

港下季賣地5100套增13%

港鐵再擔大旗 政府料全年1.9萬套達標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府供地失預算，原計劃首財季（3月至6月）有6,200套供應，但日出康城8期延遲推出，以及市建局馬頭角春田街項目擬轉作出售的資助房屋，令供應跌至4,500套。為彌補供應，香港發展局局長陳茂波6月30日公布，下財季（7月至9月）將推出5,100套，按季增13.3%，其中官地1,650套、鐵路項目3,310套，意味下季供應將再由鐵路項目主導。統計首兩財季土地供應共9,600套，已達財年全年供應目標1.9萬套一半，政府強調有信心全年達標。

■香港發展局局長陳茂波稱，未有盡推所有官地，是為了讓政府保留彈性去因應市況回應社會需求。 張偉民攝



港府於財年首季原本計劃推出6,200套土地供應，但「計劃趕不上變化」，港鐵日出康城8期最終未能趕及於本季推出，同時間市建局馬頭角春田街項目（即塌樓重建地盤）約490套，亦因研究作出售的資助房屋而被剔除出首財季的賣地計劃，令政府首財季供地出現「甩轡」，跌至4,500套，較原來計劃減少27%。

3官地悉數來自新界

為填補首財季供地失去的空缺，港府下季賣地加大力度。陳茂波宣布，下季將推出5,100套供應，其中官地會有3幅，分佈於大埔白石角、屯門、青衣，涉及約1,650套，而日出康城8期約1,430套順延至下季，再加上西鐵元朗站項目1,880套安排7

月推，鐵路項目於下季將多達3,310套，主導來季的土地供應。市建局筲箕灣西灣河街項目120套亦安排下季招標。

石門商貿地納賣地表

綜合財年首兩季供應合共9,600套，已達港府全年供應目標1.9萬套的一半，陳茂波強調，政府有信心全年供應達標。他又說，雖然上季供應有調整，但只要按每季供應4,000單位至5,000單位已可達標。至於下季亦將推出一幅商貿地皮招標，位於沙田石門安耀，可供應1.6萬平方米商貿樓面，地皮亦屬下季額外新增加賣地表的土地。

不過，政府年初時預計下季可推出的土地有10幅，即使扣除正在司法覆核的大埔露輝路地皮，仍有8幅官地可供下季招標，但最後只推出其中3幅約1,650套，與本季的5幅官地共3,100套相比較，下季官地供應大幅減少46.77%。

陳茂波：地價隨行就市

陳茂波解釋，未有盡推所有官地，是為了讓政府保留彈性去因應市況回應社會需求，應對不同挑

政府下季(7月-9月)推出地皮

地盤位置	用途	地盤面積 (方英尺)	可建樓面 (方英尺)	預測供應 (套)	每呎樓面地價 (港元)	估值 (億港元)
大埔白石角創新路	住宅(乙類)	184,290	663,446	約720	3,800	25.2
屯門第48區	住宅(丙類)	88,157	114,604	約190	4,500-7,000	5.16-8.02
青山公路-青山灣段						
青衣細山路地皮	住宅(甲類)	66,737	425,115	約740	3,200-4,000	13.6-17
沙田石門安耀街	商貿	18,299	172,224	／	3,500	6.03
小結				約1,650		49.99-56.25
鐵路與市建局項目						
將軍澳日出康城8期	／	／	／	約1,430	／	／
元朗站	／	約417,568	1,485,324	約1,880	／	／
市建局西灣河街項目	／	7,642	64,153	約120	／	／
總數				約5,100		

■估價來源：美聯物業、理想集團

■製表：記者 顏倫樂



■青衣細山路地皮毗鄰美景花園，發展商料需先平整土地。 記者張偉民攝



■屯門青山公路地皮屬臨海地盤，鄰近興建中的珠海學院新校址地盤。 資料圖片

隨時季中加碼推地

確保供應 香港文匯報訊（記者 顏倫樂）為增加推地彈性，香港發展局局長陳茂波6月30日首次提到，會視乎市場情況與改劃土地用途進度等，下季或會隨時額外加入私宅地及商用地等，但政府不會因此放棄按季公布賣地計劃的方式，因這樣能使賣地計劃有透明度，但隨時推地的做法，可以令政府有更大彈性去推地。

視乎市場及改劃進度

陳茂波指出，政府會密切留意情況，只要有地皮改劃程序完成，並放入賣地表內，就會「隨時推出市場」。回顧政府近年多次調整賣地策略，例如放棄勾地制度改為主動賣地、按年按季公布賣地計劃性等等，相信今次「突擊推地」的舉措，是希望向市場先作出預告，增加推地自由度，以免日後一旦供地出現「錯漏」造成不達標的窘境。

陳氏又調整去年度的土地供應數量，由於去年度私人重建/發展項目的可供應單位由2,900套增加900套至3,800套，政府調整去年度的土地供應為21,200套，而過去兩個財年的總土地供應為39,000套，與政府設下的供應目標38,800套相若。

4官地估值最多56億

分析政府下季推出的3幅住宅地，全部位於新界區，未有市區地皮供應，3地連同下季將售的石門商貿地，市場估值一共為49.99億元至56.25億元（港元，下同）。其中，以大埔白石角創新路最貴重，估值達25.2億元。美聯測量師行董事林子彬表示，3地都屬中小規模用地，可望吸引中小型發展商競投，屯門地皮規模細及坐擁海景，料競爭較激烈。

賣地表增2地2,600套

此外，政府6月30日宣布在賣地表加入兩幅屯門新地皮，屬各可供應逾千套的大型宅地。兩地位於屯門第48區青山公路青山灣段前掃管軍營（近管青路），現址為國際十字路會，彼此相鄰而分成東西兩個部分。西面地盤規模較細，提供約75.1萬方英尺，東面則有95.8萬方英尺樓面，提供單位分別可達1,160套及1,450套，合共約2,600套供應。



■過去數年不斷推地的尖埔白石角再有供應，涉及創新路地皮。 記者張偉民攝

司法覆核阻推地 波叔斥如「拉布」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年推地經常遭到來發展商、地區人士及環保團體等的挑戰，多幅住宅地皮遭司法覆核後，窒礙政府的供地步伐。發展局局長陳茂波6月30日語調強硬，一再形容司法覆核等如「拉布」，影響政府土地供應。

陳茂波說：「如果有人在政府賣地時不斷這樣做（司法覆核），而政府因為這樣暫停不賣，甚至拖慢去賣，其實我們就讓人拉布成功，阻礙土地供應去市場，最後受害的是市民。」他表示，每次面對這類司法覆核，政府都會考慮各方面風險，並諮詢法律意見。

乏實理理由 只求剎停賣地

他舉例，曾經有地皮於截標當日下午，政府才由傳媒得悉有市民提出司法覆核，要求政府中止賣地，但與政府法律部門取得意見後，最後都沒有中止賣地，因為該市民並無提出一些實質理由，只單純要求中止賣地。事實上，政府6月30日額外加入賣地表內的兩幅前掃管軍營地皮，消息指

有市民已成功申請法援，未來將提出司法覆核。陳茂波回應，「司法覆核等同拉布」，諮詢法律意見後會採取措施，並強硬地說：「要確保土地供應不會受到不必要的阻撓。」他補充，該兩幅地皮已完成改劃程度，政府一直有與國際十字路會聯絡，待使用者出遷出後就可以出售。

至於下季擬推出的西鐵元朗站項目，早前曾有市民申請法援，擬提出司法覆核。陳茂波指，相關法援申請已被拒絕，雖然有報章指相關人士會就法援被拒而提出上訴，但政府尚未掌握最新情況。

日出康城調整增供應

另外，下季將推出的鐵路項目日出康城8期，其單位數量有所調整，涉及1,430套，較原來公布的1,200套有所增加。陳茂波指，日出康城項目餘下2,900套將於財年下半年陸續推出市場，若再加上首季已賣出的7期1,250套，即整個財年日出康城可供應單位為5,580套，較政府年初公布的5,350套多230套或4.3%。

市區新盤計劃加價10%

尼地城加多近山及旺角MacPherson Residence則計劃加價。

九龍田灣最快7月推盤

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永6月30日表示，田灣登豐街新盤登峰·南岸，屬集團灣岸系列第2個樓盤，項目提供150套，約一半單位為實用面積約300方英尺1房戶，約17%為面積200餘方英尺開放式戶，約33%為面積約400多方英尺2房戶，逾80%單位有海景，預計明年年底入套。

他透露，項目售樓書正在準備中，最快下周二載，7月或8月開售。

至於同系堅尼地城加多近山有機會重推及加價5%至10%，而旺角MacPherson Residence尚有70多套，包括1房、2房及特色戶，料短期加價5%，中

線加幅料達10%。

對於近日港股大跌及美國或加息對樓市的影響，他認為，股市非實際資產，中國人的智慧是買磚頭保值，況且美國未有條件加息，即使加息料只是四分之一厘，屬預期之內，相信下半年樓價仍會升5%。

2九龍項目收票爆額

另外，新世界及市建局合作的旺角SKYPARK首批連加推共132套，至6月30日晚累收156票，剛超額。而新地於何文田天鑄新一批20套於本周四推售，消息指已累收約100票，超額4倍。

新盤成交方面。太古地產於西摩道瑋然6月30日以折實價5,456萬元售出8樓，實用面積2,182方英尺，呎價25,007港元。



■九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示，田灣新盤名為登峰·南岸。 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤熱浪再現，九龍建業於香港仔田灣住宅項目命名為登峰·南岸，最快下周二載售樓書，7月或會推售，同系堅