

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨公布第4季建屋用地計劃,由於改劃地皮工作在地區遭遇阻力,港鐵遂成土地供應主力。在下季大增34%、可建6,700伙住宅土地供應中,港鐵佔近70%或4,600伙,創單季供應量新高;政府主動招標土地僅6幅,共涉1,250伙,為2012後第1季後兩年半新低。港鐵及市建局項目都曾流標,發展局局長陳茂波昨承認,政府供地長期落後,現在要追回,強調對全年達標有信心。

發展局局長陳茂波。
張偉民攝

下季建屋用地 靠晒港鐵

連官地重建項目可建6700間 按季增34%



馬鞍山耀沙路地皮。
張偉民攝

陳茂波昨日指出,由於改劃工作遇到阻力,多幅土地未能按時間表推出,第四季只會推出6幅住宅官地可建1,250伙。為彌補供應量,港鐵、市建局項目供地時間將提速,港鐵下季更成供地主力,將可建4,600個單位,包括重推天榮站項目、日出康城多期數,市建局亦會推出深水埗1個重建項目。

鐵路項目4600伙 創單季新高

他表示,由於在更改土地用途程序時,局方需要花更多的時間與地區人士和區議會溝通,並尋求回應他們的關注,以致部分地皮需壓後時間推出,政府決定調整來季私人房屋土地供應的組合,鼓勵港鐵和市建局加快推出項目。據了解,港鐵將於來季重推天水圍輕鐵總站項目和日出康城其他期數招標,合共供地可建不少於4,600個住宅單位,單季供應量為歷來新高;市建局方面,亦擬於同季就海壇街/桂林街及北河街項目招標,可提供約850個單位。被問到下季鐵路供應數量大增,會否擔心之後無以為繼,陳茂波強調政府掌握未來兩至三年的市建局及鐵路項目供應,相信供應不會「斷糧」。

官地可建1250伙 兩年半新低

相對地,建屋官地數量劇減,政府將以招標方式出售6幅住宅用地,供應約1,250個單位,單季供應量為兩年半的新低。6幅住宅用地分別位於馬鞍山、大嶼山長沙、大圍、葵涌、龍翔道和屯門。其中兩幅位於葵涌及屯門的住宅用地,是剛納入本年度賣地計劃的新增用地。陳茂波說,新增兩幅住宅地,反映政府增加供應的持續努力和決心,會繼續努力物色其他適合作住宅發展的土地,並按情況加入賣地計劃,更靈活地應對市場對房屋土地的需求。

他昨日多番提到規劃工作相當艱巨,明白地區人士和居民可能會對改劃工作有所憂慮。政府各有關部門會仔細評估和考慮有關改劃或增加密度的建議,並盡量透過實施緩解措施,減少對地區可能造成的影響。

陳茂波批有人覆核「阻供地」

陳茂波狠批,在改劃工作通過區議會、城規會後,個別人士仍要進行司法覆核,做法對社會沒有好處,形容此舉為「拖後腿」,最後受害的只會是等住屋的市民,重申政府需要地區人士和居民的支持和諒解,整個社會亦有必要面對現實,作出取捨。唯有社會齊心協力,才能在短中長期提供足夠土地,達到未來10年建屋47萬伙的目標。被問到最近樓價高企,會否「加辣」,他提醒市民須留意最近樓價升幅集中在細單位,大額的物業相對淡靜,而未來經濟環境變化、息口走勢都存變數,亦不可忽視政府不斷增加單位供應的決心。



天水圍天榮站地皮。
資料圖片

今年第4季推出地皮資料

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/方呎)	預測供應量(伙)
官地						
馬鞍山白石耀沙路	住宅	252,954	387,504	15.5-16.3	4000-4200	
大嶼山長沙	住宅	45,338	18,135	2.7	15,000	
大圍大埔公路	住宅	70,504	211,512	7.4-14.8	3,500-7,000	1,250
葵涌興芳路	住宅	8,719	56,000	2.2-3.1	4,000-5,500	
九龍筆架山龍翔道	住宅	114,098	116,380	7-11.6	6,000-10,000	
屯門第18區業旺路	住宅	25,618	164,000	4.92	3,000	
鐵路項目						
天水圍輕鐵天榮站項目	住宅	196,249	982,280	19.65	2,000	1,500
將軍澳日出康城餘下期數	住宅	-	-	-	-	3,100
市建局項目						
海壇街/桂林街及北河街發展計劃	住宅	80,084	611,826	-	-	850
總數						6700
註：估價行為中原測量師行、理想城市集團。						

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

2014/15年度建屋用地計劃

季度	賣地	鐵路項目	市建局項目	補地價項目	總數	按季變化
今年第2季	1,500	-	1,700	1,900至2,000	5,100	-
今年第3季	2,100	2,900	-	-	5,000	-2%
今年第4季	1,250	4,600	850	-	6,700	+34%
合計					18,700至18,800	

單位：伙。
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

首三季供地達全年目標九成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府下季大幅增加可建住宅6,700單位的用地,而累計本年度首三季,已推出可建1.68萬單位的用地,佔全年供應用地目標(1.88萬單位)接近9成。發展局局長陳茂波昨日直言,希望藉增加供應,追回過去數年未能達標的供應,對於達到本年度供應目標有信心。他又強調,政府有獨立產業測量師按市況評估地價,最近雖然地價下跌,但當局並非在地價上「讓步」。

陳茂波表示,政府於本年度上半年(即第二、三季),分別推出10幅官地,可建約3,600個單位,同期市建局成功批出觀塘市中心計劃第二、三發展區項目用地,可建約1,700伙。截至8月須修訂土地契約及毋須修訂土地契約的私人重建及發展項目可提供約2,000個單位。連同正在招標的港鐵大圍站項目提供的2,900伙,上半年4個土地來源可建10,100伙。

連同下季將推出的6,700個單位,本年首三季推出市場的土地可建1.68萬伙,已達全年目標的九成。他特別提到,下季大幅增加土地,是為了彌補過去數年供應未達標所失去的供應,估計全年供應可能「超標」。

他又補充,補地價及重建項目所涉及2,000伙,已超過去年全年甚多,並達到過去平均數共4,700伙的42%。

林達民指出,該批單位平均實用面積呎價13,343元,最便宜單位呎價11,382元,最貴單位呎價為16,539元,實用面積472至1,381方呎,當中176伙為標準分層單位,選擇即可獲6%折扣,同時亦有按合約價的印花稅回贈6%。他強調,迎海、星灣御首批單位扣除即供折扣後,平均呎價12,545元,而迎海第1、2期過去三個月的成交呎價為12,633元,開價貼近市價。他昨日亦介紹該盤9伙地下連1樓的複式花園屋,實用面積2,633至3,401方呎,花園面積由613至1,072方呎。

另外,西半山西摩道豪宅瀚然,昨晚宣布加推26伙,售價由2,258萬至4,239萬元,實呎價為24,786元至32,458元,平均呎價30,255元。今輪推出的單位涉及較高層單位,新推出B、C單位只輕微加價約3%。發展商太古地產昨表示,相當滿意前天的銷售成績,所以隨即加推單位迎合市場需求。

盡量善用已建設土地

陳茂波說,要解決市民的居住問題和樓價高企,除了繼續實施管理需求措施,更要增加及加快房屋土地的供應。在這方面,容易的選項並不多。無論是規劃新發展區、擴展新市鎮、填海造地或發展「棕地」,均需要十分長的時間才見成效。在短中期內可以最迅速和最有效增加土地供應的方法,是盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地,和毗鄰基礎設施的土地。



藝員李碧琦(左)到場參觀迎海,星灣御示範單位,旁為發展商恒基地產營業一部總經理林達民。
香港文匯報記者梁悅琴攝

瀚然加推26伙 呎價3萬

另外,西半山西摩道豪宅瀚然,昨晚宣布加推26伙,售價由2,258萬至4,239萬元,實呎價為24,786元至32,458元,平均呎價30,255元。今輪推出的單位涉及較高層單位,新推出B、C單位只輕微加價約3%。發展商太古地產昨表示,相當滿意前天的銷售成績,所以隨即加推單位迎合市場需求。

星灣御首天收票超購近倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產、新世界及培新合作發展的馬鞍山迎海,星灣御以貼市價公布首批220伙價單後,昨天首日收票。消息稱,至晚上累收逾400票,超額登記近1倍,同時亦吸引藝員蘇玉華及李碧琦到場參觀。

蘇玉華李碧琦到場參觀

記者昨日下午於中環國際金融中心1期大堂及示範單位所見,不時有人龍排隊上示範單位,藝員李碧琦於下午約4時到場參觀示範單位,並由恒基地產營業一部總經理林達民接待。李碧琦稱,會考慮買,但未定投資還是自住,會參觀過示範單位再考慮。消息說,另一藝員蘇玉華昨日早上亦曾到場參觀。林達民昨表示,迎海、星灣御首批220伙將於下周六開售,市值約18.14億元,之前

日出康城地皮拆細免流標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)下季鐵路項目供地可建4,600伙,其中日出康城擬推出3,100伙的用地,能否順利招標售出,對於本年度能否達標有決定性影響。為免再出現流標局面,發展局局長陳茂波昨日說,日出康城未來將拆細招標,「分多期數,分期招標,可參與招標的發展商多,成功機會亦較大」。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,本年度至今,政府賣地、鐵路及市建局項目三方供地已達14,900伙,其中鐵路項目已達7,500伙,佔總量一半,比重為是歷來最多。意味著鐵路項目招標不容有失,惟鐵路地皮規模龐大,涉資不菲,大圍站及天水圍更曾出現流標現象。若有鐵路地皮流標,將令供應達標存暗湧。

除鐵路項目外,市建局項目亦提速推出市場,下季擬推出深水埗海壇街/桂林街及北河街項目招標,可提供約850個單位,相當具規模;亦提供53,712方呎商業樓面,另有39,827方呎休憩用地及社區設施。

龍翔道官地勢成焦點

另外,下季推出的6幅住宅官地,包括兩幅新增入賣地表的官地,分別位於葵涌及屯門。葵涌興芳路地皮原為水務署員工宿舍,政府在最近檢討後,認為適合改作住宅發展。另一幅屯門第18區業旺路地皮,毗鄰公屋龍逸邨,經解決技術問題後也可供發展作住宅用途。

中原測量師行執行董事張競達表示,6幅住宅官地中,僅得九龍筆架山龍翔道為市區地,位處傳統九龍豪宅地段,勢成市場焦點;而該地皮規模亦不小,預計每方呎樓面地價約10,000元。至於馬鞍山白石耀沙路地,可建樓面為6幅中最大,市場估值最高達16.3億元,亦為6幅官地中最貴。

十四年來首推工業地

下季亦會推出3幅非住宅官地,2幅為商業/商貿用地,分別位於葵涌及觀塘,合共可提供約10.03萬方呎樓面。最貴重一幅為觀塘鴻業街、偉業街、順業街與海濱道交界地皮,可建樓面約達88萬方呎,市場估值高達48.6億元。值得一提的,政府新增一幅葵涌工業地入賣地,並安排來季推出招標,是自2000年9月以來,政府首次推售工業用地。

陳茂波表示,香港工業發展由當年專注於生產工序,至現時涵蓋設計、研究發展、市場資訊、管理、售後服務等。近年,內地勞工成本上升及人民幣升值,令香港商家考慮將高增值工序遷回香港。業界亦向政府反映有興趣購買工業用地。今次推出土地,將測試市場反應,評估將來是否需要向市場供應更多的工業用地。