

# 下季推地3610伙 全年超標8%

## 罕有公佈兩季供應 陳茂波：不會助長「吹起個市」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府昨日公佈本財年最後一季(2017年1月至3月)的賣地計劃，季內私人住宅土地供應有3,610伙，較本季3,800伙減少5%。為免讓市場有錯覺政府土地不足或減少土地供應，又罕有地公佈再下一季(2017年4月至6月)的供地按季大增38.5%至5,000伙。發展局局長陳茂波昨指出，很多人因不同原因「想吹起個市」，但政府不能助長，給予錯誤訊息，強調有土地可隨時出售。累計2016/17整個財政年度，土地供應高達1.946萬伙，較年度供應目標1.8萬伙增加1,460伙或8%。

陳茂波昨公佈，下季可供應住宅官地有2幅約1,040伙，鐵路項目有2個涉2,450伙，連同市建局亦將推1個中區項目約116伙，上述5個項目一共提供約3,610伙。惟須留意黃竹坑站第一期原訂本季（2016年10月至12月）招標，但因應南港島線本月28日通車而延後一季推出，變相整季供應土地應減少至3,800伙，從而令下季土地供應實際上按季只微跌5%。

### 供地先多後少 策略部署

雖然下季供應僅是微跌，但總結2016/17財年下半年，以官地計政府平均每季賣地不足2,000伙，較財年上半年平均接近5,000伙有明顯下跌。陳茂波解釋，政府近年的供地策略是財年首兩季增加供應，以確保年度供應可以達標，變相財年下半年的供應就會減少，強調這只是宏觀賣地部署，不代表政府住宅地不足或縮減土地供應。他說：「我好想喺呢度呼籲大家，有好多人都不想吹起個市，有不同原因，我哋唔好助長佢哋，唔好畀一啲錯誤訊息。」

而為了增加市場信心，陳茂波昨日更一次過公佈再下一個季度的土地供應約5,000伙，按季增達38.5%。

### 財年推地1.3萬伙 6年來最多

總結本財年賣地情況，政府年度內一共推出21幅住宅地約13,280伙，為政府2010年度恢復主動賣地以來最多，鐵路項目則推出3幅地皮提供約3,450伙，連同市建局年度內推出3地約310伙招標，以及截至11月底私人發展或重建項目約2,420



個單位，年內供應已達19,460伙，超過18,000個單位供應目標約8%。

### 中資加入投地「不是壞事」

問到中資海航集團近月高價買啟德地，陳茂波昨開腔回應，指政府亦有注意情況，但昨日開標的啟德地由香港發展商投得，價錢較之前亦有所回落，認為香港屬自由市場，除非市場失效，否則政府不會輕易去干預市場。他續說：「香港地產市場有更多參與者不是壞事，因為咁樣可避免過往過度集中三幾家地產商手上的情況。」

地政總署昨日公佈，啟德第1K區2號地盤由嘉華國際投得，作價逾58億元，平均樓面呎價達10,220元，貼近市場預期上限，但較海航集團月中以樓面呎價1.36萬元投得的毗鄰地皮低近25%。

（嘉華奪啟德地新聞詳見B8版）

## 「納米樓」湧現 陳茂波籲留神

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）住宅新盤細單位「越割越細」，市場關心政府會否在單位面積設限制，陳茂波昨表示，留意市場上出現「納米樓」，提醒市民對這類單位的投資價值存疑，近年單位供應緊絀以致這些單位有需求，但當日後供求趨平衡時，這些單位將較難轉售。他又說，樓宇發展年期較長，其間市場變化較大，認為應留有空間讓市場去決定單位大小，故政府暫時無意設限。

### 發展商明年有持貨壓力

記者昨日問到最近地皮高價批出，是否代表辣招失效，陳茂波強調，辣招的目的是香港人買樓自住優先，由這角度看，已

達到目的。而且，最近一手與二手交投都回落，令市場有錯覺房屋供應不足所致，但據目前政府掌握發展商手持已批准預售的單位有1.7萬伙，可以申請預售的單位更有2萬伙，相信明年發展商會有一定持貨壓力，認為要更長時間去觀察辣招成效。

他更語重心長地說：「我好想喺呢度呼籲大家，有好多人都想吹起個市，有不同原因，我哋唔好助長佢哋，唔好畀一啲錯誤訊息。」而昨日陳茂波於公佈賣地計劃後，罕有地發表「感言」：「我衷心感謝發展局和各相關部門同事齊心努力，亦感謝行政長官對我們工作的大力支持。」令市場揣測是否與特首換屆後的去向有關。

■港鐵黃竹坑站第一期為下季市場最受矚目的住宅地皮。 記者 劉理建 攝



## 純官料明年樓市平穩

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、張美婷）新世界發展（0017）主席鄭家純昨天出席特別股東會後表示，新辣招影響物業交投，但樓價沒有受影響，預計明年樓價平穩發展。他又指，供求平衡對樓市十分重要。

### 「唔識睇」中資高價投地

對於近期陸續有中資高價投得地皮，如何看待本港住宅地價前景，鄭家純坦言「唔識睇」，而集團會繼續審慎投資，並會留意市場供求狀況。集團早前將旗下內地項目套現，擬將資金轉至一線城市，以投資大型綜合項目。

### 新地：對黃竹坑啟德地有興趣

政府公佈新一季賣地計劃，新地副董事



總經理雷霆昨表示，明年初將推出的數幅地皮均具吸引力，公司會一如以往積極參與投地，尤其是位於黃竹坑和啟德等地皮。永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖指，旗下項目紅磡何文田山畔、大坑理華及西營盤加冕臺，三盤住宅單位總共套現約17億元，成績較去年好，原因之一是樓市今年第三季交投暢旺，集團可以現樓形式發售，令銷情受惠，料明年樓市銷情樂觀。

## 美利道停車場問鼎商地王

下財季(2017年1月至3月)賣地計劃						
地皮位置	用途	地皮面積 (方呎)	可建樓面 (方呎)	預測提供 單位(伙)	估值 (億元)	每呎樓面地價 (元)
馬鞍山白石	住宅(丙類)	49,730	119,351	約180	7.8-9.5	6,500-8,000
啟德第1L區2號地盤	住宅(甲類)	102,064	551,146	約860	60.6-66.1	11,000-12,000
長沙灣荔枝角道近長順街	商業	44,897	538,764	/	32.3-42	6,000-7,800
啟德第1F區2號地盤	商業/酒店	204,990	2,049,900	/	153.7-164	7,500-8,000
中環美利道	商業	31,000	465,000	/	83.7-176.7	18,000-38,000
葵涌永基路	工業	19,052	180,994	/	5.4-8.1	3,000-4,500
一鐵一局						
黃竹坑站第1期	住宅	/	/	約800	/	15,000
錦上路站第1期	住宅	/	/	約1,650	/	5,500
中區嘉咸街A地盤	住宅	/	/	約116	/	/
總數：約3,610						
資料來源：政府、理想集團及高力國際 製表：記者 顏倫樂						

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）下季賣地計劃包含兩幅百億元「巨無霸」，分別為啟德一幅辦公室、零售連酒店綜合項目及中區美利道停車場大廈。據政府規劃，該幅啟德綜合項目為該區最大規模的商業地皮，日後可建單塔式地標商廈，總樓面超過200萬方呎，市場估值超過150億元。另一幅美利道地皮由於屬中區鳳毛麟角的大型商業地皮，市場對其最高估值竟高達176.7億元，每方呎樓面地價3.8萬元，挑戰歷來最貴商業官地。

### 兩幅逾百億商業地

高力國際亞洲區估價及諮詢服務行政董事張翹楚表示，中區土地供應極稀缺，而美利道地皮位於中區核心，位置非常優越，以國際金融中心現時一般每呎150元租金去計算，若以租

金回報2厘左右計算，即IFC每呎售價可達9萬元。該行預測美利道大廈每呎樓面地價約3.8萬元，假設建築費1萬元，日後落成的美利道商廈仍然有可觀利潤。「可能最後有驚喜嘅嘢，今次可能唔止發展商，會有銀行或金融機構競投。」

發展局局長陳茂波昨稱，下季將推售3幅分別位於中環、長沙灣及啟德的商業用地，合共提供約290.6萬方呎。此外亦會推1幅葵涌工業地，提供約18.3萬方呎。總結本財年發展局一共推出7幅商業/商貿用地，合共提供約541.3萬方呎，為2010年政府恢復主動賣地以來最多。此外，政府在本年度已推出兩幅工業地，合共提供約56萬方呎。

至於住宅地方面，下季可供應住宅官地有2幅，分佈於馬鞍山白石及啟

德，提供1,040伙；一鐵一局方面，下季會推出港鐵黃竹坑站第一期(約800伙)、西鐵錦上路站第一期(約1,650伙)及市建局中環卑利街/嘉咸街A地盤(約116伙)。官地中以啟德地規模較大，可建樓面逾55萬方呎，另一幅馬鞍山白石地則為向海的低密度住宅地，提供樓面僅11.9萬方呎。

### 黃竹坑站宅地受矚目

當中最為矚目的住宅地一定是黃竹坑站地皮，市場對地皮估值達每方呎樓面地價約1.5萬元，與南區豪宅地媲美。萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，南港島線剛通車，該區亦正逐步轉型，相信各大發展商及中資會積極投標，地價會創新高。而西鐵錦上路站1期則最大規模，可供應約1,650伙，市場料每方呎樓面地價約5,500元。

## 山頂屋10.8億貴絕全港

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）豪宅市場由年頭旺到年底，山頂洋房新盤昨創出逾10億元成交，料創本港歷來最貴屋苑式洋房成交，打破同項目早前標出6號屋、造價8.3億元的紀錄。

### 呎價10.8萬 車位逾2千呎

締造是次本港洋房紀錄為山頂超級豪盤MOUNT NICHOLSON第一期，由九倉及南豐合作發展。該盤早前將項目的1號屋

招標，並於昨日宣告以10.8億元標出，以單位實用面積9,950方呎計算，折合呎價10.85萬元，創項目新高。資料顯示，該單位連同117方呎平台、2,967方呎獨立花園、2,098方呎停車位以及2,697方呎庭院，每項配套以面積計均屬「巨無霸」級數。

事實上，該盤近期每宗成交均相當「重磅」，上個月就獲豪客連掃其中兩伙分層戶，平均呎價高達104,800元，成為全亞洲最貴分層樓王。而6號洋房於今年初以8.3



億元標出，一度登上全港最貴屋苑式洋房成交，相隔不足12個月，便被今次成交超前三成。