

高樓價 怎麼辦

系列

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本季官地供應大幅減少,面對持續飆升的樓價,市民擔心無法上車之餘,亦憂慮政府是否有能力持續向市場供應土地。本報統計發現,今年首3季政府大規模對多幅地皮規劃大「鬆綁」,包括放寬地積比率、改劃土地用途等,令單位總數量已超過12萬伙,佔十年供應目標47萬伙的25%,規模之大歷來罕見,其中私樓供應接近5萬伙,估計能滿足未來3至4年官地需求。本季官地供應之所以不足,主因是規劃程序未完成,事實上,政府土地供應源源不斷,市民對未來供應應該有信心。

樓價高企,增加土地供應實乃治本之道。但面對本港土地匱乏,覓地又迭遇阻力,政府年初施政報告提出新思維,透過放寬土地發展密度約兩成,改劃土地用途,例如將「政府、機構或社區」、「綠化地帶」等改作住宅用途,以及將預售樓花期由20個月延長至30個月等等多管齊下,力求在現有地皮增加額外供應(措施見表),以中短期措施解決「燃眉之急」。

私樓地41幅供應5萬伙

本報統計發現,首3季政府經區議會或城規會進行規劃程序的土地,竟然超過93幅,涉及的單位總數接近12.2萬伙,已佔未來十年供應目標47萬伙的25%。當中,可建公營房屋土地雖然只得26幅,但由於大部分規模龐大,單位面積較細,故所涉單位反而逾72,000伙,佔比例達六成;反而興建私人住宅土地多達41幅,但所供應單位僅約5萬伙,佔比例四成。

以區份劃分,新界西北未來肯定為供應的「重災區」,單計元朗區已有大片土地進入規劃程序,涉及16幅土地,單位供應接近4萬伙,另外屯門區亦有18幅土地進入規劃程序,單位數量近2萬伙;上述兩區所涉單位數量已達到58,900伙,佔年初至今進入規劃程序的土地總量接近一半。

至於新界東面的大圍、馬鞍山、粉嶺、沙田及



■啟德發展區內約有16幅土地放寬發展密度約兩成,額外增加6,800伙。圖為啟德地區發展。資料圖片

大埔等,進行規劃的土地亦可供應36,688伙,當中大埔區供應量龐大,涉及單位數量13,905伙,粉嶺區亦有12,187個供應,包括最大型的粉嶺皇后山公營房屋發展計劃,提供11,000伙。至於馬鞍山、沙田分別有4,760及5,656個單位供應。新界東西兩邊,年初至今釋放的單位供應高達95,588伙,佔比例78.46%。

啟德新區額外增6800伙

其餘較大供應的地區,包括啟德發展區內,約有16幅土地放寬發展密度約兩成,額外增加6,800伙。雖然政府大舉增加土地,亦取得實質成果,保證了未來的土地供應,但遠水未能救近火,多個地盤都卡在規劃程序動彈不得,未能即時供應到市場,令近來政府公布季度賣地計劃時變得綁手綁腳,下季甚至要勞動「一鐵一局」的供應,才不致令供應出現斷層。

翻查資料,今年多幅土地都是規劃程序完成立即推出市場發售,例如本季將推出市場的6幅住宅土地中,馬鞍山白石耀沙路、大圍大埔公路、葵涌興芳路、九龍架架山龍翔道地皮,都屬首3季完成規劃程序後,便立即推出市場。

滿足十年目標仍須覓地

資深測量師陳東岳表示,雖然政府首3季覓地建屋取得成果,但12萬伙只及10年建屋目標的25%,攤分十年計只夠兩年半之用,覓地之路其實仍然相當漫長。再者,現時政府只向已經成熟的土地「埋手」,放寬地積比率、改劃土地用途等,一開始會較順利,但往後的覓地工作將相當困難,要處理保育、基建等各樣考慮,而到區議會開關亦需要相當長的時間。

批超長樓花銷售 置業「袋住先」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府另一項調控樓市的措施,是加快樓花供應到市場的速度。去年6月政府同意將預售樓花期由20個月延長至30個月,初時市場仍須時間適應,但經過1年多時間,已有5個逾20個月超長樓花期項目批出市場供應。市民必須有心理準備,雖然土地由批出至落成需要約3年時間,但以20至30個月樓花期計,即批出一年內內地盤已可用樓花方式推出市場,現時每年1.88萬伙的土地供應再非遙不可及。

最長近29個月樓花獲批

自去年6月政府放寬預售樓花期後,發展商逐漸適應新的樓花批出程序,面對不明朗的後市,地產商均欲提早賣樓,遂不斷就多個超長樓花期新盤入紙申請預售。而這邊廂政府亦加快審批過程,令多個超長樓花期新盤得以加快審理。根據地政總署紀錄,自6月起至9月份,政府陸續批出5個超過20個月的

超長樓花期樓盤,估計未來超長樓花期新盤仍陸續有來。五個獲批賣樓超長樓花盤中,最長樓花為天晉III A,樓盤今年4月才剛入紙申請預售樓花同意書,8月就獲批出,歷時短短4個月,而樓盤預計落成日期要到2016年12月31日,樓花期竟近29個月。

另外,高山道1號樓花期27.27個月,發展商今年3月申請預售,6月獲批;北角柏傲山樓花期20.5個月,去年11月入紙申請預售,今年7月批出。而9月政府審批步伐更似有加快的趨勢,單月

今年批出樓花期超過20個月項目

樓盤名稱	相隔落成日期	單位數量(伙)	預測落成日期	批出時間
紅磡高山道1號	818日(約27.27個月)	173	2016年8月31日	6月
北角柏傲山	616日(約20.5個月)	358	2016年3月31日	7月
將軍澳天晉III A	865日(約28.83個月)	960	2016年12月31日	8月
玫瑰山	659日(約22個月)	973	2016年6月30日	9月
The Parkside	804日(約26.8個月)	591	2016年11月31日	9月

資料來源:地政總署

有兩個逾20個月樓花期的新盤獲批預售,分別為玫瑰山、The Parkside。新準買家購入這批長樓花盤,要預備等上樓等到「頸都長」。

補價引仲裁計劃加快重建

除延長樓花期外,政府亦積極推行補地價仲裁計劃,引入獨立第三方作仲裁,加快多幅私人土地的建屋進度,以免政府及地產商雙方因補地價進入漫長的商討階段。補地價仲裁計劃原訂今年8月實施,但立法會發展事務委員會擔心出現貪污及延後利益問題,故此通過動議反對落實而押後推行,政府上月再提交文件,建議加入防止串謀條文,防止貪污。



■為增加住宅供應,消息指政府決定將原本預留興建私立大學的粉嶺前皇后山軍營地皮,部分用地改為興建公營房屋,預計可提供超過一萬個單位。資料圖片

變則通 93幅地規劃大鬆綁 首3季供應12萬伙 十年供應目標達1/4

2014年首3季開展規劃程序土地

地區	土地數量	公營房屋(伙)	私人住宅(伙)	供應數量
元朗	16	20,900	18,677	39,577
屯門	18	10,790	8,533	19,323
大埔	8	6,350	7,555	13,905
粉嶺	3	11,940	247	12,187
啟德*	16	/	6,800	6,800
沙田	2	5,656	/	5,656
馬鞍山	6	3,300	1,460	4,760
長沙灣	1	3,850	/	3,850
油塘	2	300	2,800	3,100
鑽石山	2	2,650	/	2,650
彩虹	2	1,900	/	1,900
石硤尾	3	480	980	1,460
葵涌	4	800	496	1,296
觀塘	1	1,100	/	1,100
黃大仙	1	1,000	/	1,000
東涌	1	1,000	/	1,000
青衣	2	/	910	910
何文田	1	/	910	910
赤柱	2	/	222	222
大圍	1	/	180	180
長洲	1	/	40	40
總數	93	72,016	49,810	121,826

註:只計算經區議會、城規會進行規劃的個案,未計算仍在諮詢階段的大型規劃區,而個別個案仍在進行規劃審議過程

*只計算額外增加單位數量 製表:記者 顏倫樂

政府調整房策應對覓地難措施

- 在本季土地供應,由擁有「熟地」的港鐵做主角,在6,700伙住宅土地供應中,港鐵佔近70%或4,600伙
- 市建局及港鐵招標項目增加彈性條款,吸引發展商入標
- 隨行就市,調低官地招標底價,求量不求價
- 政府透過放寬土地發展密度約兩成,增加土地供應;市場多個發展商亦跟隨,申請放寬私人土地地積比率
- 改劃土地用途,例如將「政府、機構或社區」、「綠化地帶」等改作住宅用途
- 將預售樓花期由20個月延長至30個月,增加市場供應
- 賣地條款加入限量(要求至少建多少伙)條款,並鼓勵多興建中小型單位,在現有地皮上增加供應

製表:顏倫樂

新地恒地趁機申增建單位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府積極放寬發展密度,並鼓勵多建中小型單位,坊間亦嗅出巨大商機,多個發展商「和應」,並「間細」單位面積增加供應。其中以新地及恒地等持有較多新界區農地的發展商,取態最為積極,當中新地今年中就為至少5幅土地進行改劃,涉及3,000個單位,當中4幅地皮合共較之前方案增加1,727個單位。

新地涉5地皮共申增1727伙

新地的今年「鬆綁行動」由6月展開,先就沙田香粉寮住宅發展項目申請放寬發展密度,平均單位面積由688方呎減少38%至424方呎,單位數量因而較2010年獲批方案的816伙,大增超過62%或509個,至1,325伙。

及至7月下旬,新地步伐提速,短短半個月已三度申請放寬旗下元朗不同地盤的地積比率。其中與興勝創建合作發展的屯門掃管笏星堤2期,由過去提供241個低密度大型單位,改為一個1,044個中小型單位的住宅項目,平均面積下調至594方呎,單位數量由此激增過3倍。

其餘南生圍綠洲路以北的地盤,提供70幢樓宇,較原來多建25伙;南生圍山邊村

東面一幅土地,由舊申請方案提供大單位,改為興建面積581方呎的中小型單位,單位數量由65伙激增至390伙或6倍,至455伙。至9月份,新地或相關人士持有的元朗錦綉花園以東的地盤,則透過改劃土地用途,擬建約106幢3層高約1,749方呎大屋。

恒地八鄉項目申擴9倍

於新界持有大片農地的恒地,行動亦相當迅速,今年就曾為至少3幅大型住宅申請放寬地積比率,涉及3,435伙。今年1月時,恒地已率先入紙,申請修訂元朗八鄉東匯路一幅佔地約27萬方呎土地發展,把地盤地積比率由0.4倍一舉增加至4倍,可建樓面由3.98萬方呎增加至39.78萬方呎,發展規模足足擴大9倍;單位數量由約50間洋房增至475伙分層住宅。

同系統於錦田南江圍圍一幅佔地約49萬方呎的用地,早年曾獲批准建洋房,亦因應政府放寬發展密度,今年4月即變陣向城規會申請進一步提高地積比率,以建16座13至16層高層住宅,總樓面約102.96萬方呎,提供1566伙。旗下另一幅大埔蕉坑土地,發展商7月時申請地積比率由0.6倍大幅提升至2.1倍,提供約1,394個單位。

房策有決心 更要有手段

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)雖然政府手持多幅土地,又積極提高發展密度增加土地供應,可惜遠水未能救近火,改劃地皮工作在地區遭遇到阻力,多幅土地未能即時推出市場,政府亦改變供地思維,由以往以官地供應為主,在本季改由港鐵為主。分析認為,港府要發揮作為港鐵大股東的影響力,減低港鐵項目再度流標的風險;同時也要有後備方案,即在本財年最後一季(明年1至3月)推出其他土地填補供應缺口。房策有決心,更要有手段,樓市才有望逐步健康發展。

港鐵主導本季供應佔70%

在政府剛公布的第四季賣地計劃中,本季可供出售地皮總可建達6,700伙,按季大增34%,但細心分析會發現,當中政府主動招標土地僅6幅,涉1,250伙,按季急跌40.48%外,更為2012年後第1季後兩年半新高。其餘供應主要來自港鐵,承擔供應量的70%,約4,600伙,創單季供應量新高。市建局方面,則擬招標海壇街/桂林街及北河街項目,可提供約850個單位。

有分析認為,本季土地供應由港鐵擔大旗,一方面是由於港鐵的項目已規劃多年,都是「熟地」,並不存在改規難關,如天水圍天榮站更已兩度流標,可以馬上供應市場,同時伙數供應規模大,符合政府增加供

應的目標;另一方面,本季推出港鐵項目,可為政府在官地改劃上爭取時間,以免官地供應「斷纜」,成為市場有心人炒藉口。發展局局長陳茂波早前強調,政府掌握未來兩至三年的市建局及鐵路項目供應,相信供應鏈不會「斷纜」。不過,亦承認政府規劃工作相當艱巨,明白地區人士和居民可能會對改劃工作有所憂慮,政府各有關部門會仔細評估和考慮有關改劃或增加密度的建議,並盡量透過實施緩解措施,減少對地區可能造成的影響。

但他亦批評,個別地皮在改劃工作通過區議會、城規會後,仍有社會人士進行司法覆核,做法對社會沒有好處,形容此舉為「拖後腿」,最後受害的只會是等住屋的市民,重申政府需要地區人士和居民的支持和諒解,整個社會亦有必要面對現實,作出取舍。

當然,前車可鑒,將注碼押在港鐵身上也有一定風險。港鐵項目流標有前科,因港鐵過去的策略是求價不求量,若非達理想價錢,寧可抽回重新招標,不少發展商感港鐵叫價過高。如上及本季推出的港鐵項目中,除將軍澳日出康城第五期是新項目外,大圍站項目曾在2012年流標,天水圍天榮站項目更曾兩度流標,這三大項目共提供7,500伙,相當於港府全年賣地目標約40%,若這些項目再流標,那政府土地供應將出現極大缺口。



■香港發展局局長陳茂波。資料圖片

港府要發揮大股東影響力

因此,港府未來如何向港鐵施加作為大股東的影響力,港鐵如何與發展商周旋,在既不賤賣土地,保障大小股東利益,又要爭取發展商入標之間拿捏,實在是大智慧。「辦法總比困難多」,相信港鐵會參考大圍站項目的辦法,即在招標條款,如與發展商的紅分方式、補地價安排等增加彈性,以增加發展商承接意願。大圍站項目已在9月15日已推出重新招標,本月13日截標,該項目首設兩套方案(俗稱A、B餐)予發展商選擇。

此外,將項目拆細招標亦是一個辦法,如本季將招標的日出康城項目,港鐵已明言將拆細招標,以吸引小型發展商入標,減低項目流標的風險。同時,港府還要有後備方案,以應付港鐵項目一旦再流標,要在本財政年度最後一季(明年1至3月)推出其他土地填補缺口,避免土地供應不推標,增添樓價升壓。