



# 新財年賣 15 幅宅地 供 6000 伙歷年最少

## 土地儲備猛猛緊 業界憂達標困難

財政預算案昨日初步公布下一財年賣地計劃，年度內預計只會推出 15 幅住宅官地，提供 6,000 伙，為政府主動推出土地以來最少供應的一個財年。雖然連同一鐵一局及私人發展項目，下財年估計總供應土地可建 1.65 萬伙，惟業內人士對於土地供應問題仍感憂慮，認為政府目前手持土地儲備有限，令供地彈性下降，預計下財年私宅地供應或繼續出現不達標情況。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●黃女士申請公屋7年未果，一家三口至今棲身狹窄劏房，認為政府對輪候多時的申請者缺乏幫助措施。 ●香港文匯報記者 攝

財政司司長陳茂波昨日公布，下財年共有 15 幅住宅地及 3 幅商業地推出市場，預計可建約 6,000 伙住宅單位及提供約 48 萬平方米商業樓面。翻查資料，這個供應量屬於政府主動推地以來的新低，對比本財年的 7,530 伙的供應再下跌約兩成，連續兩年創出新低紀錄。

### 一鐵一局私人項目補救

連同一鐵一局及私人發展項目，預計下財年潛在土地供應可建約 1.65 萬伙，較本財年 1.57 萬伙微增 5%。發展局今日下午五時半將公布更多賣地計劃細節。團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺昨直言，由於本財年政府亦極大機會不能達到全年目標，預測下財年達標(1.29 萬伙)機會同樣渺茫，或者連續 3 年「肥佬」。

葉文祺表示，政府手上土地儲備寥寥可數，鐵路項目供應亦同樣短缺，未來土地供應只能指望私人補地價的項目。而覓地進度

上，政府由 7 年前提出的 210 幅改劃地，走到去年焦點的棕地群及寮屋重建，再到今年的 GIC 地「一地多用」，可以見到政府在短期措施方面可謂「翻箱倒籠、扭盡六壬」。

### 改劃剩「籬底橙」 缺地持續

觀乎刻下，容易改劃的地皮早已經改劃完，剩下的可以算是「籬底橙」，因此整個短期覓地措施的脈絡是「越搵越辛苦」、「越搵越少」及「越搵越難」。至於長期的大型造地計劃仍屬非常初步的階段，建議政府加快準備取得第二階段撥款的前期工作，令供應量能盡快到位。

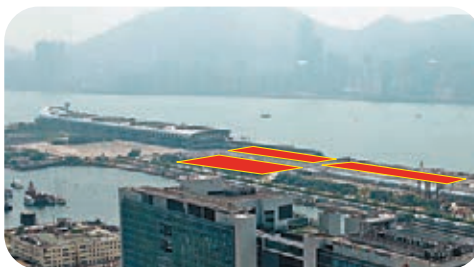
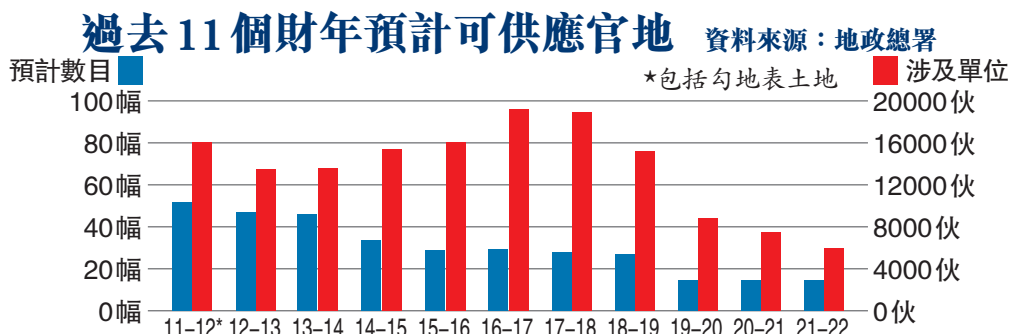
高力國際香港及大灣區研究部主管鄧淑賢昨亦指，根據往年賣地步伐，並非所有賣地計劃中的住宅地皮都會推出市場，相信短期內仍然難以解決房屋供求嚴重失衡的問題。世邦魏理仕香港研究部主管陳錦平表示，政府私人住宅土地供應減少，有機會造成 2025

年至 2027 年中期住宅供應短缺。

### 擴展「一地多用」重建項目

政府昨日於土地供應上其實著墨甚少，除宣布改劃 5 幅啟德商業地為住宅地，其餘都屬「老調重彈」，主要報告多項土地供應的進度，例如提到今年稍後就 2 個「一地多用」的項目諮詢地區，分別為重建屯門診所及沙田山尾街社區設施聯用大樓。此外，亦會盡快向立法會申請撥款，推展安達臣道前石礦場、將軍澳市中心及上環消防局旁共 3 個「一地多用」項目。

此外，政府亦正檢視約 40 幅有聯用潛力的「政府、機構或社區」用地，希望今年內提出具體建議，包括發展多用途公共設施大樓。另外，發展局已成立項目促進辦事處，而發展局及地政總署將在本季度推出以「標準金額」徵收補地價的先導計劃，鼓勵工廈重建。（另有預算案地產新聞見 B2）



●啟德前跑道區 4B 區 5 號、4C 區 4 號及 4C 區 5 號商業地將改劃作住宅用途。 資料圖片

## 上樓無望 劏房戶盼支援撲「近火」

特稿

政府在財政預算案中，未對公屋供應及上樓時間作出承諾。劏房住戶王女士直言感到失望，認為預算案缺少針對住房及開工不足問題的解決方案。

### 一家八口 蝸居百呎劏房

王女士與丈夫及子女共 8 人居於深水埗一劏房，目前更因收入減少而須節衣縮食，「8 個人住好細一間劏房，所有人瞓晒喺兩張碌架床上，新抱啱咁生 B，留在家中湊仔都唔方便。」

由於不符合公屋申請條件，王女士一家八口多年來蝸居於該個百餘呎的劏房，上樓無望，亦無緣入住過渡性房屋。「我哋兩公婆開工足嘅話收入有兩萬幾，超過公屋申請上限。而我仔女因為未夠 7 年（非永久居民），所以都申請唔到。」

她直言，近期自己及從事地盤工作的兒子、女婿開工不足，收入大減，一家開支僅憑從事保安工作的丈夫每月的 1.3 萬元薪金，經濟壓力令他們更難更換合適的居所。對於是次預算案沒有提及改善公屋供應問題，令她失望之極。王女士希望政府可以增加公屋供應，並適當降低申請公屋標準以加快上樓，更希望政府可以提出針對開工不足人士的支援措施，幫助市民渡過眼前難關。

同樣居於深水埗劏房的黃女士，一家三口已經申請公屋 7 年多，因此無法申請過

渡性房屋，而每次搬屋都需要花費金錢，在現時狀況下無法輕易承擔。

### 已等公屋七年 過渡屋無份

她說，政府雖然會增建公屋，但始終建屋需時，對輪候多時的申請者政府卻無幫助措施，認為是「只救遠火，不救近火」。

香港文匯報記者

邵昕、美釵



●劏房戶王女士對預算案沒有提及改善公屋供應問題感到失望之極。

香港文匯報記者 攝

15 幅

住宅官地供應

1.65 萬伙

整體潛在住宅土地供應

31.6 萬伙

已覓土地未來 10 年建公屋

## 啟德 5 商地改劃住宅 增近六千伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府昨日公布，將會研究把東九龍區 5 幅商業用地改劃作住宅用途，計劃年內啟動城規程序，料可供應 5,800 伙。政府消息人士指，該批土地全部位於啟德區，包括 3 幅曾經遭撻訂或流標的地皮，由於城規程序需時，將不會納入下財年賣地計劃。世邦魏理仕香港研究部主管陳錦平認為，雖然此舉有助增加長遠住宅土地供應，但同時削弱啟德區作為香港第二核心商業區的地位。

### 程序需時 難下財年推出

高力國際香港及大灣區研究部主管鄧淑賢認為，啟德商地改劃住宅，是今次預算案中一個提高住宅供應的亮點，對此表示歡迎。戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻亦樂見改劃方案，認為反映政府增加住宅用地的決心，重視市民的住屋需要。

### 疫情影響寫字樓市場需求

陶汝鴻續說，政府預備下財年只推出 3 幅商業用地，僅提供約 48 萬平方米商業樓面，較去年推出 6 幅及 83 萬平方米商業樓面大幅減少 4 成，對此並不感到意外。因為甲級寫字樓受疫情影響，整體租金從 2019 年高位下調超過 20%。相信政府亦因應最新經濟情況，主力集中改善住宅房屋供應，同時相對放緩推售商業地皮的步伐。

值得一提的是，地價收入作為政府其中一個主要收入來源，本財年僅約 870 億元，較預算 1,180 億元減約 310 億元或 26% 外，對比上一財年(2019/20 年度)的 1,406 億元更少 38%。政府解釋，賣地收入下跌主因是中環海濱商業地王延遲推出，並計入下一財年。

至於下財年地價收入預算為 976 億元，將較本財年原預算減少 17.3%。惟需注意的是，市場對中環地王估值介乎 370 億元至 755.6 億元，每呎樓面地價 2.3 萬元至 4.1 萬元。若以市場估值下限去推算扣減，其實政府預測下財年其他土地收入只約 600 億元左右，並推測主要來自新界，如土地供應持續匱乏，最終會影響庫房收入甚或增加赤字預算。

### 市建局大角咀項目招商向

另一方面，沉寂一個財年的市建局項目亦有進展。市建局昨宣布，將於明日為市建局大角咀橡樹街/埃華街發展項目邀請合作發展意向書，3 月 10 日截止。項目地盤面積為 6,663 平方米，可建商住總樓面約 59,966 方呎。華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，地皮估值約 5.4 億元至 5.9 億元，每方呎樓面地價約 9,000 元至 9,800 元。

## 公屋未來 5 年 建逾 10 萬伙

香港文匯報訊（記者 文森）新年度的預算案，對公營房屋政策的落墨不多，只透露政府已覓得於未來 10 年興建 31.6 萬伙公屋單位的土地，並有望透過重建房委會工廠大廈而再增加供應。預測 2020/21 年度起計的 5 年內，公屋總建屋量共約 10.14 萬伙單位，包括超過 7 萬伙公共租住房屋及「綠表置居計劃」單位，以及超過 3 萬伙其他資助出售單位。

財政司司長陳茂波透露，政府已覓得可在 2023 年底前提供約 1.4 萬伙過渡性房屋單位的土地，已有超過 1,100 伙單位入伙，另有涉及約 9,800 伙單位的項目已啟動。50 億元的資助計劃已批出超過 26 億元項目，政府今年會再注資 33 億元。

### 回撥 824 億房屋儲備金

此外，政府正向「關愛基金」申請資助，推行先導計劃，讓非政府組織租用合適和入住率偏低的酒店和賓館作過渡性房屋單位。政府亦回撥約值 824 億元的房屋儲備金，令政府即使面對未來數年的赤字預算，財政儲備仍可維持在相對穩健水平。