

# 下季三住宅地供約1350伙 長沙灣臨海地料值百億

# 兩季料建萬六伙 六財年新高

發展商積極將所持土地轉為住宅用途下，政府過去數年肩負土地供應重擔，於本財政年度終暫且放下。政府預計上半個財年來自私人市場的建屋供應超過1.1萬伙，連同政府及一鐵一局供應，上半財年的建屋量料逾1.6萬伙，已接近年度供應目標的九成，是政府重掌供應主導權六個年度以來新紀錄。至於下季長沙灣臨海住宅地最為矚目，估值逾百億元。

大公報記者 林志光

即將卸任發展局局長的馬紹祥，昨日公布下季賣地計劃。他指出，下季政府會出售來自長沙灣、大埔及大嶼山的三幅住宅地，料可興建約1350個住宅單位，較本季的1790伙略少。然而來自私人發展及重建項目的供應卻有約5380伙，即下季供應料可建約6730個位。本季連同一鐵一局逾1700伙，和私人市場約5800伙的供應在內，本財年首兩季的整體土地供應，料可興建約1.61萬伙，已佔所定供應目標約1.8伙的89.4%。

## 發展商踴躍為私人土地補價

他表示，即使上半年度的成績已不錯，源自私人市場的換地及契約修訂發展的 land 較政府估計多，令供應已近目標的九成。然而政府仍會繼續靈活地提供土地以滿足市場需求；同時會密切留意市場情況，若有需要，不排除在適時在賣地表中加入一些新的土地，讓市場有清楚的信息，土地供應是陸續有來。

政府自2012年度開始重新主導土地供應並定下年度土地供應指標，翌年更取消勾地制度。不過，觀乎過去五個年度，來自私人市場的供應很少，只約2000至3500伙，然本年度首兩季已預料多達1.118萬伙，主要是本地發展商透過換地及改契，將所持土地改為住宅發展，數量之多，除遠超政府過去十年平均約2200伙之數，更應是九七回歸後未見現象，為最少二十年的新高紀錄。

## 愛炫美首批最少288伙料七月出擊

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新界西兩盤下月對撼。長實地產（01113）荃灣海之戀、愛炫美短期上樓書及公布開價，首批最少推288伙，七月出擊，料與新地（00016）元朗PARK YOHO 2A期Genova下月初前後腳開賣。

長實地產投資董事郭子威表示，愛炫美總共四座，提供1436伙，戶戶望海，間隔由兩房至四房。兩房戶佔792伙（約50%），實用由497至538方呎；三房戶佔319伙（22%），實用由777至820方呎；四房佔325伙（23%），實用由1118至1163方呎。

他續指，項目短期內上樓書及開價，首批最少288伙，包含所有戶型。



▲郭子威（左）稱，愛炫美戶戶望海。旁為高級營業經理封海倫

## AVA61沽27伙今年第二差

【大公報訊】記者梁穎賢報道：靠「價細」的劏房突然無力，資深投資者盧華家族旗下的長沙灣AVA61，雖挾入場費三球有找，唯呎價高達兩萬元有阻力，銷情慢熱。該盤昨日首輪發售85伙，據市場消息，截至十時許暫沽約27伙，佔32%，首日售出伙數及佔比重均是今年第二差新盤。

該盤售樓處設於尖沙咀加拿芬廣場，發展商特於後巷劃出排隊區，唯人龍不見，與長實地產（01113）荃灣海之戀的萬人空巷形成強烈對比。

市場消息盛傳，截至晚上十時，AVA61沽出28伙，當中逾九成為開放式戶。其中一伙連平台特色單位沽出，價單定價為430.7萬元，以即供價計算396.2萬元，折合即供呎價為24609元，創今年區內單幢

發展商積極為私人土地補價發展，除減輕政府本年度覓地出售的壓力，可儲備更多土地予下屆政府將來之用，更令上半個財年的供應料達1.61萬伙，近九成目標的比例，亦是有目標以來，六個年度的新高。

萊坊估價及諮詢主管林浩文稱，由於樓價及地價升勢未止，加上本地發展商在官地投標市場上，有越來越多如內地房企的勇猛對手，故惟有利用自己土地儲備，只要政府在洽談補地價上略作讓步，補價較官地投標價便宜，便水到渠成地達成協議。此亦是近期有多單補價達成的原因。

除宏安（01222）等的油塘四山街項目，及九建（00034）的將軍澳85區項目，已與政府達成補價協議外，市傳新地（00016）有多個大型項目如十四鄉等，亦已初步接納補價協議，中洲控股短期內亦有機會接納火炭項目的補價。

## 下季市建推嘉咸街地盤招標

至於下季出售的三幅土地，最矚目莫過於長沙灣副食品批發市場附近的臨海住宅地，可建樓面近百萬方呎，預料提供約1300個單位，估值逾百億元，此外，政府下季亦推出位於在上述長沙灣住宅地旁的一幅酒店地，預計可提供約550個酒店房間。而市建局亦計劃推出中環卑利街／嘉咸街項目的地盤招標，項目屬商場、酒店及寫字樓綜合發展，可建樓面約43.35萬方呎。



▲馬紹祥表示，即使上半年度的成績已不錯，源自私人市場的換地及契約修訂發展的 land 較政府估計多，令供應已近目標的九成  
大公報記者林少權攝

►長沙灣臨海住宅及酒店地（圖中空地），將在下季推出，住宅地皮更估值百億元以上  
大公報記者林志光攝

## 永康街商業地下周五招標料值30億

【大公報訊】記者林志光報道：政府昨日公布下季賣地內容之餘，亦公布本季剩餘的長沙灣永康街商業地，將在下周五正式招標，市場估計約值28至30億元。受保育的新界北傳統客家村落荔枝窩，向城規會申請，將12幢村屋，改建為度假旅舍，收益用作村屋維修保養。

地政總署公布，位於永康街、汝州西街與永明街交界的商業地，會在下周五招

標，八月十一日截標。

該地面積約30925方呎，總可建樓面約37.11萬方呎，包含需為政府興建的垃圾收集站樓面在內。業內人士認為，因之前新世界投得的兩幅同區商業地，每呎樓面地價約7500至7800元，估計永康街地約值28至30億元。

另位於有逾300年歷史，為本港歷史古蹟的荔枝窩客家村，香港鄉郊基金有限公

## CCL連升19周終止 料進反覆期

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價高處不勝寒，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），連升19周後首次回落，按周跌近0.5%。CCL七大指數齊插水，其中四區樓價跌幅介乎0.28%至1.32%。中原地產預料，樓價會進入反覆期。

CCL最新錄159.12點，按周下跌0.48%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL連升19周後，首次錄得跌幅，是

連續17周破頂後的正常回軟，並不是樓市轉勢向下的訊號。他相信，CCL升穿160點前，樓市會進入反覆期，但樓價反覆向上或是反覆橫行仍有待觀察。

值得注意，八大指數之中，除了大型單位樓價指數微升外，其餘七項指數齊跌。其中，大型屋苑CCL Mass按周跌0.62%，報161.15點。CCL（中小型單位）按周跌0.57%，報159.27點；CCL（大型單位）



▲天水圍嘉湖山莊有三房單位，以呎價不足八千元易手

## 嘉悅首宗二手即見血

【大公報訊】記者林惠芳報道：入伙約四個月的將軍澳嘉悅，屋苑剛錄首宗二手成交即「見血」，原業主持貨不足三年，帳面只賺12萬元，連使費料蝕約七萬元離場。

中原地產副分區營業經理伍錦基表示，嘉悅首宗二手成交為二座低層B室，實用343方呎，一房間隔，望市景，原業主六月初放盤，叫價約528萬元，連租約以520

## 永安台24按銀主盤2500萬放賣

另外，近期銀主盤有增加的趨勢，市場消息指，何文田山道24號永安台高層D

室，現有意將其中12幢村屋，復修作旅舍之用，既可推廣本港傳統村落文化及體驗，賺取收益又可作村落的長期保養維修之用，預計可容納48名旅客同時入住，總樓面約5500方呎。

另長實（01113）持有的元朗一幅近錦上路站的農地，現申請興建8幢連地庫共5層高的分層住宅，提供約200個單位，可建樓面約14.1萬方呎。

則微升0.01點至158.34點。

相隔19周後，四區樓價再次齊跌，跌幅介乎0.28至1.32%。當中，新界西跌幅最大，按周回落1.32%，報142.8點；新界東則按周下跌0.54%至168.12點。港島區指數則報170.73點，按周下跌0.51%；九龍區報156.64點，按周跌0.28%。

## 嘉湖三房呎價失守8000元

大型屋苑續錄低價成交。中原地產副區域營業經理馬斯力表示，嘉湖山莊麗湖居1座低層A室，實用面積638方呎，原業主於今年三月份放盤，當時開價530萬，新近減至510萬元易手，實用呎價僅7994元，為屋苑近期罕有跌穿8000元呎的成交。

據了解，原業主於1997年10月以367萬元入市，帳面獲利143萬元，單位於20年間升值約39%。據恒生銀行網上估值資料，上述單位估價535萬元，即成交價比估值低約4.7%。馬斯力透露，同類單位最近造價為550萬元，單位是景湖居13座高層B室，實用面積630方呎，實呎達8730元，撇開樓層因素，今次造價低約40萬或7.3%。

室銀主盤，實用面積1615方呎，連車位，銀主叫價2500萬元，每呎叫價約15480元。據資料顯示，業主於1987年底以193萬元購入上址，當年向銀行承做164萬元一按，直至2000年底，單位進行內部轉讓，由三位關連人士持有，此後單位便不停被加按借貸，其中2013年單位共加按達六次之多，若連同一按，單位於過去約29年內，先後涉及「24按」紀錄。