

下季賣地5100伙增13%

港鐵再擔大旗 政府料全年1.9萬伙達標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府供地失預算，原計劃首財季（3月至6月）有6,200伙供應，但日出康城8期延遲推出，以及市建局馬頭角春田街項目擬轉作出售的資助房屋，令供應跌至4,500伙。為彌補供應，發展局局長陳茂波昨日公布，下財季（7月至9月）將推出5,100伙，按季增13.3%，其中官地1,650伙、鐵路項目3,310伙，意味下季供應將再由鐵路項目主導。統計首兩財季土地供應共9,600伙，已達財年全年供應目標1.9萬伙一半，政府強調有信心全年達標。



■發展局局長陳茂波稱，未有盡推所有官地，是為了讓政府保留彈性去因應市況回應社會需求。 張偉民攝



■青衣細山路地皮毗鄰美景花園，發展商料需先平整土地。 記者張偉民攝



■屯門青山公路地皮屬臨海地盤，鄰近興建中的珠海學院新校址地盤。 資料圖片

隨時季中加碼推地

確保供應 香港文匯報訊（記者 顏倫樂）為增加推地彈性，發展局局長陳茂波昨日首次提到，會視乎市場情況與改劃土地用途進度等，下季或會隨時額外加入私宅地及商用地等，但政府不會因此放棄按季公布賣地計劃的方式，因這樣能使賣地計劃有透明度，但隨時推地的做法，可以令政府有更大彈性去推地。

視乎市場及改劃進度

陳茂波指出，政府會密切留意情況，只要有地皮改劃程序完成，並放入賣地表內，就會「隨時推出市場」。回顧政府近年多次調整賣地策略，例如放棄勾地制度改為主動賣地、按年按季公布賣地計劃性等等，相信今次「突擊推地」的舉措，是希望向市場先作出預告，增加推地自由度，以免日後一旦供地出現「甩漏」造成不達標的窘境。陳氏又調整去年度的土地供應數量，由於上年度私人重建/發展項目的可供應單位由2,900伙增加900伙至3,800伙，政府調整去年度的土地供應為21,200伙，而過去兩個財年的總土地供應為39,000伙，與政府設下的供應目標38,800伙相若。

4官地估值最多56億

分析政府下季推出的3幅住宅地，全部位於新界區，未有市區地皮供應，3地連同下季將售的石門商用地，市場估值一共為49.99億元至56.25億元。其中，以大埔白石角創新路最貴重，估值達25.2億元。美聯測量師行董事林子彬表示，3地都屬中小規模用地，可望吸引中小型發展商競投，屯門地皮規模細及坐擁海景，料競爭較激烈。

賣地表增2地2600伙

此外，政府昨日宣布在賣地表加入兩幅屯門新地皮，屬各可供應逾千伙的大型宅地。兩地位於屯門第48區青山公路青山灣段前掃管軍營（近管青路），現址為國際十字路會，彼此相鄰而分成東西兩個部分。西面地盤規模較細，提供約75.1萬方呎，東面則有95.8萬方呎樓面，提供單位分別可達1,160伙及1,450伙，合共約2,600伙供應。

港府於財年首季原本計劃推出6,200伙土地供應，但「計劃趕不上變化」，港鐵日出康城8期最終未能趕及於本季推出，同時市建局馬頭角春田街項目（即塌樓重建地盤）約490伙，亦因研究作出售的資助房屋而被剔除出首財季的賣地計劃，令政府首財季供地出現「甩漏」，跌至4,500伙，較原來計劃減少27%。

3官地悉數來自新界

為填補首財季供地失去的空缺，港府下季賣地加大力度。陳茂波昨宣布，下季將推出5,100伙供應，其中官地會有3幅，分布於大埔白石角、屯門、青衣，涉及約1,650伙，而日出康城8期約1,430伙順延至下季，再加上西鐵元朗站項目1,880伙安排下月推，鐵

路項目於下季將多達3,310伙，主導來季的土地供應。市建局筲箕灣西灣河街項目120伙亦安排下季招標。

石門商用地納賣地表

綜合財年首兩季供應合共9,600伙，已達港府全年供應目標1.9萬伙的一半，陳茂波強調，政府有信心全年供應達標。他又說，雖然上季供應有調整，但只要按每季供應4,000單位至5,000單位已可達標。至於下季亦將推出一幅商用地皮招標，位於沙田石門安耀，可供應1.6萬平方米商貿樓面，地皮亦屬下季額外新增加賣地表的土地。

不過，政府年初時預計下季可推出的土地有10幅，即使扣除正在司法覆核的大埔露輝路地皮，仍有8幅官地可供下季招標，但最後只推出其中3幅約1,650伙，與本季的5幅官地共3,100伙相比較，下季官地供應大幅減少46.77%。

陳茂波：地價隨行就市

陳茂波解釋，未有盡推所有官地，是為了讓政府保留彈性去因應市況回應社會需求，

政府下季(7月-9月)推出地皮

地盤位置	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	預測供應(伙)	每呎樓面地價(元)	估值(億元)
大埔白石角創新路	住宅(乙類)	184,290	663,446	約720	3,800	25.2
屯門第48區	住宅(丙類)	88,157	114,604	約190	4,500-7,000	5.16-8.02
青山公路-青山灣段	住宅(甲類)	66,737	425,115	約740	3,200-4,000	13.6-17
青衣細山路地皮	住宅(甲類)	66,737	425,115	約740	3,200-4,000	13.6-17
沙田石門安耀街	商貿	18,299	172,224	—	3,500	6.03
小結				約1,650		49.99-56.25
鐵路與市建局項目						
將軍澳日出康城8期	—	—	—	約1,430	—	—
元朗站	—	約417,568	1,485,324	約1,880	—	—
市建局西灣河街項目	—	7,642	64,153	約120	—	—
總數				約5,100		

■ 估值來源：美聯物業、理想集團

■ 製表：記者 顏倫樂



■過去數年不斷推地的尖沙咀角再有供應，涉及創新路地皮。 記者張偉民攝

司法覆核阻推地 波叔斥如「拉布」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年推地經常遭到來發展商、地區人士及環保團體等的挑戰，多幅住宅地皮遭司法覆核後，窒礙政府的供地步伐。發展局局長陳茂波昨日語調強硬，一再形容司法覆核等如「拉布」，影響政府土地供應。

陳茂波說：「如果有人在政府賣地時不斷咁做(司法覆核)，而政府因為咁停咗唔賣，甚至拖慢去賣，其實我哋就俾人拉布成功，阻咗土地供應去市場，最後受害的係市民。」他表示，每次面對這類司法覆核，政府都會考慮各方面風險，並諮詢法律意見。

乏實質理由 只求剎停賣地

他舉例，曾經有地皮於截標當日下午，政府才由傳媒得悉有市民提出司法覆核，要求政府中止賣地，但與政府法律部門取得意見後，最後都沒有中止賣地，因為該市民並無提出一些實質理由，只單純要求中止賣地。

事實上，政府昨日額外加入賣地表內的兩幅前掃管軍營地皮，消

息指有市民已成功申請法律援助，未來將提出司法覆核。陳茂波回應，「司法覆核等同拉布」，諮詢法律意見後會採取措施，並強硬地說：「要確保土地供應不會受到不必要的阻撓。」他補充，該兩幅地皮已完成改劃程度，政府一直有與國際十字路會聯絡，待使用者出遷出後就可以出售。

至於下季擬推出的西鐵元朗站項目，早前曾有市民申請法律援助，擬提出司法覆核。陳茂波指，相關法律援助申請已被拒絕，雖然有報章指相關人士會就法律援助被拒而提出上訴，但政府尚未掌握最新情況。

日出康城調整增供應

另外，下季將推出的鐵路項目日出康城8期，其單位數量有所調整，涉及1,430伙，較原來公布的1,200伙有所增加。陳茂波昨指，日出康城項目餘下2,900伙將於財年下半年陸續推出市場，若再加上首季已賣出的7期1,250伙，即整個財年日出康城可供應單位為5,880伙，較政府年初公布的5,350伙多230伙或4.3%。

市區新盤計劃加價10%

或會推售，同系堅尼地城加多近山及旺角MacPherson Residence則計劃加價。

九建田灣最快7月推盤

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永昨日表示，田灣豐登街新盤登峰·南岸，屬集團灣岸系列第2個樓盤，項目提供150伙，約一半單位為實用面積約300方呎1房戶，約17%為面積200餘方呎開放式戶，約33%為面積約400多方呎2房戶，逾80%單位有海景，預計明年年底入伙。他透露，項目售樓書正在準備中，最快下週上載，7月或8月開售。

至於同系堅尼地城加多近山有機會重推及加價5%至10%，而旺角MacPherson Residence尚有70多伙，包括1房、2房及特

色戶，料短期加價5%，中線加幅料達10%。對於近日港股大跌及美國或加息對樓市的影響，他認為，股市非實際資產，中國人的智慧是買磚頭保值，況且美國未有條件加息，即使加息料只是四分之一厘，屬預期之內，相信下半年樓價仍會升5%。

2九龍項目收票爆棚

另外，新世界及市建局合作的旺角SKYPARK首批連加推共132伙，至昨晚累收156票，剛超額。而新地於何文田天鑄新一批20伙於本周四推售，消息指至昨晚累收約100票，超額4倍。

新盤成交方面。太古地產於西摩道肆然昨日以折實價5,456萬元售出8樓，實用面積2,182方呎，呎價25,007元。



■九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示，田灣新盤命名為登峰·南岸。

記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤熱浪再現，九龍建業於香港仔田灣住宅項目命名為登峰·南岸，最快下週上載售樓書，7月