

土地收入及供應未達標 發展局：不應只追求數字 今季僅重推東涌住宅地

特區政府在新財季繼續審慎推地。發展局昨公布本財年第4財季(2025年1月至3月)賣地計劃，僅重推一幅東涌住宅官地，涉及745伙，連同私人供應等，全財季共供應1,100伙，財年總供應8,340伙，只達財年供應目標的63%。至於財年迄今土地收入僅及預期逾一成。發展局局長甯漢豪指，樓市受高息環境和地緣政治影響，政府會以審慎務實態度，因應市況靈活調整推地節奏，同時照顧房屋及經濟發展需要。有測量師認為，長遠來看，政府在賣地計劃需以產業發展為基礎，以產業帶動土地需求，當經濟前景明朗時，土地需求將增加。

甯漢豪稱，高息環境和地緣政治問題影響資金流向，遏抑本地資產市場，發展商投地亦較保守。即使近月利率下調，經濟情況好轉，惟料發展商仍需時部署。即使政府手上有地皮，仍會以務實和審慎方式推地，同時繼續審視形勢決定何時推出。正如本財季推出的東涌住宅官地，該地原先並不在本季賣地表，但因應近月港鐵(0066)成功售出同區地皮，遇上合適時機，且今次亦吸收市場意見，反映政府推地並非一成不變。

政府擬拆細土地

甯漢豪提到，私人房屋土地供應在過去4個財政年度，均超出1.2萬個單位，足以抵消今年度預計的差額。以現有數據，本財年土地收入逾40億元，是年度預測330億元一成多，仍有完成修訂契約的



■東涌第106B區住宅地皮，去年因標金未達政府底價，最終流標收場。

個案等未反映當中，因有關數字有滯後。

甯漢豪指出，賣地收入是政府重要收入來源，但以百分比計卻不是佔比最大，僅佔政府全部收入5%。她建議比較年度賣地數字，否則無法審時度勢推地。局方希望賣地能帶來進賬，但始終由市場主導，不應只為追求數字。從近年市況可見，未來不能只依賴賣地收入支持財政；相信新一份財政預算案將向公眾報告全盤財政規劃。

她指出，提高發展商投地興趣是重要的。政府會考慮拆細土地，但不是每一幅土地都適合。對於有意見指，政府賣地及勾地可並行，她認為這亦有不好之處，即意味由發展商主導，這與政府方針背道而馳。她強調，政府樂意聽取發展商意見，大方針是由政府主導賣地。

業界倡賣地加入產業考量

至於如何提升賣地氣氛及收入，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，長遠來看，政府在賣地計劃中需以產業發展為基礎，當經濟前景明朗時，土地需求將增

本季招標住宅官地資料

地段編號	東涌市地段第55號
地點	東涌第106B區
地皮面積	114,615平方呎
估計可建樓面面積	401,066平方呎
估計可建單位	745伙
樓面呎價	1,660元至2,000元
估值	6.6億元至8億元

加。

他認為，賣地只是一個結果，產業發展和經濟走向才是主要因素。因此，政府需要重視產業和經濟發展，這些是推動土地市場健康發展的基礎。

於交椅洲人工島(明日大嶼)方面，甯漢豪指，政府剛完成相關環評報告，已交予環保署，當局會繼續做好研究，做好相關前期工作。但需要為發展項目定優次，例如重要的土地開發項目，包括北部都會區，或其他產業、樓房等發展，相關排序會較高。

海盈山加推65伙 呎價半年平22%

兩張價單最高折扣為18%，今張價單折扣率擴大4%，並有0.5%提早成交現金回贈。另外，發展商提供九成備用一按，最高折扣率20%。

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗形容今批價單屬「開心置盈價」，由於包括內園兩房戶及首推3房入門版，與之前推售貨種不同，難以直接比較。

珀岸呎價9788元

另一邊廂，「玩具大王」蔡志明旗下旭日國際的屯門「黃金海灣·珀岸」昨亦公布首張價單共128伙，單位面積304平方呎起，折實平均呎價9,788元，相比去年7月同系「黃金海灣·意嵐」首批折實平均呎價9,988元平2%。開放式折實入場242.2萬元，超過四成單位折實價低於



■海盈山折實平均呎價21,845元。

發展商在新一年積極推盤，嘉里(0683)夥太古地產(1972)、信置(0083)及港鐵(0066)合作發展、已屆現樓的黃竹坑站「海盈山」昨公布第3號價單，涉及65伙，折實價955.2萬元入場。扣除最高22%折扣及提早成交回贈，折實平均呎價21,845元，比去年7月首批折實平均呎價平22%。該盤今天起收票，最快農曆新年前推售。

海盈山今批單位包括49伙兩房及16伙3房單位，面積486至661平方呎，折實價950.4萬元至1,889.7萬元。比之前首

騰訊市值蒸發逾二千七百億

騰訊(0700)等多家內地企業，被美國國防部列入「中國軍事企業名單」，其股價重挫7.3%，收報379.6元，單日市值蒸發2,749億元，並是表現最差藍籌。而集團昨成交額達548億元，為歷來第3高。

騰訊發聲明稱，被列入該名單顯然是一個錯誤，強調集團不是軍工企業或軍工供應商，將與美國相關部門共同解決誤會。

不會影響業務

其後收市後公告亦稱，與美國政府為實施制裁或出口管制措施而存置的其他名單不同，列入中國軍工企業名單僅與美國國防採購事宜相關，不會影響集團業務。

瑞銀發表報告指，美國將騰訊列為中國軍事企業，令其面對主要風險包括競爭格局不斷演變、新業務執行、被投資公司和業務整合、流量獲取、內容和品牌推廣成本上升、IT系統維護、拓展國際市場、侵害知識產權、關鍵管理人員離職，以及監管風險。

該行予騰訊目標價588元，較現價仍有近五成半上升空間，評級「買入」。



■騰訊等內地企業，被美列入「中國軍事企業名單」。

恒瑞傳上市籌156億

內地創新型製藥企業恒瑞醫藥向港交所(0388)遞交上市申請，聯席保薦人為摩根士丹利、花旗及華泰國際。

市場消息指，恒瑞集資至少20億美元(約156億港元)，集資淨額所得擬用於公司的研發計劃、在內地及海外市場建設新的生產和研發設施，以及用作營運資金等。

邁威生物申港掛牌

另一家內地製藥公司邁威生物亦向港交所提交上市申請，聯席保薦人為中信證券及海通國際。

邁威於2017年成立，2022年1月於上交所科创板上市，主要專注於自主開發腫瘤和年齡相關疾病藥物，並處於商業化階段的製藥公司。公司已建立具競爭力、多層次的管線產品組合，包括10個以上的藥物資產且覆蓋不同品種。

此外，內地茶飲蜜雪冰城來港上市計劃，終獲得中證監發出備案通知書。