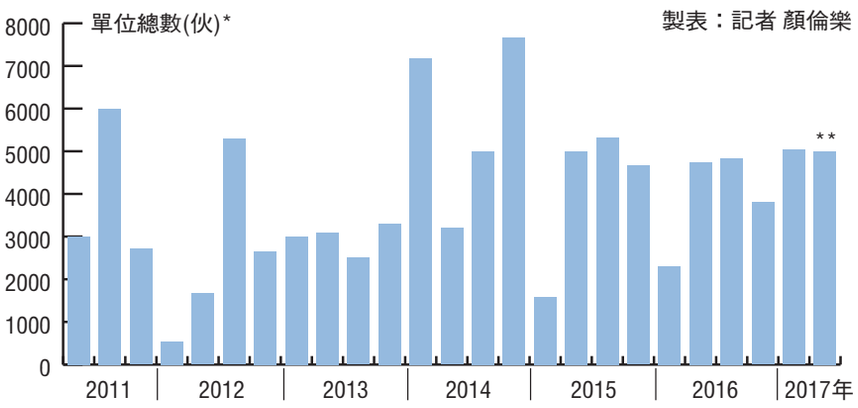
賣地表加8宅地4230伙 市區供應增加

新財年料供3萬伙6年最多

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府本周將公佈下財年度賣地計劃及下季私宅土地供應。根據改劃進度，本報預料至少有8幅住宅地可望加入新財年賣地表內，涉及4,230伙單位，大部分為市區地。連同其他土地來源，新財年私宅土地總供應料達3萬伙，為2011/12年度後最多，按年增1,380伙。學者相信，政府1年至2年內土地供應仍然充裕，但必須加緊開發中長期土地儲備，否則後繼無力。而據政府之前公佈，下季會有約5,000個單位供應，與本季相若，特首換屆對供應無影響。

近年政府按季推地情況



製表：記者 顏倫樂

*每季單位總數已扣除季度內流標、擱置、延後推地、政府修訂單位數量等不同因素
**2017年第二季預測數字

部分或下財年度加入賣地表地皮

項目位置	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	單位數量(伙)
堅尼地城西寧街巴士總站	24,757	247,570	290
堅尼地城加多近街臨時花園	97,952	636,690	750
筆架山龍翔道及獅子山隧道公路地皮	121,633	437,879	680
灣仔皇后大道東269號	13,197	98,978	300
長沙灣連翔道地皮	207,745	987,812	1,530
葵涌荔崗街地皮	40,903	245,418	410
青衣長宏邨以北地皮	15,070	90,420	170
西貢公路與響鐘路交界地皮	48,470	72,705	100
			小計4,230伙
鐵路項目			
港鐵黃竹坑站餘下期數	/	/	約3,900
港鐵何文田站餘下期數	/	/	約800
港鐵將軍澳日出康城餘下期數	/	/	約5,600
西鐵錦上路站	/	/	約2,700
西鐵八鄉維修中心	/	/	約6,000
			小計 19,000伙

製表：記者 顏倫樂

據港府公佈的《長遠房屋策略》，未來10年的總房屋供應目標為46萬伙公私營單位，比例為六比四，換言之私營房屋供應目標為18萬個單位，每年供應目標為1.8萬伙。為達到這個供應目標，時任發展局局長的陳茂波去年曾透露，下財季的私宅土地供應單位將超過5,000個，意味政府換屆亦不會影響供應。

連翔道地建1530伙最多

按以往經驗，政府本周公佈財政預算案後翌日，會隨即公佈新年度賣地計劃。本報根據政府近年改劃土地的進度，估計至少有8幅地皮可望加入賣地表內，涉及4,230伙單位，大部分位於港九市區，勢必又掀起「搶地潮」。當中規模最大為長沙灣連翔道地皮，可建樓面達98.78萬方呎，提供單位1,530伙。筆架山、葵涌、青衣、西貢都有住宅地皮可以放入賣地表內。

港島區方面，西環堅尼地城一帶預計有兩幅地可望放入賣地表內，可建樓面達24.76萬方呎及63.67萬方呎，單位數量達290伙及750伙。業界指，隨着鐵路近年通車，該一帶近期逐漸轉型為高級住宅區，加上港島區地皮稀少，預料該兩地將為下財年其中兩幅受到注目的土地。灣仔皇后大道東269號住宅地亦成熟，可以放入賣地表內，提供單位約300伙。

除該8幅住宅地皮外，啟德一帶及前茶果嶺石礦場估計於新財政年度亦會有地皮安排出售，再加上1.9萬伙鐵路項目潛在供應有望分階段推出招標，以及市建局項目及私人重建地盤等。業界指，2017/18年度私人住宅土地可供應總量預測會達到3萬伙，較2016/17年度的28,620伙增加1,380伙或4.8%，也是2011/12年度35,400伙後最多。

1.9萬鐵路盤潛在供應

城大建築科技學部高級講師潘永祥相信，政府未來1年至2年的私宅土地供應仍然十分充裕，不過兩年後或會後繼無力，相信無論那個新特首上場，對於房屋供應的策略都是要積極覓地。填海、發展棕地，甚至一些較低生態價值的郊野公園用地，都應該檢討審視，以保證中長期土地供應充足。

學者：仍須加緊開發土儲

潘永祥說：「唔明點解連傾都唔可以，好多嘢辯論完其實會有一個更清晰的睇法，將保育的資源更集中係一啲高生態地方係好事，我唔認同啲人傾都唔就話唔得。」對於本周三公佈的財政預算案，他相信在房策上不會有太多新意，主要仍集中於「搵地」。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文亦指出，政府在房屋規劃及發展的步伐不應減慢。現時土地及房屋政策方面不缺乏方向，只欠執行力及持續性，因許多項目不是一、兩屆政府能完成。估計未來要在2020年後確保土地供應有一定難度。因此希望政府未來可加快制定長遠及有持續性的房屋及土地供應發展方針和策略。

問到對近期地價高企的看法，潘永祥認為，樓價持續攀升、失業率低、中資機構來港買地等，都會推高地價，但情況不會長期持續，估計現市況下，地價仍然會於高位橫行一段時間，直至經濟環境出現明顯改變，以及中資逐漸熟悉香港樓市後，大概今年底，地價就會回復理性。

過去財年土地總供應

年度	政府當年預計供應
2011/12	35,400伙
2012/13	29,800伙
2013/14	25,800伙
2014/15	29,930伙
2015/16	28,470伙
2016/17	28,620伙
2017/18	30,000伙*

註：*市場預計

■新一個財年，啓德發展區地皮料續成為市場焦點。 資料圖片

賣地雙豐收 庫房收841億新高

■市場估計，美利道多層停車場改劃為商業地皮，勢為政府庫房帶來逾百億元收入。 資料圖片

2016/17財政年度賣地小結

住宅地來源	推地數量	單位數量
官地	22幅	14,700伙
鐵路項目	3幅	3,450伙
市建局項目	3幅	310伙
私人發展或重建項目	/	2,420伙
非住宅官地	9幅	約611.7萬方呎
		總數約20,880伙

註：部分地皮已推出但未截標 製表：記者 顏倫樂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本財年賣地表內一共有30幅私宅地潛在供應，合共可建約19,520伙單位。總結本財年賣地情況，當中22幅已經安排推出市場，涉及14,700個單位，創2010年政府恢復主動賣地以來的新高。而連同一鐵一局及私人重建所提供的單位數量，本財年私宅土地供應量已高達2.088萬伙，較政府訂下的年度供應目標1.8萬伙高出約16%。

本財年土地供應超標的同時，官地賣地收入亦同時「爆燈」，22幅住宅地至今已賣出19幅，成交金額高達648.68億元，同期亦售出5幅商貿、商業、工業地等，收入193.02億元，合計2016/17度至今的官地賣地收入已高達841.7億元，創出賣地歷年新高，與之前的2015/16年度的378.12億元大升1.2倍。

供應2萬伙 暫沽19宅地

業界指，相差這麼大，主要因2015/16度的賣地收入靠鐵路項目為主所致，而本財年則傾斜為推出官地，再加上本財年推出商業地的數量及規模都數倍於上年度，令本財年賣地收入「水浸」，庫房大豐收。

兩幅百億商地王待推售

資料顯示，啟德、長沙灣及中環於本財年都有大規模的商業或商貿地推出，好像當中位於啟德第1F區2號商業及酒店地盤、中環美利道商業地盤，市場估值都逾百億元，將於本季稍後時間推出招標，屆時勢必再度推高總官地賣地收入的金額，突破1,000億元的巔峰。

未售滾存地 啟德最矚目

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府本財年原計劃有30幅住宅地可供發售，至今尚有8幅未趕及推出，涉及約4,850個單位，估計會滾存至下財年的賣地計劃內。當中啟德繼續成為供應重鎮，有兩幅大型住宅地延至下年度招標，可建單位分別約1,687伙及881伙。其次，屯門一帶亦有兩幅相具規模的地皮未推出，單位供應數量分別達1,450伙及720伙。

資料顯示，8幅滾存到下財年土地，港島區只有1幅滾存地皮，位於堅尼地城西寧街，鄰近西寧街花園，規模細小，可建樓面才45,640方呎，提供單位數量約50伙。至於大埔、離島一帶，亦有數幅低密度地皮滾存到下年度，規模都不大，可建樓面由10,678方呎至61,355方呎。

啟德3酒店地未見影

至於非住宅地皮方面，本財年有4幅滾存到下年度賣地表內，當中3幅屬啟德酒店地，原訂本財年推出，但最終都「無影」。

據了解，3幅酒店地都各具規模，通通望全維港景，提供合共2,088個房間，估計下季政府或會推出1幅「試水溫」。另外，位於長沙灣永康街、汝州西街與永明街交界的商貿地，亦留待下年度再招標，可建商業樓面約36.68萬方呎。

滾存至下財年度賣地表的啟德地皮

項目位置	用途	可建樓面(方呎)	單位數量(伙)
住宅地			
啟德第1F區1號地盤	住宅(甲類)	1,518,477	1,687
啟德第1K區1號地盤	住宅(甲類)	575,443	881
非住宅用地			
啟德第4C區3號地盤	酒店	585,863	777房間
啟德第4C區4號地盤	酒店	577,370	766房間
啟德第4C區5號地盤	酒店	408,171	545房間

製表：記者 顏倫樂

官地收入 中資貢獻逾四成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）翻查資料，中資來港買地由兩年前轉趨積極，統計2015年至今兩年多時間內，中資僅住宅官地就投得12幅，涉資達486.32億元，佔期間官地總成交金額1,097.88億元的44%，而兩年前該佔比不足兩成。

分析指，中資高價搶地或會降低投資回報率，但加上匯兌收入回報仍可觀，只要預期人民幣持續貶值，中資就會繼續來港投資，而超低回報率更會擠走本地發展商，改寫香港樓市版圖。

至於數到本財年度賣地市場最矚目的新聞，莫過於海航集團豪擲近200億元，不足3個月內連環購入3幅啟德地皮，最貴一幅的每呎樓面地價高至13,600元，破盡啟德及東九龍地價新高，甚至貴過同區新盤單位呎價，麵粉貴過麵包。而且，海航亦為本年度買入最多地皮及買地金額最多的財團，拋離第二位及第三位的新世界發展及利福國際分別僅70多億元「成條街」。

海航200億掃貨 揮低「本地薑」

根據政府資料，本財年最積極買官地的財團為海航集團，共斥資197.79億元買入3幅啟德地；新世界發展排第二，斥資77.94億元買入長沙灣瓊林街商貿地，金額被大幅拋離；排第三位為利福國際，斥73.88億元購入一幅啟德商業地。其餘嘉里建設亦於年度內斥資72.68億元買入九龍筆架山龍翔道住宅地，會德豐地產斥63.88億元買入觀塘茜發道住宅地。