

急推地增 伙減火

下季供6200單位增2.9倍 賣地表半數改劃未完



■新賣地表中的油塘崇信街與仁宇圍交界地皮，屬罕有沿海市區地。黃偉邦攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)為壓抑樓價飆升，政府近年全速覓地增樓市供應，終見成果。發展局局長陳茂波昨稱，2015/16年度土地供應預測達到2.847萬伙，新賣地表中官地有29幅涉及1.6萬伙。當中18幅地皮已完成或接近完成規劃程序，涉及約1.16萬伙，再加上其他土地來源，測量師預計，要達到全年供應目標1.9萬伙難度不大。而新財年首季(4至6月)會率先登場5幅住宅地，涉及3,100伙，連同鐵路及市建局項目，整季供應達6,200伙，較本季1,590伙激增2.9倍，按年亦升93.75%。

新年度可供2.8萬伙

陳茂波昨表示，新財年將推出29幅住宅用地，提供1.6萬伙，較14/15年度預測的1.55萬伙稍多，顯示政府繼續加快、加大土地供應的努力和決心。其中13幅為滾存土地，16幅為新增用地，連同鐵路項目及市建局項目等，私人土地改劃等其他土地來源，全年可供出售的單位數量28,470伙，亦與14/15年度的3萬伙相若。不過，當中有15幅地皮未完成規劃，涉及約7,900伙，再加上私人重建/發展項目提供的單位數量未能掌握，政府維持全

年私宅供應目標1.9萬伙。

雖然15幅地皮未完成規劃，但陳茂波稱，其中8幅已展開規劃程序，涉及6,200伙，當中更有4幅約3,500伙已通過城規會，只因未通過行政會議所以未計完成程序，真正未開展規劃程序的土地只有7幅涉及1,682伙，會繼續開展規劃，並爭取地區支持。

規劃進度佳官地主導

翻查資料，去年初政府預測官地供應可達15,500伙，但因多幅用地規劃受阻礙，最終只賣出6,300伙，佔當初預測供應的40%，須要港鐵加快旗下項目招標進度，財年供應達8,400伙，才能彌補官地規劃趕不及的困局。陳茂波表示，下財年官地的規劃進度較去年好，多幅住宅地「鬆綁」，故此出售官地的數量亦會按年增加，以達到供地目標。

至於財年首季(4至6月)，政府將招標出售5幅住宅地，提供3,100伙，按季升94.97%，全部位於新界，主要來自屯門，涉及3幅，餘下2幅分別來自元朗及長洲。陳茂波解釋，由於港島區及九龍區可供應土地不多，而且規模細，故賣地表內的地皮亦主要來自新界區。他不擔心太多新界區地皮會增加流標的風險，而最近賣地亦見到競爭激烈，但會密切留意情況。

全年可達萬九伙目標

另外，當局亦會推出港鐵日出康城其他期數，約2,450伙，包括日出康城第

7期(約1,200伙及商場)延至4月才招標，計算入財年首季賣地內，再加上市建局馬頭圍兩個地盤共約650伙，財年首季供地高達6,200伙，按季飆升2.9倍，按年亦升93.75%，反映政府供地決心。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，對於政府供地能力一直抱有信心，市場亦必須意識到政府有能力主宰土地供應的事實。而且下財年政府已完成或接近完成規劃程序已達1.16萬伙，再加上鐵路項目的7,230伙，單計這兩個板塊已保證有1.883萬伙供應，相信政府要達到供應目標1.9萬伙難度不大。張聖典續說，啟德發展區、新界區等尚有大量土地待推，相信未來兩年土地供應都相當足夠。



■發展局局長陳茂波昨日公布2015/16賣地計劃。彭子文攝

納兩市區豪宅地 最矚目

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府新財年首季(4至6月)將推出5幅住宅地，估值近78億元，其中屯門區佔3幅成供應庫，以掃管笏路地皮及管翠路地皮規模最龐大，兩地均可提供約1,200伙。美聯測量師行董事林子彬表示，兩項地勢較高及部分望海景，而且鄰近國際學校，預料受大型發展商歡迎。據了解，兩地皮市場估值分別達到32億元及27億元，樓面地價約3,500元。

屯門區另一幅海榮路與恆富街交界地皮，屬高密度住宅用地，由於鄰近輕鐵站，規模適中兼有海景，市場對其估計樓面地價每呎約3,000元水平，估值約14.8億元。首季餘下兩幅地皮位於元朗及長洲，均屬低密度住宅地。事實上，政府財年首季土地供應高達6,200伙，若然悉數成功售出，數量已佔年度目標約1.9萬伙超過3成。

新增16地皮 市區僅佔3幅

新財年賣地表的29幅住宅地中，有16幅為新增用地，其中市區地新增只有3幅，最矚目為何文田常盛街地皮，可建樓面約587,712方呎，為罕有具規模的豪宅地，估值約58.77億元。另一幅九龍筆架山龍翔道地皮，鄰近早前售出的同區地皮，加上是次的發展規模更大，可建樓面約342,769方呎，故此估值高達68.55億元，預料兩地可獲大型發展商或組財團競投。

此外，油塘信崇街與仁宇圍交界地皮，



■何文田常盛街(前汽車扣留中心)在新增市區地皮中較為矚目。劉國權攝

可建樓面約571,730

方呎，亦值得留意，項目屬罕有沿海市區地，早前鯉魚門用地亦競投踴躍，估計項目約值30.3億元。而連同商業用地，新一年賣地表一共有34幅地皮，其中16幅安排上半年賣，餘下18幅則下半年出售。

啟德酒店地首度推出

另一方面，2014/15年度賣地表餘下的19幅住宅地，只有13幅滾存至下財年，即有6幅剔除。陳茂波昨披露詳情，其中牛池灣豐盛街地皮因改建公營房屋、大埔近鳳園用地則改劃失敗、屯門第48區青山灣段用地涉及歷史建築或須保留而剔除，其餘3幅灣仔及旺角地，由於分區大綱圖正在司法覆核，亦暫時抽起。

另外，新年度賣地表將推出4幅商業/商貿用地，來自元朗東頭工業區、黃竹坑、葵涌、長沙灣，提供約18萬平方米商業樓面，東九龍則未見有供應。啟德發展區內的酒店用地亦首度推出市場，位於啟德第4C區5號地盤，鄰近啟德郵輪碼頭，預料可供應約500個房間。

4至6月政府擬推出地皮

| 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 | | | | | | |
| 屯門第56區掃管笏路 | 住宅(乙類) | 290,628 | 842,821 | 32 | 3,800 | 3,100 |
| 屯門第56區管翠路 | 住宅(乙類) | 264,794 | 741,423 | 27 | 3,700 | |
| 屯門第16區海榮路與恆富街交界 | 住宅(甲類) | 52,001 | 494,010 | 14.8 | 3,000 | |
| 元朗牛潭尾新潭路與碧濠苑第一街交界 | 住宅(丙類) | 94,077 | 37,631 | 2.26 | 6,000 | |
| 長洲花屏路 | 住宅(丙類) | 36,705 | 29,364 | 1.47 | 5,000 | |
| 鐵路及市建局項目 | | | | | | |
| 日出康城其他期數 | - | - | - | - | - | 2,450 |
| 馬頭角北帝街/新山道發展項目 | - | 13,746 | 105,293 | - | - | 160 |
| 馬頭角馬頭圍/春田街發展項目 | - | 36,350 | 259,628 | - | - | 490 |
| 總數 | | | | | | 6,200 |

估價資料：理想城市集團

製表：記者 顏倫樂

近3年土地供應情況(伙)

| 土地供應來源 | 2013/14年度 | | 2014/15年度 | | 2015/16年度 | |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| | 預測 | 實際 | 預測 | 實際 | 預測 | 實際 |
| 政府官地 | 13,600 | 12,980 | 15,500 | 6,300 | 16,000 | - |
| 鐵路項目 | 5,700 | *2,920 | 6,530 | **8,400 | 7,230 | - |
| 市建局項目 | 1,800 | 250 | 3,200 | 2,700 | 840 | - |
| 須修訂土地契約/換地的私人重建/發展項目 | 3,500 | 90 | 3,300 | 約100 | 2700 | - |
| 毋須修訂土地契約/換地的私人重建/發展項目 | 1,200 | 1,810 | 1,400 | 約2,800 | 1700 | - |
| 總計 | 25,800 | 18,050 | 29,930 | 20,300 | 28,470 | 19,000(目標) |

*日出康城第4期，中標財團中多建600伙至2,200伙

**日出康城第7期約1,200伙延至4月賣，剔出本年度，計算入2015/16年度

製表：記者 顏倫樂

撤限量條款 防樓市畸形

恐大單位日後惹炒風

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)針對早年供應不足的問題，政府自2011年開始於賣地條款內加入限量及限呎(規定要興建超過某一數量及某一數量呎數的單位)條款，以增加市場供應量，但去年開始，細價樓受追捧下，發展商投得的地皮都大舉建細戶，個別地皮擬建單位甚至超出限量要求逾一倍。發展局長陳茂波昨坦言，擔心日後市民換樓現斷層，故近兩季所推地皮都不設限量條件。意味著實施三年多的限量條款將擱置。

陳茂波昨日說：「設置限量條款時，我們假設的平均面積，不似現時市場所出現的情況，現時市場是200方呎，甚至細過200方呎樓下單位，限量後但這麼小的單位面積是不恰當的。但現時樓價這麼貴，供應緊絀，沒辦法，這麼細的單位仍然有一定承接，因為大家都想上車。」

他續說：「我們要留有空間，剛結婚買細單位上車的人士，有小朋友希望換大些的單位時，希望供應不

會嚴重脫節，造成日後這些樓宇變另外一浪去炒，對市場，對大市都不好。」陳茂波指，其實政府連續兩季(1至6月)推出的地皮已沒有設限量條款，就是希望留有餘地：「任何(發展商)買地都可以因應市場情況，適當回應市場需求。」

細戶受按揭成數影響

浸大財務及決策學系副教授麥萃才表示，政府擱置限量，估計是想避免日後單位供應失衡的情況，因為過去數年已有大量的細單位供應，近年陸續推出市場，令細單位供應量大增。在預計私樓供應達標的情況下，政府讓發展商有更大彈性去調劑單位大細：「你無限制發展

商可以自己決定，有限制就一定要起。」問到擱置限量條款對樓市的影響，他表示，現時細價樓上升的原因並非單一因為供應不足問題，亦因為按揭成數的限制、辣招的影響等，故此不認為今次擱置，會導致細價樓價格出現變動。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，政府擱置限量條款，難免無法準確預測地皮提供單位數量，但須留意，去年不少賣出的官地，最終擬建單位都超出限量要求甚多，限量條款亦已經「形同虛設」。他認同政府今次的變動，認為由市場調節單位數量更有效率，相信發展商不會因為再無限量，就一窩蜂興建大單位，亦會視乎每幅地皮的條件。