。例如，中環美利道和上環林士街兩個多層停車場，預計可提供約7.6萬平方米的甲級寫字樓；尖沙咀中間道多層停車場、旺角工貿大樓、原旺角街市將會改作商業用地，預計可以提供約5.3萬平方米商業樓面面積。政府同時亦會繼續推動重置灣仔海旁三座政府大樓的計劃，預計明年動工的西九龍政府合署，可作部分重置之用，其餘位於啟德、將軍澳和長沙灣的新政府大樓，亦在籌劃中。

政府將落實搬遷並重新整合九龍東觀塘海濱和九

龍灣兩個行動區內現有政府設施，並開展工程前期的工作，可提供約20萬平方米的商業樓面面積。政府會從中物色合適的政府土地於下年度推出，提供超過12萬平方米商業樓面面積；以及在啟德發展區在由2016/17年起的3年內，分階段提供約140萬平方米商用樓面面積，包括酒店用地。

郵輪碼頭建6高級酒店

財爺指，在明年年底起陸續將6幅毗鄰啟德郵輪碼頭、面向維港的「酒店帶」土地推出市場。這些地段位置優越，不難發展為五星級住宿、美食和娛樂設施於一身的特色酒店。

此外，就整個中環新海濱規劃預計可提供約26萬平方米的辦公室、零售、酒店和展覽等商用樓面面積；施政報告亦有提及的銅鑼灣、跑馬地、金鐘/灣仔和尖沙咀西四個策略性地區，在今年進行發展地下空間的先導研究和公眾諮詢。並盡快完成加路連山道政府用地的土地用途和交通研究，務求在銅鑼灣提供更多商業樓面。

葉培認為，政府用心良苦，當中政府著墨增加土地供應是好事，下年度政府將納入34幅住宅土地，可興建約1.55萬個單位，10年計保持供應47萬個單位，令發展商及置業者都知道未來供應量，有助於資金運用、住宅需求等方面加快決定，但個人希望年建築量可達至2萬個。

嘉里贊同增土地供應

對於政府增加商業及酒店土地，朱葉培指出，相關土地過去2年供應少，以致商廈租金高企而不利營商環境，酒店房間不足而難以應付遊客增長需求，如今增加土地供應是應該。

地建商會：內容不過不失

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地產建設商會執委會主席兼會德豐(0020)副主席梁志堅昨日表示，新一份預算案「不過不失」，甚至可以說是正面，因為政府能向市場清楚發放樓市供應繼續增加的訊息，以達致未來10年興建47萬伙住宅的目標。

他又指，雖然政府於新一份預算案僅稱有信心下年度可達到私樓供應目標，而不再如以往般，訂出2.58萬伙的進取供應目標，但市場不應解讀為政府對後市欠缺信心。

梁志堅：政府盡力覓地

雖然政府本財政年度私樓供應只有1.8萬伙，略低於每年2萬伙的目標，但政府已盡力四處覓地，反映未來三年至四年私樓供應將不斷增加，所以市場不應過於著重是否達到2萬伙的水平。他又指，現時的供應數字跟目標只有10%落差，幅度不大，認為樓價不會因而大上落落。

另一發展商，嘉里建設旗下嘉里發展執行董事朱