

今季僅推1宅地涉570伙 上半財年達標31%

甯漢豪：現時地產市場較淡靜 審時度勢供應土地

特區政府今年上半年未成功售出土地，包括本季（7至9月）在內，連續4季僅推1幅甚至不推住宅地皮招標。本季推出的住宅地為沙田小瀝源路與沙田圍路交界，料提供570個單位，市場對地皮估值介乎9億至12億元。連同一個市區重建項目及私人市場土地，全季土地供應料共建約1790個單位。若以特區政府財政年度計，首兩季的土地供應可建屋量只有約4065個單位，佔目標供應僅約31%。

大公報記者 林志光

發展局局長甯漢豪昨日公布政府本地的賣地計劃，與上季一樣，僅推出1幅住宅地皮，位於沙田小瀝源。市建局於今季也會推出九龍城啟德道／沙浦道商住重建項目招標，料提供約810個單位；另預計有3幅來自私人市場的土地，於季內可完成換地改契手續，共提供約410個單位。因此，本季的總土地供應的可建屋量約1790個。

至於上一財季，特區政府也只是推出小瀝源1幅住宅地招標，下周截標，加上來自私人市場等供應，對上財季供應料約2275個單位。綜合本財年兩季度的私人住宅供應料共約4065個單位，佔本財年目標供應1.32萬個約31%。

甯漢豪表示，由於現時本港地產市場較淡靜，外圍政經環境又影響本港經濟發展，加上息口持續維持高位，故政府也會密切留意市況，審時度勢供應土地。本財年首兩季度的供應雖只佔目標供應約三成，此「頭輕尾重」推地的方式過往也常見，因土地供應來自不同來源，政府也須觀察來自私人市場的供應情況，再輔以政府主動推地作適當調節，以力求達到供應目標。至於兩季連推兩幅小瀝源地，主要是沙田已是成熟社區，各類基建生活配套完善，相信較受市場歡迎，她對源順圍地下周截標的反應審慎樂觀。

單位供應足 未宜推大型地

資料顯示，政府去年第四季（10至12月）只推出1幅大嶼山長沙住宅地招標，今年首季並無住宅地，連上季及本季在內，即過去4個季度只推出3幅住宅地，共料提供約960個單位。另今年首兩季未有一鐵一局

項目推出，本季則只一個市建局項目。政府大幅削減推地數量，也令政府今年上半年未有售出住宅地皮，是18年來同期再次出現零賣地。

團結香港基金土地及房屋研究主管梁耀昊指出，由於樓花及貨尾單位數量維持高企，加上息率高企令發展成本及風險有所增加，發展商的入標意願及出價均比以往保守，現時並不是推出大型地皮的好時機。而綜觀賣地上仍未推出的其他住宅地皮，均以一公頃或以上的大型地皮為主，因此今季推出位於已發展地區、「安全系數」較高的小瀝源地皮屬於意料之中。反映當局採取較為保守的推地策略，在現時市況偏淡的背景屬審慎務實做法。

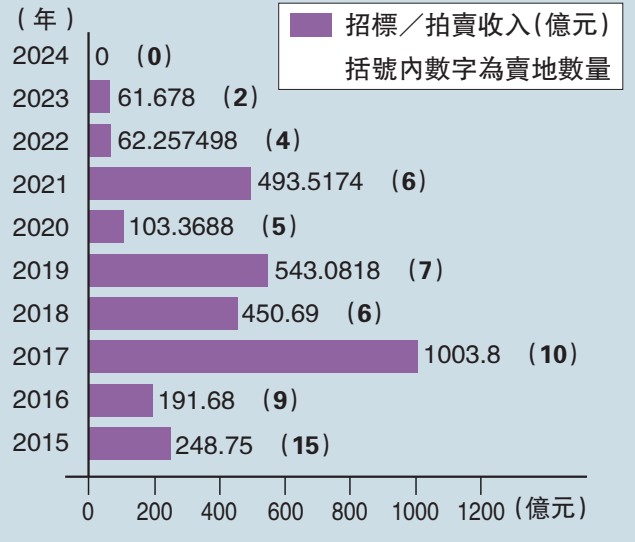
世邦理仕香港估值及諮詢服務部資深董事梁顯政表示，小瀝源住宅用地發展規模較小，所涉及的投資金額，發展周期及預期風險會比較小。預計招標將吸引中小型發展商的興趣。而連續兩幅小瀝源住宅用地相比較之下，本季推出的地皮離港鐵站較遠，相信其呎價估值也會較低。

分析：細地皮測試市場反應

中原測量師行執行董事張競達表示，政府今年2月全面撤辣後，樓市已由興奮期轉入平穩期，現時息口仍高企，建築成本亦高，樓價正處於調整期，加上貨尾量仍然高企，各種因素均影響發展商投地意欲及取態，政府本季只推一幅住宅地招標，可算因時制宜。且以一幅位於成熟地區，面積較細地皮去試探市場反應，可減低流標風險，同時亦可起刺激市場作用。



過去10年上半年賣地情況



2024財年首兩季擬售政府地皮資料

地皮	地段	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	估值(億元)	備註
沙田小瀝源源順圍	沙田市地段623號	住宅	26103	156616	5.48至7.05	下周五截標
沙田小瀝源路與沙田圍路交界	沙田市地段625號	住宅	60838	304191	9.13至12.17	本季招標
元朗洪水橋及厦村第39A及39B區	洪水橋市地段10號	工業	836363	5855616	46.84至70.27	本季招標

洪水橋產業大樓用地 季尾招標

【大公報訊】特區政府正進行收地程序的元朗洪水橋項目，為妥善安置棕地作業者，配合元朗創新園的多層產業大樓用地截標時間，現正盡快敲定元朗洪水橋多層產業大樓用地的招標條款，趕在本季尾以雙信封制推出招標，12月底截標。

樓面近590萬呎 估值70億

發展局局長甯漢豪表示，早前市場有聲音要求，將正招標中的元朗創新園以及洪水橋兩幅多層產業大樓的截標時

間拉近，以便發展商在競投時可作策略性部署，因此將原於上月底截標的創新園土地，延後至12月底截標，現正盡快完成移除洪水橋用地上的社區隔離設施及趕緊籌備招標，以便9月底同以雙信封制推出招標，與創新園土地同在12月底截標。她表示，由於洪水橋土地的規模巨大，佔地已近8公頃，可建樓面近590萬方呎，故招標條款是否如創新園般，政府須再考慮。

另一方面，連本季在內，政府已連續4季未有招標出售商業用地。她指出，

現時商業地需求較弱，政府會視乎市場需要再決定何時推出商業用地。

由於多層產業大樓是新鮮的地產發展項目，且洪水橋土地在新發展區，規模龐大，相信發展商出價極為保守，假設每呎樓面地價800至1200元，估值約47億至70億元。

世邦理仕香港估值及諮詢服務部資深董事梁顯政表示，政府棄用傳統價高者得的投標標準，顯示政府更看重此項目對整體產業的影響，希望活用私人市場的力量促進城市規劃。

6年內到期地契 獲續期50年

【大公報訊】特區政府發出通告指出，《政府租契續期條例（下稱條例）》將於今日（5日）生效。發展局局長甯漢豪表示，《條例》秉承1997年7月訂立的土地政策，簡化地契續期安排，正是體現「一國兩制」行穩致遠對香港的堅實保障，為香港社會全力拚經濟締造更好條件。《條例》設立常設法定機

制，分批為2024年7月5日或之後到期而沒有續期權利的一般用途地契（即一般住宅、商業、工業地契，下稱適用地契），處理地契續期事宜。

地政總署署長將會繼續行使特區政府完全酌情決定權，在每批適用地契到期前6年，於政府憲報刊登「續期公告」為有關地契續期。表明在指明時間內到

期的地契，除非被列於「不予續期列表」，否則均獲續期50年而毋須補地價，但須每年繳納相當於有關土地每年評估的應課差餉值3%地租。在新機制省卻業權人的繁複手續。「續期公告」涵蓋少於6年內到期的適用地契，即2024年7月5日至2030年12月31日到期的地契，該批地契全部獲得續期。

柏蔚森入場費386萬 啟德歷來新低

【大公報訊】新盤持續低開，新世界夥遠展的啟德跑道區柏蔚森I，首推60伙，折實入場費386萬元，平絕該區，為啟德歷來首盤跌穿4球關口，折實平均呎價17188元，為同區2016年港人港地項目啟德1號之後，8年來最平新盤。過去3年，啟德新盤開價劇跌近4成。

柏蔚森I價單顯示，首批60伙包括15伙1房、38伙2房及7伙3房，項目提供即供及建築期付款，以150日即供折扣額最高18%計，折實價介乎386.4萬至987.2萬元，折實呎價16008至19690元。其中3伙折實價低見「3字頭」，最平為6座2樓J室1房戶，234方呎，折實386.4萬元，折實呎價16513元，為啟德歷來入場費最低新盤；呎價最平的單位為5座2樓F室兩房，400方呎，折實640.3萬元，折實呎價16008元。

較鄰近項目低開23%

新世界營業及市務（特別項目）及尊貴客戶拓展部總經理何家欣表示，對銷情具信心，認為項目開價極具競爭力，鐵定本周六開放示範單位及收票。遠東發展地產總裁方文昌形容，柏蔚森I開價屬「開盤放暑假」，加推有提價空間。

計及柏蔚森I，跑道區先後有7個新盤亮相，當中有4個以價單形式發售，參考對上兩個新盤開價，包括啟德海灣I去年10月首推208伙，折實均價19798元，而MIAMI QUAY則於22年9月推出首批130伙，折實均價22452元，柏蔚森I今次低開最多23%。

若以整個啟德區比較，由2016年首個新盤啟德1號推出至今，區內共有18個新盤以價單形式推售。而啟德1號8年前首批折實均價14471元，柏蔚森I呎價時光倒流8年前並僅次該盤。與此同時，恒地的THE HENLEY III 2021年首推折實均價2.82萬元，當年貴絕全

區。3年過去，區內新盤開價跌近4成。除均價外，該盤入場銀碼是啟德區歷來首個新盤低見「3字頭」。

地皮經歷兩次轉讓

柏蔚森I地皮相當經典。最初由潘蘇通旗下高銀金融於2018年11月以89.07億元投得，每呎樓面地價1.55萬元。潘蘇通於投地兩年後陷財困，陸續資產抵債，最後以70.4億元出血價轉售佳兆業及商人陳壯榮。佳兆業於翌年再將地皮以79.5億元轉售予新世界等，每呎樓面地價約13829元。計及建築費及利息開支等，柏蔚森I有機會以低於成本價賣樓。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，柏蔚森I定價比同區二手低約一成，亦比同區一手貨尾有近三成折讓，折實入場僅386.4萬元起，創同區新盤歷史最平，料首批單位可一Q清枱。上月一手成交量差強人意，料本月靠柏蔚森I起動，預計本月一手成交量可達1000宗。

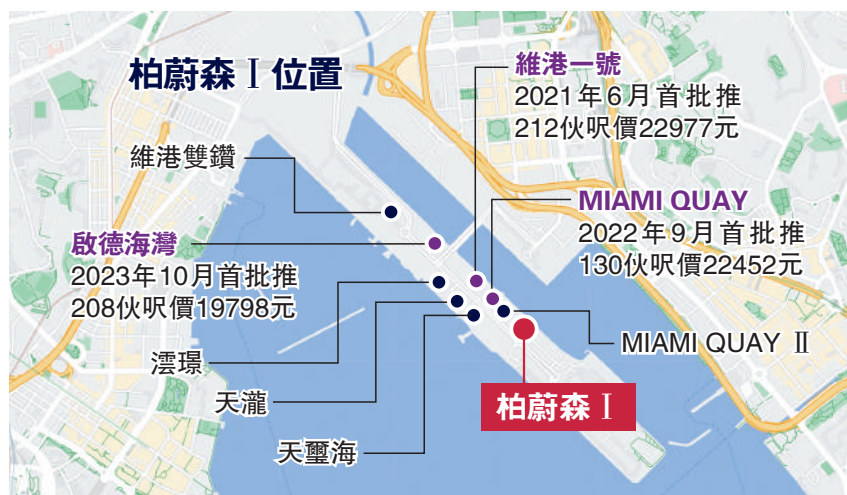
代理料首批即日沽清

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該盤折實呎價為啟德區8年新低，並較同區餘貨盤訂價有近三成折讓，開價進取料受歡迎。估計吸引不少年輕用家及投資者追捧，以及內地客垂青，項目有頗大的加價加推空間，首批將可即日沽清。

另外，信置等發展商旗下的何文田項目St. George's Mansions，昨日連續沽出兩伙，涉及接近1.7億元。包括有3座16樓A及12樓B室，實用面積為2087及1839方呎，成交價9480萬及7480萬元，呎價45424及40674元。該項目今年迄今售出13伙，近1個月內售出6伙。全盤累售54伙，總套現金額逾56億元。



▲何家欣（中）、方文昌（右二）率柏蔚森I團隊公布開價。
▲柏蔚森I三面環海，首批推60伙周六收票。



單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
5座2樓F	2房	400	640.3	16008	呎價最平
6座2樓J	1房	234	386.4	16513	銀碼最平
5座9樓B	2房	374	736.4	19690	呎價最貴
5座9樓A	3房	512	987.2	19281	銀碼最貴
5座2樓E	2房	353	598.8	16963	2房銀碼最平
5座2樓A	3房	512	958.1	18713	3房銀碼最平

柏蔚森I小檔案

地址	啟德承景街2號
座數	2座
單位數目	291伙
戶型	1房至3房
首張價單伙數	60伙
實用面積	234-512方呎
即供折扣額	18%

價單定價：471.3萬-1204萬元（折實386.4萬-987.2萬元）

價單呎價：19523-24013元（折實16008-19690元）

平均呎價：20963元（折實17188元）

預計關鍵日期 2025年8月底

示範單位地址 九龍灣金利豐國際中心

開放日期 本周六