

# 下季料推4000伙 全年賣地勢超標

## 逾8700伙規劃過關 政府彈藥充足

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港府終攻克「建屋供地難」老問題。本月底將公布本財政年度第4季(2015年1至3月)賣地計劃,由於多幅土地於本季完成規劃,令下季可供出售的住宅地多達10幅,涉及逾8,700伙。而政府於本財年首三季已推出市場的土地達1.68萬伙,下季只要推地2,000伙已達全年推地1.88萬伙目標。有測量師預計,政府下季將推出的官地約4,000伙,全年賣地伙數可超標10%;當政府手握充足彈藥,在調控樓市上亦可更有彈性。

本財年第4季可供出售住宅地

| 地盤               | 地盤面積(方呎) | 可建樓面(方呎)  | 預計單位(伙) |
|------------------|----------|-----------|---------|
| 大埔白石角科進路與博研路交界   | 215,280  | 775,008   | 3,380   |
| 大埔白石角科進路         | 215,280  | 775,008   |         |
| 大埔白石角創新路         | 215,280  | 775,008   |         |
| 大埔白石角科研路         | 210,974  | 759,508   | 1,290   |
| 屯門第56區掃管笏路       | 288,949  | 841,745   |         |
| 屯門掃管笏第56區管翠路     | 267,776  | 785,341   | 1,220   |
| 屯門第16區海榮路與恆富街交界  | 50,591   | 323,781   | 480     |
| 長沙灣福華街、管盤街與福榮街交界 | 33,907   | 305,159   | 475     |
| 西貢對面海康健路         | 36,888   | 51,644    | 50      |
| 西鐵元朗站項目          | 417,568  | 1,485,324 | 1,876   |
| 總數               |          |           | 8,771   |

製表：記者 顏倫樂

城規會本季通過屯門及白石角(東部)的分區計劃大綱圖,令兩區共7幅土地「鬆綁」,多達6,370個單位下季可以推出市場招標,再加上滾存於實地表內已完成規劃的長沙灣福華街地盤、西貢對面海康健路地皮,約提供525伙,以及下季將推出市場的西鐵元朗站項目的1,876伙,10幅已成熟可於下季推出的土地,將提供多達8,771個單位。

### 首三財季推地佔目標九成

翻查資料,政府財年首三財季(今年3至12月)推地(連同已推出招標但未揭標的土地)共涉1.68萬個單位,佔全年供地目標(1.88萬單位)的89%,理論上下季只要再推地2,000伙已可輕鬆達標。但發展局局長陳茂波早前提到,為彌補過去數年供應未達標所失去的供應,全年供應將可能「超標」。

下財季可以推出的10幅政府土地中,單計大埔白石角、屯門兩區就佔了7幅,其中白石角所涉單位3,380伙、屯門約2,990伙,兩區合共就達6,370伙,佔總數的約73%。韋堅信測量師行估值董事林晉超接受本報訪問時指出,相信兩區土地不會全數推出市場,因為太多同一地區

土地推出市場,會對地價造成壓力,市場亦未必吃得消,預料政府只會選其中一至兩幅於下季推出。

以白石角為例,今年已推出兩幅土地,若下季一下子全推4幅同區地皮,即一年推6幅同區地,一定難有理想價錢,政府難免會被指責「賤賣土地」。

### 小發展商加入地價有承接

林晉超預測,下季度政府或只會推出當中約4,000伙,雖然對比本季6,700伙減少40%,同比今年首財季7,100伙(計及日出康城4期、市建局馬頭角區新山道/炮仗街地盤及流標的科進路地皮)亦跌43.66%,但整個財年供應仍將超標逾10%。

問到下季度土地供應上升,會否對地價造成壓力,林晉超認為,最近市場多了一批中小型發展商搶地,競爭上升下,相信下季地價與今年相若,除非市況出現突發性變化,否則未見到地價會出現下跌。



■韋堅信測量師行估值董事林晉超。

## 供應超標利彈性調控樓市

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府下財季可推地逾8,700伙,令本財年的土地供應出現「超標」情況,韋堅信測量師行估值董事林晉超認為,這給予市場一個正面訊息,反映政府有足夠能力推出土地,而土地供應逐步增加,亦有助舒緩樓價上升的壓力。

### 實地表13幅地皮待規劃

他指出,目前樓市的需求管理措施(俗稱「辣招」)屬「非常時期的非常措施」,當初正因為樓市供應不足推高樓價而暫時性推出,現時土地供應逐步回穩,亦讓

政府有更大彈性去調整辣招的力度。

雖然政府下季供地暫鬆一口氣,但實地表內仍有13幅地未完成規劃或正進行規劃,其中大埔分區計劃大綱圖、大窩口延坪道地、屯門第16區海榮路地等,共5幅地仍未完成規劃程序,涉2,740伙。

另有5幅地皮未展開改劃程序,分佈於牛池灣、赤柱、屯門;3幅位於旺角及灣仔的住宅用地,則因其所屬的分區計劃大綱草圖遭到發展商司法覆核而被凍結,令正在進行的改劃工作受阻,未來政府仍有大量規劃工作需要進行。

## 港鐵補鑊 首三季急推7500伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 曾被政府狠批拖實地後腿的港鐵,本財年即刻「超速」推地。繼9月份推出大圍站項目後,緊接立刻推出將軍澳日出康城5期,兩個項目均已順利獲承接,而本月內港鐵更會再推出日出康城6期及天水圍輕鐵天榮站項目招標,前後4個項目共7,500伙,佔首三季港府總已推1.68萬伙的44.64%,下季焦點將落在西鐵元朗站項目上。

### 佔政府已賣地44.64%

回顧今年初政府公布本財年賣地計劃時,港鐵只預備推出日出康城第5期及大圍站項目,共涉約4,500伙,但政府9月時宣佈,因多幅官地規劃程序未完成,趕不及財年第三季(10至12月)推出市場,港鐵將在本季內一口氣推4,600個單位,連同財年第二季推出的大圍站,意味僅財年首三季,港鐵已推地7,500伙,較原訂目標多出66.67%。

現時,大圍站項目、日出康城5期都已賣出發展權,涉及4,500伙,而尚餘本季預備推出的日出康城6期及天水圍輕鐵天榮站項目,一共3,000伙,按照既定部署,最快將於本月內亦推出招標,兩地能否成功招標,對於政府本年度供地達標有決定性影響。

### 西鐵元朗站項目接力上

至於下季度估計港鐵本身不會再有項目推出,但西鐵元朗站項目會接力上場。根據資料,地盤早於今年初公布的全年賣地計劃時,已撥入年度供應目標,修訂後的新方案並在9月通過城規會,由於項目已成熟可以推出市場,預料下季度招標。

城規會資料顯示,港鐵之前申請削減西鐵元朗站項目的發展規模14%,最新住宅樓面修訂為136.12萬方呎、商業樓面10.66萬方呎,新方案又削減3幢住宅樓宇及增加中小型單位比例至70%,單位數量減少338伙至1,876伙,當中約1,312個單位(約70%)為實用面積在538方呎或以下,日後將建6幢樓高由23至47層高商住大廈。



■港鐵今年推出的多個項目均獲承接。圖為大圍站。顏倫樂 攝

### 港府2014/15財政年度按季供應

| 季度   | 賣地表   | 鐵路項目  | 市建局項目 | 補地價項目       | 總數       | 按季變化    |
|------|-------|-------|-------|-------------|----------|---------|
| 第1財季 | 1,500 | -     | 1,700 | 1,900-2,000 | 3,200    | ↓54.93% |
| 第2財季 | 2,100 | 2,900 | -     | -           | 5,000    | ↑56.25% |
| 第3財季 | 1,250 | 4,600 | 850   | -           | 6,700    | ↑34%    |
| 總數   |       |       |       |             | 約14,900伙 |         |

製表：記者 顏倫樂

## 中小財團105億搶地 超大孖沙4.9倍

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 今年賣地市場可謂「百花齊放」,大批中小型地產商、內房企加入搶地,將一眾「大孖沙」比下去。雖然大財團於買入規模龐大的住宅地上仍然有優勢,但小型至中型地皮則成為中小型地產商的天下,總結過去三季暫時賣出的10幅住宅官地,只得新地及信置有進賬,其餘8幅被其他多間中小財團瓜分。

### 10官地中小財團奪8幅

本財年住宅官地買賣上,大型地產商僅信置及新地暫時買入兩幅,所涉金額17.81億元;中小財團則囊括其餘8地,金額共涉105.69億元,超過「大孖沙」4.9倍。業內人士指,港府近年大力推地,預

期未來供應將大幅上升,加上加息周期臨近,導致各區地價急瀉。地價大幅回落,吸引一眾蟄伏已久的中小型地產商、資深投資者出動搶地。

以8月截標的屯門仁政街地皮為例,當時就吸引資深投資者「物流張」、「鞋王梁」梁日昌、馬亞木、百旺都集團、大鴻輝等,漢國置業及內房企合景泰富等亦參與競投,截標當日收到27份標書,成為政府2010年大增土地供應後,收到最多標書的分層住宅官地項目。

### 內房企星資加入分羹

另外,新加坡財團鴻福實業、盈信控股、盛洋投資(控股)、佳明集團、培新

控股、結好控股、有利集團等多間過去少有在港買地的財團,最近亦頻頻出動,投地意慾高漲。至於內房企方面,本財年亦大舉南下,不少內房更瞄準大型土地,例如估值過百億元的港鐵大圍站項目,就吸引萬科(香港)、世茂房地產、佳兆業入標,實力不容小覷。

雖然大型財團於競爭激烈的官地上敗興而歸,但港鐵及市建局的大型住宅項目則全數成其囊中物,盡顯財力之雄厚。資料顯示,新世界於10月買入港鐵大圍站項目,可供應多達2,900伙;另外,新地今年4月買入港鐵日出康城第4期,可供應1,600伙,信置亦夥柏華置在9月購入觀塘市中心重建項目第二、三區地盤,提供約1,700伙。

### 本財年首三季已賣出住宅地

| 地盤                 | 佔地(方呎)    | 總樓面(方呎)   | 地價(億元)     | 提供單位(伙) | 中標財團        |
|--------------------|-----------|-----------|------------|---------|-------------|
| ■官地                |           |           |            |         |             |
| 灣仔捷船街地皮            | 2,906     | 14,531    | 2.33       | 1,500   | 合和實業        |
| 馬鞍山馬錦街地皮           | 33,272    | 200,210   | 7.038      |         | 宏安、錦華       |
| 荃灣楊屋道地皮            | 152,418   | 1,066,928 | 39.398     |         | 億京          |
| 馬鞍山恆光街地皮           | 33,368    | 115,089   | 4.28       |         | 宏安、錦華       |
| 屯門第10區仁政街地皮        | 12,637    | 80,478    | 4.271      |         | 資本策略        |
| 屯門第59區樂翠街地皮        | 11,244    | 13,487    | 1.56435713 | 250     | 馮康、馮達       |
| 粉嶺聯和墟聯興街、和豐街與聯盛街交界 | 30,441    | 209,909   | 7.3        |         | 信置          |
| 大埔白石角科進路           | 204,516   | 715,806   | 25.4288    | 約770    | 億京          |
| 屯門第4區景秀里           | 118,921   | 475,683   | 10.51      | 735     | 新地          |
| 馬鞍山耀沙路地皮           | 252,954   | 387,504   | 21.38      | 約400    | 俊和、中國城建(國際) |
| ■港鐵及市建局項目          |           |           |            |         |             |
| 市建局觀塘市中心計劃第2、3發展區  | 234,160   | 1,495,981 | 少於70       | 1,700   | 信置、華置       |
| 港鐵大圍站項目            | 521,107   | 2,879,155 | 103.56**   | 2,900   | 新世界         |
| 港鐵日出康城5期           | 200,200   | 1,101,545 | 20.6425**  | 1,600   | 會德豐地產       |
| 總數                 | 1,808,144 | 8,756,306 | 248.4      | 9,855   |             |

註：\*樓面只計算住宅部分,市傳低於70億元成交; \*\*補地價

製表：記者 顏倫樂

## 今財年已售14地皮近萬伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 本財政年度已過去8個月,統計港府期間已賣出土地(不計已招標但未揭標的項目),涉及14幅約9,855伙,地皮成交價接近250億元。不過,政府官地於本財年表現失色,土地供應由「一鐵一局」主導,「一鐵一局」於財年內雖暫時只賣出4幅土地,但由於每一幅都極大規模,所涉單位數達6,200個,佔財年供應的65.57%,更超出上財年(2013-14年度)的1.4倍。

本報統計,政府首三財季一共推出16幅官地共4,850伙,但因招標需時,扣除未揭標的項目,本財年至今賣出10幅約3,655伙,數量偏少,僅及上財年全年官地供應12,930伙的28.3%。即使連同已推出但未售的地皮,財年至今推出的單位數量仍及不上去年賣出單位的一半水平。

### 一鐵一局供地超去年1.4倍

相比起來,「一鐵一局」本財年表現大躍進,短短8個月時間內,已賣出3幅大型

地皮,單位數量6,200個。對比上財年,港鐵賣出兩個項目共2,320伙,市建局則賣出2個蚊型地盤涉254伙,雖然合共賣出4個地盤,但只涉及2,574伙,本財年「一鐵一局」已賣出的單位總量,足足超過上財年「一鐵一局」全年供應的1.4倍。

而連同本月內港鐵再招標兩個項目,以及市建局兩個深水埗地盤亦於上周截標,若全數順利賣出發展權,「一鐵一局」在本財年首三季賣出的單位更將推高至10,114伙,除高出上財年近3倍外,更加創「一鐵一局」10多年來最多供應的單一財年。



■億京以39.398億投得的荃灣楊屋道綜合商住地皮。顏倫樂 攝