

供地大爆發 全年萬七伙超標30%

部署消滅劏房籠屋 私人重建成主力

本港供地大爆發，為下周新一份施政報告部署消滅「劏房、籠屋」提供充足彈藥。發展局昨日公布第三財季(10至12月)賣地計劃，官地供應僅210伙，但受惠季內預計有6,150伙私人重建項目，以及750伙市建局項目推出，整個財季供地達7,110伙，按季增加32%，創近4年半新高。統計財年首三季供地已達1.44萬伙，經已超越全年目標(1.29萬伙)11.63%。政府強調不會停止賣地，全年供應或超過1.7萬伙，高於目標30%。

●香港文匯報記者 顏倫樂

●發展局局長黃偉綸指，政府一直推出不同措施協助私人發展及重建項目進行改契等工作。



●大埔公路-大埔滘段住宅地可建樓面約22.6萬方呎。

下季推出三幅地皮資料

資料來源：綜合市場資料

地點	佔地面積	總樓面	用途	市場估值	預計每呎樓面地價
大埔大埔公路-大埔滘段	150,696方呎	226,044方呎	住宅	11.3億元	約5,000元
淺水灣南灣道	21,097方呎	18,988方呎	住宅	8億至13.3億元	約4萬至7萬元
粉嶺安居街	17,566方呎	87,780方呎	工業	3.5億元	約4,000元

發展局局長黃偉綸昨公布下財季賣地計劃，最大驚喜是私人發展及重建項目的供應，預計下季有12個項目完成地契修訂，提供約6,150伙單位，令財季供應達7,110伙，單季供應量屬4年半新高。連同首兩季的7,320個供應，財年首三季來自不同來源的私人房屋土地供應合共已達14,430伙，已超過全年供應目標一成。值得留意是，私人發展及重建項目方面，連同財年首兩季共2,684伙，財年首三季已高達8,834伙，佔總供應61%，逼近2017及2018年的前一個供應高峰(約16,780伙)。

首三季私人重建近9千伙

問到私人項目補地價加快，是否與政府精簡程序有關，黃偉綸表示，政府一直推出不同措施協助私人發展及重建項目進行改契等工作。他披露，下月預計完成補地價的12個項目中，有7個在九龍、4個在新界、1個在香港島，最大規模的一個項目位於西貢十四鄉，提供超過4,000伙單位。

首三財季供應雖已達標，但為着提供持續的土地供應，黃偉綸特別預告，第4財季(明年1月至3月)會繼續有供招標的土地推出，亦會繼續有「一鐵一局」項目；加上私人發展及重建項目等，預測本財年私宅土地供應有望超過1.7萬伙，超過財年全年目標30%。

問到政府官地供應僅210伙，是否反映政府儲備不足。黃偉綸表示，每年政府預測私人發展及重建項目約3,000多伙，意味官地連同「一鐵一局」供應要有8,000至9,000多伙，今年慶幸「一鐵一局」提供到足夠供應，市建局項目亦達到高峰期，預料應可達標。但他亦坦言「辛苦」，又直言未來2至3年要靠個別改契得到土地，因此不同土地大小都會努力研究。

官地供應料兩年後改善

他相信，情況到2023/24年之後會有改善，因東涌擴展區填海土地已經成熟，當中有私營房屋供應，再之後古洞北、粉嶺北新發展區亦緊接推出市場，之後輪到洪水橋/廈村新發展區，都屬於具規模的土地，形容前景樂觀。他強調，政府會加快在造地建屋的步伐，正努力推展不同新發展區，其中洪水橋/廈村新發展區正研究是否在基建可承托下增加發展密度。

美聯測量師行董事林子彬認為，首三個財季私樓供應能有1.44萬伙，較全年目標1.29萬伙高一成，成績較預期理想。今年政府推出的地皮供應較少，要依靠私人市場重建及「一鐵一局」，可見政府覓地難，期待下周施政報告將公布一系列增加土地的方案，以應付住屋需求。

黃偉綸昨亦被多番追問近日流傳的不同消息，包括放寬祖堂地出售門檻、舊樓強拍門檻等，但其不作評論。他提到一些政府基本思維，如舊樓強拍門檻主要考慮兩大因素，一是保障私有產權，二是能幫助市區重建，如果舊樓因樓齡高而又無法做好維修，其實存在安全隱患，因此兩個因素之間需作出平衡。

私人重建 新地十四鄉4000伙最巨

每財年私人房屋土地供應變化



香港文匯報訊(記者 黎梓田)政府第3財季賣地計劃雖欠缺大型官地支撐，僅得210伙住宅供應，以及約750伙市建局土瓜灣重建項目，惟私人修訂地契項目仍有亮點。發展局局長黃偉綸昨日表示，今次私人修訂地契多達6,150伙，涉及12個項目，7個在九龍區，4個在新界區及1個在港島區，最大規模是西貢十四鄉項目，涉逾4,000伙單位。市場消息指，該大型項目很可能來自新地。

斥逾275億補地價及投地

翻查資料，新地西貢十四鄉項目位於西沙路，屬於籌備逾20年的大型發展項目，並以158.9億元完成補地價，每方呎地價約3,193元，金額創本港最大宗補地價，集團斥逾275億元補地價及投地，亦屬近年最大規模。資料顯示，該項目涉及多項基建工程，包括擴闊西沙路成雙程雙線行車，亦須興建行人路、單車徑及交通匯處，以

及教育設施等。

規模或擴至近1萬伙

消息指，新地本來在十四鄉一帶持有超過2,500個地段，經過原址換地之後，獲批出一幅670.85萬方呎大型地盤，總樓面達497.7萬方呎，包括468.8萬方呎住宅樓面，以及28.8萬方呎非住宅樓面作為高球場及商舖等設施。新地發言人曾表示，整個項目發展年期預料需要8至10年。

其後，新地向城規會申請將住用總樓面面積增加近2成，建築物高度由原先的24層增至31層，而住宅單位量更大增近一倍，由原先的4,930伙，增加至9,500伙，平均單位面積約為600方呎，將來居住人口最多可達1.5萬人。

最終申請獲得城規會在有附帶條件下批准，成為近年最大型的發展項目，供應數量差不多等於一個鴨洲洲海怡半島(約9,800伙)的規模。

官商合作增供應 業界：信息正面

香港文匯報訊(記者 黎梓田)政府下半財年把土地供應重心放在私人項目上，業界人士認為，官商合作增加供應土地房屋，信息正面。不過，相關情況也反映政府造地能力落後，需倚重私人修訂地契項目，話語權會落入私人市場上，發展商作為私營機構，受經濟周期及樓價等因素影響，難言會全力配合政府大增供應的願景。至於政府有話語權的土地供應落在「一鐵一局」項目，情況有可能持續兩至三年，往後的住宅供應仍有很大變數。

側重私人項目 供應存變數

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，政府透過私人住宅項目契約修訂方式，增加6,150伙單位，供應明顯太過側重，話語權亦會落入私人市場。而農地轉換補地價亦會受到市場及新界相關住宅的買賣而影響，或間

接拖慢土地轉換相關進度。

他又指，「一鐵一局」手上可用的項目已經不多，市建局的角色亦可能慢慢轉變做資助房屋。而且，政府拿出的兩幅住宅地，其中一幅是豪宅地，伙數相對地少，暴露官地供應不穩的危機，因此重點不在全年供應量有1.7萬伙，而是賣地表面的住宅地皮數量。如果滾存數量少，市場就會認為往後拿出的住宅地皮將愈來愈少。

張翹楚又提到，政府全年供應目標的1.2萬伙，是基於把公私營房屋的供應量由「六比四」調整為「七比三」所致，於私營房屋供應量被調低下，達標或超標機會也會較大，因此數字上雖然「亮麗」，但對於市場的整體需求來說仍然不足夠。

戴德梁行董事、香港研究部主管陳健珩表示，留意到政府上季公布4個地契修訂項目，共2,450伙；今季

則有12個項目，共6,150伙。反映市場提供充分誘因，私人發展商亦樂意肩負社會責任增加房屋供應，整體而言是正面訊息。

規劃建設 政府需更務實

惟陳健珩不認為政府側重私人項目，依然是主要土地供應者，而私人發展商亦可透過市場機制參與供應，兩者應該相輔相成。始終香港未開發的土地仍然很多，但造地需時，希望政府在心態上作出改變，以更務實態度加快規劃程序和基建建設。

被問及今個財年預計1.7萬伙供應是否足夠，陳健珩表示，今天推出的「麵包」最快要兩、三年後方能造出「麵包」，很難斷言到時是否足夠。參考過去幾年，一手成交數字每年可達1.5萬至2萬伙，假設基本因素不變，1.7萬伙應該可以被市

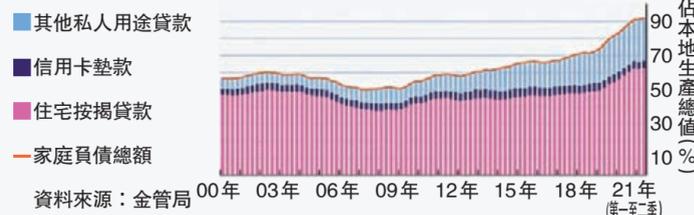
場輕易吸納。政府目前的土地資源比較切合長遠需要，相反私人發展商手上的資源更能靈活滿足短期需求，相信未來公私營合作將變得越來越普及。

官地不足 倚重「一鐵一局」

仲量聯行估價部資深董事區建強表示，政府連續兩季的賣地計劃，分別僅可建200及210伙，反映政府土地供應不足的問題持續，只能倚重「一鐵一局」項目，有關情況於未來2至3年將持續。

他又指，第3財季推出的兩幅住宅地皮均屬低密度發展，以淺水灣地皮最受發展商追捧，該地段已落成洋房成交呎價高達10萬元，加上區內少有地皮標售，對上一幅較矚目的地皮成交為淺水灣道92號，於2020年以5.5億元或每呎樓面地價約6萬元售出。

家庭負債佔本地GDP比率創新高



香港文匯報訊(記者 馬翠媚)今年樓價連升7個月兼破頂，金管局最新發表《貨幣與金融穩定情況半年度報告》顯示，今年上半年家庭負債佔本地生產總值(GDP)比率再創新高，較去年下半年再升0.8個百分點至91.8%，同時置業負擔

能力進一步收緊，今年第2季樓價與收入比率攀升至19.6，即一家大細需不吃不喝19.6年才買一個50平方米(約538方呎)居所，遠高於1997年高峰的14.6。金管局解釋，家庭負債佔GDP比率上升，主因家庭負債增加，但大部分被名義本地

港家庭負債佔GDP 91.8% 創新高

生產總值反彈所抵消。

上半年家庭負債增4.4%

報告顯示，今年上半年家庭負債增長4.4%，增速略高於去年下半年的3.9%，其中私人貸款增長由去年下半年的2.2%加快至今年上半年的5.3%，而住宅按揭貸款增速則由4.7%放緩至4%。

金管局在報告中提到，雖然家庭負債佔本地生產總值的比率經常被用作評估家庭的財務狀況的簡單指標，但若全面評估家庭的財務狀況，需考慮家庭的整體資產負債狀況，包括資產水平及資產與負債結構。

截至2019年底，香港的家庭資產淨值

對負債比率及家庭安全資產對負債比率分別逾11.2倍及2.88倍的高位，遠高於大多數其他發達經濟體，顯示香港家庭整體財務狀況穩健，有強大緩衝抵禦潛在的金融及經濟衝擊。

金管局：按揭貸款健康

至於有關信貸風險方面，金管局強調，考慮到有關貸款的審慎風險管理及良好信貸質素，認為涉及的信貸風險屬可控水平。其中就住宅按揭貸款方面，自2009年推出逆周期宏觀審慎監管措施以來，新批按揭貸款的平均按揭成數和平均「供款與入息比率」均處於健康水平。

報告亦提到，市民置業負擔能力進一步

收緊，反映樓價上升而家庭收入增長乏力，今年第2季樓價與收入比率(指一般50平方米單位的平均價格，與私宅住戶的家庭全年入息中位數的比率)攀升至19.6，意味一般家庭要不吃不喝19.6年才能置業。而收入槓桿比率亦升至91.8%的高位，遠高於長期平均值。

上車需不吃不喝19.6年

金管局提醒，住宅物業市場前景受到眾多不明朗因素影響，如疫情一旦再度惡化或會損害住宅物業市場氣氛，不過預料當前的超低利率會為資產價格提供支持，長遠而言，住宅市場的前景將取決於房屋供求缺口。