

## 下季賣地建3000伙

# 首推「港人港地」享維港靚景

# 遏樓瘋 重拳衝



啟德兩幅「港人港地」將於下季推出。紙板的左方為1號地盤，右方為2號地盤。資料圖片

### 2013年首季賣地計劃

地點	用途	地盤面積 (方呎)	地積比率 (倍)	可建樓面 (方呎)	市場估值 (億元)
九龍啟德第1H區1號地盤★	住宅	83,647	5.0	418,235	20.08
九龍啟德第1H區2號地盤★	住宅	92,409	5.0	462,045	22.18
將軍澳第65C1區*	住宅	149,856	3.5*	524,496	21-22
何文田常樂街與常盛街交界	住宅	259,165	4.4	1,142,168	103-114
沙田九肚第56A區(B2盤)	住宅	86,973	1.5	130,460	13
屯門虎地第52區	住宅	34,154	0.4	13,660	0.48-0.61
大嶼山東涌第3A區	商業	107,920	5.0	539,599	10.79
北角前北角邨西面部分	酒店	57,792	6.7	387,504	34.88

★限量地、港人港地；\*限量地。\*3.5至3.8倍，地政總署正申請放寬地積比率，未過規劃程序。註：六幅住宅地預計可建3,000單位。製表：香港文匯報記者 顏倫樂



何文田常盛街與常樂街交界的地王



將軍澳65C1區(紅圈範圍)

### 前北角邨西面地盤位置圖



## 將軍澳地皮佔本年度 1/4

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)連同昨日推出的6幅住宅地，政府本財年共推出的24幅地皮，總供應量為8,100伙。翻查資料，前三季將軍澳區為推地最多的區域，共有6幅，合共可提供258.5萬方呎住宅樓面，以平均每伙700方呎計，可提供約3,700伙。若加上下季的1幅，則合共提供約4,300伙住宅，佔全年總供應目標近四成。

將軍澳項目中，由麗新及郭炳湘聯手於11月28日投得的第68A2區地皮，每方呎樓面地價達4,929元，成為區內地王。銳意打造將軍澳王國的新地則奪得第66C1區及第66D2區兩幅地皮，分別以10.33億元及25.45億元投得，每

方呎樓面地價分別為4,009元及4,517元。嘉華亦不遑多讓，先後以獨資及聯同信置以合資形式奪得第66D1區及第66C2區兩地。此外，本年度離島區亦是主力的供應，坪洲有3幅土地推出，當中較矚目的東灣丈量約份地段第674號由信置以3,100萬元投得，每方呎樓面地價分別為2,157元。不得不提的是，補地價金額高達127億元，總投資額達290億元的大圍港鐵站上蓋地皮於7月初流標。當中只獲長實、新地及恒地入標，反應未如理想，港鐵以「若接納方案，則有頗高風險會無法收回發展成本」為由，宣布項目流標。港鐵稱，將重新審視項目發展組合的細節，期望於本個財政年度內重推。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府多管齊下控制樓價，繼早前推出「雙辣招」後，昨公布下季將推出6幅住宅地，提供3,000伙(不包括鐵路項目)，數量按季大增70%，亦是本財年推地最多的一季。學者指出，政府積極推地，相信今年推地2萬伙的目標可達，有助紓緩住宅供應緊張。綜合市場人士意見，6幅土地最高估值共192億元，最矚目為首度面世的兩幅啟德「港人港地」，預料提供1,100伙；何文田「百億地王」亦將矚目登場。

發展局局長陳茂波昨公布，下季將透過招標推出6幅住宅地、1幅商業地、1幅酒店地，提供住宅單位合共3,000伙、商業樓面共4萬方呎、480個酒店房間。他表示，單計政府官地，下季推出的單位數量，是本財政年度以季度計算最多的一次，亦顯示政府增加土地供應的決心。

### 大圍站地料同期推

鐵路項目方面，陳茂波引述港鐵表示，希望在本財政年度內，就大圍站項目(2,900伙)重新招標，意味項目最快下季重新招標，下季度推出單位數量有機會推高至5,900伙。據了解，大圍站項目發展規模龐大，投資額高達290億元，可惜年中流標收場，令其他鐵路項目的推出時間被迫推遲。而原訂本財政年度內推出的朗屏站(南)地盤(720伙)，發展局昨日就「改口風」，稱「明年招標」，等同下季推出無望。

6幅住宅土地分布在啟德、將軍澳、何文田、沙田九肚及屯門。啟德及將軍澳共3幅地皮都帶有限量條款，兩幅啟德用地並會試行「港人港地」。按平均單位面積800方呎計，將軍澳第65C1區預料提供562至618個單位，連同兩幅啟德地皮可提供的1,100伙，3幅限量地日後可提供約1,662至1,718伙。陳茂波強調，會密切留意市場對「港人港地」的反應，及考慮是否有其他合適的土地，不排除再推更多港人港地。

### 「何文田地王」值百億

根據政府概念，兩幅啟德用地將設置多重發展限制，包括30年內轉讓「只限售予」香港永久居民，不接受公司名義認購等等。高緯環球大中華區評值及資訊部董事張翹楚表示，相關條款雖然對於地皮價值有一定影響，但地盤位置臨海，加上買家印花稅(BSD)的推出亦「沖淡」政策影響，預料地皮仍有一定吸引力。市場料每方呎地價介乎4,800至5,000元。

下季度另一焦點放在何文田「百億地王」，地盤位於常樂街與常盛街交界，屬豪宅地段，發展亦具規模，可建樓面超過114.2萬方呎，市場估計地皮約值103億至114.22億元。不過，業界對地皮的反應顯得較保守，美聯測量師行董事林子彬表示，由於豪宅買家不少均為公司名義及非本地買家，相信BSD的風險會於入標價反映。

### 將軍澳65C1區擬「增高」

值得留意的是，地政總署正申請放寬將軍澳第65C1區的地積比率及高度限制，但有關申請尚未通過城規會，發展商嘉華及多位區內人士亦曾呈交反對申述，今次政府「未規劃先推地」的做法恐惹人詬病，而且該區亦未交代日後單位數目及樓面存有變數。同時，地皮並為本財年區內第7幅推出的住宅地，7地合共可供應單位將超過3,400伙。

除何文田豪宅地外，沙田九肚亦有一幅豪宅地皮安排下季推出，預料發展低密度豪宅，屯門虎地亦地皮出售，將興建洋房。陳茂波表示，配合預計於2016年啟用的港珠澳大橋帶來的商機，政府亦會推出一幅位於東涌的商業用地，鄰近香港迪士尼樂園和昂坪360等旅遊熱點。

## 地產商仍嫌土地供應不足

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)政府下季推出的6幅住宅用地，合共提供3,000個單位，乃本財年推出住宅用地最多的單一季度。地產業界稱，新推出的土地分布不同地區，可滿足業界不同要求，但不足以應付整體需求。樓價主要指標中原城市領先指數今年來已累升22.1%，反映政府在推地政策雖有決心，但始終短時間內難以有現樓供應，對壓抑高樓價的短期作用不大。

地產建設商會執委會主席、會德豐副主席梁志堅指出，下季度招標的6幅地提供3,000個住宅單位的供應，仍然不足以應付需求；但對於其中3幅加入限量條款，他認為對發展商入標意慾影響不大。

### 南豐：限量條款無礙買地意慾

南豐董事總經理蔡宏興亦指出，土地加入限量條款不會影響該公司投地意慾，會將條款計入投地價之中。該公司對政府推出的土地感興趣，會仔細研究每幅土地。

美聯測量師行董事林子彬表示，今次政府推出的地皮分布在不同地區，相信能滿足不同發展的需求。6幅住宅用地焦點為兩幅啟德限量地皮，該兩幅地皮地段吸引、擁海景、規模亦適中，料會吸引大、中型發展商參與。但地皮首次加入「港人港地」，或會限制於發展商出價，料會反映在入標價上。

另外，該行表示，現時受買家印花稅(BSD)政策的影響，對私人參與的重建項目或多或少造成窒礙，料拖慢重建步伐。以整個財政年度計算，連同鐵路項目荃灣西站五區灣畔及朗屏站北計算，若悉數售出的話，估計合共可興建約1.2萬多個單位。而港鐵大圍站能否成功招標，將成今年土地供應能否達至2萬伙的關鍵，該項目涉及單位高達2,900伙，假如項目能於首季成功重新招標的話，連同上述數字合計，將達至1.5萬多伙。估計連同補地價、私人重建項目及市建局重建項目等，今年最終或如政府預計般可達至2萬伙的土地供應目標。

## 陳茂波：港人港地或陸續有來



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨公布2013年1至3月賣地計劃，首度引入兩幅啟德的首次出售及之後30年內轉手只能售予港人的「港人港地」項目最矚目，政府日後或推更多「港人港地」地皮。發展局局長陳茂波(見圖)昨日指出，「港人港地」的推出需視乎地皮本身是否合適這樣做，同時也要看看市場反應，當局會密切留意，不排除會繼續推出「港人港地」。

他指出，政府增加土地供應的決心不變，本財政年度(2012年4月至2013年3月)最終可達供應2萬伙的目標，相信對調控樓市有一定作用。他強調，在2012年4月至12月，政府已主動推出16幅住宅用地已售13幅，另由發展商勾出的2幅住宅用地亦已售出，這18幅住宅用地一共可提供約5,100個單位，加上下季擬售的6幅住宅地，整個財政年度政府共推出24幅住宅用地，提供約8,100伙。

### 本年度料達2萬伙目標

他續說，鐵路物業發展項目是房屋土地供應的重要來源，除已成功招標的西鐵荃灣西站五區灣畔項目(2,384伙)和西鐵朗屏站北項目(832伙)外，西鐵荃灣西6區項目(894伙)亦正進行招標。連同最快下季度重推的大圍站項目(2,900伙)，本財政年度預計鐵路物業項目一共可提供約7,000伙。單計這兩個土地供應來源，已可提供15,100伙，連同其他土地供應，包括市建局在本財年內推出的3個項目，合共提供559伙，以及其他補地價項目、舊樓重建項目等，陳茂波預計，本財政年度房屋土地供應可達約2萬伙的目標。

# 文匯報

WEN WEI PO  
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物  
獲特許可在全國各地發行  
2012年12月 4897001360013  
25期 早上清涼 短暫陽光  
本報十一月廿三日出版 氣溫：13-17℃ 濕度：70-90%  
港字第22945 今日出紙3疊11大張 售6元

輔仁藥業 - 抗病毒藥物專業製造商

39個品種 捍衛百姓健康

抗病毒口服液

品牌形象大使 蔡卓輝

輔仁藥業