

# 下季供地2980伙 按季增38%

## 發展局：需造地3000公頃 地產商捐地難影響大局

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨日公佈財年第3季(10月至12月)賣地計劃,將推出2幅位於大坑及屯門的官地,涉及980伙;港鐵亦將推出日出康城第12期招標,涉及2,000伙,合共2,980伙,按季上升38.6%;再加上私人發展及重建項目的供應約100伙,下季供應量預計3,080伙。首3季供應量合共9,230伙,已達財年土地供應目標1.35萬伙的68%,政府認為供地進度較去年佳,強調有信心全年可達標。

發展局局長黃偉倫昨表示,下季市場將供應2幅官地及1幅港鐵項目,涉及2,980伙,相比本季2,150伙增加38.6%。總結首3季已推出供應9,230伙,達到全年供地目標13,500伙的68%。黃偉倫指,今年供地進度較去年情況為好,相信全年有望達標,強調政府會維持持續而穩定的土地供應。

### 黃偉倫強調商地供應足夠

值得注意的是,政府未有於下季推出商業用地,令人聯想到是否與近日啟德商業地流標有關。黃偉倫表示,儘管下季沒有新商業地,但是政府會繼續密切注意市場情況,適時推售商業地。他又指,政府並非規定每季都會有商業地推出市場,而本年商業地供應足夠,單是西九龍高鐵站上蓋商業項目已經超過300萬方呎樓面。

對於啟德商業地流標的原因,黃偉倫表示,地政總署有一班測量師專家,在截標當日上午才訂底價,相當貼市。雖然政府與私人測量師之間的估價原則相似,但政府會按最近市場成交及市況去估價,發展商則同時會看公司的風險承受能力,所以當有私人發展商對風險估得較高時,其出價就會較政府底價為低,最後造成流標。

### 啟德流標商地無意轉用途

至於一再出現啟德商業地流標及擱訂,政府會否重新對用途作出規劃?黃偉倫表示,啟德商業地有成功賣出過,惟坦言本港最近經濟轉弱,對發展商評估後市會有影

響。而政府無意因為今次流標而改變土地用途,因改劃需時1年至2年時間,而之前決定土地用途是經過審慎考量,但市場變化好快。他指,若之後重推都會維持現時用途。

日前新世界宣佈捐出300萬方呎(約28公頃)農地,問到有否影響政府推地部署。黃偉倫指未看到有影響。據他了解,該批農地有部分捐予「要有光」社企,將發展過渡性房屋,政府會進一步跟進,認為有發展商捐地做社會公益有關事項是好事。但他指,就是否把農地歸還政府,有關發展商並未接觸政府,雙方並未討論。

他強調,政府不認為今次捐地數量足以改變長遠供地藍圖,因土地供應專責小組之前提出8項措施,包括棕地發展、填海、發展新界新發展區等,總涉及約3,000公頃新增土地,個別發展商捐出幾十公頃土地,對整體供地格局沒有影響。

### 未來5年回收400公頃土地

黃偉倫又透露,專責小組曾指本港至少1,200公頃的土地短缺,但實際短缺數字更高,透露政府之後會有新的數字公佈。即使之後再有發展商捐出農地,政府仍然會用《收回土地條例》回收土地,透露各新發展區或個別新界土地將於之後幾年展開收地,推算未來5年透過回收土地約400公頃,相比過去速度大幅提升。他表示,社會對政府應該更善用棕地的共識相當高,政府之後亦會由此著手,若合適做高密度公營房屋,亦會透過回收土地條例收回土地。



黃偉倫表示,地政總署測量師專家在土地截標當日上午才訂底價,相當貼市。香港文匯報記者攝



政府認為本年商業地供應足夠,單是西九龍高鐵站上蓋項目已超過300萬方呎樓面。香港文匯報記者攝

### 下季推出2幅官地資料

位置	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	市場估值(元)
屯門第48區 青山公路青山灣段	145,723	607,090	30億-37億 (每呎5,000-6,093)
大坑道135號	42,948	128,910	19.3億-32億 (每呎15,000-25,000)

估價來源:普縉、中原及泓亮

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

## 業界:推地減慢與市況有關

香港文匯報訊(記者 黎梓田)政府調低全年供應目標,下季推出官地亦僅兩幅分別位於大坑及屯門的住宅地,提供約980伙。有測量師認為,近月有地皮流標,相信政府減慢推地與市況轉差有關,兩幅地皮位置理想,預計仍吸引發展商踴躍競投。

### 張翹楚籲推民生區地

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示,政府手上還有住宅地皮未推,認為是因應經濟轉差,加上近月地皮流標增加,故選擇減少或延遲推地,以緩和市場壓力。觀乎政府推地情況,每逢市況不佳時,均會減慢推地,張翹楚建議,政府應在經濟下行時優先推出民生區的地皮,例如價碼或樓面地價較低的地

皮,一來保證房屋供應,二來可減低庫房的損失。

戴德梁行香港估價及顧問服務部執行董事黃儉邦回應指,政府下季整體推地數量3,080伙單位,預期本年3季共提供9,230個單位,相較全年土地供應目標仍有距離。政府正循多個方面努力覓地,但房屋供應短缺問題相信短期不易解決。

### 三地各有賣點料掀爭奪

中原測量師行張競達分析,下季兩幅官地中,較焦點為大坑道135號地皮,可建樓面12.9萬方呎,位於東半山地段,現時屬於公務員宿舍。地皮日後適宜建中密度分層豪宅,以逾千呎的大單位為主。由於東半山及跑馬地地區物業普遍樓齡較

高,全新豪宅供應罕有,相信不少發展商會入標競投,張競達預計每呎樓面地價約1.5萬元,總值約19.3億元。

至於屯門第48區青山公路青山灣段地皮,料最高可建樓面約60.7萬方呎,位於新屋苑滿名山及哈羅國際學校的前方,景觀受前面屋苑綠島灣遮擋,料日後高層單位才有機會享較開揚景致。近年青山公路一帶有多個新盤推出,受到市場青睞,加上是次地皮規模不大,投資額相對較低,料發展商會踴躍競投,預計每呎樓面地價約5,000元,總值約30億元。

至於港鐵日出康城第12期亦將於下季推出,涉及約2,000伙。近年日出康城叫座力強,預計今次項目入標反應踴躍,張競達估計項目每呎補地價約5,000元。

## 屯門蚊地最低入標價每呎1054元

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)建灑地產上月以高於市場預期約8%的2.44億元,投得屯門景秀里與景峰徑交界「蚊型住宅地」,按可建樓面37,574方呎計,每方呎地價6,499元。地政總署昨日公佈其餘17個

投標財團入標價,第二標價為2.09億元,較中標價低14%。最低出價竟得3,960萬元,每方呎樓面地價1,054元,較中標價低84%。反映個別發展商對前景悲觀,又或僅單純想「執死雞」。

## 華僑4.1億掃15伙匯璽III



匯璽III輪候人龍一度排至環球貿易廣場外面街道。

香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)累收逾5,000票、新地夥港鐵合作南昌站匯璽III昨發售次輪352伙,反應依然熱烈,消息指,首日售出337伙,銷售率近96%。該盤於短短8日沽出689伙,套現逾72億元。投資者入市意態轉強,消息指有一組東南亞華僑以公司名義斥資4.1億狂掃15伙單位,包括8伙1,513方呎四房戶及7伙一、兩房戶,須付30%辣稅1.23億元。

### 次輪首日售出337伙

匯璽III昨以折實平均呎價2.46萬元推售次輪352伙,包括開放式至四房戶,早上9時20分大手客A組報到,散客B組則於早上10時15分開始報到。記者昨早10時於九龍站環球貿易廣場3樓報到處所見,由於今次B組報到時段再無如首輪分開B1及B2組,令到場人數比上周更多,人龍一度由環球貿易廣場3樓一直繞過天際100售票大堂再排

至環球貿易廣場外面街道。現場所見,大手客時段亦有不少操普通話的準買家到場揀樓,散客B組時段則有不少年輕客。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,投資者比例較以往高達60%,該公司都有6至7組大手客到場,而B組以公司名義入票者亦比首輪開售時多。即使此批投資客需付15%雙重印花稅或30%買家印花稅亦出席揀樓,反映入市意態轉強。

消息指,大手客A組售出34伙,當中有一組東南亞華僑以公司名義斥資4.1億大手掃入15個單位,包括8伙1513方呎四房戶及一、兩房戶,須付30%辣稅1.23億元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,以該行客戶計,向隅客除用家外,投資客比例亦達約40%,料項目呎租可達逾60元,租金回報率超逾3厘。另一邊廂,被形容為「市區龍床

盤」、資深投資者盧華旗下發展的長沙灣納米盤AVA 228有平台特色戶以596萬元沽出,呎價2.82萬元,無論成交價、呎價齊創項目新高。

### AVA 228成交雙破頂

據成交價紀錄冊資料顯示,單位為2樓H室,面積211方呎,一房間隔,連520方呎平台。

### LP 6下周一推售56伙

至於南豐樓下日出康城LP 6昨公佈下周一推售56伙,其中34伙以先到先得方式發售,面積為302方呎至1,439方呎,包括一房至四房戶;另外22伙以逐日截標方式發售,包括四房及五房戶,面積1,274方呎至2,739方呎。

恒基地產旗下已入伙的上水高爾夫,御苑於明日發售28伙,美聯物業為經該行購入指定單位買家送贈電器商現金禮券,三房戶為12.8萬元,四房戶則13.8萬元,合共名額3位。

### 匯璽III客心聲

**陳先生:**自己是首置客,預算花約1,000萬元購入兩房戶,惟揀樓籌款為200多號太後,心儀的第7座D兩房戶已無貨,只有等尾貨。不擔心樓價跌,始終香港土地供應有限。

**楊先生:**今次是復活票,計劃買入一個300多呎單位作收租用。市場雖有不少負面消息,自己都覺樓價會向下調,但又怕樓價再跌時更加多人抽籤買樓,唯有現時試吓抽。

**李女士:**匯璽III售價比兩年前早已好吸引,又是名牌貨新地樓,交通方便,預算斥資1,000萬元以下購入一個細單位作收租用。

**操普通話女士:**斥資4,000萬元購入一個四房大單位與家人同住。

圖/文:香港文匯報記者 梁悅琴

### 新盤最新部署

樓盤	部署
啟德尚·瑋盈	今日發售首輪218伙
西營盤藝里坊·1號	今日發售25伙
上水高爾夫·御苑	明日發售28伙
日出康城LP 6	下周一推售56伙,其中22伙招標
屯門琺崙	加推8伙於10月10日起逐日截標
屯門恒大·瑤瓏灣	下月推出

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

## 恒大·瑤瓏灣下月推出

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤旺場,各大發展商紛紛加入戰團。中國恒大旗下首個在港推出之屯門新盤名為恒大·瑤瓏灣,有機會下月推出市場,單位達1,982伙,為本港今年最大規模新盤。

該盤已取得預售樓花同意書,將分為兩期發展,分別為恒大·瑤瓏灣第1期及第2期,合共1,982伙。其中,1,960伙為分層單位,間隔開放式至3房,面積由逾200方呎至約800方呎,一房單位佔近50%,另設有22座逾2,000方呎洋房。與此同時,恒大旗下長沙灣東京街項目亦將緊接登場。

### 會德豐今年銷售額逾220億

另一邊廂,會德豐地產常務董事黃光耀表示,今年以來集團已售出逾1,900伙住宅單位,套現逾220億元。而將軍澳日出康城9C期及觀塘茜發道項目仍待批預售樓花同意書,有機會今年第四季或明年第一季推售。

他又稱,啟德OASIS KAI TAK累售618伙,套現逾77億元,尚餘30伙待售,市值約8億元至9億元。該盤夥拍中原按揭及經絡按揭為買家提供兩項按揭優惠,包括提供最高75%按揭,全期息率低至P減2.6厘及現金回贈0.5%;或提供全期息率低至H加1.24厘,封頂息率P減3厘等。