

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。

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。

發展局局長黃偉綸表示，行政長官林鄭月娥昨早提到政府會在賣地條款加入最細單位面積要求，以回應市民希望「住大啲」的訴求。局方將會下季出售的屯門用地落實此做法，並訂明每個單位的實用面積至少要達26平米（即約280方呎）。

港鐵項目將跟隨政府做法

黃偉綸直言，訂立此限呎面積時，考慮到去年推出的觀塘安達臣道港人首次置業先導項目（由長實（01113）投得，提供1000個首置單位），其實用面積下限為23平米（即約250方呎）；而屯門大欖地是純私人住宅發展地，在置業階梯上，單位面積下限理應較資助房屋為高。局方亦根據差餉物業估價署提供的資料，過去5年新落成的私營單位數量，單位實用面積在26平米以下的佔約13%，即新限呎措施只會影響到大約八分之一的私營房屋供應。局方覺得是一個合適的做法，而且此政策或措施會在未來賣地計劃內恒常出現，長遠而言，希望納米樓能絕跡。政府在未來會繼續加快造地建屋的步伐、多管齊下增加土地供應，維持持續和穩定的供應，回應市民在住屋、經濟和社會發展各方面的訴求。

黃偉綸續說，港鐵下季會招標的百勝角通風大樓物業發展項目，也會跟隨政府做法，加入相同的最細單位面積限制。而市建局所推出的項目，因早已有限呎條款，且更為嚴謹（根據資料，市建局所推項目，現規定面積不小於300方呎，而最少一半單位的面積要小於480方呎）。

至於市場擔憂，此限制會否令市民將來上車更難。他表示，以現時市區樓的呎價約2至3萬元計，限呎單位的樓價也是800萬至900萬元，應仍可承造八成至九成按揭。

在面對房屋供應長期不足下，政府除推出調控樓市的辣招外，亦曾推出多種措施，以求增加供應，並讓港人容易置業。其中早在2011年起的數年間，便曾在賣地計劃中，加入限呎及限量條款，元朗屏站旁的安寧路住宅地，便是首幅限呎地，近千個單位的單位面積限於376至645方呎之間，此地由長實於2011年初投得，為現時已落成入伙的世宙。另首幅限量地則是沙田麗坪路地皮，由嘉里等於2011年中投得，最少要建970個單位，即現已落成數年的玖瓈山。

換地改契項目考慮「限呎」

因限呎政策暫只在政府地、港鐵及市建局的土地上，發展局方面指出，發展商將來就其所擁土地，在跟政府磋商換地及改契發展住宅時，政府不排除也會在契約上加入相關條款。不過，政府在土地管理上，必須小心謹慎，加上涉及地契修訂，情況較為複雜，會詳細考慮再作決定。

華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興，以及嘉華國際（00173）營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明均認為，在換地及改契中加入相關條款是絕對可行。蔡稱，但如屬舊契重建的項目，政府應尊重私人產權及契約精神，不應有限制。溫則謂，換地及改契中納入此條款，必會反映在補地價金額上。

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，所提供的約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。

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行委員會主席梁志堅表示，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）副董事總經理雷霆認為，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「即使皇帝那麼大，皇帝都只是睡一張龍床……」令全城嘩然，樓盤於2019年高價促銷，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，比菁雋僅多1方呎。而本月應市的旺角豉油街雋薈，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，折實均價達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。

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。