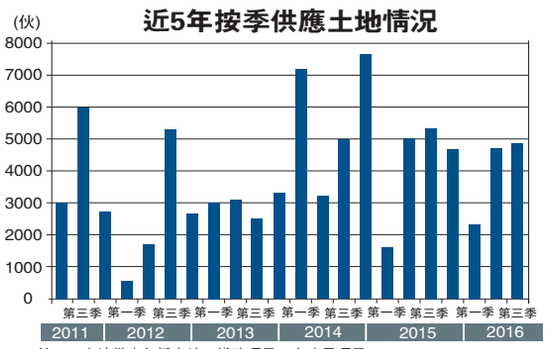
下季供4840伙 半年超標6.5%

陳茂波：穩定推地 預留彈性

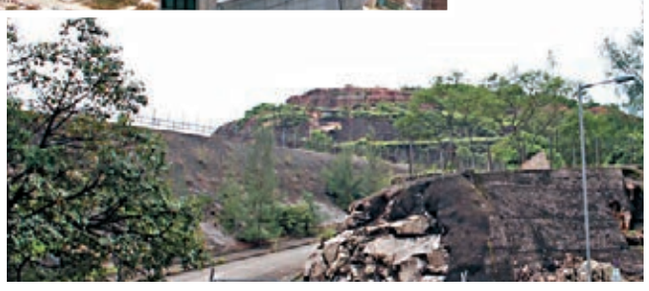
香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市下滑，惟無影響政府增加土地供應的步伐。地政總署昨日公佈財年第二季(7月至9月)賣地計劃，包括推出7幅私人住宅官地及1幅市建局地皮，共提供4,840個單位，與財年首季供應量相若，另有兩幅商業及商貿地。測量師推算該7幅住宅地皮市值高達160億元。統計財年首兩季，土地供應已達9,580個單位，超過政府半年供地目標約6.5%。



註一：土地供應包括官地、鐵路項目、市建局項目
註一：已扣除季度內流標、擱置、延後推地、政府修訂單位數量等不同因素
製表：記者 顏倫樂

■「啓德門廊」啓德第1E區2號商業地(紅色箭咀)為下季最矚目地皮。橙色箭咀為啓德第1K區3號住宅地。 資料圖片

■陳茂波坦言，樓價下跌情況下，地價下跌速度更快，但強調政府會密切留意市況。 記者張偉民 攝



■油塘茜發道地皮(即茶果嶺高嶺土礦場用地)(第1期)提供約1,000伙單位。 記者張偉民 攝

發展局局長陳茂波昨表示，政府下季將推出7幅私人住宅官地招標，涉及4,760伙，再加上1幅市建局用地，8幅住宅地一共提供4,840個單位，與財年首季供地4,740伙相若。地皮主要分佈於九龍與新界，其中，啟德及油塘都有大型地皮供應。他指出，本財年政府供地目標為1.8萬伙，即半年的目標為9,000伙，而至今財年首兩季，政府已推出9,580個單位，意味政府單計首兩季已超出供地目標的6.5%。

鐵路項目下半年登場

他表示，下季政府推更多土地，目的是讓政府有更多彈性去應付市場的變化，若出現無法預計的情況時，政府亦可以作出調整。他強調，政府可隨時加入地皮招標，有信心維持供應持續穩定。至於財年首兩季暫時仍以官地供應為主，鐵路項目則會等到財年下半年(10月後)才會推出市場。

近期賣地成績每況愈下，下季其中一幅土地更屬之前曾經流標的地皮(元朗凹頭地)，問到會否擔心再出現流標時，陳茂波表示，雖然最近幾次賣地的激烈程度與以往相比有所不及，但仍然不乏財團投標，因此政府對下季賣地仍然審慎樂觀。

無高地價政策保收入

被問到最近地價下跌，是否政府放棄高地價政策時。陳茂波表示，政府一直沒有高地價政策，上任4年來，亦從未有政府高層要求局方維持高地價去確保庫房收入，地價一直隨行就市。他又說，即使市場調整，政府的土地供應亦不能因此中斷。而目前政府亦沒有一個指標，例如樓價要跌多少就會調整土地供應或樓市措施等。

回顧上財年，他指，經調整後該年度供應量為19,870伙，較原來20,130伙微跌，主要因為屯門青霞里地皮因技術問題而延後推出，而地皮已被安排在下季發售。他亦提到司法覆核方面，有4宗司法覆核，申請人已主動撤回申請，其他個案亦有良好進展。

留意內地資金置業

問到最近內地資金在港購買物業上升，陳茂波表示，留意到最近有按揭經紀發表報告，指豪宅市場內地客佔比達10%，中小型物業市場亦達5%。不過，根據稅務局資料，4月至6月平均每月亦只1.9%屬非港人購買香港物業，比例仍然屬相當低。

最近英國脫歐，陳茂波承認，未來不穩定與不確定因素會較多，但認為目前未有對本港樓價產生負面影響，而且香港屬外向型經濟，除英國經濟外，亦受內地經濟表現，以及美國、東盟國家等的經濟表現影響，而加息、本港就業情況等亦會對樓價有影響，樓價的變化是不同因素互相影響與疊加後的結果。因此需要整盤去看，目前不宜太早下定論。

下財季（7至9月）可供應住宅地

地皮位置	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	估計供應(伙)	估值(億元)	樓面呎價(元)
住宅地					
元朗凹頭	306,311	367,569	550	6.62	1,800
屯門青山公路青山灣段青霞里	57,232	206,036	320	7.21	3,500
屯門第48區青山公路－青山灣段	165,766	751,112	1,160	25.5	3,400
九肚麗坪路	67,802	244,087	400	13.4	5,500
筆架山龍翔道	235,183	342,769	354	48	14,000
啓德第1K區3號	121,633	630,059	975	28.4	4,500
茶果嶺高嶺土礦場用地(第1期)	195,905	783,620	約1,000	31.3	4,000
市建局九龍道/橋蔭街項目	6,448	61,462	80	/	/
總數	**1,156,280**	**3,386,714**	**4,840**	**逾160**	
商業/商貿地					
黃竹坑業勤街及黃竹坑道	18,996	284,940	–	17	6,000
啓德第1E區2號	152,407	1,092,761	–	59.4	6,500

資料來源：地政總署 估值來源：理想集團 製表：記者 顏倫樂

啓德兩巨無霸登場 估值合近百億

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）縱觀來季地皮供應，主要分佈於九龍及新界，當中啟德區肩負供應重任，同時提供住宅及商用地各一幅，當中「啟德門廊」商業地最為矚目，測量師估值高達60億元，由於其優越的地理位置，下季或「爭崩頭」。另外，油塘茜發道地皮(即茶果嶺高嶺土礦場用地)(第1期)亦有一幅住宅地住應，提供約1,000伙。

下季7幅住宅地中，有3幅位於九龍區，包括1幅筆架山地、1幅啟德地及1幅觀塘地，其中以啟德區地皮規模較大，並可興建逾63萬方呎樓面，地皮估值28.4億元。要數最貴重則為筆架山龍翔道地皮，因位處傳統豪宅地段，測量師預測每呎樓面地價可達1.4萬元。

黃竹坑啓德各一商貿地

至於商業地方面，下季將推出黃竹坑商貿地，及俗稱「啟德門廊」的啟德第1E區2號商業地，合共提供約12.8萬平米樓面。其中，啟德商業地市場估值高達60億元，為下季度住宅及官地中估值最高。發展局局長陳茂波昨日亦重點介紹這幅地，指地皮未來將興建雙塔式商廈，成為地標，由於地盤位置優越，更鄰近將來啟德站，相信會成為下季發展商的搶奪目標。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，下季商業用地相較本季度只有一幅葵涌地稍多，惟樓面供應多出逾10倍，足以回應市場訴求。

仲量聯行估價部區域董事周若瑜表示，本港經濟轉弱，加上脫歐影響下，資金走向未明，預期發展商於未來數月對投地將採取觀望態度，尤其位處住宅新供應較多的區域內的地皮，發展商出價將更保守。

另有業內人士指，下季度雖然不乏優質住宅地，但亦有不少地皮條件較差，如元朗凹頭(曾流標)，以及屯門亦有兩幅土地供應，流標風險仍然存在。

暑假新盤戰 尚都NAPA打頭陣

■百利保范統(中)認為英國脫歐或令流入本港的資金增加，同時令美國加息機會減低，故預計本港樓價會維持平穩。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）即將踏入暑假旺季，各路新盤部署推出市場，由百利保及富豪、市建局合作的長沙灣尚都昨日預告最快下周開價、最快7月中開賣。同日會德豐亦公佈旗下屯門掃管笏項目命名為NAPA，以低密度住宅為定位，共提供460伙。

百利保執行董事兼首席營運官范統昨表示，尚都最快下周開價，並開放示範單位，料在7月中發售，首批最少達50伙。他又透露，項目每方呎管理費約3.9元，全盤總市值近10億元，至於定價擬參考系內樓盤或項目鄰近新盤。尚都共有157伙，實用面積介乎276方呎至458方呎，戶型涵蓋開放式、一房及兩房戶，並設7伙特色戶。而項目僅提供12個車位，將來或會發售。

尚都或下周開價 首批50伙

另一邊廂，會德豐昨公佈位於掃管笏路88號的項目命名為「NAPA」，屬洋房及低密度住宅項目，由60間獨立洋房及5座低密度住宅大廈組成，共提供460伙。項目仍有待批出售，發展商正積極籌備售樓書及示範單位。

SAVANNAH細單位賣清

至於同系的將軍澳SAVANNAH日前標出的兩伙單位，當中為1座9樓B室，實用面積1,030方呎，成交價1,421萬元，折合呎價13,800元，為項目首宗4房單位之成交。截至昨日該盤累售548伙，套現近30億元，開放式及一房單位售罄。

其他新盤成交方面，消息指元朗朗屏8號、將軍澳SAVANNAH、西營盤星鑽、大埔溫玥、何文田皓畋、鴨脷洲倚南、屯門滿名山、大角咀利奧坊．曉岸、土瓜灣迎豐及旺角SKYPARK昨均錄成交。

無牌代理售樓處須掛牌

另一方面，針對有非持牌人士參與新盤銷售，地產代理監管局昨日發出新執業通告，要求地產代理公司若調派非持牌員工前往一手銷售處，應戴上名牌印上「非持牌員工」字眼，清晰顯示其姓名、照片、地產代理僱主的名稱等，也須同時委任一名或以上持牌員工到現場監督，9月1日起生效。

新執業通告提到，若該些員工未領取有效牌照而參與推廣活動，例如在派發宣傳單張及同時向準買家提供物業資料，及/或意圖招攬生意而陪同客戶視察示範單位等，有可能已構成從事無牌地產代理工作，觸犯《地產代理條例》，屬刑事罪行。地監局行政總裁韓婉萍表示，將委派人手前往一手銷售處巡查。

匯創方套現逾10億

■宏基資本副總裁洪英偉 記者張美婷 攝

香港文匯報訊（記者 張美婷）近年政府為打壓濫用為住宅用途的工廈，收緊新建工廈批則中的獨立廁所要求，限制高樓底設計，宏基資本（2288）副總裁洪英偉昨日於記者會表示，旗下長沙灣匯創方工廈為新例下的「尾班車」工廈，而市場對新工廈需求殷切，故暫未受影響，而旗下大角咀必發道工廈雖暫時未入則，料於年底推出。

匯創方提供239個工作室，建築面積由830方呎至8,700方呎，料2018年12月落成。洪英偉指出，工廈30層當中已預留售出當中17層全層，套現料逾10億元，包括有投資客一次購入3層全層，涉款逾2億元。預留單位中，29樓平均呎價為8,400元，最高呎價為8,600元，平均一層約6,000萬元。

他又稱，公司保留8層至10層，待竣工後1年至2年才推售，會善價而沽。另外，公司將推售18樓、30樓全層，和5個至7個實用面積約850方呎至900方呎單位。他指，項目較同類工廈折讓10%至15%，將預留水位讓投資者購入，當中有7成是長線投資者，3成為用家。

禮頓道商廈傳全幢10億沽

■銅鑼灣合誠大廈 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）核心區商廈傳出全幢成交，消息指，銅鑼灣禮頓道9至11號合誠大廈全幢，以10億元成交，呎價20,934元，較業主去年底意向價14.5億元低約31%。

項目地盤面積約3,186方呎，總樓面面積約47,770方呎，地舖面積約2,784方呎、並提供面積約1,969方呎的閣樓。此外，1至22樓為商業樓層，共22層，每層面積約1,960方呎，承租客戶包括設計及美容行業等，平均呎租逾30元。

翻查市場資料，原業主湯姓投資者於2011年初以約5.8億元向中信泰富承接物業，倘成交屬實物業期內升值逾七成，賬面袋走逾4億元。

脫歐帶挈港樓 利嘉閣擬擴充

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）英國脫歐公投結果震撼市場，有本港地產業界則對此消息表現樂觀，利嘉閣總裁廖偉強預計，脫歐結果或令美國加息步伐暫緩，令低息環境繼續延長；各國或亦因此延續量化寬鬆政策，資金有機會流向本港物業市場，故調整年初時的樓價預測，整體全年樓價跌幅由最多15%減至約8%，主要由於中小型住宅樓價下半年跌幅收窄至2%至3%。

■利嘉閣廖偉強(左)料集團全年佣金收入15億元。 記者蘇洪鏘 攝

收窄全年樓價跌幅至8%

廖偉強解釋，今年初作出預測時，整體樓市氣氛較淡，故展望較悲觀，如今遇上英國脫歐公投，市況似有轉變，再加上上半年住宅供應放慢，年內政治環境相對平淡，故需重新估計。有見及此，集團亦趁機調整營運，今年旗下分行數目擬由目前約200間，擴充至早前高峰期時約220間，增幅達一成。人手方面，則由目前約2,500人增聘至3,000人，增幅達兩成。

他又提到，集團上半年佣金收入逾6億元，預期下半年市況會更好，佣金收期料可達8億元至9億元，全年有機會達15億元收入。

利嘉閣董事陳大偉預計，整個上半年料達21,534宗及1,635.2億元，將較2015年下半年分別下跌12.2%及11.5%，再度創下1996年有紀錄以來的歷史新低。當中新盤成交方面，截至6月20日累積達5,270宗，料最終達5,898宗，較去年下半年減少25.8%。

二手住宅市場方面，今年首3個月每月平均交投量僅有約1,800宗，導致上半年截至6月20日僅錄約14,389宗登記的極低水平，預期整個上半年最終只達15,636宗，按半年跌5.7%，連續兩個半年度創下歷史同期新低。

下半年新盤銷售料8千伙

廖偉強預計，發展商將加快推盤步伐，下半年新盤銷售料達8,000宗，全年一手登記料近1.4萬宗；至於下半年的二手成交料有1.8萬宗，較上半年回升約15%，全年料錄不足3.4萬宗，再挑戰歷史新低。

鄭中基洋房傳2.6億獲洽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）英國脫歐消息無礙豪客入市豪宅意慾，市場連環傳出巨額洽購。淺水灣麗景花園雙號洋房，實用面積3,183方呎，昨天傳出獲以2.68億元洽購。

翻查市場資料，歌手鄭中基或其相關人士，於2004年藉公司名義斥資5,380萬元購入，倘以洽購價易手，折合呎價達84,197元，物業12年間升值4倍。

凱旋門「天際屋」4億沽

另一邊廂，九龍站豪盤亦獲豪客吼中，消息指，九龍站凱旋門「天際屋」映月閣頂層A室，實用面積5,497方呎，獲豪客以約4億元洽購。據土地註冊處資料顯示，現業主早於2008年，以公司名義斥約2.26億元購入，倘落實成交，折合呎價高達72,767元，業主料可袋走逾億元。