

本季推地5000伙 激增56%

陳茂波：「瞓身去做」 平賣地助置業

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨公布本財年次季(7月至9月)賣地計劃,涉及4幅住宅地共2,100伙,連同季內將重推的港鐵大圍站地盤2,900伙,合計全季可供5,000伙,按季度激增56%,其中逾九成都來自近來地價低迷的新界區。發展局局長陳茂波昨坦言,市區覓地難度高,未來土地供應難免集中新界,並強調政府釐訂批地價時「隨行就市」,再加上政府「無高地價政策」,政府會「瞓身去做」,希望土地平賣的同時,未來推出的單位售價亦為市民可以負擔水平。

最近多幅新界地皮低價批出,市場均揣測政府「減價賣地」,陳茂波昨雖然未曾正面回應政府是否調低地皮底價,但就三度解釋土地的底價如何制訂,暗示政府訂價上有作出調整:「地政總署釐訂地皮底價時,該底價屬標價當日的底價,價錢隨行就市,如果招標至截標當日,市場有任何變動,底價估算時都會有所反映。」

隨行就市 無高地價政策

陳茂波其後又兩度重申政府「無高地價政策」,回應大量新界地推出時,更語重心長地說到:「如果市區有地,我哋會毫不留手,但啟德因沙中綫工程問題擱到地賣,無可避免要在新界區搵地,由於隨行就市的訂價,無高地價政策,希望地皮平賣的同時,單位出到嚟係大家負擔到,買得到。」他並指會盡可能加入限量條件,以保證大部分土地提供中小型單位。

新界區土地供應共佔93%

發展局公布本賣地計劃,擬推出的4幅官地、1幅鐵路項目,就有4幅位於新界區,分布於大圍、屯門、粉嶺、大埔白石角,只得一幅鯉魚門徑土地位於九龍油塘,僅涉約375伙,佔整個季度可供5,000個單位中的7.5%,意味季內新界區土地供應多達92.5%。季內亦會有一幅酒店用地供應,位於東涌第53a區,預料可提供1,100個酒店房間。

與本財年首季(4月至6月)的3,200伙比較,第二財季(7月至9月)供應急增了56.25%,政府供地明顯加大力度,以上半年(4月至9月)計,共推地8,200伙,佔1.88萬伙全年目標43.62%。陳茂波指出,本港03年開始勾地政策以來,連續6年只賣出30幅地約1.7萬伙,土地供應不足,目前樓市供求失衡的情況仍未解



■陳茂波稱,希望土地平賣的同時,未來推出的單位售價亦為市民可以負擔的水平。中通社

政府第2財季(7至9月)擬推出地皮

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)	預測單位供應(伙)
住宅用地						
大埔白石角科進路	住宅(乙類)	204,516	715,806	23.6	3,300	約700至800伙
屯門第4區景秀里*	住宅(乙類)	118,404	473,616	7.6	1,600	733
油塘鯉魚門徑	住宅(甲類)	34,875	313,875	14.1	4,500	375
粉嶺聯和墟聯興街、和豐街與聯盛街交界大圍站項目*	住宅(乙類)	29,816	178,896	5.7	3,200	247
非住宅用地						
東涌第53a區	酒店	122,710	613,550	19.6	3,200	—

註: 估價資料由理想城市估價部主管張聖典提供 *港鐵項目 **2012年補地價 製表: 記者 顏倫樂



■油塘鯉魚門徑地皮,為本季度中唯一的市區地。張偉民攝

今年賣地情況

土地來源	1-3月	4-6月	7-9月
政府官地(伙)	4,800*	1,500	2,100
鐵路項目(伙)	1,600	—	2,900
市建局重建項目(伙)	254	1,700	—
總數(伙)	6,654	3,200	5,000

*已扣除流標的大埔白石角科進路地 製表: 記者 顏倫樂



■粉嶺聯和墟聯興街、和豐街與聯盛街交界地皮。張偉民攝



■屯門第4區景秀里地皮。張偉民攝



■白石角科進路地皮,前臨吐露港,將來落成之單位可享海景。

決,需要更多土地,提供更多土地解決房屋問題。他表示,政府將密切留意市場情況,持續穩定供應土地予市場,確保樓市健康發展。

年供應1.9萬伙審慎樂觀

陳茂波承認,上一財政年度,由於個別項目延遲推出市場,而大埔白石角科進路地皮、天水圍天榮站項目流標,令今年度供應未達1.88萬伙的目標,展望本財年,政府將全力以赴,「瞓身去做」。目前財年首季才剛過

去,尚有三個季度,相信各部門同心合力,對於最後達標1.88萬伙持審慎樂觀。

最近細價樓交投上升,更不時創出歷史新高,新盤銷情更加熾烈。陳茂波認為,樓價指數未必反映一手新盤的樓價情況,市民需留意,新盤銷售除「面價」外,尚有多項樓價折扣優惠;另外,目前雖然樓市穩定,但房屋居住問題仍未解決,「仲有劏房、好多人排緊上公屋,樓價仲好貴,好多人負擔唔起,所以住宅、土地供應的工作是絕不能放鬆。」

保供應 港鐵推地成關鍵



■港鐵大圍站上蓋項目重推,可提供2,900伙,料將備受市場矚目。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)本財季推出地皮中,港鐵大圍站上蓋項目乃自2012年流標後擬重推,將成為季內最大規模的住宅地招標項目。政府表示將繼續致力港鐵推出日出康城第5期項目,當局強調港

鐵上蓋項目仍是本港住宅地重要來源,關係港府供地能否達標。

大圍站項目佔供應58%

發展局局長陳茂波昨透露,擬在季內重推港鐵大圍站地皮。該項目佔地約52.1萬方呎,可建8幢40層至52層住宅,提供2,900伙,佔季內計劃供地5000伙的58%。睽違2年重推,料將備受市場矚目。

港鐵在2012年批出大圍站補地價達127億元,成為單一港鐵項目補地價金額高價紀錄,每方呎樓面補地價近4,700元,惟項目當年僅獲3間發展商參與投標,最終流標收場。對於項目重推,新世界發展(0017)主席鄭家純早前曾表示集團有興趣競投,但要視乎價錢。

日出康城5期續促快推

陳茂波又說,港府會繼續致力港鐵推出將軍澳日出康城第5期項目。被問到過往港鐵被詬病補地價金額過高,令流標接連發生,陳茂波強調補地價仲有既定機制,當局不會輕易變動,而港府亦會繼續與港鐵

保持溝通。他重申,港鐵項目仍然是本港重要住宅供應來源。

至於早前流標收場的大埔白石角地皮,亦於今季重推。中原專業服務總裁黎堅輝指,該地地盤面積約20.4萬方呎,最高樓面逾71萬方呎,地皮前臨吐露港,將來落成之單位可享海景,地皮質素高,相信會獲不少發展商青睞,惟預計入標價錢將傾向保守,預計樓面呎價3200元,總值22.9億元。

本季唯一市區地在油塘

而本季度中唯一的市區地,位於油塘鯉魚門徑,項目佔地逾3.4萬方呎,可建樓面逾31萬方呎,限建至少375伙。

美聯測量師行董事林子彬表示,項目重新標售,需看其招標方式會否作出改變,若以上次招標的形式,項目的補地價金額將會影響入標反應。此外,由於項目投資額大,若不分拆標售,在投資風險下,估計以大型發展商或發展商組財團參與為主,而且近期大型發展商在招標地皮出價相對審慎,故估計發展商入標態度亦會傾向保守。

上半年賣地近萬伙創新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府今年上半年(1-6月)推地進度急促,幾乎月月有地賣,發展局局長陳茂波昨表示,上半年連鐵路項目及市建局項目在內,政府一共已推出近萬個單位供應。本報統計,以首季供應6,654伙最多,創歷來單季度供應量的新高,雖然第二季供應減少,只得3,200伙,但總結首半年一共推地9,854伙,亦創歷來半年度新高。

觀塘重建地盤規模最大

政府年初至今賣地進度相當急促,首季即使扣除大埔白石角科進路地皮,仍有4,800個官地單位供應,連同日出康城第四期1,600伙及兩個市建局項目,一共推出6,654個單位,屬歷來最多供應的單季度。而上半年最大規模兼最貴的土地,為市建局觀塘市中心重建地盤,提供單位多達1,700伙,將於本月15日截標。

陳茂波強調,雖然上一個財政年度因為天水圍天榮站、大埔白石角科進路地皮流標,令最終供應1.88萬伙的目標並未達到,但今年會繼續做功夫,地皮準備好會盡可能重推,如大圍站項目、大埔白石角科進路兩幅流標土地,去填補失去的土地供應。

本季推地回歸合理水平

以本季推地為例,今年初政府賣地計劃時曾提及可於財年上半年供應的大圍大埔公路、大嶼山長沙、馬鞍山白石耀沙路3幅住宅地,以及葵涌青山公路與全街交界商賣用地,四幅土地本賣地計劃全部「無影」,相信是希望留待財年下半年隨時「走位」推出市場,並平均分布地皮推出時間外。

事實上,財年次季(7-9月)擬推出官地2,100伙,與去年同期的2,500伙相比,其實反而減少16%,但今年有大圍站項目的龐大供應,去年同期則鐵路及市建局項欠奉,宏觀看今年供應仍相當充足。陳茂波昨表示,由於不少地皮需要時間進行規劃程序,需要落區諮詢,而未完成規劃土地不會放入賣地表內,故一般財政年度的第3季及第4季會較多土地供應。

嘉湖單月3破頂 呎價7143元

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)市民對上車盤的需求大,上車盤源集中的新界樓價升勢強勁。為讓更多市民可以在能力負擔範圍安居置業,政府新一財季推四新界地,地皮價格低,望樓價可順勢下調,滿足市民上車置業需求。不過,新單位未到,舊單位有限,近日新界樓價還是有升無跌,其中「上車重鎮」天水圍嘉湖山莊近期錄得連環破頂,昨天屋苑一個中低層戶,以320萬元沽出,以呎價7,143元,刷新上週7,108元的紀錄,亦令屋苑單月內接連3次刷新紀錄。

祥益地產蕭嘉偉表示,嘉湖山莊新近成交的樂湖居4座中低層E室,實用面積448方呎,原業主叫價320萬元,由於附豪華裝修,故態度一直企硬,睇樓客議價不果唯有原價「硬食」,呎價達7,143元,為屋苑再度刷新呎價紀錄。至於原業主於2009年以約128萬元買入,持貨不足5年,物業期內升值1.5倍。該屋苑連環締造紀錄,上週錄得景湖居12座高層E室以317萬元成交,按實用面積446方呎計算,實用呎價高達7,108元,一度成為屋苑標準呎價新高,不過事隔一周,紀錄旋即被今次成交打破。至於麗湖居5座中層B室,上月中以415萬元沽出,創屋苑標準單位97年後樓價新高。

新界屋苑齊創顛價

事實上,近月新界各區紛紛顛價成交,當中不少涉及中小型單位。沙田第一城38座高層戶,實用面積284方呎,上月底以378萬元易手,折合呎價突破1.3萬元,打破屋苑5月時剛刷新的呎價紀錄。荃灣綠楊新邨一個實用面積451方呎的兩房戶,以448萬元易手,以呎價9,933元刷新屋苑紀錄。而二線屋苑亦甚搶手,荃灣麗城花園6座高層F室,實用面積742方呎,上月以742萬元易手,令屋苑呎價首次出現5位數。屯門豫豐花園一個兩房戶,新近以290萬元沽出,實價8,033元,亦創屋苑分層呎價新高。

業界：大圍站項目仍可能流標

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府公布7月至9月份賣地計劃,連同重推的港鐵(0066)大圍站項目,季內共推單位共5,000伙,較首財季(4至6月)可建的3,200伙多出56%。有地產界人士指,大圍站項目投資額非常龐大,估計能獨資發展的發展商為數不多,在目前地價向下的情況下,流標機會仍存,令政府全年供應達標成疑問。南豐發展董事總經理蔡宏興則表示,會視乎視條款投標大圍站。

南豐：會否入標視條款

蔡宏興昨表示,相信政府有一套長遠而有序的推地政策,並能穩定本港樓市及增加土地供應。被問大圍站項目重推,南豐可有興趣入標競逐,他指,一切要視乎項目細節及條款,又指對交通方便的地皮均感興趣。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,雖然新公布的季度賣地可興建的單位按季明顯上升,但實際上涉及的地皮只有5幅,比起財政年度首季的7幅為少。供應增加全賴大圍站上蓋項目重推,但該地皮可建約2,900伙,單以此項目已佔全季5,000伙的58%。近期賣地特別是新界土地招標卻不時出現地價創新低,甚至乎流標情況,加上大圍站項目投資巨大,能獨資發展的發展商為數不多,假如此項目再次流標的話,不但全年的土地供應將不能達標,亦會對二手樓市帶來一定的影響。

地價有進一步下調空間

事實上,除了鯉魚門地皮屬市區外,其餘均分布於新界的屯門、粉嶺、大埔及上述大圍地皮。由於新界區成未來供應重鎮,發展商可選擇的地皮眾多,再加上目前建築成本上升,亦令發展商投地趨審慎,出價方面趨於保守,他認為,地價有進一步下調空間。

港置高級執行董事伍創業認為,政府對新一季繼續穩健及按部就班地推出新增土地,令樓市不會受過多或太少之新增單位供應影響,有助令近期「乍弱還強」的樓價更趨於健康發展,利好入市氣氛。政府今次加推單位之步伐未算太慢,反之若政府貿然大規模增加土地供應,或會令樓價「爆煲」,成為「壓毀樓市最後一根稻草」,故政府「不為推地而推地」,以溫和速度推地實屬合理。

市區地供應緊樓價硬淨

對於政府新財季推出的土地集中於新界區,並無市中心地皮之供應,伍創業認為,這意味政府銳意繼續發展新界區成為另一核心的決心。與此同時,由於港島區及九龍區部分核心地區之地皮供應持續緊縮,預期市中心地區屋苑之樓價表現相對硬淨。

長期而言,政府持續增加尤其新界區之供應,有助紓緩樓市長期供不應求的問題,但相信新界區樓價難免因供應增加而有所影響,長遠只會以平穩,或拾級而下之趨勢發展。