# 逾萬伙趕改劃 保達標

## 新財年官地可建萬九伙 啟德佔53%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府昨公佈新財年賣地計劃，新增連同滾存住宅地皮一共28幅，涉及18,910伙，啟德繼續為供應重心，多達可建10,035伙，佔53%。但須留意新財年多達13幅土地未完成規劃程序，涉及10,940伙，佔總供應高達58%，與去年僅2幅要改劃涉及1,500伙相比，須改劃的伙數急升6.3倍，既反映覓地困難，亦反映政府展示繼續以增加供應來平抑樓市的決心。大量用地有待改劃，也導致供應彈性下降，下季土地供應3,536伙，較之前預計的5,000伙明顯有落差。

■下年度新推出的8幅啓德住宅地皮主要集中在舊跑道一帶，其中1幅率先在下季推出。 資料圖片

■下年度最大型的地皮長沙灣興華街西對出地皮有機會在7至9月推出。 顏倫樂 攝

■發展局局長馬紹祥公佈2017/18年度賣地計劃。 劉國權 攝

### 第二季推出地皮資料

| 地盤位置 | 來源 | 用途 | 地盤面積(方呎) | 可建樓面(方呎) | 單位數量(伙) | 市場估值(億元) | 每呎樓面地價(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 啟德第1K區1號地盤 | 官地 | 住宅(甲類) | 104,637 | 575,443 | 890 | 68.4–74.1 | 12,000–13,000 |
| 馬鞍山白石 | 官地 | 住宅(丙類) | 49,730 | 119,351 | 180 | 4.8–9.55 | 4,000–8,000 |
| 屯門第56區管翠路 | 官地 | 住宅(乙類) | 131,321 | 465,005 | 720 | 21.3–23.3 | 4,500–5,000 |
| 錦上路站第1期 | 西鐵 | 住宅 | — | — | 約1,650 | — | — |
| 大角咀福澤街/利得街項目 | 市建 | 商住 | 7,707 | 62,302 | 約96 | — | — |
| 長沙灣永康街、汝州西街與永明街交界 | 官地 | 商貿 | 30,925 | 371,100 | — | 26–27.8 | 7,000–7,500 |

估值來源：中原地產、理想集團 製表：顏倫樂

### 連西鐵市建共3.2萬伙 6年新高

發展局局長馬紹祥昨公佈，新財年(17年4月至18年3月)一共有28幅住宅地皮、3幅商業 / 商貿用地和1幅酒店用地供應，可分別提供約1.89萬伙、約17.2萬平米樓面和約550個房間。28幅住宅地當中，8幅為滾存土地(5,100伙)，20幅為新增用地(1.38萬伙)。連同西鐵、市建局等土地來源，新財年私宅總供應達31,620伙，為6年來最多。

啟德一帶地皮繼續成為供應重心，除滾存有4幅外(2幅住宅、2幅商業/酒店)，新財年新增的20幅住宅地當中，啟德地就佔了8幅約7,500伙，10幅啟德住宅地共提供10,035伙。外界擔心同一地區太多供應，或會對社區有影響，馬紹祥指，以過去經驗，一個新發展區的屋苑落成入伙的時間都相當緊密，重要是做好各項配套設施，支持新增人口遷入。

但新財年須面對的考驗，是未完成改劃的官地太多，28幅地當中，有13幅需要進行規劃程序的土地中，總共10,940伙，反觀本財年只有2幅要改劃涉及1,500伙，新財年未改劃地皮所涉的單位按年急升6.3倍。

未完成規劃程序的13幅地皮中，10幅屬已開展但未完成程序，包括8幅啟德地、油塘高超道地及九龍塘龍翔道地皮，另外3幅則完全未開展。馬紹祥指出，啟德發展區的改劃工作正在全力推展，規劃程序完成後會立即推出市場，有信心新財年可以順利推出。對於過份側重啟德地，他回應說該一帶土地剛好進入規劃程序，故適時放入賣地表內。

### 下季推地彈性降低 只有3536伙

由於多幅地皮未完成改劃，政府首財季(4月至6月)的推地彈性降低，將只會招標出售3幅分別位於馬鞍山、啟德及屯門的住宅用地，合共可供興建約1,790伙。同時亦計劃招標西鐵錦上路站1期約1,650伙，以及一個市建局大角咀的地盤約96伙，合共3,536伙，較之前預計的5,000伙大減三成。需留意，上述馬鞍山白石地及錦上路站地原訂本季招標，但最新進展是延至下季。

值得一提的是，昨日港府首次於每季公佈土地供應時，加入私人重建/發展項目，披露下季將有一個大型地盤完成補地價，涉及4,500伙，以此「谷大」私人房屋土地供應量至8,000伙。馬紹祥表示，8,000個單位供應，已達到年度供應目標的四成半，因此局方對於新財年供應1.8萬伙達標有信心。

除官地的1.89萬伙外，新財年亦擬推出多個鐵路項目涉8,030伙，其中港鐵項目佔6,380伙，包括日出康城、何文田站、黃竹坑站及油塘通風大樓，西鐵項目包括錦上路站1期，涉1,650伙。連同市建局約480伙，以及私人重建/發展項目約4,200伙，新財年的私宅土地總供應量達到31,620伙，創6年新高。

## 減少「納米樓」或列限呎條款

**香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)** 新盤單位越起越細，市場更出現百多呎的「納米樓」。發展局局長馬紹祥昨日表示，政府有留意到這問題，認為這類單位是發展商因應市場需要而興建，坦言因房屋開發年期較長，期間市場千變萬化，政府亦要留有空間給市場適應。但他強調政府會密切留意情況，亦會於每季考慮，賣地前是否需要加入限呎或限量的條款。

問到近期中資高價買地引起關注，馬紹祥重申，政府審視標書時，不會將資金來自內地、香港或任何地方列入考慮，因香港屬開放型經濟體。而近年賣地時，中標財團數量眾多，反映市場有競爭，對於未來買家是好事，所以局方會歡迎不同發展商投地。他又說，賣地時要看當時的市況，地價有高有低，政府有獨立測量師去評估地皮底價，不會賤賣土地。

資料顯示，新財年賣地表一共有28幅住宅地，當中有12幅都屬面積逾1公頃的大型土地，更有18幅地提供多達500個單位。此外，地皮集中九龍市區地皮，佔住宅地皮總數逾半，多達15幅，港島區地皮只有1幅，而新界區地皮佔12幅。

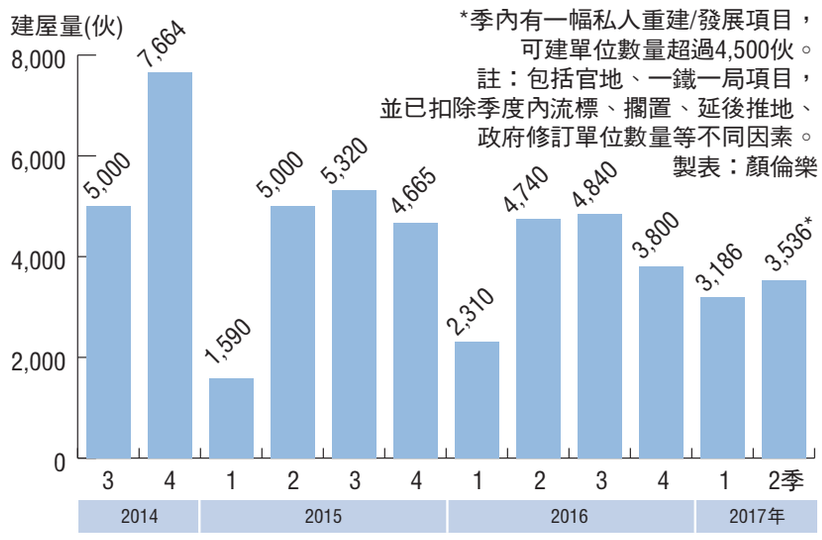
### 焦點在長沙灣宅地

由於過去中資多喜好購入市區大型土地，市場普遍認為新財年中資仍會繼續進取投地。據了解，新財年上半年的焦點地皮落在長沙灣興華街西對出，地皮佔地達20.77萬方呎，可建樓面達98.78萬方呎，市場估值達108.5億元。而新財年啟德區8幅新增地皮都位於舊跑道一帶，享維港海景，美聯測量師行董事林子彬估計有機會再誕紀錄，創「百億地王」神話。

除住宅用地外，政府新財年亦將推出3幅商業/商貿用地和1幅酒店用地供應，下季率先推售一幅位於長沙灣的商貿用地。值得留意的是，3幅商業/商貿用地中，2幅位於啟德的用地原本是酒店用地。馬紹祥指出，經檢視後，局方認為該兩地可改劃作綜合商業用途（包括酒店），假設該地上的一半樓面用作酒店用途，合共可提供約1,370個酒店房間。

馬紹祥昨日亦披露本財年賣地成績，共推出21幅住宅地，可建約1.45萬伙，為2010年政府主動賣地以來新高。連同其他土地來源，如鐵路項目、市建局項目等，私人房屋土地供應估計可建約1.98萬伙，按年微跌0.45%，但超出年度目標1.8萬伙約10%，已經連續3年超標。

### 12季私樓土地建屋量變化




## 「生地」照推 彰顯增加供應決心

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**新財年私人房屋土地潛在供應量近3.2萬個單位，為6年來的新高。當中值得留意的是，28幅官地中有13幅地還有待改劃，涉及逾1萬個單位，即新財年供應單位中近半單位是處於「生地」，也急着要推出，市場人士認為此舉彰顯政府持續增加供應的決心，堅決從以增加供應入手，平抑熾熱的樓市。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新財年預計私人房屋土地可供應單位數目可達31,620伙，屬近年新高，而且政府已連續3年達至房屋供應目標，明確展示了希望透過加大供應以壓抑樓價之決心，此乃治本方案。

不過，他也指出，惟現時香港房屋供應除了滿足市民自住需求外，仍需應付市民以物業用作對抗貨幣貶值之需求，相信即使政府加大供應，只可減慢樓價升幅的速度。另外還需看美國息口走勢，若美國加息步伐加快，引發資金從樓市調向其他投資工具，屆時樓價才有機會稍為調整。

### 效應需中長期反映

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，新財年土地供應增加，又大量推出啟德用地，顯示政府致力於市區推出大量土地，彰顯政府穩定市場發展的決心，相信對市場有正面影響。但土地由從出售到落成需時數年，即使今年潛在供應量較去年增加逾半，但效應將於中長期才開始反映，相信短期內政府將繼續堅持推出土地以確保供應。

他認為，新財年同時推出土地多元化，有利吸引不同發展商參與招標。季內推出的長沙灣興華街西對出土地，由於地皮具規模，位處市區而可享海景，預期將成為市場焦點；不過由於賣地計劃內共有10幅位於啟德的住宅用地，平均不足個半月就會有1幅啟德用地推出，預期將令區內地價受壓。

萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文也認為， 賣地表以啟德地皮為主是好事，可加快該區域發展，但估計啟德地價不會再創新高，因全海景靚地已賣出。

他表示，政府預期新財年賣地收益1,010億元，以現時市況1.8萬伙達標應無問題。相信未來3、4年土地及住宅供應可達標，但長遠供應仍是難題。

## MONTEREY「劏房」239呎細絕將軍澳

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**新盤建「納米單位」成趨勢。會德豐地產於將軍澳唐俊街23號項目命名為MONTEREY ，計劃下月開售，最細連平台開放式單位實用面積只有239方呎，細絕將軍澳新盤，但價格則會貴過系內已開售的兩個區內新盤。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，MONTEREY售價參考同區新盤及港鐵沿線物業，由於該項目70%單位享有海景，呎價一定貴過系內同區已開售新盤如CAPRI及SAVANNAH等，此兩盤平均成交呎價分別近1.4萬元及1.3萬元。

MONTEREY提供926伙，包括8座住宅大樓提供904伙分層單位，實用面積由239方呎至1,670方呎，分層單位主打兩三房單位，當中39伙屬標準開放式單位，實用面積由260方呎至288方呎，另有個別連平台特色單位面積細至239方呎。

同時，該項目有22幢洋房，實用面積由1,843方呎至2,004方呎。該盤預計於2019年上半年入伙。資料顯示，SAVANNAH全盤最細的開放式戶實用面積有288方呎，今次MONTEREY將開放戶面積進一步變細。

另一方面，嘉華於啟德嘉匯連日沽出383伙後，昨再原價加推168伙，嘉華國際總經理（香港地產）溫偉明表示，價單平均呎價23,555元，折實平均呎價19,905元。該批單位包括首度推出9個4房單位。該168伙的單位售價則由754萬元至2,494萬元。扣除即供折扣及其他折扣優惠後，售價則由637萬元至2,107萬元。

### 元朗意花園2小時售20幢

長實於元朗意花園昨日下午5時推售次輪20幢洋房，消息稱至昨晚7時已沽清，隨即提價加推12幢洋房，平均呎價13,989元，折實入場1,905.9萬元，該盤已累售50 幢洋房。

長實地產投資董事郭子威表示，馬鞍山星漣海爭取24小時內上樓書，最快下周開放位於紅磡置富都會的示範單位，定價參考沙田及馬鞍山等沿線物業，定價較積極進取。

他表示，星漣海昨日亦推出一份有關該樓盤的小冊子，顯示樓盤分佈概況，並於沙田置富第一城展開首場路演。長實營業經理楊桂玲表示，星漣海路演引入VR虛擬實境技術，讓現場參觀人士置身樓盤之中。同時，路演參觀人士可獲派VIP卡優先參觀設於紅磡的示範單位，今次亦發出20萬封邀請函予沙田及馬鞍山等地區市民參觀。

中海外發展的南區•左岸昨推出第1座32樓B室招標(連一個車位)2月26日截標，該單位實用面積1,787方呎，屬4房間隔。新地於何文田天鑄1期昨推出10伙招標，截標日期4月3日。

■會德豐地產常務董事黃光耀(左二)。 梁悅琴 攝

■長實地產投資董事郭子威(左)及長實營業經理楊桂玲。