

政府賣地增條款 單位至少280呎

下季推屯門地施行 黃偉綸：冀納米盤絕跡

回應訴求

本港樓價高企下，越來越多納米樓的供應已在市場產生極大回響，政府遂順應改善市民居住質素的呼聲，終決定在出售官地中，重新加入限呎條款，最細面積約280方呎，並以下季出售的屯門青山公路大欖段住宅官地，及港鐵（00066）將軍澳百勝角物業發展作首兩個落實此限呎政策的項目。

大公報記者 林志光



▲屯門青山公路大欖段地皮位置。

政府出售土地中有納米單位的樓盤*

樓盤名稱	最細實用面積（方呎）	發展商
屯 門 恒大·珺瓏灣	202	恒大地產
屯 門 帝御系列	184	香港小輪及帝國集團
屯 門 弦海	162	莊士
屯 門 御海灣	254	新地
屯 門 上嵐	265	建源地產
屯 門 御半山	250	新地
屯 門 城·點	217	資策
屯 門 豐連	253	南豐
屯 門 菁雋	128	益兆夥俊和
天水圍 Wetland Seasons Bay	245	新地
馬鞍山 薈晴	219	宏安地產
馬鞍山 薈朗	221	宏安地產
啟 德 The Henley	186	恒地
啟 德 Monaco	280	會德豐地產
啟 德 龍譽	228	保利置業
上 水 尚宜	138	大鴻輝

備註：*號為樓盤提供單位實用面積小於280方呎

大公報製表

私人市場近年提供納米單位的樓盤*

樓盤	最細實用面積（方呎）	發展商
元 朗 #LYOS	202	長實
長沙灣 AVA 228	129	盧華家族
將軍澳 海茵莊園	183	九建
長沙灣 AVA 61	150	盧華家族
旺 角 千望	151	遠洋集團
尖沙咀 AVA 62	152	盧華家族
旺 角 雋薈	152	益兆夥俊和
何文田 加多利軒	161	恒地

備註：*號為樓盤提供單位實用面積小於280方呎

大公報製表

來季兩幅限呎住宅地皮資料

位 置：屯門青山公路大欖段
可建樓面：36.4萬方呎

位 置：將軍澳昭信路百勝角通風大樓項目
可建樓面：28.8萬方呎

大公報製表

▲發展局局長黃偉綸。



發展商支持新規 改善居住環境

【大公報訊】政府今次所出售官地重新納入限制最細單位實用面積條款，發展商普遍歡迎此做法，認為能為置業者提供更舒適的居住環境，對社會整體有益。

會德豐地產主席兼地產建設商會執委會主席梁志堅表示，現時約200方呎的納米單位，不計廚房及淋浴間後，可用空間極小，絕不理想，政府今次訂立最細單位面積要求，實有利社會整體發展。不過，若能繼續增加土地供應，滿足市場需求，樓市會更能平穩發展。

新鴻基地產（00016）副董事總經理雷靈認為，如果單位面積太細，實難有足夠生活及儲物空間，故公司對政府賣地引入限呎條款的政策非常支持。

華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，本港社會越趨富裕，市民理論上應

越住越好。現時所訂的單位面積，仍較其他城市如深圳為小，未來或可再增加。政府有責任增加土地供應，特別是公營房屋或資助房屋的供應，以便讓實力稍遜的年輕人，可循充足的公營房屋市場先上車，踏上置業階梯。嘉華國際（00173）營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明稱，此限呎條款有助改善市民的生活環境，所定的呎數也算合理。

謝偉銓籲增加供應治本

不過，立法會候任議員謝偉銓卻認為，此做法只是治標不治本，實際未能解決現時居住困境，便是市民的購買力不足問題。限呎樓會增加單位樓價總額，實力不夠的買家仍難上車。因此，政府應改善各項批地的行政效率，盡快增加土地供應才是治本之法。

菁雋最矚目 128呎細過車位

話你知

本港住宅供不應求，樓價連年上漲，為遷就上車購買力，近年納米樓如雨後春筍，最經典要數屯門龍床盤菁雋，項目最細單位只有128方呎，比車位還要細。而發展商當年一句「即使皇宮那麼大，皇帝都只是睡一張龍床……」令全城嘩然，樓盤於2019年高佣促銷，大批買家捧場，當年斥620萬元連掃3伙的「十優港姐」麥明詩及其家人，如今已賣出2伙短炒獲利。

屯門菁雋共356伙，最細單位128方呎，比134方呎的標準私家車位還要細，雖然居住空間狹窄，惟過去兩年新界西樓價飆升，入場門檻較低的納米樓有價有市，菁雋入伙不足3年已錄多宗轉售，單計今年暫有13宗，佔10宗賬面賺幅10%或以上。

綜觀龍床盤短炒個案，最矚目為「十優港姐」麥明詩及其家人，他們於

2019年7月斥約620萬元購入菁雋3伙，其中一伙134方呎的中層單位，由麥明詩的醫生胞兄麥明山於2020年以272萬元轉售，15個月炒賣26%，扣除10%額外印花稅仍賺近30萬元。今年8月樓價登頂，麥等人再度沽貨，原由麥明山持有、後來內部轉讓予其父親的中層133方呎單位，以285萬元沽出，實呎達2.14萬元創項目新高，繳付10%辣稅後仍賺約40萬元。

市區納米樓也愈來愈細，例如2019年發售的長沙灣AVA 228，最細僅129方呎起，比菁雋僅僅多1方呎。而本月應市的旺角鼓油街雋薈，最細152方呎，僅次於同區千望，為旺角第二細納米樓，該盤上周公布首批70伙價單，折實均呎達24179元，較同區新盤貴約一成，不過，最細單位折實入場費338.8萬元，全部單位折實價600萬元以下，可見納米樓紛以低入場門檻招徠。

全年供應2.08萬伙 超標56%



▲兩個土瓜灣地盤，本月初收到31家發展商遞交發展意向書，市場預料會在下月招標。

【大公報訊】政府本財政年度土地供應，在私人市場的龐大助力下，預料全年度土地的房屋供應將達2.08萬伙，大幅超標近56%，政府重新主導推地以來，是逾十個財年的最大升幅。

兩土瓜灣地盤料下月招標

發展局局長黃偉綸表示，除政府下季只推出屯門一幅住宅地招標，料提供2020個單位外，來自港鐵（00066）會推出將軍澳百勝角通風大樓上蓋物業發展項目招標，約提供550個單位；以及市建局再推出土瓜灣鴻福街／啟明街及榮光街／啟明街兩個地盤招標，預料提供約890個單位；再加上連同預計來自私人市場有5個項目可於下季內完成地契修訂，所提供約2220個單位，下季的土地供應總建房屋料約5680個單位。

而上述兩個土瓜灣地盤，已於本月初收到31家發展商遞交發展意向書，料

在下月招標。

黃偉綸又謂，本年度四個季度的總供應量則預料約達2,008萬個私人房屋單位，較本年度的供應目標1.29萬個，超標逾55.6%，屬近年新高。不過，上述數字尚未計及本財政年度餘下數月或再添其他私人發展項目，局方會在財年結束前，就全年供應情況作進一步交代和總結。本年度供應猛增，正展示特區政府在私人市場配合下，致力增加土地供應的成果。而未來3至4年內，政府預計一手私人住宅物業市場供應量約有9.4萬個單位，繼續維持在一個相對較高的水平。

根據資料，多家發展商於本年度與政府達成多個大型項目的換地及改契協議，包括牛池灣清水灣道、大嶼山愉景灣、柴灣中巴車廠舊址，以及西貢十四鄉項目增批樓面等，令私人市場料提供約1.3萬個單位；而來自政府及一鐵一局的私人單位量只約7000多個。

東涌商業地重推 可建數據中心

【大公報訊】東涌商業地皮在去年底流標後，政府於下季捲土重來，為增加地皮吸引力，會加入可建數據中心、改變寫字樓及商場樓面比例等條款。

該幅東涌57區的商業地，屬東涌東新發展區之內，去年10月截標時，政府只收到來自長實（01113），新地（00016），及信置（00083）夥嘉里建設（00683）共3份標書，最後因本港商業市道大不如前，發展商出價極保守下，未有標價達政府所訂底價，地皮流標收場。

現或因政府見今年銅鑼灣及中環的商業地均逾百億元售出，又有成交價508億元的中環海濱地皮創出本港賣地紀錄，即時趁勢重新招標東涌地。發展局局長黃偉綸表示，該幅土地會在下季重新推出招標，且就土地可發展用途上作調整，其一是加入數據中心等用途；其二是之前寫字樓樓面比例較高，今次會調整寫字樓與商

場樓面的比例或容許發展商自行調節，詳情會在正式招標時交代。

根據資料，該地為東涌市地段45號，地盤面積約13.28萬方呎，總可建樓面超過126.13萬方呎，其中零售商業樓面最多只約11.54萬方呎，即寫字樓樓面佔達91%。業內人士指出，除數據中心外，如加入物流中心用途，令此地發展更靈活，可增加地皮價值。不過，該等用途的規模多大，才能作較詳細評估，初步粗略估算約值50億元。



▲東涌57區商業地於去年10月截標時，只收到3份標書，因發展商出價未達政府所訂底價而流標收場。