

# 下財年推12住宅地 可建9120伙五載最多 荃灣首置房地來季推出 供應1950單位



**造地成果**

經過多年努力造地，特區政府終能見得成果。昨日公布新一個財政年度賣地計劃內的12幅住宅用地，可建單位達9120伙，是5個財年的新高，連同港鐵(00066)的3個鐵路蓋頂項目，可建量更逾1.36萬個單位。在「土儲底氣」充足及回應去年特首施政報告內容，新財年會重推港人首置房地，及首次推出含青年宿舍用途地皮。首置房地更率先在下季賣地中登場，為荃灣油柑頭地皮。

大公报記者 林志光



▲下季亮相的港人首置房地，位於荃灣油柑頭。

## 焦點數據

- 12** 幅住宅地 估計單位數量9120伙
- 3** 幅商業地 最大總樓面面積約20萬平方米
- 3** 幅工業地 最大總樓面面積約17萬平方米



發展局局長甯漢豪表示，新財年估計的私人房屋土地潛在供應總量達20550伙，其中來自官地供應的12幅住宅地，及透過港鐵供應的3個鐵路發展項目，佔單位量達13650個單位，數量是自2019/20年度以來的5年新高，此是政府努力造地的成果，令特區政府在土地供應上有充足底氣。該12幅地皮中，首度有東涌東新填海發展區土地供應，佔有3幅，料提供約1200多個單位。

### 青年宿舍用地選址東涌

另回應特首李家超在去年施政報告中提及，下財年會物色合適土地分別用作「港人首次置業」項目，和支援「青年宿舍計劃」。發展局及房屋局已選定荃灣油柑頭地皮作「首置」用途，預計可提供約1950個單位，並率先於下季推售。房屋局會參考2020

年出售的首幅首置房地，現正制定該「首置」項目的發展模式、發展參數及其他詳情，稍後會公布。

至於青年宿舍用地，該局與民政及青年事務局也已選定在東涌東第106A號住宅用地內，加入「青年宿舍」元素。賣地條款內會要求投得用地的發展商在興建住宅單位外，亦須興建青年宿舍單位及訂明的設施，預計這些宿舍和相關設施不會超過項目總樓面面積的10%，且所涉樓面不會計入有關土地可容許的最高可建樓面面積之內。

甯漢豪指出，為應付社會對住屋及社會經濟發展的需要，特區政府繼續多管齊下，維持持續及穩定的土地供應及以市價出售地皮。並會一如以往，按季預先公布賣地計劃，為市場提供透明度及確定性。

新一個財年賣地計劃中，港鐵及

市建局雖各有3個項目供應，但在下季賣地中，只有特區政府推出招標的荃灣油柑頭首置房地及港島西區堅尼地城小型住宅地，各提供約1950個及450個單位，連同來自私人市場的360個單位，下季供應共約2760個單位。

### 專家：油柑頭地皮估值40億

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓稱，油柑頭地皮有首置元素，估計價值不及早前售出、位處前方的寶豐路純私人住宅地。由嘉里建設(00683)投得的寶豐路地皮每呎樓面地價近4600元作參考，油柑頭地的呎價料低至約3800元，即約值40億元。

### 2023/24財政年度 私人房屋土地總供應

土地來源	可建單位
政府賣地(12幅住宅地)	9120伙
鐵路物業項目(小蠔灣車廠首兩期及東涌站第1期)	4530伙
市建局重建項目(3個項目)	2200伙
私人市場	4700伙
總數	20550伙
供應目標	12900伙

大公报記者整理

### 今年第2季擬售官地

地皮	地段	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	估值(億元)
荃灣油柑頭	荃灣市地段第430號	住宅	527436	1046260	36.62至47.08
堅尼地城西寧街與域多利道交界	內地段9094號	住宅	24327	24327	2.19至2.68

大公报記者整理

## 首置計劃單位設買家資產與轉讓限制

### 話你知

港人首次置業先導計劃是由前任特首林鄭月娥於2017年提出，位於觀塘前安達臣石礦場的首幅首置房地皮於2020年推出招標，並由長實(01113)奪得。港人首次置業地，顧名思義，便是專為從未置業香港永久性居民而設。

一般而言，特區政府對認購者的資格、首置地所建單位的實用面積及戶型會有限制；項目獲批入伙後，會取回超過一半的單位，交予相關機構作資助房屋方式以折讓價出售，買

家持有若干年，須補地價後方可轉售單位。

參考首幅首置地的賣地條款，該項目約建1700個實用面積約248至495方呎單位，開放式單位佔20%、1房單位佔25%，餘下為2房單位。項目獲批入伙紙或臨時入伙紙後，特區政府從中隨機按戶型比例，揀選1000個單位作首置單位出售，涉及建築樓面少於61.77萬方呎。同時，特區政府有權繼續以2房、1房及開放式單位的次序隨機揀選，直至超出上述建築樓面面積

為止。該批首置單位將按當時市價的八折出售，私人住宅部分須待首置單位售價公布後，才可發售，因此，發展商不能提早銷售樓花。

至於該項目的首置申請條件包括是申請人必為香港永久性居民，且從未在港擁有住宅物業；收入介乎居屋白表申請者入息限額與上浮三成之間，以及不超過該類申請者所擁資產限額的1.3倍。另外，購入首置單位後，5年內不可出售及出租，之後要繳付補價方可。

## 陳茂波：流標毋須擔心 重推會調整地價

### 市場導向

對於近日相繼有住宅地皮流標，財政司司長陳茂波坦言毋須太擔心，因為重新招標都可以出售地皮的，屆時地價一定會調整，做到「隨行就市」。

陳茂波表示，在他擔任發展局局長時，也曾處理個別流標項目，雖則若將地皮拆細出售，可以增加競爭力，然而整體規劃能夠提高效率，特區政府亦會考慮有關因素。

預算案未有「減辣」。對此，陳認為，現時樓價雖然從高位回調超過一成，並無出現任何金融風險，斷供個案微乎其微，

同時，本港樓市穩定之餘，亦會繼續留意樓市走向。

財政預算案提到2023/24年度賣地計劃，共有12幅住宅用地，加上鐵路物業發展和私人重建等，全年潛在土地供應，可興建約2萬個單位。陳茂波表示，即使去年部分賣地項目流標，興建單位都達到1.8萬個以上，有信心可超出《長遠房屋策略》中，1.2萬個單位的年度估算需求。他又說，新發展區和舊區重建，都可以考慮制定標準樓價，但香港不同區域甚至同區樓價差異大，標準樓價亦可能接近底價，對庫房未必公道，需要小心處理。

## 金鐘廊商業地納賣地表 估值200億

### 有序供應

新一個財政年度將會招標出售3幅商業地，總可建樓面逾217萬方呎，其中金鐘道金鐘廊商業地最值錢，估值約200多億元。

近年商業地頻見流標，包括由市建局推出招標的觀塘大型商業用地，於上月只收1份標書下，該局決定收回項目。話雖如此，新一個財年所推的3幅商業地，港島區佔兩幅，即是重建的金鐘廊、前灣仔已婚警察宿舍，及曾遭撻訂及流標的啟德4C區4號商業酒店地。

發展局局長甯漢豪表示，雖然近期市況不理想，但仍依既定政策為市場給予穩定供應，不能因應市況上落而隨之改變。現時本港踏上復常之路，力拚經濟復甦，要為未來商業需求作準備，買入商業地供應，數年過後便發覺短缺又急推地就未能適時配合需求。

由於金鐘廊地皮在港島核心商業區

### 2023/24財政年度 出售的商業/酒店地

地皮	可建樓面
金鐘道金鐘廊	106.97萬方呎
啟德4C區4號地盤	86.32萬方呎
灣仔駱克道舊灣仔警察已婚宿舍	23.85萬方呎
總數	217.14萬方呎

大公报記者整理

範圍，參考恒地前年所投的中環海濱商業地王，每呎樓面地價逾3萬元，再根據市況作調整後，相信每呎樓面地價應可達1.8萬至2.1萬元，即逾190億至220億元。

至於灣仔及啟德地，前者現估值約21至25億元，後者現估值約25至31億元。換言之，3幅商業地的總值約236億至276億元。

## 麗新觀塘新盤首推56伙 581萬進場

### 突擊開價

財政預算案出爐為首置買家帶來喜訊，有主攻細單位的新盤連隨出擊。麗新(00488)夥市建局的觀塘Bal Residence，昨日突擊公布首張價單，涉及56伙的1房戶，折實入場近581萬元，所有單位折實8球有找，全數受惠印花稅新稅階；折實平均呎價19554元，雖則較上週開價的會德豐地產藍田KOKO ROSSO首批貴8%，惟是項目當年每呎地價高逾1.2萬元，故此首批單位或貼近成本價。

### 即日收票 最快下月開售

財政預算案出台即有新盤緊接出場。麗新發展高級副總裁潘銳民表示，Bal Residence昨日一口氣上樓書、開價及開放示範單位，項目推出首張價單涉及56伙全屬1房戶，實用面積338至349方呎，折實平均呎價19554元，折實最平為5樓A單位，面



▲潘銳民敲響銅鑼，寓意Bal Residence紅盤高開。

積338方呎，折實價580.69萬元；而最低呎價為5樓B單位，面積345方呎，折實價16888元，回到5年前新盤開價價位，所有單位折實8球有找，形容為「平衡時空價」，即日收票及開放示範單位，開價日期視乎收票反應而定，最快下月開售。

據價單顯示，扣除即供11.75%折

扣後，折實580.69萬至776.87萬元，折實呎價16888至22518元，9伙低於600萬元，而全數56伙低於800萬元，折實總值約3.7至3.8億元。潘銳民指，是次定價參考了同區一手及二手造價，認為極具吸引力。翻查資料，麗新2019年以8.83億元投得上址，每呎樓面地價高達1.23萬元，假設每呎建築成本6000元至8000元，計及利息開支，每呎建築費高達1.8萬至2萬元，首批單位可能以成本價發售。

### 會地新盤累收6000票 超額40倍

另邊廂，會地旗下KOKO ROSSO今日首度發售148伙，市場人士指出，Bal Residence此刻開價是為前者錦上添花，預料有助銷售。會地常務董事黃光耀表示，KOKO ROSSO昨晚截止入票，連日累收6000票，相對148伙超額近40倍，平均41人爭1伙。

## 飛揚2期部署下月出擊

### 新盤搶攻

樓市連環報佳音，新盤起哄搶攻。長實(01113)夥新地(00016)合作發展的屯門飛揚項目，再有新動作，第2期部署下月出擊。

長實營業部助理首席經理楊桂玲稱，飛揚項目工程進展順利，第1及2期地盤均已拆除棚架，前者預料上半年申請入伙紙，後者則估計下周公布最新銷售部署，及計劃下月發售。同時相信財政預算案提到調整印花稅新稅階，有助上車客置業，而飛揚亦會受惠。資料顯示，屯門飛揚分2期發展，各設400伙，當中第1期單位實用面積263至722方呎，提供1房至3房，累售229伙。

### 兩後戶型曝光 最細276呎

另邊廂，星星地產旗下元朗新盤兩後率先向傳媒公布項目戶型。項目屬單幢樓，提供335個住宅單位，標準分層單位佔項目整體單位約90%，共設有5種戶型，涵蓋開放式、1房(開放式廚

房)、2房(開放式廚房)、2房連書房(開放式廚房)及3房1套連儲物房(獨立廚房)間隔，實用面積276至約720方呎不等；餘下約10%為特色單位，多元化的單位間隔切合不同追求優質品味生活的年輕家庭及人士的居住需要。

超級豪宅續有成交。嘉里(00683)旗下位於龍駒道縵山一周連沽3伙，吸金近2.2億元。包括昨日售出1座1樓A及B室分層大宅，實用面積分別1743及1683方呎，同為3房3套房間隔，各連同1個住宅停車位，各沽7568萬及7308萬元，呎價43419及43422元。據市場消息指出，該2伙由同一組買家買入。

二手新一份財政預算案針對千萬元以下物業調減釐印費，細價樓氣氛即時升溫，上車盤重鎮元朗區於預算案公布後即日錄得6宗成交，其中樓齡49年的新裕樓1伙面積425方呎呎價連天台單位，以280萬元沽出，料買家以首置身份入市，只須付100元印花稅，對比舊稅節省4.19萬，幅度近99.8%。