

東涌東加快上馬 市建局推6項目

鐵路重建損重飛 房屋供應佔44%

紓緩短缺

政府在官地供應匱乏下，下個財政年度的總土地供應再次倚重鐵路物業及市區重建項目，兩類土地來源可供應單位多達約7220伙，佔總預測供應近44%。其中還未完成填海的東涌東發展區，其港鐵東涌東站物業發展項目也被「急召」上馬，料可提供約1900個單位；而市建局狂推的6個重建項目，多達3170伙，應是逾10個財年的高峰。

大公報記者 林志光

發展局昨日詳細公布下財年政府賣地計劃及總私人房屋土地供應的資料，政府可招標出的15幅住宅地，最多只提供6000伙，是逾10年的最少預測供應，鐵路物業發展項目繼續是供應的支柱。發展局局長黃偉綸表示，下財年港鐵將有鐵路物業發展項目推出，為東涌配電站、將軍澳百勝角通風大樓，以及東涌東站第一期，合共提供4050個單位。

根據資料，其中東涌牽引配電站及將軍澳百勝角通風大樓兩個發展項目，於去年已進入改劃及修訂法定圖則的城規程序，今年上半年應可完成，故最快可於下半年推出招標。

至於位於還未完成填海工程的東涌東發展區內的港鐵東涌東站，也似要「臨危受命」，於下年度推出以提升供應量。黃偉綸表示，東涌東發展區是採用新式填海方法，所以可加快土地推出的時間。比較在2029年通車的港鐵東涌東延綫，雖然該區物業會預計早一至兩年落成，但在其他道路配合下，相信影響不大。

東九龍商地料5000萬呎

另外，黃偉綸指出，過去一向供應量不多的市區重建發展項目，本年度更是零供應，但因市建局經過幾年收購，在下財年應有6個項目可供應，除一個大角咀項目外，其餘5個均在土瓜灣，包括由該局自行發展的春田街／崇志街首置

項目，合共提供3170個單位。根據資料，市建局在過去10個財年中，最多供應的一個財年，也只約2700多個單位。

至於私人市場方面，政府預計下財年約可供應3310個單位，總供應則約1.65萬伙，鐵路項目及市區重建項目，便佔約44%。

此外，黃偉綸表示，政府於下財年也會推出2幅啟德及1幅東涌，合共3幅商業／酒店用地，總供應樓面約515.2萬方呎。對於有部分人士質疑政府將啟德5幅商業地，研究轉為住宅用途，有違在東九龍打造第2個商業核心區的宏圖，黃偉綸指出，今次只是根據市況及市場需求略為調整，整個東九龍區現有及未來的商業樓面供應，料有約5000萬方呎，所以理應無大影響。

發展商或更多收舊樓

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示，因政府日漸重視公營房屋發展，未來供興建私人住宅的用地將會越來越少，發展商或將參與更多的市區收購舊樓，透過補地價將非住宅用地的用途改為住宅發展，以增添其土地儲備。

仲量聯行估價諮詢部資深董事周若瑜稱，新賣地計劃反映政府造地困難，表內的住宅地多為低密度住宅發展，未來一年中小型住宅的土地供應將倚重港鐵及市區重建項目。

下年度私人房屋土地總供應

土地來源	可建單位
政府賣地	6000伙
鐵路物業項目	4050伙
市建局重建項目	3170伙
私人市場	3310伙
總數	16530伙
供應目標	12900伙

大公報製表

下年度出售商業／酒店地

地皮	可建樓面
啟德4D區2號地盤	246.93萬方呎
啟德2A區1號地盤	142.08萬方呎
東涌57區地盤	126.15萬方呎
總數	515.16萬方呎

大公報製表

▲前教育電視大樓估計最快今年第三季推出招標。

▲前教育電視大樓估計最快今年第三季推出招標。

▲前教育電視大樓估計最快今年第三季推出招標。



宜解開束縛 加速土地開發

新聞分析

林志光

本港土地長期供應不足已是「老掉牙」的問題，政府經常指覓地困難，每年的土地供應都幾乎是左支右絀。然而，在過去10多年間，政府其實已提出多個新發展區的研究及規劃，如新界粉嶺北及古洞北兩大新發展區，還有元朗洪水橋新發展區，早已完成所有規劃程序，但至今仍是荒蕪一片，此或是反映政府多個部門各自為政，政府又未有組織一個強而有力的專責小組，去統籌相關部門的各

項工作，加快新區發展，導致已規劃成熟的新發展區，經年還在「曬太陽」。

此外，政府欲借助私人市場，加快發展新界私人土地，如其中提出的土地共享先導計劃，但又被市場指所給予的發展誘因不足，難以吸引發展商參與有關計劃。即使已推出超過5年的補價仲裁計劃，據了解，透過此計劃成功達成補價協議的個案也只2至3宗，且只涉及小型項目。因此，政府應反思如何可解開官僚架構的束縛，以人為本，加快土地開發。

供應或斷層 北角業主借勢反價130萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：新財案雖然未有對樓市「減辣」，但下財年賣地表供應大減，買家憂供應斷層引發樓價飆升，紛紛加速入市，多區私樓業主借勢反價，其中北角賽西湖大廈有單位於財政預算案後，獲買家追價達130萬元買入。

二手交投活躍 東涌7宗成交

業界分析指，政府下個財年賣地計劃只推15幅住宅官地，提供約6000伙，為主動賣地以來11年最少，連同一鐵一局等項目，雖然下財年潛在土地供應維

持約1.65萬伙，但根據以往的賣地紀錄，並非所有地皮都會順利推出；加上政府手持土地儲備有限，為免私樓供應斷層加劇，業界建議政府加快大型造地計劃的步伐，以維持長遠房屋供應的穩定性。

代理：市場已瘋癲

新一份財政預算公布後，二手交投活躍，中原地產分行經理曹嘉華表示，東涌區於新財案公布後錄得7宗成交，包括昇薈10座低層C室1房戶，實用445方呎，獲上車客以638萬元買入，呎價

14337元。

私樓反價成交重現，消息指，北角賽西湖大廈1座中層B室，實用1124方呎，叫價2900萬元，業主趁機反價，新財案後獲買家追價130萬元、以3030萬元購入，實呎26957元，比市價高約5%。代理指，該單位鄰近車路，有噪音，只望少許海景，但都獲買家追價，反映市場已瘋癲。

美聯首席高級營業經理黃家樂表示，買家有感未來私宅供應有限，加快置業決定，馬鞍山新港城H座中層1室，實用519方呎，剛獲用家以818萬元購

入，實呎15761元，較估價766萬元高出52萬元。

銀主盤拍賣會旺場

低價銀主筭盤亦獲買家爭購。忠誠拍賣昨推出18項物業拍賣，錄6宗成交，為自2個月來最旺場的拍賣會，當中土瓜灣微雲峰5座低層D室，實用463方呎，開價600萬元，獲5組客爭購，搶高25%以750萬元成交，低市價約6%，原業主去年5月以798萬元買入，數月後淪銀主盤，是次成交價比入貨價低48萬元。

▲北角賽西湖大廈於財政預算案發表後錄得反價成交。

正在進行填海的東涌東發展區。

下年度私人房屋土地總供應

土地來源	可建單位
政府賣地	6000伙
鐵路物業項目	4050伙
市建局重建項目	3170伙
私人市場	3310伙
總數	16530伙
供應目標	12900伙

大公報製表

下年度出售商業／酒店地

地皮	可建樓面
啟德4D區2號地盤	246.93萬方呎
啟德2A區1號地盤	142.08萬方呎
東涌57區地盤	126.15萬方呎
總數	515.16萬方呎

大公報製表

政府計劃今年第二及三季出售的土地

地皮	用途	可建樓面（方呎）	估值（億元）
上水古洞第24區	住宅（乙類）	49.24萬	22至27
上水青山公路古洞段	住宅（乙類）	17.07萬	10至14
元朗涌業路	住宅（丁類）	7.85萬	3.5至4.7
灣仔皇后大道東269號	住宅（甲類）	12.50萬	15至19
九龍塘廣播道79號	住宅（乙類）	7.10萬	10至13
東涌57區	商業	126.15萬	13至16

大公報製表

下季僅供應1500伙 五年最少

【大公報訊】政府計劃在下個財政年度推出15幅住宅地，但首兩個財政季度（即今年第二及三季）卻暫只安排出售其中5幅，當中位於九龍塘廣播道79號的前教育電視大樓，較受矚目，市場估值約10億元至13億元。發展局局長黃偉綸表示，此地現由教育局使用中，但可於短期內遷出，估計最快今年第三季推出招標。

至於將在今年第二季出售的政府土地，只有上水古洞北新發展區內第24區及青山公路古洞段的兩幅住宅地，合共提供約980伙。另市建局亦有大角咀及土瓜灣各一個市區重建項目供應，涉約380伙，連同預計來自私人市場約170伙，政府預計今年第二季的供應量只約1530伙，應是逾5年來最少的一個季度。

此外，政府準備在今年第三季，會重推東涌57區商業地。該地曾於去年第三季招標出售，但最終流標，業界人士指出，在目前商業市道不景下，相信發展商出價會極保守，每呎樓面地價或低至約1000元，即只值約13億元。

新盤旺場 會地啟德盤超購7.5倍

【大公報訊】財政預算案有關樓市的着墨不多，但仍能「炒慶」樓市，新盤蜂擁出擊。當中，新地（00016）何文田Prince Central趁勢推出，新地代理副總經理唐錦江表示，樓書昨日已新鮮出爐，項目提供101伙，實用面積由開放式251方呎至頂層連天台的1351方呎，兩房或以下細單位佔約九成。示範單位工程接近尾聲，可望最快下周開放及開價，有機會3月中應市。

會地及信置（00083）牽頭的GRAND VICTORIA第1期，售樓紙已獲批，今日舉行命名後首場軟銷，最快3月加入戰團。此外，會地將於周六（27日）首輪推售的啟德GRANDE MONACO，當中以價單形式發售的88伙，已收逾750票，超額認購逾7.5倍，預料周六銷情理想，稍後加推具加價空間。

會地常務董事黃光耀預期隨經濟復甦，今年樓價可升10%。中原向項

太古城車位月租5800元 創新高

【大公報訊】雖然財政預算案上調私家車首次登記稅稅率及牌照費，但本港車位仍存在求過於供，租金越升越有，鰂魚涌太古城6期一個單號車位，剛以5800元租出，再創全屋苑車位租金新高。

太古城地產去年拆售鰂魚涌太古城第6期逾220個車位，消息指已售約150個，散業主陸續把車位放租，現已錄約3宗租賃成交，包括6期2樓停車場一個單號車位，以每月5800元租出，貴絕太古城車位租金，比同區豪宅MOUNT PARKER RESIDENCES最貴之車位月租5300元還要高，帶挈業主享逾3厘租金回報。

其餘2宗車位租賃，包括太古城6期停車場地下單號車位及雙號車位，分別月租5200元及5500元。代理指，

現時太古城約有10個由散業主持有的車位招租，叫租約4500元至7000元。有車位業主趁市旺止賺。中原地产分行經理林恩信表示，荃灣萬景峯2樓停車場一個單號車位，一口價減40萬元至260萬元，不足3小時即獲投資者承接。萬景峯車位最貴紀錄為2019年所錄的348萬元，是次新成交價錢低約25%。