

# 推地季減34% 兩年不達標

## 第4財季供地2030伙 鐵路盤乾塘恐加劇失衡

政府昨日公佈財年第4財季(2020年1月至3月)賣地計劃,計劃推出3幅住宅官地及1幅市建局住宅地招標,共涉2,030伙,按季減少34%,為本財年最少的一季。全財年住宅土地供應為1.185萬伙,僅達1.35萬伙目標87.8%,連續兩年不達標。有測量師認為,政府手上可供興建大量單位土地不多,料未來不達標情況或會進一步惡化。

香港文匯報記者 黎梓田

發展局局長黃偉綸昨日指出,連同本財年首三季(2019年4月至12月)合共9,820伙的土地供應,本財年供應量約1.185萬伙,為財年全年目標1.35萬伙的87.8%。其原因包括來自私人發展及重建項目的供應較預期少,供應為2,600伙,低於本來估計的3,860伙。另外,賣地表上涉及1,100伙的大埔馬窩路地皮,由於該地正進行後期清理土地工作,最快下財年首季才能推出,亦影響供應數目。

### 全年只及供地目標88%

他承認,未來數月會否有更多新的私人發展供應,將影響全年供應是否達標。被問及下財季會否追回未達標的差距,他回應指,土地供應屬每年計算,不存在每年累積概念。而下財季私樓目標亦是跟隨長策,2020/21年度目標為1.29萬伙,他強調長策數字是根據每10年住戶增長、空置單位情況作估算,並非累積的概念。同時指,若計及過去3個財政年度(即2017/18年度至今),總單位供應量逾5.2萬伙,較3年目標的4.9萬伙為多。

本港樓價仍然高企,政府在私宅土地供應上,已經連續兩年不達標。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示,今次賣地計劃缺乏鐵路項目,隨著鐵路項目的「高峯期」正慢慢消逝,土地供應已開始側重在私人修訂契約上,但這樣做對於維持土地供應穩定來說是相當危險。政府早前亦曾表示,私人修訂契約相關的項目供應未能達標,如政府仍以

私人修訂契約作主打的話,預料不達標的機會會愈來愈高,擔心未來3個年度難以達標。

### 促收棕地推明日大嶼

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示,政府手上能興建大量單位的土地不多,料未來要維持每年1萬伙的供應將會愈來愈吃力,不達標的情況將會在未來數年進一步惡化。他建議,政府應加緊研究收棕地建屋或「明日大嶼」計劃,大規模增加土地供應。

美聯物業首席分師劉嘉輝表示,若以本財年賣地計劃合計,可提供約1.185萬伙單位,佔全年1.35萬伙目標近9成。賣地計劃供應連跌兩年,本財年較2018/19年度跌約18.5%,比起2017/18年度更大跌超過一半,並創自2010年引入「政府主動賣地機制」後的10年新低。

### 新盤吸納超財年供應4成

劉嘉輝指出,更甚的是,早前長遠房屋策略督導委員會公佈《長遠房屋策略》2019年周年進度報告,未來10年總房屋供應目標由45萬伙減至43萬伙,當中私營房屋供應目標由13.5萬伙進一步減至12.9萬伙。劉嘉輝補充,綜合一手住宅物業銷售資訊網計算,以近5年新盤銷售來說,平均每年約1.69萬伙,明顯較本財年賣地計劃僅1.185萬伙高出逾4成,若情況持續,供求失衡的情況有機會加劇。



發展局局長黃偉綸指出,未來數月會否有更多新的私人發展供應,將影響全年供應是否達標。香港文匯報記者攝



安達臣道地皮位於安達邨對出,佔地21.7萬方呎。資料圖片

旺角豉油街與上海街交界地皮曾為停車場。資料圖片

### 第4財季計劃推出土地

類別	地段編號	地點	地皮面積	可建樓面
住宅地	九龍內地段第11238號	旺角新填地街及上海街交界	2,713方呎	24,417方呎
	九龍內地段第11240號	旺角豉油街與上海街交界	6,733方呎	60,552方呎
	測量約份第3約地段第1069號	觀塘安達臣道對出	217,078方呎	1,193,929方呎
商業地	新九龍內地段第6615號	啓德第2A區4號、5B號及10號地盤	168,995方呎	1,130,220方呎
重建項目	深水埗東京街24至38號及福榮街240號,240A號,242至244號	深水埗東京街與福榮街交界	13,648方呎	102,397方呎

資料來源:中原測量師行、美聯測量師行及市場資訊

製表:香港文匯報記者 黎梓田

## 私人參建首置盤 安達臣道地成焦點

香港文匯報訊(記者 黎梓田)作為新財季賣地計劃中規模最大項目,觀塘安達臣道首置上車盤地皮終落實推出招標,提供1,720伙,包括1,000伙首置上車盤,是首幅私人發展商參與的首置項目。參考以往首置盤項目反應熱烈的經驗,規模更大的安達臣道首置上車盤項目勢成市場焦點。發展局局長黃偉綸昨日指,在推售有關用地時,運房局將會公佈相關首置單位的詳情。

### 供應1000首置單位

前身為石礦場區,今幅安達臣道地皮位於安達邨對出,享開揚景觀,佔地面積21.7萬方呎,按照分區規劃大綱圖,最高可建樓面達109萬方呎。

### 參考煥然懿居限制轉售

除以賣地形式推出外,該地在賣地條款還規定發展商除興建私樓外,還須負責興建1,000伙首置盤,並參考煥然懿居設申請資格及轉售限制。參考該區上一幅售地地皮,由華懋於2018年初以約31億元奪得,地皮可建約25.9萬方呎,樓面呎價達1.2萬元。當時地政總署一共接獲25份標書,吸引不少內地和香港發展商爭相入標,可見市場反應熱烈。然而,政府同年9月公佈9幅私地撥作興建公營房屋,其中6幅正位處該區,加上今次地皮涉及首置上車計劃,令其投標價及反應備受關注。

## 地產業界評第4財季賣地計劃

### 泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚:

◆隨著鐵路項目的高峯期過去,本港土地供應開始側重在私人修訂契約上,將難以維持穩定的土地供應。

### 第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國:

◆政府手上能興建大量單位的土地不多,建議應加緊研究收棕地建屋或「明日大嶼」計劃,大規模增加土地供應。

### 美聯物業首席分師劉嘉輝:

◆以近5年新盤銷售計算,平均每年約1.69萬伙,較本財年賣地計劃僅1.185萬伙高出逾4成,若情況持續,供求失衡有機會加劇。

### 中原測量師行測量師黎堅輝:

◆近期招標結果顯示,部分失落地皮的發展商出價亦相當接近,甚具競爭性,顯示發展商對市區優質地皮的渴求,對後市不宜過分看淡。

製表:香港文匯報記者 黎梓田

## 黃偉綸:賣地「隨行就市」

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新財季政府將推出3幅宅地招標,包括2幅旺角地皮及1幅觀塘安達臣道地皮,合共可建1,850伙單位,較上季增加89%。另外,市建局將就深水埗東京街及福榮街交界項目進行招標,預計提供180伙單位,連同上述3幅地皮,新財季合共提供2,030伙單位。發展局局長黃偉綸強調政府賣地屬「隨行就市」,只要是合理的價錢,市價都會出售,指財政收入非賣地目的。

### 啓德商地113萬呎樓面

黃偉綸續稱,新財季還將出售1幅鄰近港鐵宋王臺站的啓德商業用地,提供約113萬方呎樓面,將要求發展商興建約11.7萬方呎的長者和兒童服務等社福設施,佔總樓面約一成。

對於早前有啓德商業地連續流標兩次,黃偉綸指不擔心有關情況,稱今次推出的地皮較為優質,鄰近宋王臺站,有信心能賣出。黃偉綸指,連同早前出

售的2幅啓德和高鐵西九龍總站上蓋用地,3幅商業用地合共提供約463.9萬方呎樓面,處於較高水平。

### 財政收入非賣地目的

政府最新預期未來將會出現財赤,被問及當局會否因此推更多市區貴價地皮來增加收入,黃偉綸指,財政收入並不是政府賣地的目的,近年只是較多市區地剛巧集中在啓德,強調不同時間因應規劃及工程進度,土地集中在不同地區屬於自然情況,重申賣地收入並非政府考慮因素。

原本財政預算今年度土地收益1,400億元,從公開資料粗略統計,缺口仍有數百億元。黃偉綸則指,土地收益包括幾方面,例如私人補地價,會在年結的時候再交付。他續強調,政府賣地屬「隨行就市」,只要準備好就賣,不會囤積土地。不過,他認同經濟下滑,地皮價格有可能受影響,而政府做法只要是合理的價錢、市價都會出售。



啓德第2A區4號、5B號及10號商業地皮將會推出。資料圖片

## 寬按舒口氣 樓價指數5連跌中止

### 差估署樓價指數2019年走勢

香港文匯報訊(記者 殷考玲)受惠於施政報告放寬按揭限制的刺激,差估署昨日公佈,2019年11月私人住宅樓價指數報384.1,按月升1.78%,為連跌5個月後回升。不過,由於11月指數是反映10月放寬按揭的市況,之後本港又陷入暴亂之中,坊間如較貼市的CCL已經止升為跌,故業界對後市未敢樂觀,萊坊維持2020年樓市下調5%的預測。

### 小型單位升幅跑出

受惠施政報告將9成及8成按揭計劃的樓價上限,放寬至800萬元及1,000萬元,2019年11月差估指數的A類及B類中小型單位售價指數反彈幅度較為顯著,面積為430方呎以下的A類單位及面積為431方呎至752方呎B類單位同樣上升1.9%。相反,中大型單位售價則大致持平,面積為753方呎至1,075方呎C類單位只是微升0.3%;至於面積1,076方呎至1,721方呎D類單位亦只升近0.5%。

### 租金指數連跌3個月

至此,差估指數去年首11個月以來,樓價累升6.9%。至於租金方面,2019年11月租金指數報192.5,按月再跌近0.8%,連跌3個月;首11個月計,租金指數微跌

0.4%。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,差估指數結束5連跌,相信是受到放寬按揭限制的刺激,令市況好轉。但他指,2019年11月中旬社會運動又再惡化,預計將在12月樓價指數反映,若有關指數仍再上升,預計升幅亦顯著收窄。

### 市場走勢 業界分歧

萊坊執行董事、估價及諮詢部主管林浩文同樣認為,差估指數的升幅高出預期,相信是反映在新按揭政策下,對中小型單位的影響明顯。以最新數據估計,現時樓市出現大幅上升或下跌的機會不大,因息口仍持續「低水平」,隱憂是本港經濟正放緩,會影響購買力。他仍然保持2020年住宅樓市向下調整5%的預測,估計發展商未來數月主力推1,000萬元以下的中小型單位。



中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則對市況較為樂觀,相信2019年全年樓價可升約4%。

至於成交量方面,根據該行統計,十大屋苑2019年共錄2,262宗成交,按年上升8%。陳永傑表示,中美貿戰及香港社會紛爭兩大衝擊下,十大屋苑成交仍錄升幅,算是不俗表現。現時負利率年代,歐美等國亦繼續進行量寬,有利商品市場,個人相信市場最壞時間已過,預計2020年1月將有多個盤開售,相信農曆新年後出現小陽春機會大,對2020年物業市場樂觀。