

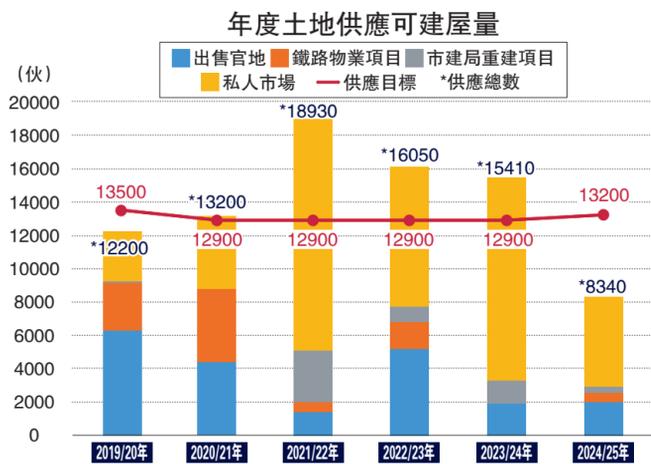
本季僅推東涌地 可建住宅745伙

全財年供應料達目標63% 甯漢豪：審時度勢推地

賣地計劃

由於經濟及樓市未完全恢復，特區政府本財政年度的土地供應可建屋量及地價收入也難以達標，其中土地供應可建屋量全年度暫料約8340個單位，只達目標約63%。不過，特區政府強調，不能以單一年度計算，實際上過去4個財年的供應量已超出目標約1.2萬個，足以抵銷本財年的不足有餘。而特區政府於本季再挑選賣地表外的一幅住宅地招標出售，為東涌第106B區住宅地，可建單位約745個。

大公報記者 樓向陽



發展局局長甯漢豪表示，特區政府一直密切留意市況的發展，及聽取市場的聲音，高息及地緣政治不穩定的環境影響市場資金流和投資意欲，即使近期銀行已減息，發展商仍須時適應。市場現時普遍較接受一些規模較小並已平整、賣地條款簡單，以及無附帶要為政府興建設施的土地，以減省發展成本，因此，本財年特區政府皆揀選此類適合市場所需的土地出售。繼上季後，本季所推的東涌擴展區第106B區住宅地，雖然同樣是非賣地內土地，但有港鐵早前成功招標同區住宅用地，區內公營房屋也將陸續入伙，再配合區內基建的興建時間，她相信此地此時是合適時間推出。

東街/地道道街發展項目招標，料提供約340個單位；私人市場有兩個改契項目也可完成，可提供約13個單位。本季的總土地供應，料可建約1100個單位；連同本財年首3季的供應，全年度的土地供應料可提供約8340個單位，僅及1.32萬個目標供應量約63%。不過，甯漢豪強調，供應不宜作逐年比較，政府推地一定要審時度勢，以及考慮不同的供應來源。正如過去4個財政年度的供應均超標完成，且超出共約1.2萬個單位，遠可抵銷本財年的所欠。反而更重要是特區政府能否主導土地供應，推地方面是否能審時度勢和能作正確決斷，有節有度。

專家：東涌地皮估值約8億

至於本財年地價收入是否遠低於去年初所估算約330億元，甯漢豪指出，從公開資料所知，目前的收入約40多億元。不過，地價收入並非特區政府的最主要收入來源，其他如利得稅、薪俸稅及印花稅的佔比均遠高於賣地收入。

普縉(估值及諮詢)總監李雋傑認為，過去一年地緣政治及高息環境對本港資金流及經濟帶來極大影響，令樓市回調及市況景氣，預料今年土地市場仍難有復甦跡象。對於本季所推的東涌地皮，他估計約值6至8億元。

長實安達臣道首置盤申預售 再度被拒

【大公報訊】長實(01113)的觀塘安達臣道港人首置盤共提供2926個首置及私樓單位，早前申請預售住宅樓花同意書，但因為未符合地契條款要求，再次被地政總署認為過早申請而拒絕處理。此外，去年獲批預售的住宅樓花量約1.18萬個，按年減逾44%，其中私樓獲批預售更是最少12年新低，不足1萬個。

長實去年3月首次為安達臣道首置盤，向地政總署申請預售同意書，該署於5月份以鑒於地契條款要求，發展商

未能提供預計可取得住宅單位入伙日期，以及預售單位的具體時間表，認為申請過早而拒絕處理。長實於去年9月再度申請預售書，當時的預計落成時間由首次申請時的2026年9月底，延至2026年12月底，但該署於上月再以發展商未能符合地契條款為由，又一次拒絕處理。

去年不足1萬私宅獲批預售

地政總署上月只批出房協觀塘安達臣安禧街22號資助房屋的預售書，涉及

960個單位，亦是去年6月份後再無私人住宅樓花獲批預售。該署去年共批准1.18萬個私人住宅及資助房屋單位預售，前年則達2.12個。若只計私人住宅，則不足1萬個，為2012年有紀錄以來最少。

此外，上月只有嘉華國際(00173)為西半山醫院道單幢盤申請預售，涉62個單位。去年全新申請預售的單位約1.3萬個，按年增約26%。而截至上月底止，待批預售的單位共有8527個，是去年1月份後的新低。

降平均面積 有利投資回報

甯漢豪又指，特區政府聽取了市場意見及檢視區內基建配套承載能力，此地曾在去年9月招標出售時流標，當時發展條件是只可興建400多個平均單位面積達970方呎中大型單位，不過，現已改為可興建745個平均面積只約540方呎中小型單位，估計此改變有助增加投資回報率，會更受發展商歡迎。而且，不單此地可增建單位，在檢視基建後，東涌擴展區內的私人住宅單位量可增加約4000個。

另外，市建局於本季會推出旺角山



透視鏡

蔡樹文

特區政府公布本財政年度最後一季賣地計劃，將招標出售一幅東涌住宅用地，預計可提供745個單位。這幅土地原本不在賣地表上，但當局考慮到市場環境及市場意見，加上最近港鐵成功出售附近用地，以及當區公屋單位陸續入伙，認為是合適時間推出這幅地。

賣地傳遞的信息

這次土地招標傳遞出多個與土地政策相關的信息。首先是特區政府仍將主導土地供應大方針，未有計劃重推「勾地表」做法，顯示特區政府汲取以往「勾地表」制度，導致住宅供應嚴重不足、樓價飆升的教訓。

這次賣地計劃，同樣反映了特區政府擔當土地供應主導權的角色。特區政府審時度勢之下，將原本不在賣地表上的土地推出市場，亦回應了發

展商訴求，調整土地單位數量及面積，顯示特區政府推地過程中的務實做法。

另一個更重要信息是，在回應原本預計全年地價收益達330億元，但迄今賣地收益只有約40億元時，當局表明地價會隨着經濟情況增減，政府財政不能依賴地價收入，反映了政府財政政策會有所變化，即將發表的財政預算案對土地收入的論述，值得關注。

珀岸首推128伙 入場242萬下周賣

【大公報訊】發展商趁蛇年來臨前夕，爭相趕搭龍年尾班車，兩個全新盤接連24小時開價。旭日國際旗下屯門青山灣黃金海灣，珀岸，首度推出128伙，折實平均呎價9788元，較第1期半年前首批低約2%。開放式入場242萬元，今日起收票，最快下周發售。

旭地產開發部董事總經理李炳餘指，珀岸首張價單共128伙，實用面積304至651方呎，包括36伙開放式、57伙1房、30伙2房及5伙3房，實用面積由304至651方呎，折實242.2萬至656萬元，折實呎價7941至12040元，折實平均呎價9788元，考慮到景觀及樓層等因素，今批單位屬原價加推，與首期首批相若，冀以「親民價」應市。

集團地產開發部銷售及市場策劃經理韋錦波稱，價單提供5項付款計劃，包括新增的150天現金優惠付款計劃，可享2%租客有禮1%按時成交回贈，折扣額9.5%，旨在吸引投資者入市。

資料顯示，第1期意嵐去年7月首推139伙，折實平均呎價9988元，較2年前鄰近項目低開34%，並為近8年最平首批新盤。

六新盤趕農曆年前出貨

發展商趕在農曆年前出貨，本月首7日，多達6個新盤亮相。其中4個全新盤或貨尾盤公布價單，除上述黃金海灣，珀岸外，尚有會地



日出康城GRAND SEASONS、今晚減價發售的協成行筲箕灣傲華，以及嘉里(00683)牽頭的黃竹坑海盈山；另有2個採用招標發售的新世界(00017)北角皇都，以及世茂集團(00813)石硤尾BEACON PEAK。共6個新盤均會在農曆年前夕展開銷售。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新一年發展商積極推盤。黃金海灣，珀岸呎價維持上一期吸引價，入場價仍屬「車位價」，項目租金回報預計可達4厘。他預料與首輪一樣，將吸引大手投資者入市，投資者料佔四成，並繼續一Q清倉，吸引上一期的向隅客，以及居屋上車客。

陳永傑又指，剛踏入2025年，新盤市場即十分熱鬧，各區新盤醞釀開售，包攬不同類型單位，百花齊放。加上正值減息周期，相信有力釋放市場購買力，樓市小陽春有望提早出現，料本月一手成交量可達800宗，2月可達1500宗。

旭逸酒店·荃灣放售 市值約5.3億

【大公報訊】來港升學的非本地大學生持續增加，帶動住宿需求急升，酒店改裝學生宿舍需求勢增，大業主亦伺機放售相關項目。由已故「舖王」鄧成波家族持有的旭逸酒店·荃灣，委託仲量聯行獨家代理放售，市場估計項目市值約5.3億元。

可改建學生或優才宿舍

仲量聯行指，旭逸酒店·荃灣位於葵涌圳邊街15至19號，項目為市場少有具潛力改建成逾10萬方呎的私人學生、優才住宿。旭逸酒店前身為1幢24層高的工業大廈，於2013年年初獲批豁免書改建為酒店，並於2017年第四季正式營運。物業地盤面積約9000方呎，總樓面面積約10.7萬方呎，共提供160間客房，規模適合作學生住宿。項目另提供8個私家車停車位、3個上落貨車位、1個旅遊巴士位及1個電車車位，配備3部客梯，並提供齊全配套。

仲量聯行香港資本市場部主管陳國章表示，旭逸酒店擁有超過10萬方呎的靈活樓面，不論面積或空間均較其他同類型物業優勝，極具潛力改建成私人學生宿舍，亦可滿足優才住宿需求。特區政府最新施政報告中提出的學生宿舍先導計劃，鼓勵市場將酒店或商廈改裝為學生宿舍，預計將進一步刺激此類物業的市場需求。

沙田單日五蝕讓 柏傲莊4年貶14%

【大公報訊】新盤群起搶客，心急業主為求套現不惜蝕讓，沙田單日錄至少5宗損手。消息指，柏傲莊I第2A座高層E室，實用面積322方呎，叫價750萬元，減至700萬元易手，實用呎價21739元，原業主於2020年11月以821.3萬元向發展商購入，持貨逾4年轉售，賬面虧損121.3萬元或14.7%。

同區已補價居屋亦錄損手，中原地產資深區域營業董事龐耀昌表示，大圍美松苑E座高層5室2房戶，實用面積401方呎，自由市場開價510萬元，減至460萬元連地價沽出，實呎11471元。據資料，原業主2020年2月以543萬元入市，持貨近5年賣出，賬面損失83萬元，單位貶值15.3%。

此外，美聯物業區域營業董事梁浩文表示，屯門海翠花園1座低層G室套3房戶，實用面積668方呎，獲買家以560萬「零議價」承接，實呎8383元，原業主持貨8年多，賬面微蝕27萬元。

▲湯耀宗(左二)形容，海盈山最新價單為「開心置盈價」。

海盈山增折扣加推65伙 變相賣平22%

【大公報訊】本港樓市走勢未明，今年首7日已有兩個新盤先後減價。嘉里建設(00683)夥信置(00083)及太古地產(01972)合資的黃竹坑海盈山，剛加推全新3號價單涉65伙，折扣率調升至最高22%，變相減價，扣除折扣及回贈折實平均呎價21845元，較半年前首批低約22%。

折實950萬入場

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，項目新推價單考慮近期樓市狀況，形容為「開心置盈價」。該批單位涵蓋49伙2房及16伙3房，實用面積486至661方呎，折實價約950萬

至1889.7萬元，折實呎價19366至28589元。售價最低為2B座6樓E室，實用面積488方呎，折實約950萬元，折實呎價19476元。今日收



票，農曆年前開售。太古地產董事住宅業務杜偉業指，減息周期展開及國家連串組合拳出台，料樓市中長期會穩定發展。信和置業執行董事田兆源認為，樓盤具備現樓優勢，料吸引專才及投資者追捧。

該盤2023年7月推出首批88伙，折實平均呎價27989元，相隔半年賣平22%。至於毗鄰的Blue Coast，去年3月底首批折實平均呎價21968元，海盈山經調整後與之相若。