下季推3宅地 可建1350伙

半年供地萬六伙 全年達標9成

■2幅長沙灣興華街對出地皮，屬少有市區臨海大型地盤，勢成市場焦點。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府昨日公佈財年第2季(7月至9月)賣地計劃，將推出3幅私人住宅官地，涉及1,350伙，按季少25%，為近兩年的新低。發展局局長馬紹祥解釋，由於財年首兩季的私人發展及重建項目高達11,180伙，因此相應調整住宅官地的推出數量。包括官地、一鐵一局項目、私人重建項目在內，財年至今半年的私人房屋土地供應已達1.61萬伙，達到全年目標1.8萬伙的近九成，全年有信心達標。

馬紹祥昨日公佈，下季將以招標方式推出3幅私人住宅官地，分別位於大嶼山、大埔及長沙灣，合共提供1,350伙，相比財年首季(4月至6月)的1,790伙減少25%。但連同本季私人發展及重建項目多達5,380個單位，合共單位數量6,730伙，供應其實不少。連同首季度私宅土地供應9,330伙計，兩季合共土地供應已近1.61萬伙，已達全年目標1.8萬伙的89%。

私人發展及重建項目飆升

值得一提的是，財年首兩季私人發展及重建項目可供應的單位數量龐大，財年首季有5,800伙，下季有5,380伙，合共高達11,180伙，已達兩個財季總供應1.61萬伙的近七成，為歷年新高。被問到為何數量突然急升，馬紹祥未有詳細解釋，只表示私人發展項目涉及規劃程序的進度和商討補地價「基本條款建議書」的過程等，之後會密切留意情況。

他坦言，下季推出的住宅單位數量按季有減少，主要因政府制訂下季賣地計劃時，參考不同土地來源的供應情況而作出調整。未來會視乎市況及改劃進度，不排除第二季中適當時候加推其他用地，而目前13幅未完成改劃的土地則仍在進行相關程序。被問到最近多個新盤單位面積愈推愈細，馬紹祥指，市場上有不少用家對細單位有需求。

宏安早前於二手市場購入馬鞍山白石耀沙路官地，馬紹祥表示，每幅官地都有地契條款，限制於一定時間內完成，無論哪一間公司取得土地都要跟隨。而且，官地若是於私人市場以轉售公司股份形式，或者母公司轉讓其股份，政府不適宜太多評論。有評論擔心地皮可以私人買賣，或會因此推高地價，他回應指地價與將來出售時的樓價沒有直接關係。

馬紹祥昨日一再重申，政府今年有信心達標，而接下來亦有足夠土地應付所需。問到會否達標後就停止賣地，他以去年為例，土地供應就已超標，之後會按市場需要推出土地，不會說達標後就暫停賣地。他昨日順帶調整上財年的土地供應情況，由於3月底私人發展及重建項目可提供的單位增加約360個，因此調整上財年的土地供應單位數量至20,140伙，超出目標1.8萬伙的12%。

過去5年總供應逾9.5萬伙

臨近政府換屆，馬紹祥總結本屆政府的賣地情況，指出2012/13年度至2016/17年度的5年內，原訂供應目標95,800伙，最終一共售出約51,000個私宅單位，連同其他供應來源，包括一鐵一局項目及私人發展項目，5年總供應量有95,860伙，已經達標。他續指，未來潛在私宅供應有9.6萬伙，相比本屆政府上任時的6.5萬伙已提高47.7%，強調土地供應有實際增長。

■發展局局長馬紹祥重申，政府不會在土地供應達標後就暫停賣地。 香港文匯報記者曾慶威 攝

近年私人發展項目供應情況

財政年度	私人發展及重建項目
2012/13年	3,420伙
2013/14年	1,900伙
2014/15年	3,760伙
2015/16年	2,360伙
2016/17年	3,520伙
2017/18年	11,180伙*

*截至財年第2季

資料來源:發展局 製表:記者 顏倫樂

下季度(7月至9月)計劃推出地皮

地盤位置	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	估值(億元)	預計每呎樓面地價(元)	提供單位數量/土地用途
住宅地					
大嶼山長沙地	26,695	10,678	1.4	13,000	1,350伙
大埔大埔滘逸遙路地	82,452	49,471	2.47–3.2	5,000–6,500	
長沙灣興華街西對出地	207,745	986,789	148	15,000	
酒店地					
長沙灣興華街西對出地	52,421	374,264	19.6–30	5,250–8,000	550間酒店房
市建局項目					
中環卑利街及嘉咸街地	/	433,520	100	23,000	零售、酒店、寫字樓用途

估值來源：中原地產、理想集團

資料來源：地政總署 製表：記者 顏倫樂

長沙灣百億地王最矚目

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）下季推出的3幅住宅地，合計逾九成單位供應來自長沙灣興華街西對出用地，可建樓面接近100萬方呎，提供逾1,200伙至1,300伙。由於地皮位於市區，臨近海濱，且長方形地形容易剪裁，在近期地價高居不下，業界對這幅地皮估值樂觀，預料每呎樓面地價高達1.5萬元，估值將高達148億元，勢成今年第2幅百億住宅地。

毗鄰同季推售酒店地

除該幅長沙灣興華街西對出住宅地外，下季亦會推出1幅大嶼山及1幅大埔地皮，3地合共住宅單位數量1,350伙，市場估值約152億元。至於毗鄰上述長沙灣興華街西對出住宅地的旁邊的一幅酒店地亦安排於下季招標出售，提供約550個房間，料會帶來協同效應。然而，下季將不會有鐵路項目招標。

市建局再推卑利街項目

此外，市建局下季亦會就中環卑利街/嘉咸街項目（地盤C）招標，作零售/酒店/辦公大樓發展，提供約43.35萬方呎樓面。中原地產測量師黎堅輝表示，本財年至今半年，私宅土地供應已達1.61萬伙，相信政府本財年房屋供應可達標。若最終達標，即土地供應已連續4年達標，明確展示政府加大供應的決心。

政府即將換屆，理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，縱觀剛公佈的季度賣地計劃，政府繼續貫徹以增加供應穩定市場的政策，亦彰顯政府換屆後仍將秉承上述政策，向市場釋出正面訊息。不過，萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文指，長遠土地供應仍是難題（尤其2020年之後），相信將成為未來新一屆特區政府需要面的挑戰。

長沙灣下周推商貿地

此外，政府昨日亦公佈下周五推出長沙灣永康街、汝州西街與永明街交界商貿地，8月11日截標，項目地盤面積約3.09萬方呎，可建樓面約37.11萬方呎，包括將由買方興建的垃圾收集站的政府地方的樓面面積。美聯測量師行董事林子彬表示，長沙灣一帶近期商業地價上升，對地皮估值樂觀，料約26.72億元水平，每呎樓面地價約7,200元。

另外，長實或有關人士持有的元朗錦田北地盤，佔地17.65萬方呎，去年向城規會申請興建107幢3層高洋房，並獲有條件批准。新近再入申請，在地積比率不變下，改為發展8幢4層高分層住宅，單位數量較之前多87%至200個，樓宇層數較之前多1層，住用總樓面為14.12萬方呎。

CCL連續17周破頂終回軟

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）香港樓價一口氣升逾4個月，終於在本周喇喇氣。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報159.12點，按周跌0.48%，為連升19周、連創17周歷史新高後首次錄得跌幅。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今次樓價指數止升並非樓市轉勢的訊號，預計短期仍以160點為目標，相信CCL升穿160點前，樓市會進入反覆期。

本周只有CCL(大型單位)錄得升幅，最新報158.34點，連續3周創歷史新高，惟按周僅升0.01點。其他指數按周回軟，CCL(中小型單位)按周跌0.57%，報159.27點。CCL Mass按周跌0.62%，報161.15點。

四區樓價齊齊跌

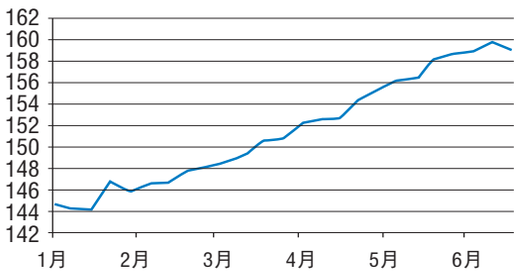
相隔19周後，四區樓價再次齊跌。港島CCL Mass報170.73點，按周跌0.51%。九龍CCL Mass報156.64點，跌0.28%。新界東CCL Mass連續4周創歷史新高後回軟，跌0.54%，報168.12點。新界西CCL Mass同樣創歷史新高後回軟，跌1.32%，報142.80點。

至於預約睇樓意慾按周普遍回落。中原地產十大屋苑本周末日睇樓量錄得520組預約，較上周跌6.8%，半數屋苑睇樓量錄得跌幅，跌幅介乎6.3%至23.1%。至於美聯物業分行統計，周末日兩天全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約455組，較上周回落10.1%。

二手預約睇樓跌

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，美國加息效應浮現，加上新盤連環起動搶客，二手交投進一步受壓，各區睇樓淡靜。另外，個別業主態度軟化，買家趁市況回軟積極「鋤價」，指標屋苑續現減價或低價成交。而「美聯樓價指數」按周微跌約0.05%大致持平，預期美國加息對樓價影響最快於7月上旬的指數開始反映。

CCL今年以來走勢



納米盤AVA 61 銷情未見熾熱

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）納米樓銷情受考驗，單位面積只有150方呎至232方呎、由資深投資者盧華家族發展於長沙灣AVA 61首批85伙昨日下午4時開售，消息指，截至昨晚7時半售出27伙，銷售率只有32%，逾90%為開放式戶。其中1伙連平台沽出單位，價單定價為430.7萬元，以即供價計算396.2萬元，即供呎價為24,609元，創今年區內單幢物業呎價新高。

獨家代理美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，AVA 61客戶昨日出席率70%，大手客有5組到場，每票最多可買兩間。客源分佈當中有40%投資者，比例較高，料項目可享3厘回報，50%客源來自九龍。

該盤昨午3時至4時為買家報到登記時段，在售樓處尖沙咀加拿芬廣場所見，發展商安排廣場後巷予準買家排隊，但未見人龍，首半小時僅5位買家現身。該盤累收219票，超額認購逾1.5倍。由於29D單位封盤，該盤昨日只推售85伙，折實入場費276.8萬元，屬九龍最平新盤。

■發展商安排加拿芬廣場的後巷予AVA 61準買家排隊進入售樓處，但未見人龍。 記者蘇洪鏘 攝

其他成交方面，嘉華國際於香港仔深灣9號昨日售出第8座33、35樓複式大宅，連雙車位，成交價1.27億元，實用呎價5.19萬元。新鴻基地產於何文田天鑄第1期昨日售出6座10樓A單位，實用面積2,018方呎，成交價7,927.17萬元，實用呎價39,282元。

Genova收票超額逾6倍

另外，新鴻基地產的元朗錦田北PARK YOHO Genova，現樓參觀氣氛及入票反應踴躍。消息指，已火速錄得千票，較首張價單推出138伙超額登記逾6倍，料最快下周開盤。

愛炫美快上載售樓書

此外，長實地產投資董事郭子威表示，荃灣海之戀．愛炫美會於短期內上載售樓書，下周開放示範單位，首張價單至少288伙，包括兩房至四房。今明兩日會由地產代理於深圳舉行30場路演，之前海之戀的內地客入市比例佔2%，希望今次其比例升至4%。

據介紹，海之戀．愛炫美共有4座，提供1,436伙，戶戶向海，間隔兩房至四房，面積由497方呎至1,163方呎不等。

壹嘉下周對外開放示位

至於尚嘉於灣仔道109號壹嘉昨日突擊上載售樓書。項目提供100伙，面積278方呎至892方呎，主打開放式及1房細單位。尚嘉執行董事兼行政總裁吳士元表示，該盤現樓示範單位將於周日優先開放予地產代理預覽，下周一起開放予公眾參觀，最快下周開價及7月開售。