下季推地5500伙新高

增供應抑樓價 全年兩萬伙料達標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府第四財季(明年1至3月)加快推地，昨公布單季狂推12幅地共5,500伙住宅，包括兩幅房協交還的天水圍原長者屋土地，按季急增66.7%，無論地皮及伙數都為2011年政府按季推地以來新高。總計本財年共推13,700伙，創2000年後推地數量新高，若港鐵項目順利推出，全年2萬伙目標在望。發展局局長陳茂波昨重申政府推地的決心，強調增加土地供應是應對高樓價的「王道」辦法，政府不會因短期樓市波動而放棄推地。

■陳茂波昨日公布明年首季賣地計劃。 張偉民 攝

陳茂波昨公布，下個季度將招標12幅地，涉及5,500伙，市場估值接近300億元。其中新界及離島地區涉9幅土地，九龍區1幅、港島區有2幅，當中4幅設限量條款，包括2幅天水圍地皮、1幅屯門、1幅啟德地皮，涉及3,240伙，佔下季供應的58.9%。另外，亦會推出一幅長沙灣商業用地，提供約19.35萬方呎樓面。

本財年推官地涉逾萬三伙

翻查資料，政府年初時曾定下年供應目標，預備財年盡推46幅住宅地共13,600伙、以及9幅商貿地(商業樓面33萬平米)、1幅提供約300個房間的酒店地，其間政府因為規劃程序等原因，曾改變推地步伐，加入8幅住宅地，以及將3幅地撥作公屋發展等。

統計整個財政年度至今，政府已經推出的官地住宅單位已達13,700伙，達到今年2月時所定下的13,600伙目標，與去年比較，更多約5,000個單位供應。陳茂波稱，13,700伙供應量已創下自2000年以來年度官地供應單位的新高。連同西鐵朗屏站(南)項目供應的720伙、市建局深水埗順寧道項目110伙，年內已推出單位供應達14,530伙。

市場對新供應有承接力

按此進度，只要下季內港鐵順利出售部分旗下的鐵路項目，包括大圍站項目(2,900伙)、天水圍輕鐵站項目(1,500伙)、日出康城第4期(1,600伙)，合共6,000伙，再加上補地價項目、市區重建項目等，要達到本財年供應2萬伙的目標難度不大，難怪陳茂波昨被問到時，亦對達標「審慎樂觀」。

不過，陳茂波亦主動承認，過去數月，發展商與地政總署就補地價的商討取態保守。意味本財年的補地價項目數量有限，是否達標仍存在隱憂。最近地價有高有低，但下季官地連同港鐵項目，或許會有多達11,500個單位供應推出市場，着實考驗市場承接力，但陳茂波相信，按之前的推地經驗，相信市場有承接能力。

放寬密度屬「恒常」措施

商業地皮方面，本財年亦推出4幅、以及1幅酒店地皮。陳茂波稱，賣地表內尚有15幅住宅地皮及5幅商業地皮未推出，主要因為規劃程序、司法覆核、地區意見等各項因素影響推地進度，會全數納入2014/2015財政年度的賣地計劃。

值得一提，今次12幅地皮中，有6幅在年內完成規劃程序，不少更加放寬發展密度，陳茂波指，放寬發展密度為增加短中期土地供應的重要手段，將視為「恒常持續」的措施，會檢視手上每幅土地是否用盡潛力，但亦強調會於環境、配套等容許的範圍內增加密度。餘下15幅地亦會有數幅抽起，因為具潛力放寬密度。

■房協交還的兩幅天水圍長者屋用地，將納入下季賣地計劃內。 資料圖片

港府下財季(1至3月)推地計劃

地盤位置	可建樓面(方呎)	估值(億元)	提供單位(伙)
沙田馬鞍山白石	430,560	43.06	約2,260
坪洲教育路前坪洲公立志仁學校(北面部分)	13,797	0.21	
壽臣山道西與黃竹坑徑交界	87,673	30.69	
西貢碧沙路與清水灣道交界	8,021	1.2	
大埔白石角科進路	715,806	50.11	
大埔白石角科研路	730,877	51.16	
沙田大圍美田路	59,160	2.37	
筲箕灣愛勤道與愛德街交界	49,603	5.46	
*啓德地盤1H3	454,317	25	約1,040
*屯門井財街	142,212	4.27	
*天水圍第112區	1,219,023	42.67	約1,100
*天水圍第115區	1,039,802	36.39	約1,100
九龍長沙灣道650號(商業用地)	193,488	5.81-6.78	/
合共：		約298.4–299.37	5,500

*限量地 資料來源：地政總署、美聯測量師行 製表：記者 顏倫樂

■筲箕灣愛勤道及愛德街交界住宅用地。 張偉民 攝

港人港地重推無期

◆條款缺陷◆

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）曾幾何時，港人憧憬的「港人港地」，今次12幅地皮未見影蹤，發展局局長陳茂波昨首度承認「港人港地」條款有缺陷，暗示重推無期。

他指出，今年中推出的兩幅啟德「港人港地」，成交價與沒有條款限制相差不大，因為條款只對轉售設限制，但租賃就沒有，這種情況下就要考慮政策的目標是甚麼，如果要協助港人置業，目前的條款是否足夠呢？「似乎就唔足夠」，陳茂波說。

自雙辣招後，市場上非港人買家數量已大減，港人港地措施亦沒有迫切性，因此認為措施要作進一步研究。記者追問陳茂波是否暗示「港人港地」「無效」？陳茂波沒有正面回應，只表示政府會密切留意市況，再決定如何推出措施。

業界看淡原長者地

◆環評難關◆

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）下季推出的12幅地皮中，最令人意外是加入2幅天水圍原長者屋用地(第112及115區)，兩地極具規模，合共可建樓面達225.9萬方呎，原更打算由房協興建長者屋及社區設施，更有酒店等設施，但因環境要求高，房協擔心超支而交還政府。發展局局長陳茂波昨稱，經研究後，認為兩地更適合住宅發展，兩地將作純住宅發展。

然而，市場對於兩地的招標反應並不樂觀，立法會議員謝偉銓指，地皮鄰近濕地公園，發展需要呈交多項評估報告，日後工程複雜，審批時間亦長，令發展成本昂貴，對市場吸引力不會太大。環保觸覺亦提醒，地皮連接濕地，政府應施加嚴謹的高度限制，確保座與座之間有足夠距離，避免樓宇成為屏風阻擋雀鳥，建議政府將保護生態的要求寫入地契。

瓏門2期原價加推120伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤銷情熱烈，發展商趁勢加推，新地屯門站瓏門2期昨以原價加推120伙，平均實呎價11,261元，扣除以即供減2%及扣除於明年1月底前簽臨約獲7.5%置業優惠後平均實呎價10,191元，以實用面積567方呎折實入場512.19萬元，其中87伙於周日早上11時推售。至於前晚提價1.55%加推的83伙於本周六早上11時推售。

扣除優惠後512萬入場

瓏門2期昨日公布120伙價單顯示，此批單位分布於第7及第8座，實用面積567至1,964方呎，其中4伙為特色戶，扣除以即供減2%及扣除於明年1月底前簽臨約獲7.5%置業優惠後售價由512.19萬元至3,080.629萬元，每伙可獲指定車位認購權，每個車位售價160萬元。

據瓏門2期的最新銷售安排，於本周六及周日(12月21日及22日)不再用抽籤的揀樓形式，而是按發展商安排各地產代理行的優先揀樓次序來揀樓，首輪先安排大手買入3伙者揀樓，次輪安排買2伙者揀樓，第三輪安排買入1伙者揀樓。

其他新盤方面，消息指，東涌昇薈昨日沽出2伙，其中1座中層D室，面積1,160方呎，折實售價逾900萬元，買家傳為內地客，須付逾200萬元政府辣稅。

此外，長實於北角電氣道133號的DIVA昨日上載售樓書，此盤共提供118伙，實用面積由493至741方呎。

信置旗下九龍塘逸瓏前晚亦上載新價單，包括8伙特色單位，實用面積由1,479至2,166方呎，扣除信和之友獲3%折扣、8.5%印花稅津貼、於明年1月31日或之前簽臨約獲3%折扣及120天即供付款獲減3%折扣，合共最多獲17.5%折扣，折實價由4,620萬元至1.0065億元。

■瓏門2期本周六及周日將推售新一批單位。 資料圖片

業界展望明年樓市不太差

■中原地產料明年樓價先跌後回升。 梁悅琴 攝

◆供需仍緊◆

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）政府大增土地供應，釋出的訊息非常明顯，加上近數月來發展商已接力送稅變相減價大平賣，入市恐怕亦要將相關風險計算入內。不過，業界人士對明年樓市仍相對樂觀。

中原料樓市先軟後升

中原測量師行執行董事張競達表示，政府一口氣推出12幅住宅地共5,500個單位於下季招標，相信是因趕達全年住屋供應目標。觀乎近年政府密推土地之入標反應不算差，部分地皮甚至反應踴躍，相信後市仍然審慎樂觀。

中原地產亞太區總裁黃偉雄則預料，明年住宅樓價先軟後升，上半年豪宅樓價下跌10%至15%，中小型住宅價跌10%，下半年豪宅可望回升5%，中小型住宅樓價亦會回穩，明年上半年反映大型屋苑二手樓價走勢的中原城市指數料於116點至120點橫行。

黃偉雄認為，明年支持樓市的因素包括：美國退市步伐仍需按部就班，美國實體經濟復甦，香港出口好轉，本地經濟增長回升，加上本港二手樓業主有60%已供滿樓，持貨能力強，內地資金亦流入香港樓市，都會支持樓市。

美聯估2萬伙難達標

雖然政府大增官地供應至1.37萬伙，但本財年鐵路項目偏少，市建局項目亦因收回土地需時影響推地進度，美聯物業首席分析師劉嘉輝預期，今財年2萬伙土地供應的目標無法達成，短期而言對樓市的影響不大，但若土地供應持續未能達標，而發展商未能大幅補充土地的情況下，或會影響發展商將來的推盤步伐。

高緯料賣地價錢受壓

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，短時間大量土地推出，地產商未必有足夠時間考慮及決定，投地態度可能轉趨審慎。而且不少地皮具規模，涉資動輒20億元以上，發展商有一定融資壓力，預料發展商可能只選優質地投入標，地價較保守，競爭減少情況下，地價或因此受壓。

立法會議員謝偉銓昨指出，政府由2011年主動增加供應，可預見有關新盤樓花將於明年陸續推出，亦有助紓緩土地緊張的情況。

業主低頭 二手盤大減價

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）政府積極推地，決心增加供應，加上發展商近月繼續貼市推盤，令二手交投持續疏落。上水皇府山有業主減75萬元或10.7%，以625萬元沽出中層戶；將軍澳蔚藍灣畔低層3房單位，半個月內減價65萬元，以755萬元易手。

蔚藍灣畔半月減價65萬

中原地產周雪雯指，上水皇府山8座中層A室3房戶，實用面積791平方呎，業主原先開價700萬元，上月已將叫價調低至640萬元，日前見有買家洽購，終減價至625萬元沽出，實用平均呎價7901元，共減75萬元，減幅達10.7%。原業主於2007年5月以444.8萬元購入上址，持貨約6年獲利180.2萬元，升值約40.5%。

美聯物業黃浩存指，將軍澳蔚藍灣畔2座低層C室，實用面積745方呎，業主於半個月前開價820萬元，但見近月二手交投放緩，降價至770萬元，遇實客洽購再減15萬元以755萬元易手，實用呎價約10,134元。原業主於2004年12月以410.5萬元購入，獲利約344.5萬元，升值約84%。

中原地產陳凱超表示，西灣河鯉景灣觀暉閣中層D室，實用面積536方呎，原業主早前一直放租單位，直至剛過周末才收回物業，交吉出售，叫價730萬元，兩日後減價至690萬元易手，減幅約5.5%或40萬元，實用呎價12,873元。

原業主於2010年8月以475萬元購入物業，是次轉手獲利215萬元，單位升值45%。

天匯撻訂貨 低12%沽出

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商以送稅變相減價下，豪宅新盤繼續錄得成交。據一手網顯示，恒地西半山天匯昨以1.22322億元售出36樓B室，此單位實用面積2,476方呎，曾於2009年9月推售，當時售價1.39億元，其後撻訂至今重售，成交價比4年前低12%，實呎價49,403元。

21.5%折扣 1.2億元成交

據悉，此單位買家為香港人，以私人名義買入作自用，此單位重推原價1.406億元，扣除用108天即供付款獲6%折扣、香港永久居民獲4%折扣、於今年底前簽臨約獲3%折扣及獲贈合約價8.5%DSD稅款，共獲21.5%折扣，及可七折優惠買車位一個。

新地壽山村實呎價7.3萬沽

此外，土地註冊處資料顯示，新地旗下南區壽山村洋房項目SHOUSON PEAK 11E號洋房，以2.628365億元成交，實用面積3,603方呎，實用呎價72,949元。

買家為飛博控股有限公司(WIDE BROAD HOLDINGS LIMITED)。