

今季賣3地皮供2600伙

近4年最多

甯漢豪：多管齊下策略 加快覓地造地

增加供應

新一屆政府就任約半月，發展局公布本季（即本財政年度第2季度）的賣地計劃，在重推上季流標的屯門住宅地皮加持下，共有3幅住宅地皮招標出售，料共提供約2600個私人住宅單位，是15個季度以來的新高，較上季激增逾86倍。

大公報記者 林志光

發展局局長甯漢豪表示，本季擬招標出售的3幅土地，其中沙田大圍顯和里及葵涌荔崗街兩幅土地，分別提供約170個及410個住宅單位；另上季流標的屯門青山公路大欖段住宅地，賣地條款不作任何更改下，也安排在本季重新招標，料提供約2020個單位；即三地共可建單位量約有2600個。

曾流標屯門地佔2020個單位

而市建局計劃於本季推出招標的土瓜灣榮光街／崇安街商住重建項目所提供約560個單位在內，預計本季特區政府可控供應的單位量約3160個；連同私人市場料有約50個單位可於季內完成契約修訂，預計本季總供應約達3210個；加上上季總供應約有2140個單位，即本財年度上半年供應共約5350個單位，約為年度供應目標1.29萬個的41％。

她表示，屯門流標地重推能否成功，涉多項因素，不過此地位置在主幹道旁，具發展規模，有較大靈活的布局設計，周邊又有多個已落成的私人屋苑，故其不乏優勢，因此她重新招標有信心。

以行政及修例精簡發展流程

對於本季的供應主要來自特區政府賣地及本財年供應能否達標，她指出，特區政府是主導土地供應，卻非聚焦於單靠特區政府賣地便能成事。土地來源還包括一鐵一局（港鐵及市建局）的發展項目，以及來自私人市場的供應。不過私人市場供應存不確定性，故特區政府有需要編配好所能控制的供應來源。本財年賣地表內餘下的其他用地，部分仍有待完成改劃土地用途的程序或道路工程刊憲程序、清理土地等，特區政府會繼續努力做好相關的準備工作，以確保本年度潛在供應用地有備無患。因此，她對達標抱慎審樂觀態度。

此外，甯漢豪又指，特區政府會繼續貫徹多管齊



地皮	地段	用途	可建樓面 (萬方呎)	供應單位 (伙)	估值 (億元)
屯門青山公路大欖段	屯門市地段561號	住宅	130.64	2020	65.32至73.16

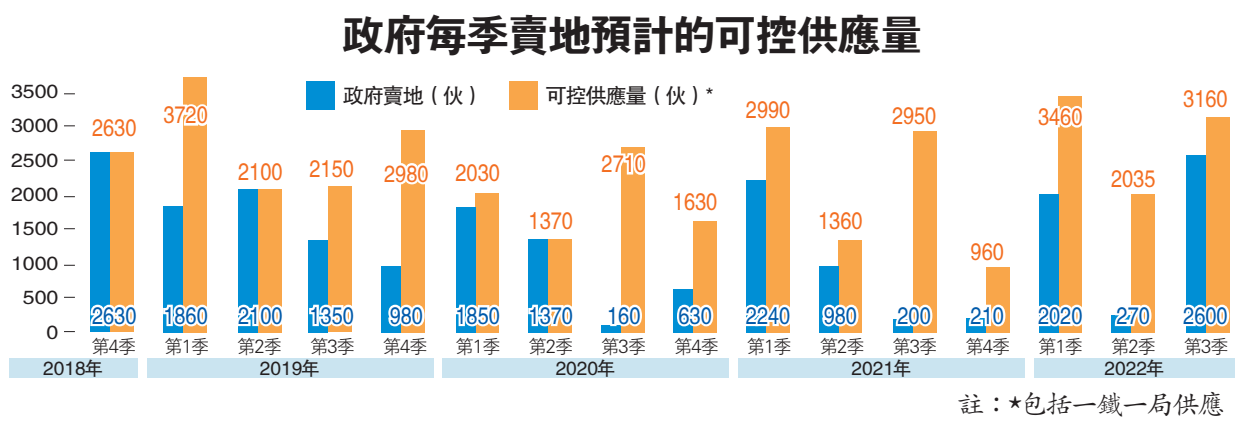


▲發展局局長甯漢豪表示，特區政府會繼續貫徹多管齊下的造地策略。

大公報攝

下的造地策略，全力推展一系列的造地項目，包括新發展區、填海、個別地塊的改劃等等，繼續開拓更多土地來源，並透過行政及修例等各種方法精簡發展程序，務求加快覓地和造地，回應市民和社會對加快土地供應的殷切期望。

資料顯示，特區政府於上季安排港島兩幅小型住宅地招標出售，只涉約270個單位，本季明顯急增逾8倍。而且，根據特區政府過往每季公布招標出售政府地，預計可建的住宅單位量，本季所建住宅單位量更是自2018年第4季後的15個季度高位。不過，如包括有較大控制權的港鐵鐵路上蓋項目，以及市建局市區重建項目在內，本季則料提供約3160個住宅單位，較上季增逾55％。



首推安達臣道商地 料作零售餐飲

【大公報訊】特區政府本季雖未再有可建寫字樓的商業地皮，但就為觀塘前安達臣石礦場發展區，提供一幅商業用地，以配合居民的生活配套所需。此地可建樓面約14萬方呎，因是發展區內首幅商業地，業界估值較參差，約值5.6億至逾11億元。

發展局局長甯漢豪表示，本季擬招標出售一幅觀塘安達臣道商業用地，在安達臣道房屋群比較中央的位置，預計可作零售及餐飲等商業用途，以服務該區居民。此地總可建樓面約14萬方呎。

美聯測量師行董事林子彬表示，此地處民生區及屋邨附近，估計主要為區內居民提供零售及商業等行

業所需，入標財團會也視作以長線投資為主，估計此地約值約9.05億元。

華坊梁沛泓表示，因該地周邊均是公營及資助房屋為主，居民消費力不太強，故其地價也不會太高，估計最高也只得約11多億元。中原測量師張競達對此地估值只得約5.6億元。

此外，甯漢豪指出，城規會早前不支持將啟德區其中兩幅流標商業地轉為住宅用途，因有關改劃工作仍在進行中，特區政府會把城規會的意見遞交與行政會議再作審批，若兩地最終都未成功改變用途，特區政府會在適當時候再安排招標工作。

NOVO LAND最細213呎 下周初開價

【大公報訊】兩大鐵路盤繼續乏力軟銷。新地（00016）屯門NOVO LAND第1A期，樓書及示範單位昨日同步亮相，意味銷售進入最後直路，最快下周初開價。另信置（00083）夥嘉華（00173）及招商局置地（00978）合資的日出康城凱柏峰Ⅱ，截至昨晚累收逾1400票，超額逾7倍。

新地代理總經理陳漢麟表示，NOVO LAND第1A期下周初開價，價錢會參考同區同系的御海灣及元朗區Yoho Hub，現時呎價約2萬至2.2萬元，強調集團會以市價推盤，以項目的龐大規模，相信價錢會為市場所受落。

對於美國加息會否影響本港樓市及投地意欲，雷靈表示，回顧美國於2015至2018年的加息周期，本港未有跟加，樓價更照升三成，故認為加息與香港樓市關係不大。同時亦不會影響集團投地意欲，繼續積極參考競投，但對於細地皮則不感興趣。

新地代理總經理陳漢麟表示，NOVO LAND 1A期的交樓配備絕對一絲不苟，戶戶設有智能視像對講機、遮光布窗簾、大量收納空間、特大容量雪櫃等，

所有設計均相當人性化，方便住戶起居。

NOVO LAND第1A期昨日同步上載樓書，提供824伙，涵蓋開放式至4房，實用面積213至1467方呎。全盤最細單位位於Elverum1座2樓H室，實用面積213方呎，開放式間隔。最大單位則來自Elverum2座35樓頂層A1室，實用面積1467方呎，4房間隔，設有836方呎平台及1111方呎天台。

項目提供114個私家車位，預計關鍵日期為2023年6月29日，樓花期約11個月。

凱柏峰Ⅱ收1400票 超額7倍

此外，周日首輪發售的凱柏峰Ⅱ收票持續上升。信置執行董事田兆源表示，項目本周六下午三時截止接受認購，周日開售168伙，折實平均呎價18393元，折實入場費636.88萬至1287.8萬元，折實呎價17417至19809元，折實市值超過14億元。暫時已錄逾1400票登記，超額認購逾7倍。

中銀香港為項目提供綠色按揭獎賞，以及BoC Pay消費券勁賞高達26888元。



地皮	地段	用途	可建樓面 (萬方呎)	供應單位 (伙)	估值 (億元)
沙田顯和里	沙田市地段第643號	住宅	8.93	170	5.18至8.04



本季擬售政府地皮

地皮	地段	用途	可建樓面 (萬方呎)	供應單位 (伙)	估值 (億元)
葵涌荔崗街	葵涌市地段第515號	住宅	27.15	410	12.22至19.00

僅年度目標四成 議員盼加碼

【大公報訊】記者常或璿報道：立法會建築、測量及都市規劃界議員謝偉銓指出，今個年度上半年私人房屋土地供應單位數為5350伙，未及目標數量12900伙的一半，而該目標由過往政府創立，市民對本屆特區政府有更高期望，希望可以成功「追數」，認為不該滿足於此目標。他期望特區政府真正在土地問題上做到「提質提量提效」，不單要提高供應數量，還要提高房屋質量，同時關注人均居住面積與家庭住屋支出入息比例，「不做房奴又住得舒服，先叫『改善生活質量』」。

立法會選委界議員黃元山認為，上半年供應量僅佔目標的四成左右，因此第三季2600伙的數量並不算多，又表示期望新班

子將目標數字提高。他強調，現時政府手上土儲「彈藥」寥寥無幾，如無法加速做好新界東北、洪水橋等新發展區，五年後的土地供應恐有隱憂。他期望「土地及房屋供應統籌組」能夠提出「拆牆鬆綁」的針對性建議，切實縮短「生地變熟地」所需時間。

立法會選委界議員黃國表示，2600伙的數字並不令人滿意，但理解政府班子新上任，需要時間去做。他指出，負責主持「土地及房屋供應統籌組」的財政司承諾將在本屆政府上任後百日內提交具體建議，「佢話一百日，就等佢一百日。」他希望能在行政長官的第一份施政報告中見到關於造地、建屋的具體時間表，增強市民對政府解決房屋問題的信心。

團結基金：看到讓市民「住大啲」的決心

【大公報訊】對於發展局剛剛公布新一季賣地計劃，團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺指出，由於本身預計可於上半年推出的官地數目不多，因此所推出的官地屬於意料之內。但他補充，特區政府在短期內重推早前流標的屯門用地，並維持其最低單位實用面積為280平方呎的要求不變，反映特區政府希望讓市民「住大啲」的決心。

葉文祺亦表示，樂見特區政府新成立的土地及房屋供應統籌組，將提供未來十年的熟地供應預測，包括每年可用作房屋、商

業，及社區設施的用地細則。他希望特區政府能進一步提升透明度，交代各個造地項目由研究至土地平整各階段工作的進展，讓市場能夠更具體地掌握不同用地的未來供應情況。

另外，葉文祺也注意到，特區政府透露現時仍在檢視土地共享先導計劃申請項目當中，包括交通容量等的技術評估資料。他認為，這反映發展機會受到基建不足所室礙，進一步突顯「基建先行」對於釋放土地發展潛力，從而增加公私營房屋供應的重要性。

周邊多新盤 屯門地估值跌17%

【大公報訊】本季土地供應主要來自屯門流標地皮，業界指出，在現時多項不利因素困擾下，此地地價勢必下降，才可減再流標風險。業界下調此地的估值約10%至17%。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，特區政府重推屯門地，卻未有將土地拆細出售，在現時高通脹及本港勢將跟隨美國加息步伐下，此必增加投地發展商的買地及發展成本，故此地的價值必須下調，他估計現時每呎樓面地價只約5000至5600元，較3個多月前下跌約10%。

萊坊估價及諮詢部高級董事方耀明指出，此地規模大，附近供應多，估值必須

下調，才有機會售出。他將估值下調約15%至17%，每呎樓面地價只約5000至5500元。

中原測量師張競達說，由於區內新盤供應多，配套未完善，加上目前市況較多不明朗因素，此地的投資金額巨大，料發展商會審慎出價，不排除有再次流標的可能。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，發展商會考慮未來市場變化和風險才決定投標金額，特區政府評估底價時多只參考過去市場數據，因此在樓市下滑時，特區政府所訂立的底價不時高於市場價格而造成流標結果。