

政府審批慢 1.3 萬伙等批賣樓業界促加強協調加快審批

自 2010 年中起，特區政府主動推出多幅住宅地皮，不少項目現時已部署推出市場發售，令近月新盤動工量、新申請預售樓花數字都維持在高水平；截至今年 7 月為止，就有超過 1.3 萬個單位正待批預售，創兩年新高，不過，當中有 5 個項目申請超過一年仍未獲批預售，涉及單位達 1335 伙，個別項目更是在批出入伙紙後仍未獲批預售，反映有關部門未必跟上政府積極增加供應的整體部署。有業界人士建議，政府部門可加強協調，以加快審批穩供應。

明報記者林尚民

據運房局早前公布，截至 6 月底，未來 3、4 年私宅潛在供應達到 8.3 萬伙，按季增加約 5000 伙，首度升穿 8 萬伙關口，即平均每年有超過 2 萬伙潛在供應，比發展局提出每年 1.9 萬伙供應目標還要高。不過，有關供應最終是否能在市場上推出，除視乎發展商推盤部署外，地政總署批出預售樓花的速度，亦是重要關卡之一。

累積待批樓花 1.32 萬伙兩年新高

據地政總署資料，剛過去的 6、7 月份，發展商新入紙申請預售樓花單位數目，分別為 3137 伙及 3024 伙，連續兩月錄得逾 3000 伙的高位，加上由去年底至今，各大發展商推出新盤不絕，正好反映發展商仍然保持「貨如輪轉」取態。

不過，同於過去兩個月，地政總署批出的預售樓花紙，所涉單位分別有 536 伙及 1165 伙，令上月份待批預售樓花數字急升至 13235 伙，成為 24 個月來新高紀錄，僅次於 2013 年 6 月的 13398 伙，並較近年低位、2014 年 3 月的 5116 伙，多出 8119 伙或近 1.6 倍。

現時待批樓花的樓盤中，就有 5 個申請預售時間已經超過一年但仍未批出，所涉單位達 1335 伙，當中包括新地（0016）元朗沙埔峻巒 1A 期（499 伙）、長實地產（1113）及郭炳湘私人合作投資的亞皆老街君柏（228 伙）、中海外（0688）鴨脷洲南區·左岸（114 伙）、又一村海棠路 62 號洋房項目（10 伙），以及市建局啟德煥然壹居（484 伙）。

雖當中的煥然壹居，屬市建局旗下資助性房屋（其中 338 伙將以市價發售），但扣除該項目後，仍有 851 個單位是申請逾一年仍未獲批預售。在 5 個申請超過一年而仍未批出樓花紙的項目中，以峻巒 1A 期最為特別，項目於今年 6 月已獲屋宇署批出入伙紙，但迄今仍未獲批預售。即在部分情況下，發展商申請入伙紙或比申請預售樓花，所需時間更長。

測量師：審批部門眾多宜簡化

香港測量師學會會長**何鉅業**表示，根據他個人經驗，在十多年前，大部分項目的預售文件都可有 6 至 9 個月內批出，相對之下，現時政府批核預售樓花時間的確較以往長，相信主要原因是現時批核所需文件時，涉及之部門較以往多。

地政總署：審批樓花預售須審慎

地政總署回應本報查詢時表示不評論個別個案，但稱已調撥資源，並在有需要和切實可行情況下，約見發展商及其認可人士和代表律師，務求迅速找到解決方案，加快批出住宅項目的預售樓花同意書。

署方續指，在加快處理有關申請同時仍須審慎處理，審批時間會因應項目複雜性、與發展商商議進度等而各有不同；若發展商在提交申請後，再對建築圖則或預售安排（例如是否分期預售）等細節作出修訂，亦會影響審批進度。

卓能壹號九龍山頂預售等足 7 年

地政總署審批預售樓花過程，有時會顯得甚緩慢，當中以卓能（0131）汀九油柑頭壹號九龍山頂，最為「經典」；樓盤由申請預售到批出，歷時超過七年半，難怪卓能集團主席趙世曾亦炮轟政府處事效率差，令集團不得不減少在港投資。

趙世曾炮轟減港投資

壹號九龍山頂除以頂層特色戶「米奇老鼠則」，而成為市場焦點外，其預售樓花同意書的審批時間，相信亦是全港最長；卓能早於 2007 年 5 月已就項目申請預售，並於同年 7 月已批入伙紙，惟因伐樹問題及山坡工程延誤，未能獲批預售，發展商曾一度於 2012 年撤回申請，後於 2014 年才重新入紙，最終於 2014 年底批出。

趙世曾當年亦曾炮轟政府處事效率差，令集團不得不減少在港投資；趙的女兒、卓能副主席趙式芝在批出預售後亦指，政府的批出預售程序反覆兼複雜，害了中小型發展商，項目最終於今年 1 月開售。

上半年動工量已超去年

發展商積極推盤，除在申請預售樓花數字上反映外，在施工量上亦有所提示。屋宇署早前公布，今年上半年，全港就有 31 個私樓項目正式動工（以屋宇署接獲發展商的動工通知為準），單位總數涉及 8887 伙，比去年全年的 6257 伙還要高出 42%，按半年計則為過去 10 年來第 3 高紀錄。業界人士估計，全年私樓動工量可望挑戰 15 年新高紀錄，有望達到 1.5 萬至 1.8 萬伙。

長實荃灣北角兩重頭項目已動工

資料顯示，今年 6 月份全港共有 5 個私人住宅項目動工，涉及單位合共 1099 伙，較 5 月份的

416 伙升 1.6 倍，創近 3 個月新高，累計上半年，累積動工量達 8887 伙，較去年同期只有 3053 伙施工大增近兩倍，並較去年全年多出 42%，反映動工步伐明顯正在加快。

上半年動工的大型項目中，包括長實地產（1113）荃灣西五區灣畔項目（2410 伙）、同系北角油街項目（住宅部分涉 378 伙）、九建（0034）牛池灣清水灣道 35 號（2058 伙）、恒地（0012）大角嘴利得街 11 至 33 號（448 伙）等。

不過，由於不少大型項目已獲批動工紙，如新地（0016）南昌站項目（3410 伙）、新世界（0017）伙拍萬科發展的荃灣西站六區限呎盤（983 伙）、爪哇（0251）火炭坳背灣街 1 至 11 號（914 伙）、信置（0083）、嘉華（0173）的元朗西鐵朗屏站（北）項目（912 伙）等；利嘉閣地產研究部估計，近 9500 伙私宅單位可望在年底前上馬，估計全年私宅動工量可達至 1.5 萬伙，甚至挑戰 15 年以來的 1.8 萬伙新高紀錄。年以來的 1.8 萬伙新高紀錄。

待批樓花中 5 盤單位均逾千伙

現時待批預售樓花的超過 1.3 萬伙，涉及多達 26 個樓盤，除新地（0016）元朗沙浦峻巒 1A、1B 和 1C 期（總共 1027 伙）外，合共有 5 個涉及 1000 伙以上的矚目新盤。

正待批預售的項目中，以嘉里（0683）何文田常樂街、常盛街交界項目規模最大，涉 1425 伙；嘉里發展執行董事朱葉培透露，項目主打 2、3 房戶型，不設開放式單位，料最快明年上半年推售。項目由嘉里 2013 年 3 月以約 116.9 億元奪得，每方呎樓面地價逾 1 萬元。

另同系屯門掃管笏項目亦已申請預售，項目共涉約 1100 伙，提供 1 至 4 房單位，預計最快可於第 3 季內，取得預售樓花同意書，並於今年底推出。另新地元朗 GrandYOHO 第一期（1114 伙）、及長實前元朗邨項目（1129 伙）亦正待批預售