

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

2020年6月 星期六
27
庚子年五月初七 十六小暑
大致天晴 局部驟雨
氣溫29-32℃ 濕度65-85%
4897001360013
港字第25662 今日出紙3疊8大張 港售10元

標普：港區國安法不影響高度自治

香港文匯報訊（記者 蔡競文）國際評級機構標普昨日發表報告指出，確認香港長期信貸評級「AA+」；短期信貸評級「A-1+」，「港區國安法」不影響本地經濟，前景展望維持「穩定」。標普表示，香港經濟今年或會再次出現嚴重收縮，新冠肺炎疫情對服務和貿易業構成壓力加大，但該情況早已受累於長期的社會活動和中美貿易戰。政府推出一系列財政刺激措施，將使財政赤字擴大，但目前的財政緩衝足以吸收這些措施對信貸的影響。

立法沒有改變香港制度

對於港區國安法即將頒布實施，標普認為，港區國安法不會因而導致制度上改變，也不會影響香港根據基本法制定經濟政策的自主權和削弱香港高度自治。同時，又認為美國與香港之間的貿易關係亦不會發生任何變化，且不會對香港的金融業發展和經濟增長造

成嚴重損害。不過，這兩項因素均會影響投資信心。標普在報告中指出，維持評級展望「穩定」，主要在假設香港經濟能轉趨穩定及逐漸恢復，香港強勁的經濟及金融指標將利於鞏固政府的信譽，足以抵禦長期的社會緊張局勢，以及未來一至兩年內的疫情影響。標普相信內地與香港，及美國與香港之間的政治發展，不會從根本上危及香港的經濟發展。

標普預期，今年本港經濟會收縮3.9%，但到年底會逐漸觸底回升，明年會急速反彈4.8%，不過未來兩、三年增速會較原先預期慢。由於政府推刺措施，財赤佔本地生產總值會擴大至9.8%，未來3年則會回落至3.7%。

確認本港「AA+」評級

標普確認香港長期信貸評級「AA+」，前景展望維持「穩定」。然而，標普強調，未來將視乎不同因素影響，例如出現影響香港經濟穩定或可預測政策的事

件，或者經濟持續放緩導致財政狀況比目前預期顯著轉弱，均可能會下調香港評級。

標普對上一次調整香港評級為2017年9月，當時把香港「AAA」最高級別下調至「AA+」。香港自去年下半年出現黑暴至今，在三間主要國際評級機構中，標普是唯一未有為此調低香港評級的機構。

三大評級機構予香港評級

評級機構	予香港評級 / 展望
標普	AA+ / 穩定
穆迪	Aa3 / 穩定
惠譽	AA- / 穩定

上半財年供地僅全年目標33%

宅地供應落後 樓市困局難解

本港私宅供求嚴重失衡，財年第二財季(7月至9月)只推出西貢及大埔滘2幅住宅官地，合共提供160伙，為史上最。倘連同港鐵日出康城第13期提供的2,550伙，下季宅地供應有2,710伙，按季增71%。計及首財季推出的1,580伙私宅土地供應，上半財年共供應4,290伙，佔全年供應目標1.29萬伙的33%，意味下半財年需要大力追回進度，但面對經濟衰退及疫情困擾，分析認為市場未必有足夠承接力，政府今年私宅供地達標有壓力。另外，政府在下季推出2幅商業地，包括市場焦點的中環新海濱地王，合共提供287.4萬方呎商業樓面。



發展局局長黃偉倫指，政府難以掌控私人市場的重建項目。香港文匯報記者攝



中環新海濱商業地王佔地4.79公頃，市場估值高達661.2億元。香港文匯報記者攝

政府下財季(7至9月)推出地皮*

地皮	地盤面積(方呎)	總樓面(方呎)	估值(元)	每呎樓面地價(元)
蠔涌西貢公路近響鐘路住宅地	3.83萬	5.75萬	4.6-5.75億	8,000-10,000
大埔大埔公路大埔滘段住宅地	6.55萬	9.83萬	4.9-5.5億	5,000-5,600
中環新海濱民耀街商業地	51.6萬	161.4萬	322.9-661.2億	20,000-41,000
大嶼山東涌第57區商業地	13.2萬	125.7萬	37.7-54億	3,000-4,300

*港鐵將推日出康城13期(約2,550伙)

估價來源：普編、泓亮、中原及美聯

製表：記者 顏倫樂

香港文匯報記者 梁悅琴

上半財年私宅官地供應如此少，市場擔心政府能否達到全年1.29萬伙私宅供應目標，發展局局長黃偉倫昨日指出，計及港鐵日出康城第13期項目在內，下季將推出3幅住宅地，涉近2,710伙，為近三季新高，不算低。計及政府首季推出1,580伙私宅土地供應，上半年私人住宅單位供應為4,290伙。

黃偉倫：冀私人重建能補充

他強調，今年初提及全年私宅土地1.29萬伙供應目標，當中政府推出土地佔9,000伙，另有約4,000伙是靠私人重建項目帶動。他指，下半年政府會有不少私宅土地推出，有信心可達到接近9,000伙的目標，但私人市場的4,000伙重建項目要靠市場運作，政府難以掌控。

中原測量師行董事總經理黎堅輝認為，政府不應將舊樓私人重建項目納入估算內，尤其是過去半年，市場存在許多不明朗因素，包括社會運動及全球疫情，都會影響私人重建或併購的投資意欲。政府設定全年私宅供應目標為1.29萬伙，惟上半年估計可建單位僅約4,000餘伙，達標有壓力。

他認為，政府不論靜市旺市，均有責任積極尋找土地。而政府最新推出的公務員合作社項目，方向正確，可釋放市區發展潛力，惟重建程序繁複，需時收購，建議政府簡化申請贖契補地價手續及縮短審批時間。同時，加快進行現時九龍城區2個試點項目之餘，應積極研究其他公務員合作社項目收購重建的可能性或時間表，將計劃常态化。

團結香港基金土地及房屋研究員潘灝儀亦指，本財年首兩季預計土地供應，只為全年目標1.29萬伙的約30%。而1.29萬伙這個目標已經是從以往1.8萬伙、1.35萬伙的全年目標一再下調，可見房屋供應斷崖的情況仍然持續。

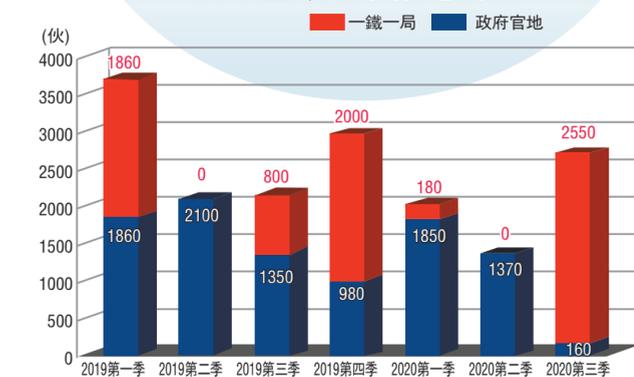
鐵路地耗盡 恐3年真空期

潘灝儀同時指，鐵路上的土地儲備正被急速消耗，反映政府手上「彈藥」已經見少。下財季住宅供應主要來自日出康城第13期，已為日出康城最後一期的土地儲備。根據資料，港鐵目標將於2021年或之前招標批出黃竹坑站，錦上路二期項目則預計2024年或之後招標批出。假設八鄉維修中心、小蠔灣車廠及兩個通風設施的審議或改劃進度沒有重大突破，香港2021-24年將經歷至少為期3年的「鐵路上的土地供應真空期」。

康城13期2550伙估值105億

中原測量師行高級經理吳庭琛表示，下季較大規模住宅地只有日出康城第13

去年至今按季推地情況



期，位於5期及8期中間，屬臨海地皮，且有鐵路概念，加上康城區現時配套已十分完善，料每呎樓面地價7,000元，總值約105億元。

回顧2幅政府住宅官地，西貢蠔涌地皮有向海元素，有一定吸引力，惟位處迴旋處旁，或較嘈雜，但區內屋苑式物

業供應不多，參考同區匡湖居造價，料地皮每呎樓面地價8,000元，地皮總值4.6億元。至於大埔公路大埔滘段住宅地，估計單位供應約60伙，作低密度住宅發展，現時交通配套未算完善，料地皮每呎樓面地價5,000元，地皮總值4.9億元。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府毋懼經濟環境轉差、中環甲級商廈空置率上升及租金下跌，下季將推出中環新海濱商業地王，並以「雙信封」方式招標，即要求發展商以獨立信封分別提交設計建議書和價格建議書。發展局局長黃偉倫昨日表示，政府是看長遠發展，若今天延後推出該地皮，或會削弱香港未來數年作為國際金融中心的競爭力。

「雙信封」看標價也看設計

黃偉倫指，即使現時香港甲廈租金略為回落，依然與世界各地城市如紐約及倫敦商廈相比，呎租貴50%至70%，因此不介意看到租金放緩，相信現時推出此貴重地皮對香港經濟活動依然是正面。

中環新海濱商業地王佔地4.79公頃，可建樓面達161萬方呎商業樓面，包括甲級商廈及零售樓面，項目一半屬公眾空間，並要提供行人園景平台，市場估值達322.9億元至661.2億元，樓面呎價達2萬至4.1萬元。黃偉倫相信，這是中環最後一塊大型商業土地，市場仍會對該地王有興趣，強調政府專業人士一向會於截標當日制定底價，不會賤賣土地，但坦言不排除有流標風險。

市場十分關注政府以「雙信封」方式招標的公平性及透明度，黃偉倫表示，該地王是中環最後一幅商業地，獨一無二，政府不能只看賣地收入，要同時考慮設計內容。該幅5公頃用地，有一半屬公眾空間，並要提供行人園景平台，已向海濱事務委員會、城規會及其他不同團體諮詢，大家都同意以「雙信封」方式招標。雖然有部分人士認為單看標價是較合適做法，但政府認為「雙信封」形式公開招標，透明度及公平性都可以兼顧。

評審會吸納外面顧問意見

他指出，該地皮的評審委員會將由公務員組成，但會由外面專業顧問提供意見，顧問名單會向外公布。至於日後會否公布全部標價及其他落選者的設計方案，他表示，這方面要與入標者商議，看看個別發展商會否樂意分享其設計方案，發展局還會與財經事務局開會徵詢意見，政府都不想入標條件太苛刻，令人卻步，並會於出標書時詳細公布細節。

普華永道會計師事務所總監(估值及物業管理)張聖典表示，中環商業地王地點優越絕無僅有，惟用雙軌制招標會增加投標結果的不透明度和不確定性。發展商除商業設施外，需負責提供佔地盤總面積近半的巨型公眾休憩用地和海濱行人園景平台，令發展風險上升。而且，項目設有主水平基準以上50米的建築高度限制，加上總投資額龐大，因此他將地皮樓面地價下調至2萬元。

需公開透明釋除市場疑慮

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，雖然現時不是出售大型商業地皮的好時機，但如成功出售，可增加市場信心。他估計以「雙信封」招標的「流標機會較低」，惟設計及技術標書需要公開透明，政府最好解釋中標的項目規劃及發展內容及中標原因，以釋除市場疑慮。