

# 本年度總供應1.4萬伙 連續四年超標 新財年推8宅地 估值200億涉5690伙

特區政府本財政年度多次出現土地流標。發展局局長甯漢豪昨日表示，在私人市場積極把所持土地轉化為住宅用途的推動下，本財年的供應不單沒有減少，反而連續4個財年年度超標，總供應約高達1.4萬個單位，超標約8.5%。至於下個財政年度賣地計劃內的8幅住宅地，料可提供5690個單位，是特區政府自2011/12年主動推地，14年以來最少官地供應。

大公報記者 林志光

據發展局數據，本年度經政府賣地及市建局重建項目所得的建屋量，只約3280個單位，來自私人市場的房屋供應卻達10720個，佔總數1.4萬個的76.6%，佔比是14年來最高。

## 換地重建順暢 建屋增2500伙

甯漢豪表示，由於私人市場部分預期之外的項目，在本季順利完成換地或重建程序，本季土地供應可建屋量增加2500個單位，本年度的總建屋供應，自去年早前估計的1.15萬個，增至1.4萬個，較年度目標1.29萬個多出約8.5%，實現連續第4個年度超標，可為特區政府累積底氣，充分應對未來可能遇到的意外變化。本年度以私人土地的供應佔多數，印證私人市場同樣是土地供應的重要來源，因此，特區政府近年積極協調各部門，加快審批私人發展項目的速度。

下個財年的賣地計劃提供8幅住宅，有6幅是由本財年滾存而來，包括赤柱環角道、啟德4B區及屯門掃管笏的3幅較矚目或大型土地，再新加入2幅沙田小瀝源住宅用地，以代替抽起的東涌106B區及C區兩幅地。8幅土地料可建5690個單位，較本年度賣地計劃的9120個，減少37.6%，是14個年度來最少官地供應。

甯漢豪指出，抽起兩幅東涌住宅地，是不想在同一年度供應過分集中，因港鐵（00066）將於下財年重新推出東涌東站首期招標，料提供1200個單位；而今次保留的東涌

106A區住宅地，主要是特區政府希望盡快為市場提供青年宿舍單位，此地要求發展商撥出10%可建樓面作青年宿舍之用。

美聯測量師行董事林子彬估計，8幅住宅地皮合共估計值約188.8億元。其中，即將推出的沙田小瀝源源順圍項目，以每呎樓面地價5000元計算，估值7.43億元。另一幅同位於沙田小瀝源的沙田圍路與小瀝源路交界項目，發展規模相對較大，估值料約13.8億。林子彬認為，目前息口仍然高企，加上發展商新供應及貨尾充裕，相信投地意欲仍會較保守。

## 專家：赤柱東涌地皮最矚目

中原測量師行執行董事張競達預計，8幅住宅地總估值共約207.5億元，以重推的赤柱環角道地皮及東涌新擴展區地皮較矚目。其中，赤柱環角道豪宅地皮估值約72億元。張競達認為，新一份賣地計劃可見政府仍致力穩定住宅供應量，以滿足市場需要，撤辣後相信發展商對後市看法轉趨樂觀，由於息口仍高企及建築成本亦高，故未必會積極投地。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，去年流標的赤柱環角道豪宅地為焦點，對港島地皮或豪宅地皮的價值具有指標作用。預計發展商仍持審慎態度，但流標機會率較去年減少。



▲甯漢豪（中）表示，全年潛在土地供應約15150單位。旁為地政總署署長黎志華（右）及規劃署署長鍾文傑（左）。

## 房屋供應足 實現再超標

●今年度總建屋量達到1.4萬伙，經賣地及市建局重建項目所得的，約有3280伙，私人市場的房屋供應卻達10720伙，佔總數76.6%，佔比是14年以來最高

●本財年放棄推售商業用地，下財年更抽起金鐘廊貴重商業地，改以沙田石門商業地代之。下季僅推沙田小瀝源源順圍一幅規模較小的住宅地皮招標，可提供約280伙

## 下季僅推沙田一幅地 可提供280伙

特區政府本季不推住宅地招標，下季也只推出沙田小瀝源源順圍一幅規模較小的住宅地皮招標，可提供約280個中小型住宅單位。

甯漢豪表示，特區政府已宣布撤辣，但市況未明朗，故採取審慎態度，下季只推出一幅沙田住宅地招標。該幅

土地規模較小，且在已發展成熟的社區，附近有社區配套設施，鄰近鐵路車站，相信對發展商有吸引力。特區政府要求發展商，在該地興建長者日間護理中心及長者家居服務隊辦公室，佔樓面約7800方呎。

地政總署署長黎志華補充說，前年出售的沙田大圍一幅小型住宅地，當時

收到17份標書，反映發展商對此類成熟社區內的土地興趣未減，有信心此地受發展商歡迎。

該地皮面積約2.5萬方呎，可建樓面約14.8萬方呎，市場估計每呎樓面地價4800至5500元，較前年售出大圍地皮成交價，低約40%至45%。

## 推啟德與石門商地 抽起金鐘廊

本港經濟市況平淡，且甲級商廈供應充裕，特區政府本財年放棄推售商業用地，下財年更抽起金鐘廊貴重商業地，改以沙田石門商業地代之。

甯漢豪表示，金鐘廊是一幅賣地，不應在目前經濟不活躍的環境下推出，目前正與金鐘廊租戶洽商續租，若成功，亦須予適切的租用期限，故暫時抽離賣地計劃，至於會否在再下個財年納入賣地計劃，需視乎續租條件。

另一幅被抽起的商業地是毗鄰灣仔警署旁的

駱克道商業地，因舊警署落實作國際調解院，並於2025年中完成，故該商業地暫時借用為改建工程用地。

## 洪水橋工業地雙信封招標

下財年賣地計劃內的兩幅商業地，分別是滾存的啟德4C區4號商業／酒店地，以及新增的沙田石門安西街與安平街交界商業地。後者規模不大，地盤面積約4.4萬方呎，可建樓面約40萬方呎。

另外，去年流標的觀塘市中心第4及5區商業地皮，市建局計劃下財年重推。發展局略修改項目的發展內容，加入住宅元素，但仍可提供約150萬方呎商業樓面；連同啟德及沙田兩幅商業地共約130萬方呎樓面，下財年的商業樓面供應也充足。

下財年納入洪水橋新發展區內的工業地，用作興建多層產業大樓，此地面積近8公頃，可建樓面超500萬方呎，若創新園工業地反應良好，此地便加快招標。創新園工業地安排本月中招標，因土地用作興建多層產業大樓，推動產業升級轉型，所以，今次會採用雙信封評分制，即項目已非簡單的價高者得。



▲下財年抽起金鐘廊商地，沙田石門商業地代之。



▲屯門掃管笏的土地具有一定規模，適合拆細之用。

政府年度私人房屋土地供應(伙)		
	2024/25年 總潛在供應	2023/24 總供應
土地來源	估計可建單位	估計可建單位
政府賣地	5690	1890
鐵路物業項目	1200	0
市建局重建項目	2860	1390
私人市場	5400	10720
總數	15150	14000
供應目標	13200	12900

資料來源：發展局

## 八幅住宅地皮詳情

地點	地盤面積 (方呎)	可建樓面 (方呎)	呎價 (元)	估值 (元)
西貢打鼓嶺清水灣道	26.91萬	25.25萬	6000	15.2億
大嶼山長沙海沙徑	10.76萬	4.30萬	2500	1.1億
啟德第4B區5號地盤	15.06萬	113.02萬	5500	62億
赤柱環角道	25.72萬	48.02萬	15000	72億
東涌第106A區	15.28萬	53.49萬	2000	10.7億
屯門第48區青山公路一掃管笏段	28.95萬	95.80萬	2000	19.2億
沙田小瀝源源順圍	2.47萬	14.85萬	6000	8.9億
沙田小瀝源沙田圍路與小瀝源路交界	6.13萬	30.67萬	6000	18.4億

## 二手止蝕盤湧現 買家加快入市

全面撤辣及暫停壓力測試後，買家加快入市，元朗單日錄4宗二手成交，包括朗屏8號2座低層F室3房戶，實用面積622方呎，微減8萬元即以732萬元沽出。

個別摸項入市的業主，視今次為出貨機會，綜合代理資訊，撤辣後至少錄8宗損手成交。美聯物業區域經理吳肇基稱，太古城彩天閣中層H室，實用面積760方呎，去年開價1400萬元，近期減

至1288萬元，換樓客原預算以1200萬元承接，惟撤辣後業主改變主意，終以1280萬元成交，較銀行網上估價1139萬高出12.4%。原業主於2021年以1710萬元高位購入，賬面仍蝕430萬元。鴨洲南灣1座高層B室，實用面積1795方呎，剛以5000萬元易手，實呎27855元，較銀行估價高逾10%，賣方2018年以5700萬元入市，賬面虧損700萬或12.3%。

年非核心資產出售目標由60億元調高至80億元，相當於淨負債減少3.4%，短期將公布幾個非常成熟階段的項目。

## 鄭志剛言論重點

- 全面撤辣及放寬按揭貸款政策等措施，將有效打通換樓鏈，釋放市民購買力，吸引投資客重新入市
- 全面撤辣，相信交投至少有四至五成升幅
- 市場仍有不少單位供應，樓價未必有大升幅，但交投應趨活躍
- 金管局放寬非住宅物業承造按揭比例，今財年非核心資產出售目標由60億元調高至80億元



▲鄭志剛預期，全面撤辣將刺激市場交投，但樓價短期未必大漲。

## 鄭志剛：撤辣釋購買力 交投至少飆50%

新一份財政預算案宣布樓市全面撤辣。新世界發展（00017）執行副主席兼行政總裁鄭志剛昨日表示，撤銷樓市辣招、放寬按揭貸款、暫停壓力測試等一系列措施，將有效打通換樓鏈，充分釋放市民購買力，亦能吸引投資客重回市場，相信有助恢復社會情緒，為香港經濟帶來正面幫助，惟市場仍有不少單位供應，樓價未必大升。

## 中產家庭受惠 帶動換樓需求

參考去年10月施政報告減辣後市場表現，兩個月內成交宗數出現兩成升幅，鄭志剛預計，是次全面撤辣，市場

交投量將至少錄得四至五成升幅。他解釋，市場一向有強勁剛需，隨着包括辣招在內的多項政策優化，許多中產家庭將受惠，無論是考慮上車還是換樓，相信長時間儲備的購買力將得到釋放。

鄭志剛續說，目前樓市租金回報平均在3厘以上，並且過去一年租金水平持續上漲，在特區政府取消額外印花稅的背景，將會刺激用家和投資者重新入市，同時也能吸引那些尋求穩定回報的投資者入場。

另外，各項人才入境計劃共有約10萬人陸續抵港。鄭志剛預計，抵港人才中約有六成為已婚人士，會帶着全家抵香港，有不少暫時選擇租樓，但安頓後

會在香港買樓，落地生根，成為樓市新的剛需來源，相信全面撤辣有助吸引這些家庭更快上車置業。

儘管撤辣有助活躍樓市，但鄭志剛認為，短期未必能見到樓價大幅上漲，因為市面上仍有不少單位供應。

鄭志剛並指出，暫停壓力測試意味着美國息口可能見頂，預計今年下半年有機會逐漸回落，相信對樓市有正面影響。他強調，新世界發展對本港樓市前景持樂觀態度，相信市場將逐漸復甦，做到量升價穩。

商業物業方面，鄭志剛表示，金管局放寬非住宅物業承造按揭比例，市場反應正面，資金鬆動有助市場回暖，全