

# 主打市區地 啟德6000伙

## 陳茂波風騷：今年賣地達標最「穩陣」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨日公佈新年度賣地計劃,與往年不同,由於不少土地已完成規劃程序,政府新財年的賣地將以官地為主,鐵路項目為副。發展局局長陳茂波昨日宣佈,新財年將推29幅住宅地共1.9萬伙,單位數量創6年新高,其中新增入賣地表的14幅住宅地中,更有不少屬大規模的市區土地,尤其啟德一帶狂推7幅土地,最受矚目,單單這7幅地就提供約6,000伙,數量佔賣地近三分之一。

陳茂波昨日形容,新財年住宅土地供應要達標,是上任數年以來最「穩陣」,強調政府會按目標推地。他的言論依據,乃因為新財年的賣地計劃中,需要進行改劃的土地只有2幅(鴨洲利南道、堅尼地城西寧街)約1,500伙,佔官地總供應7.9%,較本財年的15幅更大幅減少,令政府推地達標更有把握,減少受其他土地來源供應時間不穩定造成的影響。

### 今年改劃工作仍繁重

他指出,近兩年政府力推改劃工作,現在才有多幅地改劃成功推出市場,而不再出現過去數年邊改劃邊推地的局面,但強調改劃工作要持之以恆。規劃署署長凌嘉勤說,今年的改劃工作仍然相當繁重,涉及約45個地盤、18張分區計劃大綱圖、78,700個公營房屋單位及5,400個私樓單位,當局會不斷規劃令土地儲備有持續供應。

新財年賣地表中,涉及29幅住宅用地,其中15幅為滾存用地,14幅為新增用地,合共涉及1.92萬個單位,數量創6年新高。但相對而言,「一鐵一局」項目於新財年的角色被淡化,其中鐵路項目只得4,840個單位,加上市建局預料480伙供應,新財年「一鐵一局」合共只有5,320個單位,即使所有項目都順利推出,較本財年8,570個供應仍少37.9%。

### 供地目標減至1.8萬伙

陳茂波解釋,新財年「一鐵一局」項目供應較少屬意料之內,局方早已看到這個情況,才會加快各項改劃工作。據

了解,新財年的鐵路項目中,除一貫的日出康城項目外,多了不少「新面孔」。陳茂波表示,何文田站、黃竹坑站將分期推出,新財年會先推出兩幅,連同日出康城,3個港鐵項目合共3,190伙,西鐵項目則會推出錦上路站約1,650伙。

而連同補地價及重建項目預測分別2,200及1,900個供應,陳茂波預料新財年的整體潛在土地供應來源將達到28,620個供應。而因應早前長策會調整十年建屋目標,陳茂波表示,新財年的供地目標亦減少至1.8萬伙,較本財年1.9萬伙減少5.3%,雖然近期地價出現流標及低價成交等,但對新財年達標有信心。

### 強調「不賤賣不托價」

值得一提的是,新財年賣地表中,提供500伙或以上單位的較大規模地皮數目佔16幅,500伙以下但逾100伙的地皮佔9幅,數字反映出大規模項目供應比例較多。被問到今年推出的地皮面積較大,樓市疲弱下,會否擔心賣地有難度。陳茂波說,當局會盡可能「割細」地皮出售,讓更多中小型地產商可以入場投標。

他又說,過去一段時間土地招標競爭激烈,總結過去幾年出售的約90幅地皮,有53個發展商中標,其中34個發展商投得一幅地,9個發展商投得兩幅,強調市場有健康競爭時,政府不賤賣,不托價,會隨行就市,有信心推地時會有承接,亦一再重申政府並無高地價政策。



發展局局長陳茂波。張偉民攝



陳茂波宣佈,新財年將推29幅住宅地共1.9萬伙,單位數量創6年新高。圖為啟德發展區全貌。張偉民攝

新財年首季(4至6月)推出地皮				
地盤位置	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	每呎樓面地價(元)	估值(億元)
<b>住宅項目</b>				
大埔白石角創新路	308,765	1,111,554	3,800-4,500	42.4-50
大埔白石角科研路	114,594	412,538	3,800-4,000	15.7-16.5
大埔滘大埔公路	298,163	259,430	3,000-7,000	7.8-18.16
屯門青山公路大欖段	81,570	293,651	3,800-4,000	11.16-11.7
沙田多石街	145,314	523,130	2,500-4,000	13.1-20.9
青衣細山路	66,737	425,115	3,000-3,200	12.8-13.6
油塘崇信街與仁宇圍交界	113,345	566,725	5,000-7,000	28.34-39.7
<b>市建局項目</b>				
大角咀杉樹街/橡樹街項目	9,311	77,296	/	/
馬頭角啓明街項目	5,952	52,248	/	/
<b>商業項目</b>				
葵涌大連排道(商業項目)	13,003	123,528	4,500-4,800	5.6-5.9
葵涌永基路與永建路交界(工業項目)	39,902	379,070	4,000	15.2

■估值來源：中原地產 製表：記者 顏倫樂

# 新盤搶推

# 映御138伙今開售

### 地產界評樓市

#### ■恒地營業(一)部總經理林達民：

預算案未提減稅是預期內,料樓價連跌7至8個月才能確定樓市進入下跌軌道,政府才有機會減稅,發展商會因應市況調整銷售步伐。

#### ■長實執行董事趙國雄：

豪宅物業有市場支持,尤其地段優越及其前景的豪宅更獲有實力及長線投資者追捧,預期今年豪宅市場發展將平穩向好。

#### ■美聯集團主席黃建業：

樓價及租金已確認下行,負資產有進一步上升壓力。供應大增又面對美國加息。樓市正轉向「供過於求」,防範樓市惡化打擊經濟,政府應及早為樓市減稅撤招。

#### 香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府

未對樓市減稅,持續增加土地供應,發展商唯有加快推盤步伐。新地於元朗中小型住宅映御首批138伙昨日截票,新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表示,累收1,439票,超額登記9.4倍,當中28張是代理票,恒地於馬鞍山豪宅盤迎海,御峰最快今日開價。

#### 張卓秀敏昨表示,元朗映御首批

138伙於昨日下午5時截票,今晚分兩節(買2伙或以上大手客及買1伙者)開售,每節銷售的首名合資格新地會員買家,可獲價值逾5萬元足金擺設,兩個名額優惠價值共逾10萬元,最快今晚加推單位。

#### 迎海·御峰最快今開價

恒地營業(一)部總經理林達民指出,與新世界及培新合作的馬鞍山迎海,御峰最快今日開價,首批至少50伙,下周出售,會提供85%一按,所有單位可配售一個車位,購買2伙或以上大手客將可優先認購。另一個元朗豪宅新盤亦醞釀出擊。百利保執行董事兼首席營運

#### 官范統表示,與系內富豪酒店合

作的洪水橋富豪,悅庭最快4月推出,傾向以招標形式推售,首批最多推10間,定價會參考同區一手及二手市價,亦會考慮提供二按。

#### 干德道敦睦刊樓書搶灘

市區豪宅盤亦搶攻。豐泰地產資產管理區域董事吳財琴表示,西半山干德道31敦睦樓書昨日已上網,計劃下月開售,價錢參考干德道一手樓價錢,過去一年成交呎價由逾3萬至10萬元。該盤提供111伙,實用面積由483至3,962方呎,間隔由開放式單位至2房複式戶。

#### 瀚然天台戶指引價2億

西半山現樓豪宅盤瀚然,昨天首度開放51樓連天台特色戶予傳媒參觀。發展商太古地產住宅業務董事杜偉業表示,連同該廈的50樓特色戶,兩伙將於下周一(29日)以招標形式發售,並定於3月18日截標。天台戶指引價為2億元,而50樓單位指引價為1.75億元。



瀚然發展商太古地產住宅業務董事杜偉業。蘇洪瀾攝



長實高級營業經理封海倫表示,集團計劃提供特別折扣予大手買家。蘇洪瀾攝

# 下季推4800伙增逾80%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨日還同時宣佈新財年首季(4月至6月)賣地計劃,會先推出7幅住宅官地及2幅市建局地皮,涉及4,800個單位,較本季的2,650伙大增逾80%。



西寧街巴士總站用地。劉理建攝



利南道駕駛學院。張偉民攝

下季地皮中,其中7幅官地分佈於大埔、屯門、沙田、青衣及油塘,包括曾經流標的表衣細山路地皮,以及受司法覆核影響的大埔滘大埔公路。美聯測量師行董事林子彬表示,該7幅官地估值合共148.21億元。

### 青衣細山路流標地翻叮

翻查資料,青衣細山路地皮去年11月流標,被問到今次重推有否更改賣地條款等,發展局局長陳茂波指出,該地皮涉及大壩的斜坡維修及保養,但實際要進行施工的面積不大,相信經過這數個月的時間,發展商有更多時間研究該幅地皮,未來更準確定價,目前並未更改賣地條款,有信心地皮會有承接。

而今年1月流標的元朗朗頭,亦安排最快財年第2季招標。下季最大規模土地,為大埔白石角創新路地皮,林子彬表示,估計每呎樓面地價估計約為3,800元,兩地估值約42.24億元。唯一一幅市區地油塘崇信街項目,預料每呎樓面地價約5,000元,估值則約28.34億元。陳茂波重申,會視乎情況在季度內加推土地,以增加供應土地的靈活性。

### 啟德1F區1號地估值82億

至於新增入賣地表內的14幅地,最受矚目的肯定為啟德一帶的7幅地皮,涉及的總樓面

高達460萬方呎,單位供應達6,000伙,佔官地供應1.9萬伙近三分之一。其中最大規模的啟德第1F區1號地盤,總樓面約142.1萬方呎,市場估值達82.43億元,為新增14幅地皮中最貴重。

另外兩幅備受注意的地皮,分別位於堅尼地城西寧街及鴨洲利南道,同樣為港島區少有的市區海景地皮,測量師預料兩地的樓面地價相若,約8,000元水平,其中利南道總樓面約76.2萬方呎,估值達60.97億元。西寧街規模較細,總樓面約4.56萬方呎,估值約3.65億元。

### 商貿地料三四財季推

除住宅地外,政府新財年亦大量推出商業用地,賣地表內將新增7幅商業/商貿、酒店用地,令總商業用地增至11幅,包括8幅為商業/商貿用地,3為酒店地,提供的商業樓面約53.6萬平米,酒店房間為2,100個,兩者都為近5年新高。

陳茂波說,大部分商業或酒店地都預料於第三及四季推出。其中酒店供應全數來自啟德,主要配合啟德旅遊中樞的落成進度。而中環美利道地皮亦將於新財年亮相,由於屬少有核心區甲地供應,測量師預料每呎樓面地價約1.6萬元,估值高達71.82億元。

# 中資掃貨 光大百億吞灣仔商廈

香港文匯報訊(記者 蘇洪瀾)新正頭仍未結束,寫字樓市道已錄得百億「巨訂」,中資財團光大控股(0165)昨天公佈,夥控股東東光香港斥資100億元購入灣仔大新金融中心全幢,造價登上本港商廈市場歷來第二貴紀錄,是繼去年恒大以125億吞本港商廈後,再有中資財團斥百億元在港「掃貨」。

### 呎價24993元 作長期投資

爪哇去年放售灣仔大新金融中心全幢,中資財團洽購的消息甚囂塵上,及至昨晚買家終告曝光。光大控股昨天公佈,夥光香港以100億元的代價購入該廈,預期收購事項完成將於2016年5月24日進行。集團指,該物業擬將由光大香港及集團持有作長期投資,將用作辦公室及收租。

大新金融中心位於灣仔告士打道108號,涉及39層之商業大廈及158個停車位,佔地26,705方呎,總樓面面積約為400,113方呎,按成交價計算,平均呎價為24,993元;而成交價與爪哇去年放盤時意向價100億元持平。

### 香港商廈市場歷來第二貴

這是自去年11月恒大從華置以125億元承接灣仔美國萬通大廈,創下本港歷來商廈成交價新高後,再有中資財團以百億元購入全幢商廈,登上本港商廈市場歷來第二貴紀錄。

事實上近年中資群起湧港,引起市場矚目,中國人壽海外去年11月亦以58.5億元購入紅磡商廈樓花One HarbourGate西座,成為九龍區歷來最大宗的全幢商廈成交。2012年中國農業銀行以48.8億元,購入中環干諾道中50號作為

總部,同年中國建設銀行則以25.1億元,收購九龍灣宏照道18號全幢物業作自用。



光大斥資100億元購入灣仔大新金融中心全幢。蘇洪瀾攝

### 歷年全幢商廈成交排名榜

項目	成交金額(億元)	面積(萬方呎)	呎價(萬元)	買方	年份
灣仔美國萬通大廈	125	34.4	3.6	恒大	2015
灣仔大新金融中心	100	40	2.5	光大控股	2016
紅磡One HarbourGate西座	58.5	39.3	1.5	中國人壽(海外)	2015
觀塘One Bay East東座	54.25	51.3	1.1	花旗	2014
中環中國農業銀行大廈	48.8	17.2	2.8	農行	2012

■資料來源：綜合市場資訊 製表：記者 蘇洪瀾