

# 新財年供3萬伙 市區地增

## 保建屋目標 地價料跌15%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府周三公佈財政預算案後，預料最快周四公佈新財政年度賣地計劃。業界估計，雖然碰上樓市「寒冬」，但政府為達到10年建屋目標，土地供應不會減少，新財年預測會推3萬伙潛在供應，並維持年度供應約1.8萬伙的目標，而新增土地中，分佈於啓德、中西區、鴨脷洲一帶。雖然政府強調不會賤賣土地，但有測量師仍相當看淡，更下調全年地價走勢，預測年內將再跌15%，較原來額外多跌5%。

本報翻查近年政府於各區的改劃工作，預測政府新財政年度，可以加入賣地計劃的條件成熟土地就多達3.37萬伙，預計部分會加入新財年賣地計劃之中，再加上原來滾存於賣地表內的土地，新財年的潛在供應將達3萬伙，與本財年相若。新增入賣地表的住宅地，不少都屬市區靚地，其中以啟德一帶數量最多，政府近年曾放寬13幅私宅地的密度，提供逾1萬個單位，相信會有幾幅地皮「雀屏中選」。

### 啓德 堅尼地城地皮受關注

中西區堅尼地城一帶亦有3幅用地正在改劃，或會加入賣地計劃，涉及約1,090伙，其中最大規模為加多近街臨時花園用地，可建樓面約63.7萬方呎，提供750伙，估值高達82.8億元。另一備受矚目的市區地，位於鴨脷洲利南道，地盤面積約12.7萬方呎，可建樓面約762,091方呎，提供約1,416伙，由於南港島綫(東段)快將通車，測量師預計地皮約值61億元，樓面呎價可達8,000元。

至於商業用地亦會加入中環、長沙灣的數幅地皮，當中以中環美利道多層停車場最貴重，因為屬於極為罕有的中環甲廈樓面，可建樓面高達44.88萬方呎，估值達到67.3億元。長沙灣亦預計有兩幅商業或商貿地新增入賣地表內，可建樓面分別約54.64萬方呎及37.46萬方呎。啟德亦估計會有商業項目及酒店項目加入賣地表內。

### 康城5600伙候命應急推出

鐵路項目方面，將軍澳日出康城餘下期數可供應的單位逾5,600伙，相信新財年會繼續推出招標。其餘黃竹坑站上蓋項目、西鐵錦上路站、八鄉維修中心及何文田站項目都有機會於新財年登場，鐵路項目預計可供應單位多達20,400伙，相信政府或會挑選當中二分一地皮加入賣地計劃內，以應付一旦流標、或地皮遭司法覆核時的「兩手準備」。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，政府早前曾調整未來10年的總房屋供應目標，由48萬伙下調至46萬伙，公營比例維持六比四，當中私宅供應於未來10年的供應為18萬伙，即每年供應目標為1.8萬伙，故即使現時樓市下跌，但政府仍然會按部就班推出土地，而新財年的土地供應目標亦會相應由1.9萬伙下調至1.8萬伙。

### 跌市下「靚地無靚價」

而鑑於最近樓市下滑速度較預測更快，張聖典調整新財年地價走勢，估計會再跌15%，較原來預測跌10%再跌多5%，最終庫房的土地收入肯定會受影響。他又說，今年賣地市場不會出現「兩極化」的局面，地價將全面下跌，即使市區靚地，面對跌市亦只會「靚地無靚價」，新界或偏遠地區的地皮下跌幅度就更大。



■啓德新財年潛在供應逾一萬伙。資料圖片



■加多近街臨時花園用地起樓爭議聲言大。

### 新財年估計加入賣地表土地

地點	佔地(方呎)	總樓面(方呎)	單位(伙)
<b>官地</b>			
鴨脷洲利南道香港駕駛學校	127,015	762,091	1,416
廣基工廠大廈傍用地	5,382	43,056	50
西寧街巴士總站用地	24,757	247,570	290
加多近街臨時花園用地	97,952	636,690	750
啓德13幅住宅地	1,523,105	8,262,904	10,849
<b>商業或商貿項目</b>			
中環美利道多層停車場	29,924	448,859	/
長沙灣長順街	45532	546,381	/
長沙灣汝州西街、永康街	31,216	374,587	/
啓德6個酒店項目*	682,191	3,405,077	/
<b>鐵路項目</b>			
將軍澳日出康城餘下期數	/	/	5,600
黃竹坑站上蓋項目	77.18萬	515.9萬	4,700
西鐵錦上路站	113.78萬	341.3萬	2,700
八鄉維修中心	345.52萬	1,036萬	6,000
何文田站項目	28.09萬	138萬	1,400
			總數33,778
			*提供約4,000個房間

製表：記者 顏倫樂

## 本財年供近2萬伙 賣地超標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本財年賣地與樓價走勢一樣，都由高峰滑落至低谷。翻查記錄，財年上半年，屯門、大埔、元朗都相繼出現地王，誰知8月一場股災，將樓市打入谷底，財年下半年除有地皮擱置推出，更出現兩幅地皮流標，最近批出的大埔山塘路地皮呎價更跌穿每呎1,848元水平，跌勢之急速較樓價更甚。

本報統計本財年賣地情況，政府一共推出19幅住宅官地，涉及約1.1萬伙，但當中兩幅地皮流標、兩幅地皮因為司法覆核已遭擱置，令財年供應減少1,950伙，最終實質推出供應為9,140伙（尚有4幅官地未開標）。連同市建局推出的西鐵元朗站項目創下新界西北區地價新高，保利以每呎樓面地價15,095元買入的屯門青山公路青山灣段地皮則創下新界西北區每呎樓面地價新高，嘉華以

每呎樓面地價4,567元買入的大埔白石角地，亦成為該區地王。

但下半年情況急劇惡化，去年11月青衣細山路住宅地皮流標，因為司法覆核的因由，原定上季招標的大埔露輝路兩幅土地，政府亦無奈擱置招標，涉及660伙。之後12月，同樣受司法覆核影響的屯門掃管笏路地，較去年中同區地皮造價大跌11.7%；今年1月，元朗凹頭地流標，短短兩個月左右有2幅地流標。

本月初，萬科以低過市場預期下限5%的價錢買入深水埗福榮街商住地。最近正在招標的將軍澳日出康城第10期臨海地皮，補地價竟跌至約16.59億元，每呎2,044元，較3個月前推的第9期急跌兩成。而受司法覆核困擾的大埔荔枝山山塘路地皮，每呎樓面地價竟跌至1,848元。

### 人幣貶值推動中資搶地

本財年除一班「本地薑」外，賣地市場不乏一班中資發展商的身影，包括中海外、萬科置業、世茂房地產及保利置業等。至今已售出的11幅地，中資投中4幅，而每幅地皮都相當有發展規模，尤其中海外剛買入的大埔山塘路地，可建逾1,785伙。業內人士認為，在內地樓市調整及人民幣貶值等因素下，短期內形勢不會改變。

### 財年至今賣地情況

地點	總樓面 (方呎)	地價 (億元)	樓面呎價 (元)	單位數量 (伙)	中標財團
官地					
屯門海榮路與恆富街交界	354,646	13.19	3,720	3,100	新地
屯門管翠路	785,341	36.289	4,621	/	恒基地產
長洲花屏路	29,364	0.68	2,346	/	月影控股
屯門第56區掃管笏路	841,745	約38	4,541	/	萬科
元朗牛潭尾新潭路	45,220	5.48	12,119	/	尚嘉
大埔白石角創新路	663,439	30.3	4,567	720	嘉華
屯門青山公路－青山灣段	114,604	17.3	15,095	190	保利
大窩坪延坪道以北	632,385	70.2	11,101	980	世茂房地產
青衣細山路	474,182	流標	740	/	
大埔露輝路以東地皮	336,136	擱置	446	/	
大埔露輝路以西地皮	161,235	擱置	214	/	
屯門第56區掃管笏路	263,503	10.56	4,008	405	永泰地產
元朗凹頭	367,569	流標	550	/	
深水埗福榮街	307,388	13.06	4,249	410	萬科
大埔荔枝山山塘路	1,152,824	21.3	1,848	1,785	中國海外
何文田常盛街	586,035	/	/	910	未開標
赤柱黃麻角道	226,044	/	/	180	未開標
沙田大埔公路沙田嶺段	88,803	/	/	120	未開標
屯門青山公路青山灣段青霞里	206,036	/	/	340	未推出
市建局					
筲箕灣西灣河街項目	64,153	/	/	120	麗新發展
馬頭角北帝街／新山道項目	105,304	/	/	160	新地
馬頭角九龍城道／上鄉道項目	134,076	/	/	216	新世界發展
深水埗海壇街205至211A號	38,384	/	/	69	德祥地產
土瓜灣馬頭圍道／春田街	259,628	/	/	490	/
鐵路項目					
將軍澳日出康城第7期	756,279	38.88*	3,147	1,250	會德豐地產
西鐵元朗站項目	1,485,352	93.2	6,275	1,876	新地
將軍澳日出康城第8期	1,044,099	29.55*	2,830	1,430	長實地產
將軍澳日出康城第9期	1,120,630	28.52*	2,545	1,780	會德豐地產
將軍澳日出康城第10期	811,606	16.59*	2,044	1,170	未開標
私人重建發展項目				2,070	
*地價一欄為補地價、日出康城7期另有商場樓面約478,998方呎					
製表：記者 顏倫樂					

# 財案減辣？學者指未到時候

特稿  
周三公佈的財政預算案，市場關注會否「減辣」，以刺激疲弱的樓市。「未到時候」，經濟學者關焯照認為，政府現階段不會減辣，樓價至少還要再跌10%，當局才會考慮減辣，相信要到第三季才出現這種情況，而最有減辣空間的相信為雙倍印花稅(DSD)，屆時甚至可能直接取消。

### 金管局可先放寬按揭

關焯照指出，雖然最近樓價跌幅急速，但宏觀經濟仍未跌至太差，相信現時未是減辣的時候，以免給人「托市」的反映

果。他認為，現階段最多只能是金管局放寬按揭成數，至於額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)，由於本身有可遏止炒房，具一定成效，故可以減辣的空間不多。

理想城市集團企業估值部主管張聖典亦認為，DSD的退稅期6個月太短，根本不足以售出原來單位再換樓，只會逼人平賣單位，個人近日曾接觸個案，有市民購入單位後申請退稅，至退回款項足足要10個月時間，故認為DSD有減辣的空間，建議放寬至12個月，協助用家及換樓客入市。此外，他認同現階段由金管局放寬按揭成數是最好的方法去舒緩樓市下跌速度。

### 樓價較CY上場高24%

另外，一些市場人士直指，現時要求減辣的主要是既得利益者如地產商、地產代理等，從中文大學的置業調查來看，大多市民仍覺得樓價高得離譜，大部分市民並無減辣訴求。

退一步看，以中原指數計，目前樓價只是由去年9月高位下跌10.8%，回到2014年底水平。猶記得打擊高樓價是梁振英2012年就選特首時的主打議題，現時樓價仍較他2012年7月上台時高出24%，預計起碼要「回吐」這些升幅，才可能有減辣的商量餘地。

■記者 顏倫樂



■關焯照



■張聖典

他批評，政府推出這批綠化地時，太過急就章，建議政府應該先承擔斜坡維修的前期費用，又或主動分攤斜坡維修的費用等，以釋除發展商的疑慮，若再以「用家自付」的方式推出這批地皮，亦只是再次出現低價成交，甚至流標等。「其實唔做好斜坡維修，而賣平咗幅地，啲錢咪又嚟返度」。

### 易受司法覆核狙擊

另一個影響土地供應是司法覆核，政府近年推地經常受到社會人士司法覆核的挑戰，本財年情況尤為嚴重，上季4幅預備本季推出的屯門及大埔地皮，全部涉及司法覆核，合共約2,850伙。產業測量師張翹楚早前曾指出，司法覆核令政府賣地陷入兩難的局面，因為政府會被迫延後推地，但若一味後退又會造成不良先例，「往後就更加唔使賣」。

## 改劃後遺症 流標陸續來

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年大舉改劃綠化地帶作住宅用途，主要目的是希望於大型規劃發展區未完成研究前，先推出土地以應付市場短期需求，同時亦可以額外增加更多土地供應，一舉兩得。然而，近1年的推出市場的「原綠化地帶」，不是低價賣地、就是流標收場，鮮有受到市場歡迎。有測量師批評政府於改劃綠化地帶後，未有評估市場的接受程度就推出市場，導致地皮流標，建議政府主動分攤斜坡風險，以釋除發展商疑慮。

### 綠化地地理條件遜

翻查本年度流標的青衣細山路地皮，以及遭到司法覆核影響而擱置大埔地皮，還有受司法覆核及斜坡影響的大埔荔枝山山塘路地皮，幾乎清一

色都是由綠化地帶改劃。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，政府近年改劃綠化地帶作住宅用途，雖然可以為市場提供更多潛在住宅供應，但不少綠化地原本就是一幅斜坡，斜坡保養問題令地皮成為地產商的「雞肋」。他舉例，上周招標的沙田大埔公路—沙田嶺段住宅地，其斜坡面積竟達50萬方呎，相等於地盤面積14倍，較去年流標的青衣細山路地皮10倍更高。

他認為，政府必須想辦法解決這個斜坡問題，否則只會令發展商因為保養維修費用太高而卻步，他更預測，這批綠化地改劃的土地，市場反應肯定不理想，更可能會再次出現流標情況，因為發展商成本控制上會有難度，於市場上選擇多的情況下，不會心急賣地。