一九〇二年創刊於天津 獲特許在內地發行

大公報

Ta Kung Pao

2020年9月29日 星期二

庚子年八月十三日 第42062號
今日出紙二疊八張 零售每份十元
香港特區政府指定刊登法律性質廣告之有效刊物

中共十九屆五中全會10月26日至29日在京召開

詳刊A11

啟德4E區1號地盤

山頂文輝道2至8號

►啓德4E區1號地盤，可建樓面32.8萬方呎，合計可提供390個單位

◄文輝道地皮市場估值高達逾百億元

山頂文輝道2至8號

地段	鄉郊建屋地段1211號
用途	住宅（丙類）
面積	134884（方呎）
可建樓面	287895（方呎）
估值	86.5至118（億元）

2020年第4季招標出售土地資料

啓德4E區1號地盤

地段	新九龍內地段6603號
用途	住宅（乙類）
面積	59719（方呎）
可建樓面	328453（方呎）
估值	32.8至37.8（億元）

政府計劃下季（10月至12月）推出兩幅住宅地皮招標，合計提供630伙，連同黃竹坑站上蓋1000伙，以及私人發展與重建項目的1150伙，季度總供應可達2780伙。然而，首三個財季（4月至12月）累計供應7400個單位，全財年達標率只有57%。發展局局長黃偉綸昨強調，政府有信心完成目標。團結香港基金認為，除非加快完成城規及補地價等工作，否則今財年仍會「走數」。業內擔心長期未能達標，到2023年供應問題將會更加突出。

大公報記者 林志光

下季推兩地僅630伙

中環地王延售 估值跌一成

►黃偉綸稱，為了鼓勵更多發展商參與投標，山頂文輝道地皮一拆二推出 大公報攝

政府下季以招標方式出售兩幅住宅用地，分別位於山頂文輝道及啟德4E區1號地盤，合共可提供約630個住宅單位。當中曾於2018年推出招標，卻流標收場的文輝道地皮，黃偉綸稱，為了鼓勵更多不同規模的發展商參與投標，今次將此地皮一拆為二，本季出售較大面積的一幅，料可提供約240個單位，市場估值高達逾百億元。

尚有可控供應9000伙

港鐵（00066）下季推出南港島綫黃竹坑站上蓋第5期住宅項目，預計可建約1000個單位。在私人發展及重建項目的供應上，預計下季有4個項目能跟發展商達成地契修訂，合共可提供約1150個單位，整季料推出約2780個單位。連同本季及上季兩個季度已提供約4620個住宅單位，本財年首三個季度的供應，預料可達7400個私人住宅單位。

雖然7400伙與政府擬定今財年目標1.29萬伙仍有一段距離，不過，政府還有可控制的供應量（包括港鐵及市建局在內）約9000個單位；以及私人市場上有數個大規模項目正與政府洽商換地改契，預料未來數月有機會達成協議，故有信心本財年的供應能達標。政府未來仍會繼續以多管齊下的方式增加土地供應，務求維持持續和穩定的供應，回應市民在住屋、經濟和社會發展等方面的需求。

黃偉綸表示，原定本季招標的中環新海濱三號商業用地，因採用較罕有的「雙信封」招標形式，標件內容複雜，政府安排需時，所以延至下季推出。「世紀地王」的估值，因經濟及疫情影響，較一季前的420至730億元跌逾一成，約371至646億元。

市場有聲音指出，目前經濟欠佳，政府應延遲或暫停該地招標。黃偉綸認為，此地連接中環海濱、周邊商業及公共空間，且提供大量寫字樓樓面，為未來經濟發展帶來巨大效益。且此地發展時間長，即使成功出售，首期最快5年才落成，全數三期完成發展，需時十年，政府不會因短期經濟起伏而暫停推售。

另外，政府下季還會推出粉嶺一幅工業用地，料可提供約21.6萬方呎工業樓面。

團結基金倡多用雙信封制

世邦魏理仕大灣區及香港研究部主管陳錦平認為，經濟和投資市場存在不確定性，政府延推中環地皮招標的決定合理。該地皮是香港未來數年最具價值的土地之一。萊坊執行董事林浩文表示，現時非出售大型商業地的好時機，但如成功售出，可增強市場信心，估計除了本地發展商，內房也會競爭。

團結香港基金土地及房屋研究員潘灝儀稱，商業用地應該以支援經濟發展及完善規劃為長遠目的，建議政府日後在商業甚至工業、物流及數據中心等賣地多採用「雙信封」制。

中環新海濱民耀街

中環新海濱民耀街

地段	內地段9088號
用途	商業
面積	516317（方呎）
可建樓面	1614600（方呎）
估值	371.4至645.8（億元）

粉嶺安樂門街、安全街與安居街交界

地段	粉嶺上水市地段268號
用途	工業
面積	43357（方呎）
可建樓面	216787（方呎）
估值	6.5至9.1（億元）

資料來源：發展局

業界對政府賣地計劃意見

華坊資深董事梁沛泓
- 出售的文輝道地皮估值仍逾百億，有力競投者仍為少數

中原測量師張競達
- 供應若過分依賴私人市場，將會較波動，本年度恐難達標

美聯首席分析師劉嘉輝
- 稍後若無大型地皮推出，及無大型項目與政府達成補地價，相信本年度達標有難度

萊坊執行董事林浩文
- 發展商競投文輝道地皮會保守，如政府釐定底價未能貼市，仍有流標機會

世邦魏理仕研究部主管陳錦平
- 目前經濟及投資市場存不確定性，延推中環商業地招標是合理決定

仲量聯行估價部資深董事周若瑜
- 內地資金未如以往活躍於豪宅市場，預計發展商以較保守價投文輝道地皮

大公報製表

萊坊：每年供應2萬伙才夠

【大公報訊】萊坊執行董事林浩文表示，即使本財年度供應可達標，仍較早數年度的逾2萬伙相差甚遠。而且，依現時市場需求評估，每年供應量應維持在2萬至2.3萬個單位較為合適。因此，如供應長期未能達標，他擔心2023年後必然浮現供應問題。

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，根據政府估算，本財年仍欠約5500個住宅單位用地才能達標，否則，此將是2010年引入「政府主動賣地機制」以來的供應新低。若未來供應偏低的情況持續，剛性需求仍然殷切，私人住宅供求失衡的情況有機會加劇。因此，政府積極推地，譬如今年5月接受申請的「土地共享先導計劃」，有了突破性進展，為房屋供應不足的問題帶來紓緩作用。

團結香港基金土地及房屋研究員潘灝儀指出，單位供應目標已由2018至2019年度的1.8萬伙，以及2019至2020年的1.35萬伙，一再下調，除非有發展商的大型項目在短期內完成城規及補地價等工作，否則今年的土地供應仍然繼續有「走數」的風險。

中原地產測量師張競達亦稱，私人市場的舊樓重建及換地改契等項目，多取決於市場環境變化，此類型項目於市場轉旺、樓價上升時較易達成協議，惟近期樓市受疫情影響，後市不明朗因素較多，相信能跟政府達成協議項目未必太多，供應能否達標難以預計。

話你知 雙信封招標非價高者得

【大公報訊】「雙信封」招標制，即發展商需以獨立信封，分別提交設計建議書和價格建議書，並將按項目設計打分。以雙信封制招標的中環海濱商業地皮，發展局早前預告設計和價格比重各佔半。換言之，地皮可能非價高者得。政府過往批地也曾採用雙信封制招標，包括尖沙咀前水警總部（現為1881 Heritage），以及黃竹坑私家醫院地皮（現為港怡醫院）。

四地爲庫房進賬800億

【大公報訊】過去十年，賣地收入是政府主要收入來源，平均佔總收入超過20%，過去4個財年，更有3幅地價收入超千億元。然而，本年度政府賣地收入暫時僅185億元，下季賣地成功與否，對政府本財年收入有莫大影響。

政府下季出售的4幅地皮，以中環商業地及山頂文輝道住宅地最為關鍵，若據市場對兩地估值計算，可為庫房帶來合共460億至760億元左右，4幅地收入可高達810億元。

換言之，政府今年因對抗疫情及救經濟保就業，出現超過3000億元財政赤字的困境，或一定程度得到紓緩。

報料熱線 9729 8297
newstakung@takungpao.com.hk
大公網 大公微信 PDF電子報
今天本港天氣預測 大致多雲 25℃–28℃
督印：大公興（香港）有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心3樓 www.takungpao.com
電話總機：28738288 採訪部：28738288轉 傳真：28345104 電郵：tkpgw@takungpao.com
廣告部：37083888 傳真：28381171 發行中心：28739889 傳真：28733764
承印：三友印務有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–3樓