

# 私地供應撲3萬伙

## 急增16% 3年最多

政府「翻身」推地，新財年私地供應可建單位預測直撲3萬伙，按年大增16%，為近3年最多。首季頭炮共有3200伙，包括6幅住宅地及市建局觀塘市中心項目。儘管樓市開始走下坡，但發展局局長陳茂波強調，政府決心不受短期市場波動影響，繼續多管齊下增加供應，確保樓市健康發展，當局今年引入的補地價仲裁計劃，可望釋放更多私人土地，對全年供應目標共1.88萬伙樂觀。

政府重掌土地供應權後，不斷加碼推地。發展局昨日公布2014至15年度賣地計劃，將有34幅住宅地皮，包括10幅滾存及24幅新增用地，合共可建1.55萬伙，按年增加1800伙或13%，為2000年以來最多，若連同「一鐵一局」、補地價及換地等，預計下年度私人住宅土地預測總供應共29930伙，比去年25800伙大增16%。

值得留意的是，下年度待售土地規模更大，可建逾500伙的用地有14幅，而建100至500伙的中型地皮則佔13幅。陳茂波表示，雖然部分地皮仍在改劃階段，但政府仍有其他渠道增加供應，包括「一鐵一局」，以及今年中引入的補地價仲裁計劃，以冀釋放出更多私人重建用地，有信心可完成全年1.88萬伙的建屋供應目標。

對於樓市氣氛開始轉淡，政府招標地皮能否如期順利批出，陳茂波回應指，當局並無實行高地價政策，以港鐵(00066)天榮站為例，項目標標只因財團入標價比政府底價更低所致。他重申，樓價過去數年飆升，全因供應失衡引起，鑑於建屋落成需時，當局推地的決心，不會受樓市短期波動影響，政府將會持續穩定推地，多管齊下增加供應，讓樓市健康發展。

楊屋道商住地矚目

綜觀下年度賣地計劃，不乏具規模的低密度豪宅地皮，當中以赤柱黃麻角道2幅地皮較矚目，其中鄉郊建屋地段第1201號，佔地2.54公頃，料可建樓面約20.5萬方呎。美聯測量師行董事林子彬估計，地皮樓面呎價約2萬元，估值41億元；而九龍塘大窩坪延坪道北面（鄰近帝景峰）的地皮，佔地2.44公頃，料可建樓面26.26萬方呎，估計樓面呎價1.7萬元，估值44.65億元。

政府首季將推6幅住宅及1幅商業用地，分別提供1550伙及約22.6萬方呎商業樓面。該6幅住宅地分布於灣仔、馬鞍山、屯門及荃灣，其中以荃灣楊屋道御凱前方的商住地皮最矚目，為確保供應，其中4幅設有限量條款，而商業地則位於尖



被埋怨過去3年「零招標」的港鐵(00066)，以及主力重建的市建局，今年將操控達標生殺大權，「一鐵一局」全年可推項目共涉7850伙，佔全年供應目標1.88萬伙的42%。

發展局局長陳茂波指出，過去數年的鐵路項目，一直依賴西鐵物業招標項目，反觀港鐵旗下的大圍站及天水圍天榮站上蓋項目，卻連番流標，旗下將軍澳上蓋項目就遲遲未有招標，導致過去3年港鐵成功招標的住宅項目是零，認為港鐵在這方面要多做工夫改善。

港鐵擁有上蓋項目並擁批地權，惟招標工作遲緩，被問到政府會否重新檢視有關安排，陳茂波指出，現階段只想將上蓋項目有秩序推出，對未來安排不予置評。

對此，港鐵發言人回應指，天榮站項目

## 21幅地需改規劃涉1.1萬伙

今年供應與目標有落差，政府為求達標應付需求，繼上個財年之後，新財年再次加入未改規劃的地皮，涉及21幅地皮，可提供1.1萬伙，分別佔總供應的62%及71%，倘若在審議過程中有任何差池，全年單位供應量隨時不達標，發展局局長陳茂波顯然很大壓力，大呻「搵地真係好辛苦！」

今年推出的34幅地皮，陳茂波稱其中21幅涉及1.1萬伙需要進行改劃程序，與去年數



▲發展局局長陳茂波強調，政府會繼續多管齊下增加土地供應

新財年私宅地供應量預測	
土地供應來源	估計伙數
政府賣地計劃	15,500伙
西鐵項目元朗站	1,880伙
港鐵大圍站及將軍澳第86區第4期項目	4,650伙
市區重建局項目	3,200伙
須修訂土地契約	3,300伙*
無須修訂土地契約	1,400伙**
總計	約30,000伙
(2004-2013年平均數)	
*換地項目	**換地的私人重建項目

沙咀中間道15號，前身為停車場，理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，該地地勢成為本年度商業用地的焦點，估計可建樓面33.97萬方呎，料樓面呎價7000元。

為求供應到位，市建局首季亦會推出觀塘市中心第2及3期項目招標，涉及1700伙，連同6幅招標住宅地，首季供應共3200伙，按季減少42%，按年增加2.6%。

▼港鐵表示會盡快推出大圍站項目招標



流標後，公司將會再審視項目的發展安排，決定如何處理。而港鐵今年亦會努力，盡快推出大圍站及將軍澳項目招標。發言人又稱，港鐵擁有批出上蓋項目的發展權，過去多年行之有效，但未來的沙中線及西港島線，各上蓋項目有不同安排，最終要考慮各種情況，才決定會否由港鐵批出。

根據政府公布下年度私人地皮供應預測，港鐵旗下物業發展項目佔2個，包括大圍站及將軍澳日出康城第5期項目共涉4650伙，另市建局則涉3300伙，當中包括觀塘區重建項目、馬頭角新山道／炮仗街、深水埗海壇街／桂林街、深水埗海壇街229號A至G，以及馬頭圍道／春田街項目。若連同西鐵元朗站項目共1880伙，下年度鐵路及市建項目，合共可帶來9730伙供應，佔全年供應目標的52%。

目相若，陳對於能否通過城規會審批表示不擔心，去年也有22幅需改規劃的地皮加入賣地表。他有所感而發，大嘆「改劃工作唔容易，搵地好辛苦！」他重申，土地供應現階段有迫切性，有大批市民等上樓，而不少等上車的市民，現時的居住條件很差，政府會全力以赴完成目標。陳茂波表示，現時樓市非港人買家已很少，港人港地無迫切性，會先觀察先導項目成效。

▼政府首季將推6幅住宅地，其中以荃灣楊屋道御凱前方的商住地皮最矚目



新財年首季賣地計劃				
用途	地皮面積	估計可建樓面	樓面呎價	估值
內地地段第9048號（香港灣仔捷船街）				
住宅（乙類）	2,906方呎	14,530方呎	12000元	1.74億元
沙田市地段第599號（沙田馬鞍山馬錦街）				
住宅（甲類）	33,368方呎	166,840方呎	4500元	7.5億元
沙田市地段第598號（沙田馬鞍山恆光街）				
住宅（乙類）	33,368方呎	166,840方呎	4500元	7.5億元
屯門市地段第512號（屯門第59區樂翠街）				
住宅（丙類）	10,764方呎	32,292方呎	3500元	1.13億元
屯門市地段第513號（屯門第10區仁政街）				
住宅（甲類）	14,531方呎	72,655方呎	2500元	1.82億元
荃灣市地段第393號（荃灣楊屋道）				
住宅及商業酒店	152,418方呎	762,090方呎	5000元	38.1億元
九龍內地地段第11237號（九龍中間道15號）				
商業辦公室酒店	28,309方呎	339,708方呎	10000元	34億元



▲政府賣地計劃備受關注。圖為發展局記者會現場

## 李惠利地交還教育局

浸會大學九龍塘李惠利分校南面地皮，以及3幅屯門地皮，被剔出下年度賣地表，考慮到前者較適合作教育用途，或將交還教育局，地皮已交由城規會審議，有待落實；至於後者則因全盤檢視屯門東區整體發展密度，有機會作高密度發展，整區單位將由原先1000伙急增7倍至8000伙。

或作特殊教育發展

李惠利分校南面地被剔出賣地計劃表，發展局局長陳茂波解釋，教育局考慮作教育用地，故不適宜放在賣地表，該地下月在城規會審批，浸大正申請該地興建中醫教學醫院。浸大歡迎有關決定，校方正積極準備城規會下月10日的申述會，屆時將向城規

會陳述反對改劃李惠利用地的理據。

與此同時，發展局留意到在諮詢期內，社會上就加強支援特殊教育發展所提的訴求，當局會詳細研究可能性，視乎具體發展計劃概念，政府知會城規會。倘城規會最終議決將有關用地保留為「政府、機構或社區」地帶，當局會積極考慮相關用途。

屯門東三地皮剔出

3幅被剔出計劃表的屯門東低密度住宅地皮，陳茂波稱，該局曾檢視整個屯門的發展密度，認為該區可作高密度發展，若提高密度，全區單位供應將由1000伙急增至8000伙，因此擱置推出，稍後再因應情況安排推出的先後次序。

一九〇二年創刊於天津 獲特許在內地發行

# 大叻報

本報經香港特區政府指定刊登法律性質廣告有效

Ta Kung Pao  
www.takungpao.com

2014年2月  
28 星期五  
甲午年正月廿九日  
第39680號 今日出紙五疊十三張 零售每份七元

## 中國罕王

股票代碼：HK03788

海內外知名的鐵礦企業，擁有豐富的鐵礦（中國）、鎳礦（印尼）、金礦（澳洲）資源

立足中國 海外拓展

http://www.hankingmining.com

責任編輯：譚澤滔  
美術編輯：馮自培



▲大埔區的7幅地皮中，有4幅在新發展區白石角

新財年新增24幅地皮，當中18幅位於新界區，再成為新供應「麵粉倉」，其中7幅涉近400萬方呎樓面，料可建超過4200伙分散於大埔區，區內樓價勢必受壓。

18幅新界地皮主要散落大埔、沙田及屯門，其中大埔區多達7幅地皮，涉及多達400萬方呎，當中又以新發展區白石角最多，加入4幅地皮，分別為大埔市地段225至228號，以每幅地皮佔地1.96及2公頃計，可建總樓面達310萬方呎，若扣除部分配套設施樓面，以每伙平均800方呎計，可建單位數量超過3500伙，區內樓價勢受壓，測量師估計，白石角4地樓面呎價約4800元，估值接近150億元。

毗鄰上述4幅地皮的信置(00083)等海鑽大廈昨日發售，未受供應大影響，共售5伙，消息指其中3伙由眾彩科技(08156)執行董事陳霆斥逾1.55億元購入，包括兩伙特色戶，其中1座10樓A室「瓏海鑽天池大宅」，實用2,610方呎，成交價8,423.43萬元，呎價32,274元，創項目呎價第二新高。

兩幅大埔市地段223及229號大埔露露路地皮，鄰近倚龍山莊，被劃作住宅丙類發展，共佔地約41萬方呎，料總樓面可建45萬方呎。附近一帶如淺月灣及倚龍山莊等多為洋房項目，料上址作洋房發展機會大，若以每幢洋房平均2500計，可建180座屋。

另一幅位於大埔市地段222號大埔汀角路近鳳園，劃作住宅（丙類），以地積比率0.78倍計，可建總樓面逾40萬方呎，若以每伙平均700方呎計，可建570伙。



▲浸大九龍塘李惠利分校南面地皮，較適合作教育用途