本季賣地4840伙減兩成

政府無意減辣 短期波動不影響推地計劃

■陳茂波稱，對全年供地達標審慎樂觀。 張偉民 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港府昨公佈第三財季(10至12月)賣地計劃，將推出4幅住宅官地，涉及2,850伙，總值約88億至93億元。連同「一鐵一局」項目在內，本財季共推4,840伙，較上財季的約6,100伙減少約20%。計及上半財年的供應，首三財季合共推出1.67萬伙，佔全年供應目標1.9萬伙88%，意味第四財季只須推2,300伙已能達標。然而，本財季的4幅官地，當中3幅地共2,445伙均面對司法覆核，或影響賣地反應；發展局局長陳茂波昨對全年供地達標審慎樂觀，他同時強調，現時不是減辣的適當時機，不應因短期波動影響推地計劃。

政府第三財季將會推出4幅住宅地招標，其中3幅位於大埔，1幅位於屯門，共涉2,850伙，較上季的2,600伙微增約一成；同期港鐵亦會推出將軍澳日出康城9期，涉及1,700伙，以及市建局推出兩幅分別位於深水埗及馬頭角的項目，涉及285伙。陳茂波表示，4幅政府官地加上「一鐵一局」項目，本季合共將推出4,840伙。

翻查資料，政府去年同期提供約6,700個單位，本季度同比供應下跌27.76%；而按季比較，本財季供應亦下跌約20%。

首三季供地1.67萬伙達標88%

不過，總結財年首三季的供地情況，首兩季已一共推出9幅住宅官地，涉及5,760伙，鐵路項目則包括日出康城7、8期及西鐵元朗站，三個項目涉及4,560伙，再加上市建局兩個項目280伙及來自私人發展或重建的項目可提供的1,260伙，首兩季已供應11,860伙；連同本季擬推出的4,840伙，至今財年首三季已供地1.67萬伙，佔全年目標1.9萬伙的88%。

視市況隨時加推各類用地

陳茂波表示，如同上一季度，政府將視乎市場情況，以及改劃和其他工作的進度，本季內會隨時公佈加推其他私人房屋、商業或商貿用地。又強調政府會密切留意市場情況，並繼續全力以赴、全方位覓地，確保土地供應持續和穩定，以回應社會對私人房屋、商業及商貿用地的需求。由於財年只餘下約2,300伙已達標，政府對於全年供地達標審慎樂觀。

最近樓市表現欠佳，陳茂波表示，政府不會因為短期波動影響推地計劃，會繼續按計劃全力推地。問到政府會否減辣時，他引用特首梁振英前日的言論，指政府未打算改變樓市管控措施，因為現時不是適當時機。他又指，最近樓市已回復平穩，但住宅供應仍然緊張，不少市民仍然輪候公屋及居住劏房，許多市民仍然未能負擔樓價，因此現時並無減辣計劃。

至於政府年初公佈於賣地表內有15幅住宅地等待規劃，陳茂波表示，該15幅地涉及7,000多伙，其中7幅已完成規劃程序，涉及逾5,000伙，而餘下8幅地中，7幅約2,000多伙正在進行相關規劃程序，1幅涉及38伙的土地則被城規會否決土地改劃申請。

旺角工貿署大樓季內招標

此外，政府於本季內亦安排推出一個商業項目。陳茂波指，旺角工業貿易署大樓的政府部門將於本年內遷往啟德發展區，騰出該大樓的政府辦公室作商業用途，產業署本季內亦將推該樓進行招標，提供約26,400平米商業樓面面積。

不過，政府原來並非擁有旺角工業貿易署大樓的所有業權。產業署回覆指，政府以財政司司長法團名義擁有旺角工業貿易署大樓約99%業權，餘下約1%則由港鐵公司所擁有，作地下鐵路通風塔及旺角港鐵站的冷卻水系統用途。

大埔露輝路兩地皮本季推出

本季(10至12月)政府推出地皮

地盤位置	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	預測單位供應(伙)	每呎樓面地價(元)	估值(億元)
大埔露輝路以東地皮	住宅(丙類)	230,866	336,136	446	5,000–6,000	16.81–20.17
大埔露輝路以西地皮	住宅(丙類)	110,740	161,235	214	5,000–6,000	8.06–9.67
大埔荔枝山山塘路	住宅(乙類)	405,760	1,152,824	1,785	4,500	51.88
屯門第56區掃管笏路	住宅(乙類)	73,195	263,503	405	4,500	11.86
小結				約2,850		88.61–93.58
鐵路與市建局項目						
將軍澳日出康城9期		/	/	約1,700		
市建局深水埗海壇街205至211A號		4,553	40,946	約69		
市建局馬頭角九龍城道／上鄉道發展項目		17,459	134,076	216		
總數				約4,840伙		

估價來源：理想集團、中原地產 製表：記者 顏倫樂

業界評第三財季供地

長實地產執行董事趙國雄

政府一直努力尋找合適地皮，增加土地供應以滿足市場需求，此大方向未有改變，至於季度供應量會有輕微上落，不足為奇，預期樓市可保持平穩發展。

會德豐副主席梁志堅

本港地價走勢仍要視乎政府的供應量，但擔心未來兩年有多少熟地能夠確保推出。集團土地儲備逾800萬方呎，但如果市場有適合土地發展亦會有興趣競投，做到貨如輪轉。

理想城市集團企業估值部主管張聖典

雖然賣地表內多幅土地都涉及司法覆核，但政府賣地表仍有多幅成熟土地待推，政府隨時可以調換推地次序，故影響不大。由於政府財年首3季土地供應已達標88%，預料本年度政府一定會達標。

美聯物業首席分析師劉嘉輝

政府積極推地無疑有助穩定樓市，但土地供應增加的同時，需求亦有機會因加息及失業率可能上升下，出現供求失衡的情況。為避免重蹈97年至03年樓市大跌的覆轍，推地的進度及數量需要適時檢討。

中原地產測量師黎堅輝

政府繼續積極增加土地供應，今年首3季合共推出1.67萬伙單位，相信年內達到1.9萬伙的目標不難。不過，本季的賣地計劃仍是欠缺市區供應，4幅住宅地全部來自新界。

司法覆核理據欠缺 無礙推地

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府第三財季(10至12月)擬推的4幅官地，其中3幅大埔地全部涉及司法覆核，理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，近年部分司法覆核欠缺理據，認同政府應該適時推出土地，不認為今次推地過急。他又指出，現時政府手持多幅土地成熟待推，如白石角地皮等，隨時可以更換土地，不擔心司法覆核會影響政府年度供地計劃。

政府已諮詢法律意見

發展局局長陳茂波坦言，本季推出4幅住宅官地中，3幅大埔地都遭到市民提出司法覆核挑戰，但法庭尚未批出是否准許有關司法覆核的申請；而且與之前旺角地皮因司法覆核被剔出賣地表的情況不一樣，因為今次城規會已通過了大埔分區計劃大綱圖，並經行政會議核准，該大綱圖已經生效，因此政府是有法理根據及基礎去推出大埔地皮。

陳茂波強調，政府於處理司法覆核的問題上，一向小心謹慎，亦有諮詢法律意見。他表示，政府必須有穩定的土地供應，去解決房屋供應不足的問題，目前政府賣地表內還有其他土地，假如要推售的土地受到司法覆核的影響，政府可以隨時更換其他土地於下一季推售，司法覆核不會阻礙政府繼續推地的決心。

環團獲法援申請覆核

翻查資料，城規會今年2月通過將大埔5幅綠化地改劃，但遭香港教育學院學生入稟高院申請司法覆核，指決策未經諮詢公眾，發展局代表有角色衝突卻未有避席，要求推翻決定。對於陳茂波指未獲法庭通知大埔地皮獲批司法覆核，有環保團體指，該大埔地皮已進入司法覆核，法援已批，目前正申請司法覆核的許可，倘若在地皮截標前批出司法覆核，相信將影響地皮招標。

大埔荔枝山項目料投資百億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港府本季將推出4幅住宅地皮，全部位於新界區，分別有3幅大埔及1幅屯門地，其中以大埔荔枝山地皮最為矚目，提供樓面約115萬方呎，預計供應多達1,785伙，地價估值約52億元，每方呎樓面地價約4,500元，連同建築費等，預料投資額將近百億元。此外，港鐵項目將軍澳日出康城第9期本季亦將推出，涉及1,700伙。

美聯測量師行董事林子彬表示，是次4幅地皮中，以大埔荔枝山山塘路規模最大，佔地超過40萬方呎，可建樓面逾115萬方呎，預計可發展分層單位為主及小量洋房，鑑於項目較鄰近大埔市中心，故發展亦傾向多類型，包括中小型單位。市場對地皮估值約52億元，林子彬估計，項目總投資額將近百億元，相信大型地產商對地皮興趣會較大。

露輝路兩地共估值近25億

而大埔露輝路推出2幅地皮，按城規資料，地積比率約為1.46倍，屬低密度豪宅發展，主要興建洋房及小量分層戶，市場對地皮估值約8.06億元及16.81億元。不過，就早前政府到城規會申請時，披露兩地可興建約660個單位，有測量師對此不敢苟同，認為地皮沒有限量條款，而附近項目亦多屬大面積單位，預料最後供應單位未必如政府預測。

至於屯門掃管笏地皮，可提供樓面約26.3萬方呎。中原地產測量師黎堅輝表示，最近該地附近有數幅地皮均以理想價批出，相信今番地皮亦具吸引力，估計每方呎樓面地價4,500元。由於政府財年首三季密密推地，餘下最後一季供地壓力大減，中原、美聯、理想集團等，都預測政府年度供地可望成功達標。

業界籲推地數量適時檢討

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，政府積極推地無疑有助穩定樓市，但現時售出的住宅地皮在未來數年後將陸續推出市場發售，供應增加的同時，需求亦有機會因加息及失業率可能上升的影響下，出現供求失衡的情況，對樓市的影響非常深遠。為避免重蹈1997年至2003年樓市大跌的覆轍，他認為推地的進度及數量需要適時檢討。

經濟臨困局 「減辣」考智慧

特稿

解決港人住屋問題，是特首梁振英自上任以來一直致力的範疇。不過目前，多項數據同時反映本港經濟下行，這個時候繼續推地或拖累地產市道急轉直下。在住屋需求及穩定經濟之間如何拿捏，正考驗港府施政功力。

特首財爺取態各自表述

財政司司長曾俊華上月27日表示，外圍經濟環境有相當大波動，尤其美國今年內加息的可能性非常高，加上本港樓宇供應增加，各種因素相信會令樓市出現調整，但「不是一些什麼特別的事情」。被問到會否推出「減辣」措施時，他指港府會特別留意發展，如有需要會在政策上作出調整。

然而，曾俊華話音剛落，兩天後特首梁振英則強調，過去3年特區政府努力增加土地供應，新樓供應較之前大幅增加，他強調目前香港房屋問題仍然嚴重，大部分家庭仍然負擔不起現在的樓價，特區政府會繼續努力增加土地供應及壓抑炒賣需求，目前的樓市措施不會「減辣」。

助「上車」穩經濟尋平衡

二人對減辣與否的取態似乎相左，實際上是由於兩人的出發點不同：曾氏的憂慮在於外圍經濟波動，可能衝擊本港資產市場；而梁氏則以民生爲出發點，盼藉壓抑炒賣活動及增加供應助市民置業。在置業需求及穩定經濟之間取得平衡，土地供應成爲重要一環。

建築及房地產學系教授許智文認爲，港府採取減辣與否，關鍵在於樓市是否出現顯著變化，以目前市況看來，樓價高企是不爭事實，鑒於目前不論由政府或業界編制的樓價指數亦沒有顯著波動，認爲港府沒有需要調整土地供應。他續指，短期內樓價未見有下挫的可能，然而倘樓價大幅回落，或影響發展商對後市看法，地價將難免受波及。

業界認為漸進推地適合

產業測量師張翹楚認爲，目前政府維持穩定速度推地屬合適措施，事實上本財年1.9萬伙的供應目標並不算多，加上本港經濟基調仍然良好，故沒有必要調整推地數量。雖然本季供應按季減少，不過本財年首3季的供應量已達全年目標的88%，要在末季達標並不難，認爲目前推地步伐正循序漸進達成。

■記者 蘇洪鏘

財爺：港GDP增2%至4%是新常態

■曾俊華稱，內地及其他國家增長放緩帶來挑戰。 路透社

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）財政司司長曾俊華昨日接受路透社訪問時表示，預期2%至4%的經濟增長將成爲本港經濟的「新常態」，因香港屬外向型經濟，正克服中國內地以及其他國家增長放緩帶來的挑戰。

曾俊華所預期的經濟增速只及2011年的一半，他承認指：「這不是我們過去正常的增長水平，香港過去曾經錄得雙位數字的經濟增長。」但他解釋，隨着香港經濟規模愈來愈大，增長速度將自然減慢。

聯匯制仍最適合本港

另外，實行已久的聯繫匯率制度，近期再次受到壓力，因人民幣貶值，令市場對港元需求增加，港匯有上升壓力，金管局截至昨日止，9月份已經11度向市場注資，以壓抑港元升值，合共注資672.72億元。

曾俊華強調，目前港元與美元掛鈎的聯繫匯率制度是最適合的貨幣政策機制，政府無意改變現行制度。相反，若將港元與其他一籃子貨幣掛鈎，透明度會較低，且更複雜。

他還表示，「深港通」在技術上已準備就緒。另外，匯控（0005）若把總部遷回香港，特區政府將表示歡迎。