

# 下季供地2480伙 季減16%

## 憂政治爭拗阻延造地 政府有信心全年達標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨日公佈財年第二季(7月至9月)賣地計劃,只推兩幅住宅地,僅1,350伙,按季減少35.7%,連同鐵路項目及私人發展及重建項目供應,供應增至2,480伙,仍比首財季的2,940伙減少16%。有市場人士擔心,近期政治局勢緊張,或進一步拖慢長中短期土地供應,令樓價更加高企難下。發展局局長黃偉倫則指,首兩財季供應合共有5,420伙,已達全年供應目標13,500伙的40%,有信心全年供地達標。

因應公私營房屋比例由六四比上調至七三比,政府2月公佈新年度推地計劃時,將新財年土地供應目標由以往的1.8萬伙大幅下調至1.35萬伙,亦因此最近兩財季的私宅土地供應量都較以往少。黃偉倫昨日公佈,下季會推出兩幅住宅官地,分別位於啟德及屯門,一共提供約1,350伙,當中啟德地需要興建指定福利設施,以提供長者、兒童及復康服務。

### 兩季供地達全年目標四成

此外,下季港鐵亦就黃竹坑站第4期進行招標,提供約800伙單位,再連同私人發展及重建項目的土地供應,本港下季土地供應一共有2,480伙。回顧首財季供應有2,940伙,換言之首兩財季土地供應合共5,420伙,達全年供應目標13,500伙的四成。問到本財年土地供應能否達標。黃偉倫表示,政府全年的供應目標1.35萬伙中,預料有3,000多伙屬於私人發展或重建項目,而這個部分於首兩季已達1,170伙,如果之後兩季可以維持這個數量,有信心全年推地目標可以達到。

### 長遠供應計劃多減慢推進

最近多個長遠供應計劃減慢推進,包括明日大嶼填海計劃的撥款申請及土地共享先導計劃。問到會否因此影響供地部署,黃偉倫坦言政府無法於短期內推高土地供應,但強調中期覓地工作持續進行,例如2014年開始公佈會改劃的210幅土地,至今已完竣130幅,提供19萬伙,目前正在改劃的土地亦有18幅,可供應1.6萬至1.7萬伙,九成屬公營房屋。此外,新發展區的發展方面,古洞北及粉嶺北已取得前期工程撥款,最終可供應逾7萬個單位,而洪水橋新發展區,今年仍可取得前期工程撥款,亦可供應6萬伙。新界北區新田和落馬洲發展研究今年亦將展開。他認為,填海計劃推遲有其合理性,政府期望得到社會支持,並於2025年開展填海,「往後我們會將失去的時間追回來」。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮則指出,鑑於近期本地政治局勢緊張,令政府施政更為困難,或會進一步拖慢長中短期土地供應,包括「明日大嶼」計劃的長遠供應及「土地共享先導計劃」的短期供應等,變相令供應停滯不前,若長期供應不足,將拖低日後相應的落成量數字,會令樓價更加高企難下,著實非本港之福,冀盼各界能加強溝通,共同為盡快增加土地供應而達成共識。

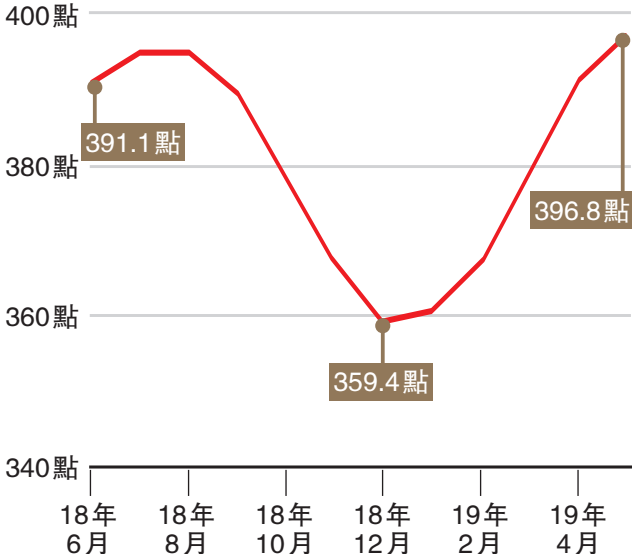
### 重申市區住宅地價穩定

最近啟德第4C區1號地皮以每呎樓面地價約18,080元批出,相比旁邊土地第4C區2號地皮5月初的19,636元回落近8%,有評論認為地價下跌是受最近社會氣氛影響,黃偉倫並不認同。他指,今年1月時,與上述兩幅地同一方向的第4C區3號以每呎樓面地價約17,360元成交,所以整體而言市區住宅地價穩定。

### 地產界評下季供地

- 戴德梁行黃儉邦:**住宅供應長遠仍然短缺,政府應從多方面努力覓地,解決住屋短缺問題。
- 利嘉閣地產陳海潮:**近期本地政治局勢緊張,政府施政更為困難,或進一步拖慢長中短期土地供應。
- 美聯物業張蓓蕾:**財年賣地進度相對緩慢,供地能否達標還要看下半年推地力度以及補地價進度。
- 普禧張聖典:**第二財季賣地計劃,單位供應量略較預期為少,但全年達標問題不大。
- 美聯測量師行林子彬:**高鐵站上蓋商業地規模龐大,投資風險較高,料有超級大財團出價競投。

### 過去一年差估署私宅售價指數



發展局局長黃偉倫指,填海推遲有其合理性,政府期望得到社會支持,「往後我們會將失去的時間追回來」。香港文匯報記者梁祖彝攝



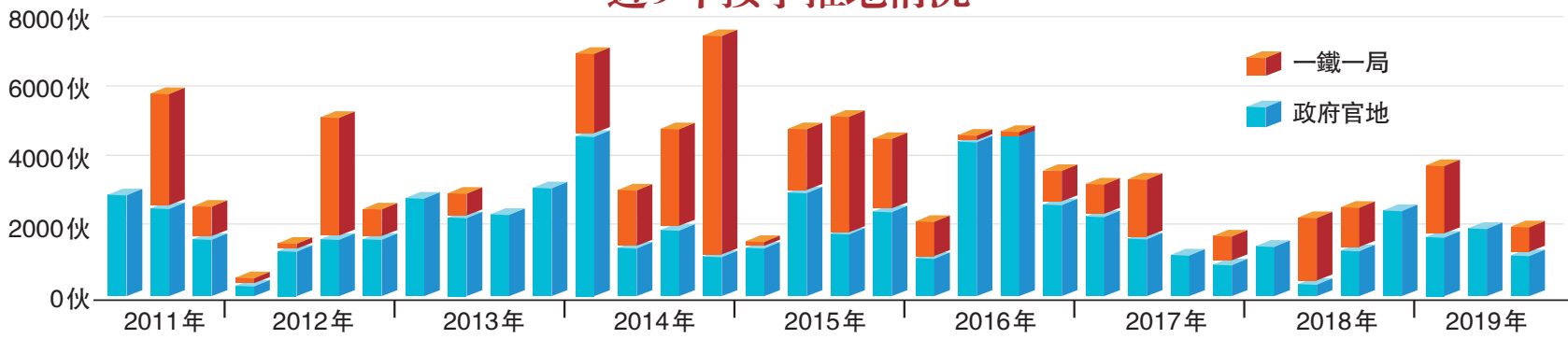
### 政府下季(7-9月)推出土地

地盤	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	市場估值(元)	每呎樓面地價(元)
啟德第4A區2號地盤	住宅	19.7萬	120.5萬	204.9-229億	17,000-19,000
屯門景秀里與景峰徑交界	住宅	1.13萬	3.75萬	2.1-2.5億	6,000-7,000
九龍連翔道與柯士甸道西交界	商業	63.2萬	316.4萬	563-1,100億	17,800-35,000
啟德第4C區4號地盤*	商業/酒店	11.5萬	86.3萬	99.3-112億	11,500-13,000

註:\*6月曾搗訂地皮;2幅住宅官地可提供1,350伙,下季亦會推出黃竹坑站第4期800伙。  
估價來源:普禧、泓亮及萊坊  
製表:記者 顏倫樂

4地總估值最高達1,443億元

### 近9年按季推地情況



## 高鐵站上蓋商地 1100億估值

政府下季將推出兩幅住宅地及兩幅商業地,合共估值最高逾千億。住宅地以啟德第4A區2號地盤最為吸引,望全維港海景,市場估值超過200億元。商業地更成史上焦點,講的不是遭搗訂重推的啟德商業地,而是西九龍高鐵站上蓋「巨無霸」項目,可建樓面達316.4萬方呎,市場對其估值分歧極大,介乎563億元至1,100億元,每呎樓面地價由17,800元至35,000元。

### 張聖典料入標財團有限

普禧執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示,高鐵站上蓋項目屬本地史上最大型單一出售商業發展項目,相信地皮估值容易因地契內規定的零售及寫字樓樓面比例及相關配套而出現變數。由於地皮估值極高,有實力入標之財團有限,加上投資風險較高,相信會有中、外資及本地發展商合組競投。然而,政府今年以來推出的兩幅商業地,一幅流標,另一幅則遭搗訂。問到發展局局長黃偉倫會否擔心這時推高車站項目引致流標時,他回應稱無法預測結果,但留意到市場對商業地有需求。雖然最近租金有所調整,但本港商廈租金於全球仍然相當

高。他重申,高鐵站上蓋項目不拆細推出,原因是想項目可以統一設計及管理。

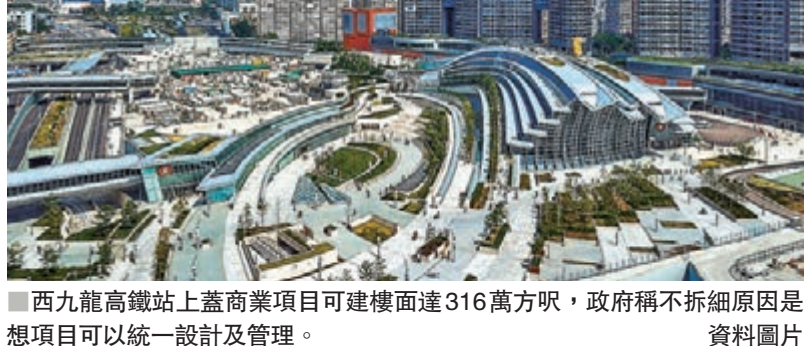
### 投地訂金正研究調高

另值得一提的是,高銀之前搗訂啟德商業地所支付的訂金僅2,500萬元,市場不少評論均認為太低。問到會否因此作出調整,黃偉倫表示,目前政府規定訂金的金額最多為2,500萬元,政府亦正研究是否有合理空間調高訂金,並希望盡快進行,但未回應可以調整的幅度會有多少。戴德梁行香港估值及顧問服務部執行董事黃儉邦表示,現時九龍站上蓋唯一超甲級寫字樓環球商業中心(ICC)空置率一直維持低水平,反映市場尤其是金融銀行業的租戶對該區寫字樓需求殷切。高鐵站上蓋寫字樓項目落成後,將為同區及中區的租戶提供搬遷或擴充的選擇,同時也令區內一帶商圈發展更加成熟。

### 啟德宅地估值逾200億

住宅方面,下季推出的兩幅地皮分別位於啟德及屯門,前者屬「地王級別」,可建樓面高達120.5萬方呎,更望向維港景。故此,市場對其估值相當樂觀,每呎樓面地價介乎1.7萬元至1.9萬元,估值約204.9億元至229億元不等。至於另一幅屯門蚊形用地,可建樓面僅37,581方呎,市場估值亦僅2.1億元至2.5億元。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

### 連翔道與柯士甸道西交界商業地 可建樓面316.4萬方呎



西九龍高鐵站上蓋商業項目可建樓面達316萬方呎,政府稱不拆細原因是想項目可以統一設計及管理。資料圖片

## 樓價攀頂 後市看中美G20成果

香港文匯報訊(記者 黎梓田)差估署昨日公佈最新數字顯示,5月私人住宅售價指數報396.8點,按月升1.4%,連升5個月,並打破去年7月歷史高位,惟當中細單位升勢受阻,升幅收窄至不足個位數。業界人士認為,官方指數未完全反映中美貿易戰轉趨惡化的情況,料6月指數將有達2%顯著跌幅。另外,滯後性相對較小的中原城市領先指數CCL最新報187.83點,按周升0.43%,連升兩周,分析料後市走勢主要視乎中美首G20會面成果。根據差估署最新數字,5月私人住宅售價指數報396.8點,連升5個月,按月

升1.4%,並突破去年7月歷史高位394.8點,較舊紀錄再推高0.5%。如對比去年12月錄得的359.4點,今年首5個月樓價指數已累升約10.4%。租金亦緊隨樓價上揚,差估署租金指數連升三個月,5月報194.9點,按月漲0.36%,今年累升0.83%。  
差估指數今年累升一成  
利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,官方指數有滯後因素,未完全反映5月中美貿易戰轉趨惡化的情況,加上本地踏入6月出現因「逃犯條例」修訂而引致的風波,令準買家入市變得審慎及觀

望。預料在業主降價去貨下,將拖累樓價於6月出現達2%的較顯著跌幅,並估計7月亦將持續受壓偏軟。  
萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文亦指,以近日「社會運動」情況及市況計,估計未來一、兩個月官方指數可能會開始向下調整或升幅收窄,未來3個月至6個月中價樓的成交及中產買家入市可能會受多項不穩定因素而減慢。  
CCL連升兩周高位爭持  
此外,反映二手樓價走勢的CCL最新報187.83點,連升兩周,按周升