

習近平：永葆共產黨人政治本色和革命精神

詳刊 A16 版

賣地縮四成 下季僅2400伙

新財年潛在供應 1.55 萬伙 達標有難度

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、黎梓田）發展局昨日公佈新財年賣地計劃，將推出 15 幅住宅地，合共提供 8,850 伙，連同其他土地來源，新財年潛在私樓土地供應 15,540 伙，按年跌近四成，較年度供應目標 13,500 伙只高出少許。下季僅提供 3 個住宅項目，涉約 2,400 伙，較本季減少 39%。發展局局長黃偉綸承認，短中期土地供應仍緊絀。至於會否推高樓價，他認為影響樓價因素眾多，且過去 5 年推出較多土地，近年陸續落成，相信供應減少未必直接影響樓價。



發展局昨公佈，2019 至 20 年度賣地計劃潛在可推出的住宅官地有 15 幅，合共提供 8,850 伙單位。鐵路項目則有兩個，來自黃竹坑站及日出康城，提供 2,650 伙。市建局項目只得 1 個來自深水埗的項目，提供 180 伙。連同私人發展或重建項目預測約 3,860 伙，本財年合共可提供潛在土地供應有 15,540 伙，按年跌約 39%。

黃偉綸：短中期供應緊絀

黃偉綸表示，由於公私營房屋比例由六四比調整至七三比，因此新財年土地供應目標下調至 1.35 萬伙。被問到潛在供應量與目標之間的差距僅約 2,000 伙，會否擔心新財年無法達標，他表示，新的供應目標下調，年內潛在供應亦相應作出調整，惟坦言可供應土地與目標之間緩衝不多，反映短中期土地供應緊絀，但局方有信心新財年供應仍能達標。

他續指，有 5 幅本財年未出售住宅地皮未有滾存到新財年，原因多方面，如個別地皮正面對司法覆核，亦有地皮因部分設施需要重置，但仍未找到合適地方，如果今年兩者有新進展亦在季度中加推到市場。不過，新財年賣地表內成熟可推的地皮較多，15 幅住宅地中，10 幅已完成修訂大綱圖程序，涉及 8,090 伙。

市場擔心土地供應不足或會推高樓價，黃偉綸認為，影響樓價因素相當多，包括環球與香港未來經濟情況、利率走勢及資金流向等。而且，過去 5 年土地供應逾 10 萬伙，將於未來一段時間內陸續落成，未來 3 年至 4 年私宅供應亦有 9.3 萬伙，故相信土地供應減少與樓價未必有直接影響。但他亦說：「但我不能說完全無影響，因為市場如何預測之後更長遠的土地供應，總有點影響。」

財爺拒鬆按保避托市嫌疑

另一方面，差估署昨公布，今年 1 月私人住宅售價指數報 359.5 點，按月微升 0.08%，為樓價連跌 5 個月後首度企穩。財政司司長陳茂波昨出席電台節目重申，現時樓價不是一般人可負擔，部分中產及高收入人士欠缺首期置業，政府會集中增加出售資助房屋協助市民上車。

陳茂波又透露，政府曾研究放寬首次置業或小型單位的按揭保險，但最終認為現階段並非合適時間，鑑於過去半年樓市下調約 9% 至 10%，因此不想此時推出措施，以免令市場誤解政府托市。

政府重申賣地底價貼市

此外，政府新財年將提供 7 幅商業 / 酒店用地，提供約 877 萬方呎樓面，屬近年高位，包括可提供最多約 2,900 個酒店房間。對此，黃偉綸被問到鑑於早前有地皮流標，今年會否調整底價時，其強調招標價錢屬價高者得，無意改變機制。又指，任何投標制度，流標都不可能完全避免，重申政府底價貼市，並以早前流標的啟德商業地為例，財團出價連市場最低估值都未到。

發展局昨同步公佈下季(4 月至 6 月)賣地計劃，將推出 3 幅官地招標，包括 2 幅住宅地及 1 幅商業 / 酒店地，全部位於啟德。2 幅住宅地共提供 2,100 伙，相比本季 1,860 伙微升 12.9%。連同私人發展及重建項目約 300 伙，下季預計土地供應有 2,400 伙。相比本季 3,950 伙下跌 39%。

至於將在下季度推出的啟德商業 / 酒店地，位置鄰近啟德體育園，提供約 34.4 萬方呎樓面，其酒店部分可提供約 300 個房間。

2018/19 年的 1,159 億元水平。

西九站商地王 估值 1108 億

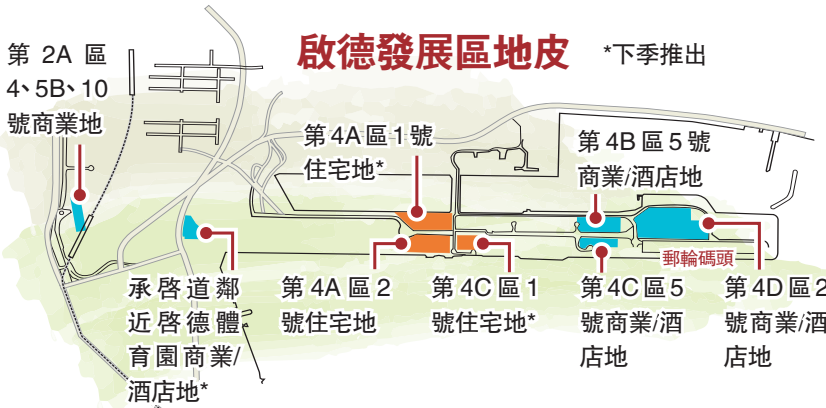
下年度市場焦點落在高鐵西九龍站上蓋商業地皮，可建樓面達 316 萬方呎，但發展局局長黃偉綸講明無意分割出售，將一幅過推出，認為有利整體設計、營運管理等。目前市場對該地皮估值相當分歧，估值介乎 475 億元至 1,108 億元，每方呎樓面地價約 15,000 元至 35,000 元。張聖典相信，有實力入標之財團有限，相信會有中、外資及本地發展商合組競投。

下財年政府賣地計劃

地盤	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	市場估值(元)
下季(4 至 6 月)推出官地一覽				
啟德第 4C 區 1 號	住宅	10.2 萬	71.4 萬	85.7 億
啟德第 4A 區 1 號	住宅	17.6 萬	107.6 萬	113 億
啟德承啟道鄰近啟德體育園	商業 / 酒店	12.1 萬	34.4 萬	20.6 億
其他焦點地皮				
山頂文輝道	住宅	18.9 萬	40.4 萬	194-270 億
壽臣山南風道	住宅	6.3 萬	15.8 萬	55.6-122 億
大坑道 135 號	住宅	4.2 萬	12.8 萬	19.3-35.5 億
觀塘安達臣道對出*	住宅	21.7 萬	109.0 萬	98.1-120 億
高鐵西九龍站上蓋	商業	63.2 萬	316.4 萬	475-1,108 億
啟德第 4D 區 2 號	商業 / 酒店	63.8 萬	246.9 萬	185-272 億

*項目料提供 1,700 伙，當中港人首置上車盤佔 1,000 伙

■估值來源：普緒、萊坊及張翹楚 ■製表：記者 顏倫樂



2019-20 年度私人房屋土地供應預測

土地供應來源	估計單位(伙)	按年變化	備註
政府賣地(15 幅用地)*	8,850	↓ 42%	15 幅官地中，8 幅屬滾存用地、7 幅新增用地
鐵路物業發展項目	2,650	↓ 38%	來自黃竹坑站、日出康城
市區重建局項目	180	↓ 74%	來自深水埗福榮街 / 東京街項目
私人重建或發展項目	3,860	↓ 28%	扣除過去 10 年最高及最低年度供應，以剩餘 8 年平均數計算
合共	15,540	↓ 39%	
新年度土地供應目標	13,500	↓ 25%	

■製表：記者 顏倫樂



■市場對高鐵路西九龍站上蓋商業項目估值高達逾1,100億元。 資料圖片

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2019年3月
1 星期五
大致多雲 早晚微雨
已亥年正月廿五 三十餘載 氣溫 20-23℃ 濕度 80-95%
港字第 25182 今日出紙 3 疊 10 張半 港幣 10 元



中聯辦邀常任秘書長新春團拜 王志民即席致辭 坐埋傾埋行埋 同心同向同行

詳刊 A2 版