

按季供應大減近八成 靠一鐵一局撐起

下季推兩住宅地僅 200 伙

發展局局長黃偉綸昨日宣布，下一季(7月至9月)推出兩幅住宅地，僅涉及200伙單位，分別位於九龍塘和元朗，較上一季980伙大減79.6%；期內單位供應量依賴「一鐵一局」和私人項目撐起。當中，港鐵(0066)東涌牽引配電站項目提供1,600伙、市建局土瓜灣項目提供1,150伙，連同私人供應預計2,450伙，下一季供應量合共5,400伙，為近年單季最高。而本財政年度上半年(4月至9月)合計提供7,050伙，相當於全年供應目標1.29萬伙超過一半。



■廣播道79號地皮為港台前教育電視中心，估值逾17億元。

黃偉綸表示，即將推出兩幅住宅地皮招標，分別位於元朗流業街與涌業路交界、九龍塘廣播道79號即香港電台前教育中心，涉及200伙住宅單位(詳見附表)。港鐵會於季內就東涌牽引配電站項目進行招標，市建局亦會就土瓜灣庇利街與榮光街發展項目招標，兩者提供2,750伙。

或重推東涌商業地

在私人發展和重建項目方面，黃偉綸預計季內有4個項目可以完成地契修訂，這4個項目一共可提供2,450伙，當中規模最大佔1,800伙。

黃偉綸表示，連同今季(4月至6月)在內，上半年度(4月至9月)合共供應7,050伙，相當於全年供應目標1.29萬伙的55%，對於全年達標審慎樂觀。黃偉綸說，早前已經推出銅鑼灣加路連

山道和中環海濱商業地，預計可以提供25萬方呎(約269.1萬方呎)樓面面積，因此下季沒有計劃推出商業地。他又說，早前流標的東涌商業地皮，內部考慮項目內辦公室和商場比例可否再調整，有機會在第四季重推。

黃偉綸說，以往政府每個年度推地都是「前輕後重」，而財政年度上半年達到全年目標超過五成比較少見，亦相比以往財政年度上半年達標率的三成至四成有明顯增加。至於樓價上升問題，黃偉綸強調，過去推出不同需求主導措施，但牽頭不是發展局，而是運房局和財經及庫務局，如果要平抑樓價，供應是其中一個考慮，他強調政府不會「Hold」住供應。

被問及土地共享計劃，黃偉綸稱，目前有超過10個項目正進行前期交流，估計今年內會收到正式申請，屆時會公布相關發展規模及涉及伙數等詳情。



■黃偉綸表示，將會適時再推出商業地。

第二財季(7至9月)地皮估值

推出地皮	元朗流業街	九龍塘廣播道
地皮位置	與涌業路交界	廣播道79號
地皮用途	住宅	住宅
地盤面積	163,697方呎	23,681方呎
地積比率	0.4倍	3.0倍
可建樓面面積	78,577方呎	71,044方呎
樓面地價	7,160元	25,000元
地皮估值	5.6億元	17.8億元

近年住宅土地按季供應量 附表1

	政府土地	鐵路項目	市建局	總數
2019年1季	1,860伙	1,650伙	210伙	3,720伙
2季	2,100伙	0	0	2,100伙
3季	1,350伙	800伙	0	2,150伙
4季	980伙	2,000伙	0	2,980伙
2020年1季	1,850伙	0	180伙	2,030伙
2季	1,370伙	0	0	1,370伙
3季	160伙	2,550伙	0	2,710伙
4季	630伙	1,000伙	0	1,630伙
2021年1季	2,240伙	750伙	0	2,990伙
2季	980伙	0	380伙	1,360伙
3季	200伙	1,600伙	1,150伙	2,950伙

註：上述單位並未計入因私人重建發展項目。

兩蚊型地估值不足24億

政府於下一季(7月至9月)推出兩塊「蚊型」住宅地，當中較具價值是九龍塘廣播道79號即香港電台前教育中心，地盤面積23,681方呎，可建樓面面積71,044方呎，按最高估計樓面地價每方呎25,000元計算，地皮估值最高近17.8億元。

另一幅地皮為元朗流業街與涌業路交界，地盤面積163,697方呎，可建樓面面積78,577方呎，按最高估計樓面地價每方呎7,160元計算，地皮估值約5.6億元。換言之，兩幅蚊型地合計估值不足24億元。

從2019年按季供應量，政府推出住宅地皮最少是2020年第三季，僅有160伙(詳見附表1)，反映政府在住宅地皮供應捉襟見肘，亦不得不依賴一鐵一局。

下季招標的東涌牽引配電站上蓋項目，將建3幢住宅，亦是首個在配電站上蓋發展項目。項目位於文東路及喜東街交界，即映灣園對面，佔地約15.5萬方呎。測量師參考同區樓價，樓面呎價約5,000元，估值約46.5億元。而市建局土瓜灣庇利街與榮光街發展項目已於上周五截收意向書，共收到36份。

波叔家族13億售兩商場

第一太平戴維斯昨日宣布，已故「波叔」鄧成波家族旗下兩項商場連停車場出售，套現13億元，買家為資深投資者林子峰和陳秉志。上述物業為葵涌安蔭商場和荃灣石圍角商場，並且附設停車場。鄧成波家族於2016年透過第一太平戴維斯從領展(0832)購入該兩個商場，是次沽出仍獲微利。

安蔭商場位於葵涌安足街7號，實用面積逾4萬方呎，附設停車場提供355個車位；石圍角商場位於荃灣石圍角路3號，面積逾13.2萬方呎，其停車場提供578個車位。兩個商場出租率均接近80%，租金回報4.9厘。

第一太平戴維斯袁志光表示，民生客源成為地區消費主力，令民生商場備受投資者青睞。買方準備對安蔭和石圍角商場各投放1至2億元進行翻新，有助提升租金回報。

維港1號提價6.9% 周六開賣400伙



■黃竹坑站2期揚海可望短期登場。

中國海外(0688)旗下啟德跑道區維港1號昨日再加推第三張價單114伙，折實平均呎價25,988元，較對上一張價單均價24,302元上調6.9%，而較首張價單均價22,977元累加13.1%。發展商同時宣布，周六開售首輪400伙。

該公司地產董事總經理游偉光表示，維港1號市場認購意向登記反應相當熱烈，昨日加推之114伙涵蓋一房單位19伙、兩房單位78伙和三房單位17伙，實用面積330至765方呎，扣除最高13.5%折扣後，折實價803.4萬元至2,108萬元，折實呎價23,769元至27,760元(詳見附表)。他說，撇除景觀、樓層等因素，與第二張價單比較仍屬原價加推。

揚海冀7月推售

另外，嘉里建設(0683)夥信和置業(0083)、港鐵(0066)合作之黃竹坑站項目港島南岸二期命名為揚海。嘉里發展總經理湯耀宗表示，項目仍待批預售樓花同意書，希望盡快獲批於7月推出發售，售

價會參考管環和揚海的景觀等因素，特色單位將以招標形式出售，有信心打破管環特色戶呎價紀錄。

維港1號價單

單位數目	114伙
單位面積	330至765方呎
售價	928.8萬至2,437萬元
呎價	27,479至32,093元
最高折扣	13.5%
折實售價	803.4萬至2,108萬元
折實呎價	23,769至27,760元
折實平均呎價	25,988元
較首張價單	+13.1%