

■屯門湖安街地皮，為下季推售最大幅地皮。



# 樓市跌地照推

## 9住宅地下季招標 滿足港人置業需要

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美聯儲局明言退市時間，在息口轉升及樓市向下的新形勢下，港府按計劃繼續推出土地，增供應調控樓市。港府下季(7至9月)將推出9幅住宅土地，提供約2,500伙，按季增約4%，市場總估值100.34億元；並將6幅已規劃完成的土地加入賣地表，其中新增的啟德1H3地盤會考慮加入港人港地條款，又抽出3幅沙田石門地皮建公營房屋，優先滿足港人置業需要。發展局局長陳茂波強調，不會因為一兩幅地中標價較差或市況波動，而影響政府持續向市場穩定供應土地的決心。



■陳茂波表示，政府會繼續以積極進取的態度供應土地。香港文匯報記者彭子文攝

### 下季推出9幅住宅地及1幅商貿地

地盤位置	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	估值(億元)
灣仔適安街	住宅(乙類)	2,239	11,195	1.12
元朗東頭德業街*	住宅(乙類)	46,317	231,585	7.64
沙頭角順隆街與順昌街交界*	住宅(乙類)	35,995	107,985	2.16
九肚第56A區(沙田市地段第578號)	住宅(丙類)	188,112	349,550	34.96
九肚第56A區(沙田市地段第579號)	住宅(丙類)	354,136	323,308	32.33
荃灣青龍頭青山公路*	住宅(丙類)	52,399	110,038	3.52
屯門湖安街與湖康街交界*	住宅(乙類)	24,014	120,070	4.56
上水青山公路毗鄰香港高爾夫球會*	住宅(丙類)	154,280	123,424	6.17
西貢篤康村路	住宅(丙類)*	87,511	175,022	7.88
九龍灣宏照道與臨利街交界	商貿	46,253	559,728	27.75

註：\*為限量地皮 資料來源：地政總署、中原測量師行 製表：記者 顏倫樂

### 6幅新納入賣地表地皮

地盤位置	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)
大圍美田路	住宅(甲類)	7,535	60,280
沙田火炭樂林路	住宅(丙類)	12,917	38,751
屯門第2區良德街	住宅(甲類)	30,139	150,695
屯門第2區震寰路與良德街交界	住宅(甲類)	33,368	166,840
筲箕灣愛道與愛德街交界	住宅(甲類)	5,382	43,056
啟德地盤1H3	住宅(乙類)	82,883	414,415

合共提供單位1,500伙

### 3幅由賣地表撥建公屋的地皮

地盤位置	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)
石門碩門邨以南安睦街	住宅(乙類)	27,986	139,930
石門安明街與安睦街交界	住宅(乙類)	108,716	543,580
石門安睦街近河道	住宅(乙類)	90,417	452,085

合共提供單位1,700伙

註：6幅新增地皮最早推出市場時間均為2014年3月 資料來源：地政總署 製表：記者 顏倫樂

發展局昨公布第三季(7至9月)，港府財政年度第二財季的賣地計劃，將以招標方式主動出售9幅住宅用地和1幅商貿用地，9幅住宅用地提供約2,500伙。翻查資料，政府第二季主動推出7幅地約2,400伙(不包括鐵路項目)，意味下季的供地按季多100伙，升幅約4.2%。另外，第二季賣出元朗朗屏站(南)項目(720伙)，但第三季鐵路項目則欠奉，令第三季連鐵路項目計整體供地規模反而減少620伙或兩成。

### 盼本財年推元朗站項目

陳茂波表示，政府正與港鐵修訂西鐵元朗站項目的方案，希望在本財政年度招標，可供興建約1,880個單位。而港鐵2月亦表示會視乎情況，未來1年內將曾流標的大圍站和天水圍輕鐵總站的物業發展項目重新招標，分別興建約2,900個單位和約1,500個單位，相信之後可能「追回進度」。

第三季推出的9幅住宅地分布于沙田九肚、灣仔、元朗、沙頭角、荃灣、屯門、上水和西貢，全屬於中低密度的住宅項目，當中6幅有有限條款。被問到最近賣地成績轉差，加上美國退市，會否擔心市場反應，陳茂波回應說，最近投地的發展商數量增加，包括大中小型發展商，下季推出的地皮的確有不少屬小型地盤，但相信會有中小型發展商有興趣、有能力競投，不相信無人承接。

### 增土地供應助樓市降溫

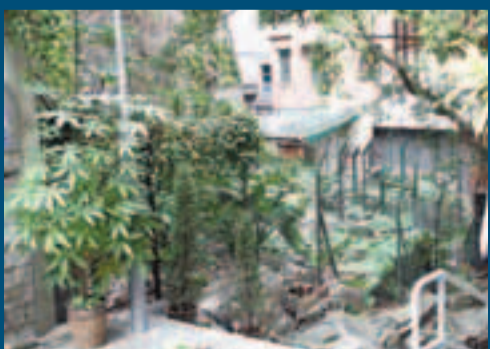
陳茂波強調，「美國有退市措施我們是知道的，我們亦知道最近將軍澳一幅用地的招標結果是在市場預期的下限之內，我希望大家明白持續穩定地向市場供應土地是十分重要的，因為解決樓價高企和住屋緊張的問題，最治本的方法是增加土地和房屋供應，我們不會因為一兩幅土地的招標價格的變動而影響我們持續向市場穩定供應土地的決心。」

目前賣地表內仍有多幅土地未完成規劃，理大建築及房地產系首席講師姚松炎認為，第三季推出土地多屬於蚊型地，而兩個季度合共推出的土地亦只得4,900伙，質疑政府最終是否可達全年售樓目標2萬伙。陳茂波則指，土地用途改劃需要時間，3月時提及於賣地表內未完成規劃的22幅土地，現在有5幅已完成，10幅正開展改劃工作，餘下7幅中未開展改劃(包括2幅已改作公屋)，政府將繼續密切留意市場情況，持續和穩定地供應更多住宅用地。

### 3地轉公屋 賣地表增6幅

另外，港府過去積極檢討各類用途地帶的土地，釋放土地潛力，最近已取得初步成果。陳茂波表示，賣地表新加入了6幅住宅地，共提供約1,500伙。其中5幅由改劃土地用途而來，分別位於沙田、屯門和筲箕灣。另一幅啟德1H3地盤，將考慮加入「港人港地」條款。

除新增6幅地，當局亦將原本在賣地表內，部分未完成規劃的3幅沙田石門土地，交予房委會作公營房屋用途，涉及1,700伙，以回應社會各界對資助房屋土地供應的訴求。



■灣仔適安街地皮，屬小型住宅項目。香港文匯報記者張偉民攝



■筲箕灣愛道與愛德街交界地皮，新加入賣地表內。香港文匯報記者張偉民攝

## 發展商：仍會踴躍吸土儲

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府持續增加土地供應，即使地價低於市場預期亦批出，反映政府期望透過拉低地價，令樓價亦向下跌的決心。不過，發展商指出，下季賣地表反映市區土地供應依然匱乏，仍會踴躍投地，並認為在樓市供應量不足及建築費高企下，樓價不會大跌，一般相信只會跌10%。

### 全年2萬伙供應未必達標

地產建設商會執委會主席兼會德豐副主席梁志堅昨認為，下季招標地皮主要集中在新界區，反映市區土地缺乏，政府覓地有困難，而可提供單位較預計少，估計未必能達全年供應量(2萬伙)目標。他表示，下季度有不少細地皮推出，可令中小型發展商亦有機會參與，不會側重於大型發展商，亦是好事。

梁志堅又指，政府推出多項樓市措施，樓價有所下跌，但在建築費持續高企的情況下，樓價難以大跌。他又表示，會德豐對大小地皮都有興趣，將會研究競投。新地副董事總經理雷靈亦認為，雖然

新一季賣地表中市區地不多，但觀乎近期的賣地表現，相信仍然會吸引發展商踴躍入市，政府增加推地，亦可令樓市健康發展。

### 下半年住宅樓價料跌15%

英皇國際執行董事張炳強指出，下季招標地皮集中新界區，政府又把已放在勾地表很久但無人勾出的沙田石門3幅私宅地改為公屋地，反映政府覓地相當困難，基於未來一季只提供2,500伙私宅，相信仍會吸引發展商入標競投，集團亦會仔細研究每一幅地皮。不過，他相信，樓價已連升多年，在政府連番出招、供應增加及息口有上升勢頭下，他看淡後市，下半年住宅樓價料跌10%至15%。

嘉里發展執行董事朱葉培指出，集團目前於香港已有逾300萬方呎土地儲備，足夠未來4年發展，因此，集團未來會集中選擇市區優質地皮為主，雖然息口有上升壓力，料今年加幅不大，香港經濟基調仍良好，下半年樓價上落幅度料於5%至10%。

## 樓價趨勢向下

## 買樓須衡量風險

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)將軍澳第68B1區地皮日前低價賣出，發展局局長陳茂波承認地價較市場預期低，認為部分原因與美國「退市論」有關，但強調政府不會因為一兩幅地皮中標價較差或市況波動，就影響增加土地供應的決心。業界認為，政府願意接受低地價也不收回土地，在目前息口預期趨升的環境下，樓價下調的走勢已出現，市民入市前必須衡量多重風險。

### 加快賣麵粉 麵包來得快

長策會成員兼經濟學者關焯照表示，政府寧願平賣土地亦不收回，相信是出於對「供應量」的考慮，不希望貿然收回土地會影響供應及引起市場波動，「麵粉賣快啲，麵包就會快啲。」雖然政府可能因此減少土地收入，但對置業人士來說是一件好事。至於地產商應該會衡量相關風險才入標，事實上，即使賣樓花亦要約3年的時間，屆時樓價如何仍然未知之數。

目前本港樓市基礎好，剛性需求、息口低企等因素仍未改變，雖然美國最近的「退市論」引發樓股市場一陣波動，但關焯照相信年內樓價下跌空間有限，僅約10%至15%，市民是否入市要自行衡量。

資深測量師陳東岳稱，目前只得一幅將軍澳地皮賣，政府尚可以繼續觀望。但若市況不變，而土地繼續平賣，政府就有必要調整賣地策略，因為市場亦會質疑政府平賣土地的動機，發展商會否因此低吸土地等等。

### 推新界地 發展商較審慎

最近外圍因素變化急速，內地銀根緊張，美國醞釀退市，本港預期加息，都影響樓市走勢，反映政府願意平賣土地，希望樓價下調的背後原因，市民入市前要小心評估風險，預料下半年樓價可能再跌5%至10%，若外圍環境惡化，下跌幅度可能擴大至20%。

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚表示，將軍澳造價不理想但標書數目不少，不相信日後售地皮會無人承接，但政府不斷推出大量新界住宅地，相信發展商之後投地出價會相當審慎，尤其沒有鐵路概念的地皮，由於缺乏優勢，加上市場憂慮美國退市及加息等，令新界地價更加受壓。