



# 財政預算案之增地建屋

## The 2014-15 Budget

我會繼續統籌協調多個政府部門，多管齊下，就未來十年興建47萬個住宅單位的目標，增加房屋土地，同時增加商用地供應

——曾俊華

## 房委會建築開支料增924億

為達到施政報告定下的新建屋目標，未來十年每年2.8萬個公營房屋建屋量，房屋委員會的建築開支保守估計增加924億元，現有的680億元財政結餘有「薄袋」危機。政府與房委會將展開新的財務安排磋商，探討由政府注資等不同方案，財政司司長曾俊華昨日在財政預算案提出，房委會須於下年度內完成評估所需資源，先研究開源節流的方案，然後雙方才展開磋商。

政府的新建屋目標中，未來10年興建47萬個住宅單位中，公營房屋佔60%，房委會未來10年需興建28.2萬個單位，平均每年興建2.8萬個單位，較原先平均每年1.5萬個單位的建屋量，增加87%。房委會上月公布，今個財政年度預計有680億元盈餘，2017/18年度的儲備會降至283億元，但尚未計入新的建屋目標涉及開支。

曾俊華昨日表示，政府會全力向房委會供應額外土地，以達到新增的公屋和居屋建屋目標，除了足夠土地和人手，房委會還需有足夠的財政資源。長遠而言，房委會必須繼續提高成本效益，加強營運模式的可持續性，他期望政府在下年度完成評估新建屋目標所需資源，整理開源節流的檢討結果，計算未來十年所需額外財政資源，跟政府就長遠財政可行安排展開商討。

### 或抵押房委會資產套現

消息人士指，房委會已開始審視日後的財務安排，預計2至3年後才有結果。現階段來說，房委會不排除任何注資的可能性，包括向政府尋求一次過或分批注資，或向政府借貸或抵押房委會資產來套現，亦不排除探討私人參建方法。房委會並將繼續

開源節流，例如多用預製組件。

公屋建築成本近年大幅飆升，平均每個單位建築成本70萬元，居屋在2012年度平均每個建築成本99萬元。房委會未來10年需額外興建13.2萬個單位，若按建築成本保守計算，十年涉及建築成本逾924億元。消息人士指，近年工程的建築材料及工資等成本不斷上升，加上房委會近年從政府接收大量「蚊型」地盤，部分地皮山勢陡峭，需進行地基勘測工程；而且需要克服地皮周邊環境及噪音問題，令建築成本增加，部分單位成本更達120萬元。

消息稱，房委會期望，政府可以最快於兩年後提供財政援助，以便增加現金儲備進行投資項目，「錢搵錢」增加更多盈利來興建公屋。不過，對於政府如何攤分新建屋目標下的新增建築成本，以及攤分比率等，消息人士稱有待研究。



▲為達到施政報告定下，未來十年每年2.8萬個公營房屋建屋量，房屋委員會的建築開支保守估計增加924億元

# 34住宅地待售單位供應增14%

## 測量師料下年度私樓供應可達標



政府致力覓地建屋初見成效，今年度私樓單位供應量創13年新高，不過，受制於短期可供發展土地不多，下年度賣地地表皮數量將「縮水」，僅納入34幅住宅地，較今年度少12幅，但可提供單位數目增約14%至1.55萬個，佔全年1.88萬私樓供應目標逾80%。測量師認為，這意味政府調整私人住宅供應策略，增加以賣地來供應房屋，掌握供應主導權的做法「務實」，相信下年度私人住宅供應達標機會大。

大公報記者 曾敏捷 林惠芳 吳卓峰(文) 林良堅(圖)

政府今日將公布下年度賣地計劃，政府預期新年度賣地收益達700億元，佔整體收入16.3%。財政司司長曾俊華昨日在財政預算案中率先透露，新財政年度賣地表將納入34幅住宅地，其中24幅是新增土地，較今年度賣地表納入46幅住宅地包括新增28幅土地，分別減少12幅及4幅。下年度賣地表的土地共可興建1.55萬個住宅單位，較今年度的1.36萬個單位增加13.9%。

### 本年度私樓供應創13年新高

綜合各個土地供應來源，包括賣地計劃、鐵路物業發展、市建局重建和私人修訂地契／換地，政府預計新年度可以達到私人住宅土地平均每年的供應目標，即長遠房屋策略提及的私樓每年平均供應1.88萬個單位。曾俊華又預計，未來3至4年可供出售的私樓單位約有7.1萬個。

有別去年及前年賣地表的土地住宅供應分別只佔全年整體私樓土地供應的50.7%及45.3%，下年度的賣地表中，土地住宅供應佔整體供應82.4%。事實上，政府賣地已成為私樓供應的關鍵，今年度的實際供應數字顯示，整體土地供應可建約1.8萬個私樓單位，當中1.4萬個來自政府賣出的36幅住宅地，佔整體供應78%，供應數字同時創13年新高。

### 鐵路項目及重建進度遜預期

政府消息人士稱，今年度私樓供應略低於預期的2萬個供應，主要因為鐵路項目、重建及私人契約修訂的進度均較預期慢，例如港鐵的輕鐵天竺站項目再次流標、私人契約修訂遠較預期的4700個供應低等。

香港測量師學會土地政策小組主席劉振江表示，新財政年度提出的2萬私樓供應目標「實在」，「港鐵項目出現流標、私人契約修訂一直談不妥補地價，顯然這些供應都不是主流，要增加供應還是要靠政府主動賣地」。他認為政府調升賣地供應房屋比例，掌握供應主導權的做法「務實」，相信政府只要有序地推出住宅用地，有土地平均每季興建4000個單位，新年度「達標」機會大。

對於新年度的賣地數目減少但單位供應卻增加，劉振江估計，可能是由於政府提升了整體發展密度，增加了地皮的發展地積比率，而地皮亦有機會加入限量條款，要求發展商興建不少於某個數量的單位。



▲今年度私樓供應略低於預期供應，主要因為鐵路項目、重建及私人契約修訂的進度均較預期慢。圖為輕鐵天竺站



▲財政預算案建議透過七項措施，釋放傳統核心商業區政府用地。圖為中環郵政總局對出地，可提供商業或酒店用地

## 政府七招增商業用地

本港寫字樓供應不足，租金持續高企，財政預算案建議透過七項措施，釋放傳統核心商業區政府用地、同時加快九龍東核心商業用地供應，涉及增加起碼250萬平方米的商業樓面供應，以容納更多經濟活動和提供更多就業機會。新年度賣地表將納入7幅商業或商貿用地和1幅酒店用地。

### 加快九龍東商業用地供應

財政司司長曾俊華昨日發表財政預算案時預告，新年度賣地表納入7幅商業或商貿用地和1幅酒店用地，可望提供約23萬平方米樓面面積及約1100個酒店房間。

政府消息人士透露，當中12萬平方米樓面面積來自啓動九龍東所釋放的政府設施用地，而該幅酒店用地可提供的酒店房間亦較今年度推出的1幅酒店用地多2.6倍。

針對商業樓面供不應求，新一份財政預算案提出七項措施增加商業土地供應，包括繼續推行活化工場、加快將核心商業區的「政府、機構或社區」用地改作商業用途、搬遷九龍東

觀塘海濱和九龍灣兩個行動區內現有政府設置等，例如改劃中環美利道和上環林士街兩個多層停車場用途，預計可提供約7.6萬平方米的甲級寫字樓；尖沙咀中間道多層停車場、旺角工貿署大樓、原旺角街市改作商業用地，預計可以提供約5.3萬平方米商業樓面面積。

### 啓德明年底首推酒店用地

七項措施中，啓德發展區作為香港未來商業用地的重要來源，將由2016/17年起的3年內，分階段提供約140萬平方米商用樓面面積，當中包括酒店用地。政府消息人士表示，政府現已加快當區基建發展，最快可望明年底推出第一幅酒店用地。

政府消息人士又說，預算案提出盡快完成加路連山道政府用地的土地用途及交通研究，在銅鑼灣提供更多商業樓面，而檢討範圍包括現已空置的加路連山道前機電署總部，以及電訊盈科康樂會、郵政體育會用地，而該兩個會所的地皮均是私人遊場地契約租出，政府有權收回用地。

## 撥6.5億增人手開發土地

政府致力增加土地供應，財政司司長曾俊華宣布，未來5年將撥款逾6.5億元聘請人手，加強開發土地工作。發展港珠澳大橋人工島口岸「橋頭經濟」、欣澳近岸填海及中部水域人工島研究，將於今年內陸續上馬，以增加不同產業發展用地及建立長遠土地儲備。

曾俊華昨日宣讀財政預算案時表示，為了應付短、中、長期的土地需求，政府將多管齊下增加房屋及商用土地供應，未來5年會向相關政策局和部門共增撥超過6.5億元，增加229個不同職系的職位，加強開發土地的工作。

### 今年展開人工島填海研究

他又說，本港的長遠發展必須確保在擴展新市鎮和規劃新發展區時，善用地理優勢，創造就業機會。在新界東北新發展區及東涌新市鎮擴展區等計劃中，當局已預留超過140公頃土地，供應商業和不同產業發展，預計可創造超過16萬個新增職位，帶動區內經濟發展。

針對施政報告提及的發展港珠澳大橋人工島「橋頭經濟」，政府已預留6000萬元，用作探討人工島口岸上蓋和地下空間研究用作餐飲娛樂等設施的可行性研究。政府消息人士表示，當局同時會在今年內展開在港島和大嶼山之間水域興建人工島的研究，以及已拍板的欣澳適度填海研究，其中欣澳填海研究最快會在2至3個月內申請撥款。

### 新財政年度土地供應比較

	2014/15	2013/14	變化
住宅土地	34幅	46幅	-26.1%
新增住宅地	24幅	28幅	-14.3%
賣地表住宅供應	1.55萬伙 (82.4%)	1.36萬伙 (52.7%)	+13.9%
整體私樓住宅供應*	約1.88萬伙	2.58萬伙	-22.5%
商業或商貿地	7幅	9幅	-22.2%
酒店地	1幅	1幅	-

註（）賣地表住宅供應佔整體供應百分比

\*包括賣地計劃、鐵路物業發展項目、市建局項目、地契修訂／換地及其他私人發展項目

資料來源：財政預算案

## 發展商倡拆細部分地皮招標

政府多管齊下增加住宅及商業供應，發展商認為當局方向正確，下年度會考慮物色商業用地競投。有中小型發展商建議，政府可以把部分地皮拆細招標，以增加市場參與機會，亦呼籲有關部門可以加快審批補地價的流程，以達到加快土地供應的目標。

### 籲加快審批補地價流程

嘉里發展執行董事朱榮培昨日表示，政府增加土地供應的方向正確，在過去數年商業地皮供應稍缺之下，下年度加大商業地皮的供應，可以回應市場對商用物業的需求，以紓緩租金上升的壓力，以

及回應旅客對酒店的需求。

大昌集團（00088）執行董事李永修稱，政府每次有賣地計劃公布，集團亦會密切留意，以物色合適用地。不過，他建議政府可揀選小部分優質地皮分割，以拆細方式招標，讓更多中小型發展商參與競逐。

對於政府加快土地供應，李永修坦言，除了積極覓地外，政府亦不斷透過契約修訂等方式增加土地，甚至計劃引入「補地價仲裁先導計劃」，然而，有關部門的補地價審批流程非常緩慢，希望當局檢討。提到下年度賣地計劃會有7幅商業及商貿，以及1幅酒店用地招標，供應大升，李永修表示歡迎，

認為可填補之前的不足，公司將會物色合適的地皮競投。

香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥表示，本港商業用地需求殷切，政府增加供應可滿足需求，然而，外圍經濟不明朗因素增加，包括美國退市等，或會打擊外資來港擴充意欲，這對商用樓面的需求或構成影響。

隨著住宅供應踏入升軌，市場普遍預期樓價下跌，地價也會跟隨回落，潘永祥預料政府將會調低地皮的入標底價，以免「流標」出現，料地價於未來日子也會逐步回落。