

下季推7宅地供4600伙

陳茂波：未來有9.3萬伙供應 入市要小心

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)發展局昨日公佈本財年第3季(10至12月)賣地計劃，將推出5幅住宅官地及2幅鐵路項目地，合共可提供4,600個單位。雖然較本財季的4,840伙下跌約5%，但總結財年首3季度，整體土地供應已多達15,700伙，達到年度供應目標的87%。最近多個新盤推出迷你戶，發展局局長陳茂波昨天表示，未來3至4年一手供應有9.3萬伙，7成為中小型單位，提醒大家入市小心作出選擇。

陳茂波表示，2016至17年度第3季將會推售5幅住宅地皮招標，分佈於啟德及大埔，涉及約2,800個單位。鐵路方面，配合觀塘延線將於10月23日通車、及黃竹坑站項目按計劃於今年年底通車，何文田站和黃竹坑站亦各有一個項目招標，合共1,800個單位。上述7幅住宅地一共提供4,600個單位，季內將維持彈性加入土地的做法。



■陳茂波強調局方會繼續努力，為市場提供持續和穩定的土地供應。

多土地的決心及能力，也反映未來供應穩定，有助於樓價健康發展。

首3季推商地4年最多

此外，配合香港經濟發展需要，除回應房屋供應緊絀的問題外，政府本財年亦積極推出商業用地，財年首兩季政府共推售4幅商業、商貿、工業用地，可提供樓面188.37萬方呎，連同下季將推出的一幅長沙灣瓊林街用地，提供約99.82萬方呎，財年首3季合共供應樓面將推高至約288萬方呎，較之前兩個財年供應的總和更多，亦是這4年以來最高的供應數字。

本港地價近月不斷飆升，被問到政府會否改變高地價政策時，陳茂波重申政府沒有高地價政策，指地價「隨行就市」，按專業測量師估計定出底价。

至於最近樓市價量急升的情況，陳茂波認為，現時坊間對市場走勢莫衷一是，有睇升亦有睇跌，因此對樓價不作揣測，但政府會密切留意市場情況，亦對雙辣招是否能夠達到目的「睇得好緊」。他亦注意到市場近期出現很多小型單位，提醒市民未來3至4年一手潛在私宅供應有9.3萬伙，7成為中小型單位，供應相當大，大家入市要小心作出抉擇。

黃竹坑站有替代方案

由於黃竹坑站通車時間尚有變數，被問到為何選擇把這幅地皮放入下季賣地計劃，陳茂波解釋，萬一黃竹坑站出現一些特殊情況，不於年底通車，局方亦有替代方案，確保土地供應可按目標推出。急推出鐵路地，他坦言是不容許再發生類似日出康城於鐵路通車後一段時間仍然不推地的情況，所以盡量在通車前就與港鐵商量好推出鐵路土地的時間表。

本財年達標「無問題」

總結本財年至今的推地情況，陳茂波表示，首兩季官地共推出14幅約9,440伙，連同市建局項目提供195伙，私人重建或發展的項目(截至8月底數字)1,440伙，財年首兩季的供地已達11,100伙，連同下季擬推的4,600伙，財年首3季一共推出土地多達15,700伙，達到年度土地供應目標1.8萬伙的87%。本財年達標「一定無問題」，他又強調局方會繼續努力，堅定不移地做好土地供應工作，覓地為市場提供持續和穩定的土地供應。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部資深董事黃子才昨日指，今次推出的數幅住宅用地均具一定規模，當中有多幅處於市區，顯示政府持續推出更



■啟德三地盤共可興建住宅2159伙。



財年第3季土地供應資料				
地點	可建樓面(方呎)	單位數量(伙)	估值(億元)	每呎樓面地價(元)
政府官地				
大埔露輝路以東	336,136	446	11.4-13.4	3,400-4,000
大埔露輝路以西	161,235	214	5.8-6.4	3,600-4,000
啟德第1L區3號地盤	396,889	614	25.8	6,500
啟德第1L區1號地盤	433,356	669	27.3-28.2	6,300-6,500
啟德第1K區2號地盤	565,908	876	35.7-36.8	6,300-6,500
鐵路項目				
何文田站項目首期	/	1,000	/	14,000
黃竹坑站項目首期	/	800	/	15,000
商貿用地				
長沙灣瓊林街	998,208	/	52.9-54.9	5,300-5,500

估值來源：理想城市集團、高力國際

製表：記者 顏倫樂

當局將會嚴肅處理橫洲顧問合約

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)有報道指，政府發展橫洲委託的顧問公司奧雅納(ARUP)涉嫌利用政府機密資料協助新世界申請改劃用途，發展局局長陳茂波昨天被問到有關事件時，表示已責成發展局同事找相關部門了解，包括土木工程拓展署、渠務署、規劃署，又指顧問合約內有申報利益與保密資料的要求，相關部門會按顧問合約去跟進事件。他強調局方不會容許這種違規情況，將會徹查跟進及採取適當措施，「一定會嚴肅處理」。

被問到政府於橫洲收地時是否遇到鄉事背景人士索取高價賠償，陳茂波說，涉及的土地是公營房屋用途，由房屋署負責，發展局轄下的土木工程拓展署只作支援，所以未能回答提問。他相信運輸及房屋局在新一屆立法會復會後，將會公佈有關可行性研究報告，會有助了解計劃。

鴨脷洲地改劃將迎難而上

最近土地供應頻頻受到爭議，除橫洲事件外，鴨脷洲駕駛學院用地(賣地表內土地)也遭地區人士反對。陳茂波表示，局方亦關注情況，但指出該幅鴨脷洲地皮屬於政府地，不牽涉收地與拆遷，現時是用短期租約給駕駛學院使用，強調今天樓價高企，私樓供應緊張，當政府檢視短中期可用土地時，這類短期租約的用地一定會納入研究範圍。

他又說，由於鴨脷洲地皮受到的爭議，市民亦可以看到土地改劃的工作相當困難，但局方會迎難而上，「喺我哋的工作中，幾乎無一樣嘢容易」，重申局方會盡能力去爭取每一幅地。又指，相關用地可供應約1,400個單位，是政府重要單位供應來源，但因為現時城規會正在審理該用地，現階段不適合多談及該地段，以免被公眾誤會施壓。

鴨脷洲地皮即使最終未能及時改劃，陳茂波表示亦不會影響今年土地供應目標，政府在啟德等地仍有其他後備用地推出市場。並指政府希望可以持續增加土地，以供應往後數年的應用，並建立土地儲備，以徹底根治往年困擾香港的土地供應不足問題。

業界：5市區地料掀爭奪戰

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)下季將售的7幅住宅地中，啟德新發展區地成為焦點，區內多達3幅住宅地安排招標，涉及約2,100伙，港鐵方面亦將會就何文田及黃竹坑港鐵站上蓋項目進行招標，提供1,800伙。單計這批市區地，可供應單位已高達3,900伙，佔下季擬推土地供應的85%，觀乎近期地價節節攀升，市區地更炙手可熱，業界預期季內賣地成績將持續向好。

地皮罕有望創佳績

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，下季出售的地皮主要位於市區，由於市區用地相對罕有，向為各方發展商所追捧，亦將反映於造價之上，預計季內賣地成績預期將相當理想。特別季內將有兩幅位處市區的鐵路上蓋優質用地招標，分別提供1,000伙及800伙，相信將成為發展商以及市場的焦點，可望造出理想成交價。

啟德地易剪裁較吸引

中原地產測量師黎堅輝指，下季將售的3幅啟德地位於新發展區，三地並無限制條款，剪裁較易，加上鄰近未來港鐵啟德站及車站廣場，有一定吸引力。同區新盤早前開售錄得理想銷情，樓價成區內新指標，發展商可用作投地參考。景觀方面，第1L區1號及3號地盤均位處單邊，景觀較開揚，唯獨第1K區2號地盤夾在兩地中間，景觀或會受阻。

露輝路地具發展潛力

至於兩幅大埔露輝路地皮亦於下季推出，美聯測量師行董事林子彬認為，兩地曾放在賣地表上，但因司法覆核影響曾收回，是次在司法覆核問題解決後重新推出。該區為新界東傳統豪宅區，兩地均可享吐露港開揚景

觀，鄰近淺月灣及倚龍山莊等等，區內多年未有新供應，料地皮將來亦會以中低密度發展，預計項目具發展潛力，並受到發展商歡迎。

下季亦有一幅商貿地推出，位於長沙灣瓊林街，該區屬傳統商業區，項目可建樓面近百萬方呎，屬區內近年規模最大的項目，預料市場反應不錯。

應多推商貿地應需求

萊坊高級董事及估值及諮詢主管林浩文表示，政府下季供應符合預期，相信本港市場可以吸納，並估計未來2、3年土地供應可達標。雖然現時政府有一定土地供應儲備應急，但長遠供應不足，尤其在2020年之後的供應或出現短缺。又認為政府應該多推出商業及商貿及物流等用地，以促進及配合「一帶一路」發展政策，回應寫字樓、物流及相關產業需求。

新盤紛提價 維港·星岸削3%優惠

已售出單位平均成交呎價約2.5萬元。

SHOUSON PEAK 加價最多14%

新地於港島南區豪宅SHOUSON PEAK昨日將其中8幢實用介乎2,931至3,601方呎的洋房，加價2%至14%，新定價由2.53億至3.15億元。該盤昨亦取消原有240日付款方法(按定價減4%)、及300日付款方法(按定價減2%)，新增的270日付款及360日付款方法，均不提供折扣優惠。恒基地產昨亦將鴨脷洲倚南其中6伙加價5%，下一周一推售。

壹鑾擬削優惠 變相提價5%

永光地產發展總經理及主席助理鄭德權表示，跑馬地壹鑾稍後擬削減優惠，變相加價約5%。他指，壹鑾共提供82伙，其中2伙複式戶將以招標形式發售，已出價單的76伙，累沽53伙，套現近8億元。

英皇於西環的維港峰昨亦將兩伙分佈於41、43樓的C單位加價5%，新定價調升至4,609.5萬及4,876.2萬元，實用面積均為1,052方呎，呎價分別逾4.38萬及4.63萬元。此2伙將於10月2日發售。華置於干德道的琥珀昨

日以5,789.1萬元售出11樓向山景的D單位(連1個車位)，實用1,636方呎，呎價35,386元。

香島5300人參觀 最快下周賣

南豐發展地產部副總經理鍾彩玲表示，筲箕灣香島已累積參觀人次達5,300人，70%來自港島區、20%來自九龍區、10%來自其他區，有機會本週內公佈銷售安排，最快下周賣樓。該盤將引進兒童培訓機構Spring進駐會所，包括於會所多用途董事屋內設親子煮食空間等



■鍾彩玲(後排右五)稱，香島將引進兒童培訓機構Spring進駐會所，提供親子課程。 梁悅琴 攝

課程，課程將由Spring負責。

奧城·西岸餘貨折實707萬入場

九建於大角咀的奧城·西岸昨公佈推出其中12伙餘貨價單，扣除最高10.5%折扣後，折實價707.2萬至1,533.7萬元，折實平均呎價20,265元。該批單位於10月2日推售。九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示，奧城·西岸尚餘的一個平台花園戶、一個複式戶及兩間連裝修單位將會以招標形式出售。

嘉匯料下月批預售11月開賣

啟德新發展區新盤戰火蔓延，嘉華在區內沐寧街7號的項目昨天命名為嘉匯，共提供900伙。嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明表示，該盤定價會參考早前推售的同區新盤，預計最快10月可獲批預售，並計劃於11月開售。

他指，嘉匯的戶型由一房至四房，當中以一、兩房為主打，佔約70%，實用面積約由一房戶的300餘呎至四房戶的900餘呎。另外，系內元朗朗屏8號自開售以來累售706伙，套現約40億元。



■郭子威(左)稱，紅磡維港·星岸於未來會逐步加價，料最終可加價10%至15%。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘、陳楚倩)港島兩豪宅盤香島及南區·左岸貼市價互撼，各大發展商紛紛將旗下新盤提價，香島會盡快公佈銷售安排，最快下周賣樓。

長實地產投資董事郭子威昨表示，紅磡維港·星岸於下月17日起將第5座3伙C單位削減3%優惠，未來會逐步加價，每次加價約3%至5%，料最終可加價10%至15%。

他又指，為配合十一國慶來臨，本周六第3座約20個交樓標準單位會接受預約參觀。該盤尚餘約100伙，