拍賣趨冷 政府下季主動售7幅 保年供2萬伙

推地改招標

■政府下季主動招標的將軍澳第66B2區地皮（紅框位置）。

■發展局局長林鄭月娥。香港文匯報記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者　顏倫樂）港府昨公布今年第四季（港府財政年度第三季）賣地計劃，將主動推出7幅土地，當中5幅為住宅地皮，涉及1,770伙，較第三季同屬主動推地的單位少四成。並因應今年來樓市逐步降溫的新情況，全部改用招標形式出售。發展局局長林鄭月娥指出，市場「爭地」情況不再，但政府目標是樓市的長遠穩定，會維持持續的土地供應，有信心今年供應2萬伙的目標可達到。

林鄭月娥昨日公布，今年10至12月期間，政府主動推出的5塊住宅地，分佈於將軍澳、屯門和大嶼山。為照顧市民置業需求，將軍澳66B2區及屯門青山公路第48區兩塊為限量地，將規定單位數量。5幅住宅地皮共供應1,770伙。另外期間亦會推出兩幅商貿及酒店地，位於沙田石門及紅磡灣。

持續供應 滿足長遠需求

被問到第四季推出土地較第三季少，是否與市況轉差及發展商買地興趣減低有關時，林鄭月娥強調，土地供應是滿足房屋需求，不會因發展商的積極性而有改變，又指現在售出地皮需3至4年後才有落成單位推出市場，重申持續供應土地能確保長遠發展方向。而且，政府並無硬性規定每季供應，認為不能將每季推出數量作比較。

她並指，第四季港鐵荃灣西站5區亦會招標，將提供3,356伙，其中55%為中小型單位，計及此項目，第四季推出的單位數量將達5,126伙，與第3季約6,000伙的總供應量相若。不過，資料顯示，林鄭所言的第三季6,000伙單位，其中港鐵南昌站已佔約3,300伙，換言之，不計港鐵的項目，第四季的新供應其實比第三季少近1,000伙或41%。

增加土地 供應渠道多樣化

林鄭強調，除上述土地供應外，市場上亦有其他增加土地用途的方式，包括補地價和市建局項目等，例如最近就完成元朗沙埔項目70億元的補價，涉及單位逾3,000伙；而港鐵項目包括朗屏站（北）、天水圍、大圍、將軍澳站等，以及其他轉用途所增加供應，包括元朗東頭宏業西街、前大窩口工廠大厦，亦準備財政年度內推出，有信心達到年供應2萬伙的目標。

按政府數字，年底前僅政府及西鐵項目的土地供應就達1.4萬伙，意味財政年度供應逾2萬個單位可望達標。

對於今次推出的土地全數用招標方式出售，林鄭月娥解釋，一般情況下，土地受到市場歡迎而又並非特殊地塊，均會選擇以拍賣方式推出，但由最近市況看來，市場「爭地」情況沒再出現，政府內部認為招標相比拍賣會來得更適合。

韋堅信測量師行估價部董事林晉超直言，對政府全數用招標方式賣地「不理解」，認為政府可考慮其中如屯門和大嶼山土地以拍賣方式推出，以免給市場一種錯覺，以為政府對後市看法偏淡，同時亦可提高賣地透明度。他指拍賣和招標屬兩個不同的賣地方式，拍賣能更準確把握市場對於樓市的睇法。有學者則擔心，認為政府是希望以招標方式，避免拍賣場上出現收回土地以及示威情景。

市況調整 保守推地明智

林晉超表示，雖然政府第四季「帳面」推出的單位數量減少，但連同西鐵項目亦達5,000個水平，認為在市況調整下，政府較保守推地可以理解，而且是次推出的土地集中新界區，可見到政府不希望推出最靚的市區土地，以免市況逆轉下影響土地價值，但發展商亦可以透過勾地購入市區地皮。

林鄭月娥補充，是次推出沙田石門商貿地、紅磡灣酒店土地，是由於地盤周邊的土地已被發展商購入，為了讓該區有整體一致的發展才主動推出餘下土地，以免整區發展出現滯後情況。

今年第4季擬賣7幅土地資料

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

地點	用途	地盤面積(方呎)	地積比率(倍)	可建總樓面(方呎)	招標時間	估值(億元)
九龍紅磡灣填海區紅鸞道與華信街交界	酒店	168,167	4	672,668	11月	43
屯門青山公路第48區(前掃管軍營北地盤)	住宅	723,341	1.3	940,343	12月	27.2-37.6
將軍澳第66B2區	住宅	88,911	5.5	489,009	12月	19.5-20.41
沙田石門安群街與安麗街交界	商貿	70,397	5	351,983	10月	6.35
大嶼山長沙(407地盤)	住宅	81,268	0.4	32,507	10月	1.95
大嶼山長沙(406地盤)	住宅	79,761	0.4	31,904	10月	1.91
大嶼山梅窩	住宅及商業	24,327	2.03	49,407	11月	1

5宅地供1770伙 屯門將軍澳限量

香港文匯報訊 （記者 顏倫樂）政府今次推出的7幅土地中有5幅住宅地，合共可提供1770伙。其中以屯門青山公路第48區(前掃管軍營北地盤)規模最大，價值亦最高，鄰近哈羅國際學校，可建樓面達94.03萬呎，樓面地價約4,000元。由於地勢較高，可望海景，測量師估值最高達37.6億元，預計可發展中低密度住宅。不過，地盤加入限量因素，料會令估值減低。

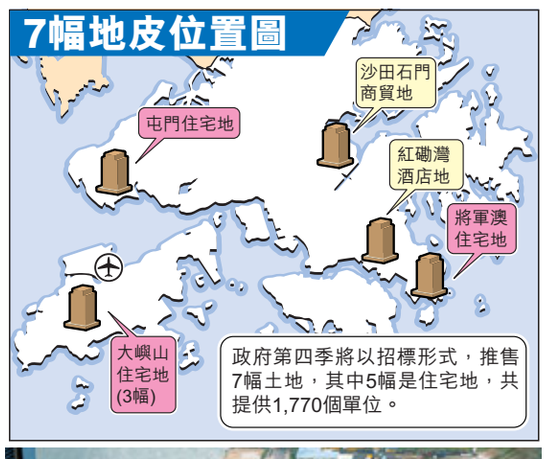
政府是次推出兩幅限量地，除上述的屯門地皮外，另一幅為將軍澳66B2區，位置在66B區的南面，可建樓面達48.9萬呎，估值最高20.41億元，樓面地價約4,200元。由於新地已接連取得66B及66A區的發展權，預料對66B2區亦興趣濃厚，3幅土地可望有協同效應，該處附近尚有多幅土地可望推出，但因為配套等未完善，相信未及短時間內推出。

大嶼山3宅地不限量

其餘3幅土地全部位於大嶼山。發展局局長林鄭月娥表示，由於3地將興建洋房物業，故此並不建議加入限量條款。3幅地中以長沙406及407地盤兩幅相連的洋房用地較矚目，料可合併發展興建約30幢2層高洋房，可建樓面面積合共約6.44萬平方呎。兩幅地皮估值近4億元，料將吸引中小型發展商競投。

紅磡酒店地估值最高

此外，政府亦將推出兩幅商貿及酒店地，其中九龍紅磡灣填海區紅鸞道與華信街交界一幅酒店地皮，屬於是次推出土地中估值最高的地塊，位置臨海，並毗鄰早前由會德豐投得的紅磡灣商業地皮，市場估值達43億元，樓面地價約6,400元。市場人士估計，長實、會德豐等均有機會購入酒店地盤，與鄰近的發展項目作整合發展。



■近紅磡碼頭吉地將起酒店，下季推出。

沙田商貿地鄰火車站

另一幅商貿地在沙田石門安群街與安麗街交界，美聯工商舖測量師陳家耀表示，坐擁火車站的地理優勢，加上石門區將會有多個商業項目落成，如南豐的酒店項目、以及匯豐去年投得的地皮亦計劃作銀行業務後勤中心，令該區呈現嶄新面貌。

樓市變調 港府變招

專家解讀

香港文匯報訊（記者　趙建強）發展局局長林鄭月娥昨於記者會上稱，「無可能每季都推一樣咁多地」，來季1,770伙的推地量，遠較第三季主動推出的近3000伙為少。而發展局此次推出7幅地皮，放棄拍賣形式，全數使用招標來出售。業內認為，相信港府是因應今年來樓市基本因素有所改變，即土地供應增加、樓市交投放緩，按揭息率上升，以及拍賣場氣氛轉冷等因素，而採用更為靈活的方式推地，避免樓市「硬着陸」。

土地增 按息升 交投緩

受環球經濟不明朗影響，及今年來土地供應增多影響，發展商近日投地熱情明顯減弱。近期兩次土地拍賣，沙田九肚山地皮以底價「一口價」成交，而將軍澳66A區成交價亦遠低於市場預期，昨日匯豐及中銀又同時調高按息，按息今年來已累升2厘，樓市不明朗因素進一步增加。面對眾多問題，政府改採更為靈活的「招標」方式賣地值得肯定。林鄭月娥昨亦承認，有關做法是為對應近期市場反應所作。

不過，雖然招標方式可提高靈活度，但亦大大減低透明度。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚擔心，在缺乏透明度下，發展商取態將更難預測，反應有機會較預期保守，而中標公布又較市場訊息滯後，容易對市場帶來更多混亂訊息和解讀，實屬弊多於利。

穩供應 善調節 摸竅門

中原董事總經理陳永傑則認為，事件可見港府按季公布推地政策，使土地供應更為靈活。如來季供應回落，相信即是受近期樓市氣氛轉差影響，以免太多供應對樓市造成打擊。他更指，經過半年的努力，港府已逐步達到調節過熱樓市之功效，加上金融市場波動，過去一季樓價已錄得輕微回調。

但來季供應減少，再使政府年初訂立的2萬伙供應是否能夠達標受到質疑。雖然發展局號稱本財政年度首半年已經推出9,000伙單位，但其中達3,321伙的南昌站仍未正式招標，上半年度實際推出量不足6,000伙。而發展局來季重點供應，亦是未能確定推出時間的荃灣西站項目，全年達標仍有隱憂。

對此，美聯副主席黃錦康持樂觀態度，認為計及勾地表、鐵路項目、拍賣招標及補地價等，全年供應可達17,000伙，加上政府若復建居屋，數量約數千伙，即可接近政府每年2萬伙的目標，可有效穩定樓市。

上半年售18地 港府袋512億

香港文匯報訊（記者 趙建強）據美聯數字顯示，過去3年每年平均供應住宅土地數約10,600多伙，若連同即將招標的南昌站項目，今年度首半年供應量已達9,000伙，明顯較往年增加。而地政總署數字顯示，首半年度合共售出(拍賣及招標)住宅土地13幅，總建築面積約15萬平米，為庫房帶來373.228億元收入。

根據地政總署資料顯示，今年度首半年，政府主動推出、或由發展商勾出並售出的地皮共18幅，其中13幅為住宅地，5幅為商貿、酒店及商業等地塊，總共為庫房帶來逾512.4億元收入。其中地價最高的為6月拍賣的波老道項目，由長實以116.5億元投得，雖然成交價未達市場預期，但仍為今年地王，亦為香港歷來拍賣地價次高。今年地價次高的北角油街項目亦由長實奪得，成交價62.67億元。

雖然上半年度不乏高價成交紀錄，但拍賣冷淡的情況亦不乏見。最經典為8月份拍賣的沙田九肚山地皮，由信置、嘉里及萬泰合組的財團以底價55億元奪得，整個拍賣僅承價一口，屬近年罕見；對上一次出現這種情況已是2002年9月，當時華懋以2.9億元底價投得九龍沙浦道住宅地皮。

版面導讀

要聞 嫻姐重披戰衣 組「夢幻團隊」
新一屆區選提名次日，政壇重量級人馬、工聯會副會長陳婉嫻正式宣布「出山」，報名出戰黃大仙龍上選區，並聯同林文輝等組成7人「夢幻團隊」。 詳刊A4

要聞 涉盜繳費靈帳戶 14男女被捕
歹徒利用黑客入侵等方法，取得最少5名「繳費靈PPS」用戶帳戶及密碼，將共25.5萬元銀行存款轉至匪徒戶口。警方前日拘捕14名涉案男女。 詳刊A6

台灣 奧巴馬拒售新戰機 助台升級F-16
美媒報道，美國總統奧巴馬16日再度拒絕對台販賣66架F-16C/D戰機，但美國政府同意對台販賣F-16戰機的升級配備，涉金額達42億美元。 詳刊A9

港聞 66巨龍員工 或未能申領破欠
巨龍船務日前突然清盤，約150名員工遭拖欠共約500萬元欠薪及遣散費。當中66名在船上工作員工因不適用於《僱傭條例》或無法申請破欠基金。 詳刊A16

國際 魔童自首 瑞銀知衰
瑞士銀行「魔鬼交易員」阿多博利進行瘋狂交易，拖累瑞銀可能勁蝕20億美元。瑞銀卻一直懵然不知，直至阿多博利向公司「自首」，才慌忙報警。 詳刊A19

中經 港資380億 入駐橫琴
港企加快參與橫琴開發，香港麗新集團、世茂集團昨日與珠海市簽約，投資共達380億元人民幣，兩大高端服務業項目正式入駐橫琴。 詳刊B2