6宅地下季推 楊屋道最矚目

陳茂波：降每年新私宅供應目標至1.9萬伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府來年繼續加大供應，新財年擬售34幅官地涉及1.55萬伙創新高，按年增13%，首財季(4至6月)推出6幅住宅地及1幅商業地，市值共逾百億元，其中住宅共涉1,500伙，按季劇減約七成，但連期內推出市建局觀塘市中心項目等，涉及1,700伙，首季總單位供應則增至3,200伙，跌幅按季收窄至四成。同時，根據長策會十年建屋計劃，港府正式將每年供地目標由2萬伙修正為約1.9萬伙。發展局局長陳茂波昨指出，政府本財年供地未達標，原因與港鐵項目未能配合有關，將會研究調整港鐵項目的招標方式。

陳茂波昨日公布政府新一年度賣地計劃，首財季會率先推出6幅用地招標，包括1幅位於尖沙咀中間道15號的商業地皮，住宅地中會有4幅限量地皮。消息指，該4幅限量地皮，分布於馬鞍山、屯門及荃灣。測量師估計，7幅地皮市值合共高達103.12億元。

楊屋道地皮估值64億

首財季最受矚目的地皮位於荃灣楊屋道，地皮規模龐大，可建樓面高達106.7萬方呎(包括住宅、商業、酒店)，位置亦較優越，鄰近樓盤「御凱」，測量師估值每方呎約6,000元，市值達到64.02億元，相信會吸引多間大型發展商競投。事實上，地皮早於1999年便納入當年的勾地表內，當時是酒店用途，但乏人問津，其後2001年被指密度過高收回，今年重新納入賣地表。

新財年新增24幅地皮進入賣地表，連同滾存的10幅住宅地皮，合共34幅住宅地，可提供約1.55萬個單位，按年上升約13%；同時亦會推出7幅商業地，涉及商業樓面面積23萬平方米，以及1幅酒店地，涉及1,100個酒店房間。

雖然該34幅地皮中有21幅未完成規劃，涉及1.1萬伙，佔供應量七成，但陳茂波認為情況不用擔心，指去年亦有多幅地皮要進行規劃，明白工作不容易，但政府會繼續按規劃程序釋放住宅用地。他又表示，政府修訂發展密度的工作已見成效，以屯門東為例，有數幅地皮原本只能興建1,000伙，亦已增加至8,000伙。

未再推「港人港地」

值得一提的是，下個財政年度並未有「港人港地」，亦沒有啟德地皮加入。陳茂波稱，港人港地政策沒有逼切性，港府將觀察兩幅啟德港人港地的成效，並處理相關法律問題。而啟德方面則因為要配合啟德站的興建工程，故暫未有地皮推出。

連同鐵路項目、市建局項目、補地價及私人重建項目等，新財年合共可以供應的土地約29,930伙，按年升約16%。陳茂波表示，回應長策會十年建屋計劃，港府修正每年建屋目標至每年約1.9萬伙，較以往2萬伙的目標減少5%。

仲裁機制可加快補地價

「我哋會瞓晒身去做」，陳茂波說，有信心新年度達標。他稱細心審視過各個供應來源，雖然本財年補價項目數量偏少，但主要因為土地選擇增加，加上發展商對市場前景的看法，影響發展商就項目補價的先後次序；預期年中可能推出的補地價仲裁機制，亦有望加快補地價進度(本財年補地價單位只得80伙)；亦會優化港鐵的招標程序。

他坦言，本財年只供應1.789萬伙，未能達到目標，主要因為個別項目未趕及時間推出市場，例如觀塘市重建項目就因為牽涉搬遷問題，2月完成招收意向後，要待4月才推出招標，至於港鐵天水圍天榮站項目則流標收場。根據資料，兩個大型項目涉及單位多達3,200伙，無疑影響土地供應進度。

過往樓價不斷上升，主要由於供應太少，所以政府增加供應的決心，不會因市況短期波動而放鬆，會持續及穩定地增加供應，加上以往亦有不少中途推出的土地，並不在全年賣地計劃當中，今年或會有如此情況，因此有信心今年能夠達1.9萬伙的供應目標。

■荃灣楊屋道地皮(停車場位置)，可作住宅及商業用途。

2014–15年度首季賣地計劃

地盤位置	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	估值(億元)	樓面地價(元)
灣仔捷船街	住宅（乙類）	2,906	14,531	1.45	10,000
馬鞍山馬錦街*	住宅（甲類）	33,368	166,840	5.84	3,500
馬鞍山恒光街*	住宅（乙類）	33,368	110,114	3.85	3,500
屯門第59區樂翠街	住宅（丙類）	10,764	32,292	1.13	3,500
屯門第10區仁政街*	住宅（甲類）	14,531	101,720	3.05	3,000
荃灣楊屋道	住宅及商業/酒店*	152,418	1,066,928**	64.02	6,000
尖沙咀中間道15號	商業/辦公室/酒店	28,309	339,708	23.78	7,000

*限量地皮

**住宅樓面：423,725方呎、非住宅樓面：643,203方呎

估值來源：理想城市集團企業估值部主管張聖典 製表：顏倫樂

■陳茂波公布下一個財政年度賣地計劃。 潘達文 攝

■九龍大窩坪廷坪道住宅地皮。 張偉民 攝

過去3個財政年度土地供應情況

財政年度	2011–12年度(伙)		2012–13年度(伙)		2013–14年度(伙)		2014–15年度(伙)
	預測	實際	預測	實際	預測	實際	預測
政府賣地	16,000	7,900	13,500	8,200	13,600	13,700	15,500
西鐵物業發展	6,700	4,255	4,300	4,110	2,600	720	1,880
港鐵物業發展	7,900	0	6,200	0	3,100	1,580***	4,650
市建局項目	200	1,100	1,200	900	1,800	110	3,200
須修訂土地契約/換地	3,300	*約4,100	3,300	**約700	3,500	80	3,300
毋須修訂土地契約/換地的私人重建	1,300	*約1,500	1,300	**約2,500	1,200	1,700	1,400
總數	35,400	約18,855	29,800	約16,400	25,800	17,890	29,930

*2011年4至12月

**2012年4月至2013年2月中

***將軍澳86區第4期，港鐵未公布出售 製表：顏倫樂

港鐵項目屢流標 研改招標方式

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府本財年土地供應只得1.789萬伙，未能達到去年初訂下的年供應2萬伙目標，港鐵項目流標成為「致命傷」。發展局局長陳茂波昨坦言，港鐵項目流標影響土地供應進度，「過去3年港鐵自己的項目，供應係『零』，呢個需要做功夫，因為有不少單位。今日大家努力搵地，呢個方面應該要做嘢。」

「捧蛋」影響供應 政府不滿

翻查紀錄，過去政府每年的土地供應均倚賴官地及鐵路項目，但供應非常不穩定，尤以鐵路項目中由港鐵持有的地盤，2011至2013兩個財政年度曾預測分別有7,900伙及6,200伙年度供應，但期間推出的天水圍天榮站項目和大圍站項目全部流標，最終導致供應量「捧蛋」，直接影響政府供地進度。

陳茂波昨日亦罕有地對港鐵項目流標流露不滿，指過去3年僅特區政府主導鐵路項目批出(即西鐵項目)，港鐵項目則大多流標。為此，政府正進行多方面研究，包括優化港鐵的招標方式：「大家可以見到早前天榮站的招標方式與過往不一樣，呢個係其中一個辦法，我地努力緊。」

據悉，天榮站項目當初的招標條款中，列明補地價由港鐵與政府商談，而發展商則另外向港鐵提出一個地價，即「一口價」招標，而鐵路臨時搬遷工程由港鐵承擔，前期工程費用亦由港鐵支付。同時，過去繁瑣的分紅比例亦會取消，讓發展商興建物業時有更大彈性。

港鐵發言人昨回應，天榮站項目流標後，港鐵將會審視項目發展再決定如何處理，公司將會盡快推出大圍站(2,900伙)及將軍澳86區第5期項目(約1,750伙)招標，兩個項目合共可提供4,650伙。而據陳茂波稱，本季內港鐵旗下將軍澳86區第4期(1,600伙)亦會招標，並計算入本財年1.789萬伙供應內。業界指，若項目流標，對於政府供地進度又會再造成打擊。

市建局新財年供應3200伙

陳茂波又強調政府沒有高地價政策，早前天榮站項目的補地價評估亦較市場預期下限還要低，又指樓價上升的問題在於供求失衡，但覓地需時，土地供應至建屋亦需時，強調政府決心持續穩定供應，令樓市長遠健康發展。至於天榮站地皮並未納入來年賣地計劃中，居屋發展會是其中一個很不錯選項，但由於港鐵擁有發展權，政府仍在做功夫。

除港鐵項目外，市建局項目亦成來年的供應主力，多達3,200伙。除觀塘市中心項目(1,700伙)外，還包括馬頭角新山道/炮仗街地盤(144伙)，正在招意向。其餘還有深水埗海壇街/桂林街及北河街項目(845伙)、海壇街229號A至G號(70伙)、馬頭圍道/春田街地盤(約420伙)。陳茂波透露，觀塘市中心計劃完成招收意向後，將於4月招標。

李惠利地皮剔出 浸大表歡迎

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）備受爭議的九龍塘前職訓局李惠利分校南面地皮，在新一年賣地計劃中被剔出。對此，發展局局長陳茂波昨表示，留意到社會人士在近期的諮詢期間就加強支援特殊教育發展所提的訴求，局方會詳細研究使用該幅土地作特殊教育發展用途的可能性，由於地皮可能用作教育相關用途，故決定將地剔出來年賣地表。浸會大學對決定表示歡迎。

浸會大學昨以電郵回應指，校方正積極準備城規會下月10日開始舉行的申述會，大學會向城規會成員陳述反對改劃李惠利用地的理據，而校方一直爭取該地用作興建中醫教學醫院。據浸大早前預計，申述會將以40人代表團，包括校友、地區人士及病人組織等，為2.8萬名反對該地皮建豪宅的人士發言。

翻查紀錄，教育局在2012年經保留九龍塘的前李惠利校舍用地北面部分作教育用途，並確定該用地應足夠滿足浸大在現行政策及既定計劃準則下對公帑資助教學空間和學生宿位的所有需求。至於南面地皮，因當時社會住宅需求逼切而改劃用途。

是否作教育用途需研究

不過，地皮遭到毗鄰的浸會大學師生強烈反對，諮詢期內收到近3萬個反對意見，屬「史上最多」，除浸大師生外，更有不少城中名人罕有入反對意見，包括長實執行董事趙國雄、紀惠集團行政總裁湯文亮、教協會長馮偉華等。

發展局發言人回應指，當局會詳細研究土地作特殊教育發展用途的可能性，視乎具體發展計劃概念，將最新發展知會城規會。如果城規會最終議決將用地保留為「政府、機構或社區」地帶，當局會積極考慮相關用途。

據了解，本財年原本滾存地皮有15幅，但當中有4幅地皮剔除。除前述李惠利校舍南面用地外，另外3幅屯門東掃管笏地，則因為要調整發展密度，地皮推出的時間亦有所調整。此外，有2幅屯門東地皮則合併成1幅。

大埔屯門供應主力 筆架山大窩坪成焦點

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府新一年度賣地計劃，首次將土地供應分成上下半年公布，合共34幅地中，上半年會推出12幅，下半年22幅，估計下半年將為土地供應的高峰期。而新增的24幅地皮，大埔區及屯門區成為主力，大埔區最多地皮供應，多達7幅，屯門區則有6幅，僅兩個地區就佔新增供應的54%。

美聯測量師行董事林子彬表示，新增地皮中，以下半年度新增的土地較為矚目，當中新界區依然是主要供應來源，供應焦點將在大埔區，當中白石角便有4幅相鄰地皮，總地皮面積合共逾85萬平方呎，合共估值約143.95億元，其餘亦有3幅大型低密度地皮可以預期，未來土地供應重點除屯門外，大埔區亦成為土地供應倉。

市區豪宅地料成爭奪目標

另外亦有多幅豪宅地皮，包括九龍區筆架山龍翔道項目，估計可建樓面積約為116,380呎，項目估值約19.78億元，至於大窩坪延坪道項目，估計可建樓面約為262,642呎，估值約44.65億元。港島區方面，赤柱黃麻角道共推出兩幅地皮，灣仔區亦有地皮供應，估計成為發展商爭奪目標。

回顧本財年政府供應，共賣出36幅地皮，售出13,700個單位，當中8幅為限量地，可提供10,230伙，約佔此供應來源的75%。相比2012-13年度8,200伙高出67%，更創自2000-01年度以來的新高。同期售出1幅酒店地，提供約300伙。另統計2010起3個財年共售出10幅商業地，供約43萬平米樓面，本財年已售/將售4幅，則提供14.6萬平米樓面。

版面導讀

警發圖覓的哥 各界捐300萬緝兇
要聞 《明報》前總編輯劉進圖遇襲案，警方發放閉路電視截圖，顯示一名疑人截乘的士離去，呼籲的士司機聯絡警方助查。另《明報》懸紅緝兇金額經各界捐獻已增至300萬元。 詳刊A4

疑回應韓美軍演 朝射4短程導彈
要聞 在韓美兩國舉行年度聯合軍演之際，朝鮮昨日突然試射4枚短程導彈，4枚導彈全部墜入海中。韓方表示，這些導彈的射程在200公里以上，很可能是飛毛腿導彈。 詳刊A12

習近平強調：把中國建成網絡強國
中國 習近平27日下午以中央網絡安全和信息化領導小組組長的身份，主持召開中央網絡安全和信息化領導小組第一次會議。他強調，要努力把中國建設成為網絡強國。 詳刊A20

星洲圖打造「矽谷」 投資超港日韓
國際 新興科網企業成為市場寵兒，新加坡政府和業界亦大力推動創業投資，去年規模超過港日韓等地，希望藉此打造下一個Google或facebook，成為「東南亞矽谷」。 詳刊A24

騰訊破600元 市值超1.1萬億
財經 市傳騰訊再有收購，獲大行唱好的騰訊進一步飆升，突破600元大關創歷史新高，市值首破1.1萬億元。受騰訊、石化股及濠賭股帶動，港股急升390點，報22,828點。 詳刊B1

六合彩MARK SIX

2月27日(第14/024期)攪珠結果

5 9 15 24 28 35 44

頭獎：無人中

二獎：$2,309,070 （1注中）

三獎：$60,660 （101.5注中）

多寶：31,367,063

下次攪珠日期：3月2日