

香港文匯報（記者 顏倫樂）特首梁振英日前公布「樓市降溫第一擊」中，各界最關注「港人港地」何時實施。發展局局長陳茂波昨日透露，只要相關法律草擬程序趕及完成，下季度(10至12月)賣地計劃中的6幅官地有機會加入相關條款，意味着「港人港地」政策最快年底前可以正式出台。政府公布，連同西鐵項目，下季度土地供應合共2,654伙，雖按季下跌47%，但政府表示有信心達到全年2萬伙的供應目標。

陳茂波直言，「港人港地」是特首梁振英選舉前政綱的內容，是新一屆政府其中一項重點項目，港府亦有信心去做。被問到何時正式推出時，他透露，政府內部正跨部門處理落實事宜，只要法律草擬程序趕及年底前完成，下季度推出的6幅官地是有可能加入相關條款的。意味最快年底前會出現首幅「港人港地」的地皮。

下季推7住宅地 可提供2654伙

政府下季度將推出約2,654伙住宅用地招標，分別來自將軍澳、屯門、沙田、佐敦和西貢的6幅用地(約1,760伙)，以及1幅西鐵項目地(894伙)(見附表)。相比本季度的5,000伙，下季度供應減少47%。陳茂波表示，連同補地價及市建局項目，有信心財政年度能達到2萬伙的供應目標，下季度單位雖然減少，但強調無法平均分配每月的供應量。

他稱，本財年首兩季已推出12幅住宅地，涉及3,380伙。再加上預備推出的2,650伙及一批西鐵項目，和計劃重推的大圍站項目提供2,900伙，首三財季計劃推出單位數量多達9,250伙，連同補地價供應的3,000伙及市建局項目675伙等。本財年計劃推出的單位數量已達15,825伙，這還未計算舊樓項目等，第四財季(明年1至3月)的供應只要超過3,000伙，已可全年度達標。

4年可供6.5萬伙 有需要再增

陳茂波稱，政府續以積極進取的態度供應，並密切注視樓市情況，強調3至4年可提供6.5萬個單位，倘有需要會再增加土地供應。美聯測量師行董事林子彬指，政府能否加大力度增加供應，要視乎鐵路項目的招標情況，包括朗屏站(南)項目和大圍站項目。其中大圍站項目較矚目，因單位供應多達2,900伙，將會影響政府在供應上能否達標。

陳氏提到，政府供應土地中鐵路項目佔頗大比重，本年度供應量可望達到7,700伙，包括早前售出的荃灣西站(2,384伙)、稍後重推的大圍站(2,900伙)，其餘還有正在招意向的朗屏(北)站(832伙)、荃灣西站六區(894伙)、朗屏(南)站(720伙)等。

將軍澳等4地 加入限量元素

而下季度推出的6幅住宅地將提供中小型項目至豪宅項目，其中將軍澳、屯門及西貢4幅土地會加入限量元素。加上荃灣西站第六區及1幅商貿地，市場估值合共達到130.5億元至136.7億元。7幅住宅地中，以荃灣西站六區項目、將軍澳第68A2區項目及68A1區項目規模較大，由於地皮估值最高亦僅荃灣西站六區的34億元，相信會受中小型發展商歡迎。另外，地政總署昨日公布屯門青山公路第55區的賣地章程，即日可供試勾。地盤面積約125,142方呎，可建159,372方呎，可建10層高住宅。

張炳良：新房策並非虛招



香港文匯報（記者 廖穎琪）「梁十招」穩定樓市措施，以增加房屋和土地供應為主導，運輸及房屋局局長張炳良（見圖）昨日重申，現時市場對房屋有需求，港府不能隨便壓抑，須從供應着手；對於未有過炒風和收緊按揭等「辣招」，他解釋，以往遏止炒風的措施，例如額外印花稅已見成效，但同時影響短期單位流轉，港府推出措施時需慎重考慮多方因素。

增加供應為主導策略

張炳良昨日與傳媒會面時稱，新推出的措施涵蓋增加短期單位供應，以及長遠土地規劃，強調「是實在的招數，並非虛招」。他又稱，港府留意到目前樓市波動，經分析整體樓市狀況和市民對房屋需求的趨勢，認為問題

港人港地 最快年內推

陳茂波：有信心全年2萬伙供應達標

發展商和業界 對土地政策回應

- **南豐董事總經理蔡宏興**：相信將推出的單位數目不會推倒樓市，除非未來幾個月歐債危機惡化，預料本港第四季樓價仍穩。但對「港人港地」有保留，擔心影響市場運作。
- **地產建設商會主席兼會德豐副主席梁志堅**：若地皮規模太小不會參與競投，但對沙田九肚及荃灣西地皮有興趣。
- **恒隆地產董事長陳啟宗**：只要政府增加土地供應，市場有能力自行調節樓價。
- **美聯測量師行董事林子彬**：地皮可提供單位數目較第二財季的5,000個少。

■ 陳茂波透露，下季度賣地計劃中的6幅官地有機會加入「港人港地」條款。

中通社



■ 政府下季推出招標的6幅住宅地，包括沙田九肚(右)及將軍澳住宅地。



今年10至12月賣地計劃

6幅推出招標的住宅地						
地點	用途	地盤面積(方呎)	地積比率(倍)	可建樓面(方呎)	預料提供單位(伙)	市場估值(億元)
將軍澳第68A2區*	住宅(丙類)	229,338	2.5	573,345		25.8
將軍澳第68A1區*	住宅(丙類)	171,890	2.5	429,725		19.4
沙田九肚第56A區(B1地盤)	住宅(丙類)	92,463	1.54	142,386	1760	14.2
佐敦官涌街7號	住宅(甲類)	2,917	9	26,275		1.5-2.1
屯門掃管笏路與管翠路交界*	住宅(丙類)	301,392	1.3	394,049		12.2-15.8
西貢沙角尾*	住宅(丙類)	167,918	1.5	251,878		10.1-12.1

推出招標商業地						
九龍灣常悅道、宏泰道與宏遠街交界	商貿	27,760	12	333,124	/	13.3
西鐵物業發展項目						
荃灣西站六區**	非工業用途(不包括貨倉、加油站和酒店)	149,523	5.4	807,946 (住宅: 678,778)	894	34

*限量地 **58%為中小型單位，約520伙

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

「十招」後再有屋苑現新高價

香港文匯報（記者 黃嘉銘）政府近年大增土地供應，推高單位施工量，根據屋宇署昨日公布資料，上月施工量達到487伙，按季升2.1倍，首7個月的施工量達9,829伙(扣除青衣置安心項目988伙)，數目比起去年全年施工量總數9,762伙更高，創近5年新高。惟私宅落成量持續偏低，7月全港僅1個私人項目共144伙，首7個月累積落成量僅2,423伙，料難以達到政府預測全年私宅落成量的11,388伙。

落成量僅2423伙 近四年最低

施工量創新高，但落成量偏低。利嘉閣研究部主管周滿傑表示，7月份只得144伙，較6月份的182伙減少21%，首7個月更只得2,423伙，較去年同期的4,681伙少48%，並創出近4年的同期新低，僅及政府預測今年全年私宅落成量11,388伙約20.4%，幾可肯定今年私宅落成量將少於1萬伙。

年內料僅落成8千伙 甚不足

周滿傑指出，雖然今年還剩5個月時間，落成量可能出現極大變化，惟回望08至10年期間動工數字，有機會於年內正式落成的大型項目只得屯門站上蓋發展首期(1,075伙)，連同其餘中小型項目，今年落成量估計最終只有約8,000伙，不足應付市場所需，預期未來12個月的二手樓價將持續向上。

另外，7月份屋宇署共批出14份建築圖則。其中長實(0001)去年6月以8.01億元投得的紅磡利工街項目，准在2層地庫之上，興建26層高的單幢物業。南豐及永泰(0369)於去年4月以15.25億元投得的高山道項目，亦批准在2層地庫之上，興建2座28層高的住宅。新世界(0017)計劃重建的跑馬地桂芳街舊樓項目，准建28層高的住宅。



■ 政府出新招後，地產代理鋪面貼出標語顯示二手市場未受影響。

記者張偉民 攝

一宗「出招」後成交，單位為北海閣高層H室，面積825平方呎，業主放盤叫價925萬元，因感政府近日開始關注樓市發展，預料現時樓價已達高位，恐政府不久後會再出重招，主動減價至900萬元將單位易手，呎價10,909元。趙氏稱，「十招」救市措施相對溫和，對太古城買家、特別是用家只有輕微心理影響，本周末屋苑錄得100組，跌16.7%。現時每方呎叫價11,000元，業主心態變化不大，繼續企硬。

第一城破頂成交 呎價7732元

另一方面，沙田第一城50座高層G室昨錄得317萬元破頂成交，單位面積410方呎，平均呎價7732元，創出同類型單位新高。世紀21奇豐區域經理周淑萍表示，第一城盤源減少，業主持貨能力高，對十招反應不強烈，雖然不再動輒反價，但叫價繼續企硬，議幅近乎零，買家於此情況下難以入市。該樓盤本周睇樓量保持平穩，約有80多組，樓盤平均叫價約7,000元。

中原敖國偉表示，「十招」有利樓市長遠健康發展，增強買家入市信心，沙田河畔花園於措施公布當晚即錄得成交，E座高層05室385平方呎單位，業主原叫價252萬元，及後見盤源下降、睇樓

量高企即反價，買家願追價6.3萬元以258.3萬元購入自住，呎價6,709元，屬屋苑新高價成交。目前屋苑平均呎價約6,350元。

買家入市慾強 業主叫價企硬

豪宅買家入市意慾也沒受影響，香港置業稱剛促成一宗何文田御龍居966呎單位連約300呎花園以910萬元成交，平均呎價約9,420元。

政府新招中，天水圍區將有800多伙居屋單位供應，但美聯助理區域經理黎燦強指市場對此反應一般，畢竟近月區內居屋價升幅實在太急，反而不少買家更關注私樓市場。嘉湖山莊周末預約睇樓量約260組，業主繼續企硬，叫價約3,900元。

新界東西區樓價創97後新高

昨日公布的中原城市領先指數CCL最新報106.89點，按周下跌0.27%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報105.17點，按周下跌0.05%。8月初西鐵荃灣站項目以高價賣出，刺激新界區樓價上升，新界東及新界西樓價指數同創97後新高。新界西區指數最新報86.94點，按周升1.08%。新界東區指數報102.29點，按周升0.69%。(尚有相關樓市新聞刊於B1版)