

# 私地供應擴3萬伙

## 急增16% 3年最多

政府「瞓身」推地，新財年私地供應可達單位預測直撲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。

大公報記者 林惠芳 梁穎賢

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地皮預測總供應共29930伙，比去年25800伙大增16%。

### 下季先推6幅地皮

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(00666)天榮站為例，項目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；而九龍塘大窩坪延伸道北面（鄰近帝景峰）的地皮，佔地2.44公頃，料可建樓面26.2萬方呎，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，該地皮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。



▲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

大公報攝

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

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

**總估值：91.79億元**



▲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

李惠利分校南面地皮被剔出賣地計劃表，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

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，該局會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，因此擇置推出，稍後再因應情況安排推出的先後次序。

# 大公报

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

海內外知名的礦產企業，擁有豐富的鐵礦（中國）、線礦（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幅地皮的位址（00083）等海鑽貨尾昨日發售，未受供應大影響，共售5伙，消息指其中3伙由衆彩科技（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「瓊海鑽天池大宅」，實用2,610方呎，成交價4,423.43萬元，呎價32,274元，創項目呎價第二新高。

兩幅大埔市地段223及229號大埔露輝路地皮，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。

另一幅位於大埔市地段222號大埔汀角路近鳳凰園，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。

▲浸大龍塘李惠利分校南面地皮，較適合作教育用途

## 一鐵一局推7850伙

被埋怨過去3年「零招標」的港鐵（00666），以及主力重建的市建局，今年將操控標生殺大權，「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

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%。

## 21幅地需改規劃涉1.1萬伙

今年供應目標有落差，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，大呼「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

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。

電郵：takgpkw@takungpao.com 督印、承印：大公報（香港）有限公司 地址：香港健康東街39號柯士甸大廈2座3樓 電話總機：25757181-7 採訪部：28311741 傳真：28345104 廣告部：28310500 傳真：25733194 發行：25733194 傳真：25733194

電郵：takgpkw@takungpao.com 督印、承印：大公報（香港）有限公司 地址：香港健康東街39號柯士甸大廈2座3樓 電話總機：25757181-7 採訪部：28311741 傳真：28345104 廣告部：28310500 傳真：25733194 發行：25733194 傳真：25733194