

政府本季推何文田地 可建250伙

甯漢豪：累計供應1.24萬單位 達全年目標98.7%

審時度勢

在加快推進北部都會區及鐵路物業發展下，政府本財政年度的土地供應可謂輕舟過重山，首兩季（4月至9月）已料有逾1.24萬個私人住宅單位供應，幾近達到全個財年的目標。本季（7月至9月）政府只招標出售何文田佛光街住宅地皮，料可提供約250伙，市場估值約24至31億元。

大公報記者 林志光



雖然本財年的住宅供應不會刻意放慢推地，但甯漢豪表示，政府本財政年度土地供應可謂輕舟過重山，首兩季（4月至9月）已料有逾1.24萬個私人住宅單位供應，幾近達到全個財年的目標。本季（7月至9月）政府只招標出售何文田佛光街住宅地皮，料可提供約250伙，市場估值約24至31億元。

發展局局長甯漢豪表示，政府本季會招標出售的佛光街中小型住宅用地，已剛完成土地用途改劃程序，預計可提供約250個單位。政府會要求發展商在此地提供少量樓面作社福設施用途，詳情會在賣地章程內公布。由於這幅土地位處成熟的住宅區，周邊的設施配套齊全，亦鄰近何文田港鐵站，相信會受市場歡迎。

上周五（3日）截標的洪水橋片區，收到兩份標書，政府最遲在下月底前批出標書，該片區內的3幅住宅地皮，涉約3120個單位，也會計入本季的政府出售土地供應中。除政府賣地外，已批予港鐵公司作「鐵路加物業」發展模式的屯門南延綫16區站項目用地，原擬上季推出的第2期商住發展，涉約5510個單位，現納入本季供應；市建局亦於上周推出庇利街／浙江街發展項目招標。而私人市場計於本季可完成3地契修訂程序個案，共提供約90個單位。因此，本季各土地供應來源料共提供約10190個單位。

粉嶺北片區進規劃程序

另上季政府成功售出東涌106A區住宅地，私人市場亦完成4宗換地改契個案，共可興建約2245個單位。綜合首兩季的土地供應，料可逾12430個，已達本財年目標供應1.26萬個的約98.7%。至今年底更有機會超標，主要是基於政府無論是發展北部都會區或推展鐵路物業發展都有特定的時間性，要把握時機配合整體土地和基建發展策略，加上私人市場的交投轉趨活躍，發展商投地及推展私人土地的發展項目亦較積極。



▼政府本季只招標出售何文田佛光街住宅地，地盤面積約5.56萬方呎。大公報記者黃洋港攝

何文田佛光街住宅地位置



何文田佛光街住宅地資料

地盤面積	5.56萬方呎
可建樓面	20.77萬方呎
可建單位數目	250個
居住人數	約660人
其他	須為政府興建長者鄰舍中心和精神健康綜合社區中心各一所

甯漢豪指出，本財年賣地計劃內的9幅住宅，已推出5幅，雖然本財年極大機會超標，但政府在本財年尚餘兩季，仍會繼續審時度勢，因應政策需要及市況靈活安排推地，不會刻意放慢。此外，北部都會區繼續洪水橋片區後，餘下兩個片區中，因粉嶺北片區已完成收地，現正進行若干規劃程序，為片區內產業用地再拆牆鬆綁，相信會先推。新田科技城片區則因仍在收地中，要在下階段才考慮。

其實，除上述土地外，政府現正招標的啟德集體運輸系統，內含啟德2幅商業地及1幅住宅作為興建系統的財務補助，將在下月截標。該幅住宅地可提供約1300個單位，若成功在年底批出，本財年的土地供應便逾1.37萬個單位，超標9%。

專家：何文田地估值約31億

高力香港研究部及零售顧問主管李婉茵認為，只要政府在賣地條款上繼續保持靈活，增加項目的發展彈性，相信餘下地皮能順利批出，為庫房帶來穩定的賣地收益。

至於政府本季招標出售的佛光街住宅地，位於新地（00016）發展的天鑄旁，料只可興建1幢約28層高的單幢住宅大廈，提供約250個單位。發展商須為政府興建1所樓面約2551方呎長者鄰舍中心（延展中心），和1所樓面約5888方呎精神健康綜合社區中心。中原測量師行及美聯測量師行各估賣地皮約值31億元及24億元。

米高度限制，達140米，故亦須向城規會申請放寬限制。

荃灣工廈地申改酒店用途

此外，由豐泰地產持有的荃灣灰窰角街46至48號工廈地皮，地盤面積約6383方呎，由於近年旅遊業復甦及不少投資者欲改裝酒店作學生宿舍用途，現向城規會申請將土地改作酒店用途，計劃興建1幢29層高酒店，酒店連附屬商業設施的總樓面約6.06萬方呎，提供199間酒店房。

資料顯示，豐泰地產於2019年斥約2.5億元買入該地盤，曾獲批1份興建1幢連地庫共23層高新型工廈，可建樓面逾7.27萬方呎。該公司又曾於2022及2023年兩度放售該地盤，意向價約3.3億元，惜未能售出。

本財政年度首兩季土地供應		
土地來源	住宅單位數目(伙)	備註
何文田佛光街住宅地	250	政府本季招標
東涌106A區住宅地	990	政府上季成功招標，由安保工程投得
洪水橋片區內3幅住宅地	3120	上周五截標，收到兩份標書，最遲下月底開標
屯馬綫南延綫16區站第2期	5510	港鐵下周一截收意向書
市建局紅磡庇利街/浙江街項目	1220	本月27日截標
私人市場	1345	換地改契及重建
兩季供應	12435	未計本季無需改契重建單位
本財年目標供應	12600	

銀行增按揭回贈 二手樓價看升

【大公報訊】受到港股上月回調影響，二手樓價指數連升5周後倒跌，中原城市領先指數CCL最新報159.54點，按周下調0.77%，為今年來最大跌幅。業界人士分析，港股本周反彈重越24000點，加上銀行調高按揭現金回贈，預測樓價升勢未變，第三季CCL目標維持165點。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映6月15日至6月21日市況，期內恒指失守24000點關口，加上市場聚焦世界盃，一二手交投皆放緩，導致樓價高位整固。不過，近日港股反彈，銀行調高按揭現金回贈，以及世界盃即將進入尾聲等，各項因素均利好樓市，預料短期樓價升勢未變，惟升幅或減慢，CCL今年暫升10.71%，預測第三季目標維持165點，潛在升幅3.42%。

大型屋苑指數報160.93點，按周跌0.78%；中小型單位指數按周回落0.81%至159.48點，兩項指數跌幅均為近25周最大。至於大型單位指

數報159.88點，按周跌0.52%，終止4周連升。

暑假租市旺 租金勢上升

四區樓價方面，港島二手指數亦錄得今年來最大跌幅，最新報160.94點，按周急削1.93%；新界西指數報142.73點，按周回落1.5%。新界東指數逆市升0.21%，連升2周共0.36%；九龍二手指數按周持平，維持161.13點水平。

租金方面，28Hse數據研究員張灝然表示，專才需求強勁，該行統計的易發租金指數最新報120.18點，按周升0.21%，連升3周創新高，較2019年8月的高位「升」約1.38%。他分析，隨著暑假租賃旺季展開，非本地學生及內地專才的租屋需求湧現，部分更以高於市價承租，預料整體租金走勢於旺季效應下將維持上升動力。



▲反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，連升5周後回軟。

市建九龍城商住重建 住宅增至992伙

【大公報訊】由市建局自行發展的九龍城啟德道／沙浦道商住重建項目，該局現向城規會申請略增土地的住宅發展密度及高度限制，令單位數目略增54個。

該項目地盤面積約5.71萬方呎，原住宅及非住宅的地積比各為7.5倍及1.5倍，市建局現申請改為8倍及1倍，即略增加住宅發展密度，令可建住宅樓面增至約45.7萬方呎，可建單位增加約54個至992個單位。

另因應新的停車場豁免樓面措施及項目的重新布局設計，項目原建5層地庫，該局現除減建1層地庫外，又將2層地庫停車場上移至地面；擬建住宅大廈又由3幢改為2幢。修改後，項目現連2層地庫、5層平台，以及住客會所及住宅樓層，共39層高，超出土地所設的主水平基準之上120

朗天峰2房租1.75萬 創屋苑新高

【大公報訊】外來人才及留學生需求未減，推動本港住宅租金節節上漲，元朗朗天峰有2房單位剛獲北都工程人員承租，月租達1.75萬元，創屋苑租金歷史新高。

中原地產區域營業經理王勤學表示，住宅租金進一步走強，朗天峰剛錄得一宗租金破頂價成交，單位為1B座高層A室，實用面積446方呎，2房間隔，月租叫價1.8萬元，租客議價500元，即以1.75萬元承租，租金創屋苑新高，實用呎租39.2元。王勤學表示，新租客為北都工程人員，為方便上班，所以承租上址自住。業主於2025年3月以583萬元一手買入單位，租金回報約3.6厘。

鯽魚涌租客VR睇樓拍板承租

美聯物業首席助理聯席董事陳鋒表示，元朗YOHO Hub的2房單位租金亦創新高，涉及1座高層C室，實用面積536方呎，以2.48萬元租出，實用呎租約46.3元，創屋苑同類單位新高。業主於2025年5月以850萬元購入物業，租金回報率約3.5厘。

租金急升，有專才人士未實地睇樓已急急搶

租單位。中原地產副區域營業董事陳凱超表示，鯽魚涌The Holborn B座中高層B5室1房戶，實用面積255方呎，單位仍有現租客居住，無法安排實地睇樓。至於新租客為專才人士，原本屬意「交吉」後實地參觀，但同區租盤供應漸減，擔心慢一步會錯失心水單位，最終透過VR視像睇樓後即拍板承租，月租1.85萬元，實用呎租約72.5元。



▲元朗朗天峰月租升至1.75萬元，創屋苑新高。

白石角業主反價 680萬沽出2房戶

【大公報訊】港鐵白石角站選址落實，位置將靠近住宅區及科學園，為區內樓市注入利好因素，其中白石角優景里University Hill有業主更隨即反價、並獲買家追價至680萬元入市。

中原地產副分區營業經理陳耀榮表示，港鐵白石角站選址落實後，周邊住宅前景高高一線。其中，University Hill剛錄反價成交，單位為2A期2座中層A1室2房單位，實用面積417方呎，業主最初開價688萬元，早前更調低至678萬元，但昨日白石角選址正式公布後，買家即加速入市決定，業主即場輕微反價2萬元，最終以680萬元沽樓，實用呎價16307元。

車站選址落實 買家加速入市

陳耀榮表示，買家為外區換樓客，心儀University Hill環境舒適及樓齡新，見白石角車站選址落實，入市信心大增，同時預期鐵路效應將推動區內樓價上升，遂加速拍板入市。原業主於2023年以711萬元一手購入單位，持貨約3年，賬面虧蝕31萬元，貶值4.4%。

此外，中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，鯽魚涌太古城錄內地客入市，涉及海星閣高層D室2房戶，實用面積503方呎，獲內地客以848萬元連租約買入，實用呎價16859元，原業主於2009年10月以451.8萬元買入物業，單位期內升值396.2萬元或88%。太古城本月暫錄16宗二手買賣，平均實呎18246元。



▲大埔白石角University Hill有業主反價沽出單位。