

新財年供地萬八伙 4年最多

下季推2070伙 流標東涌地捲土重來

政府昨日公布下年度賣地計劃，全年的潛在土地供應可興建約17,940個單位，為近4年新高。當中下季(4月至6月)將推出2,070伙，供應以港島地皮主導，將安排2幅分別位於灣仔及中西區土地招標(270伙)，而市建局西營盤項目(165伙)亦會在季內招標，曾流標之港鐵東涌牽引配電站項目(1,600伙)亦安排下季推出。另外，政府要求往後換地及修訂地契申請亦加入限呎要求，最小面積280平方呎，意味着限呎條款亦引入部分舊樓重建地盤。

◆ 香港文匯報記者 顏倫樂

下季(4至6月)賣地計劃

位置	可建樓面(方呎)	單位數量	市場估值	每呎樓面地價
灣仔皇后大道東第269號	116,225	190伙	16.52億元	16,675元
醫院道	48,341	80伙	9.76億元	22,000元
東涌配電站	939,568	1,600伙	50.15億元	5,338元
西營盤崇慶里及桂香街	93,280	165伙	17.1億元	18,342元

註：下季料有一個私人重建或發展項目，提供35伙。

製表：記者 顏倫樂



◆ 黃偉綸(中)預料2023年後更多新市鎮大型土地會推出市場。

香港文匯報記者 攝



◆ 旺角洗衣街地皮



◆ 灣仔皇后大道東269號地皮

下年度賣地計劃包括13幅住宅地，潛在供應8,250個單位，為3年最多，當中4幅位於港島，2幅位於九龍，7幅位於新界。其中較矚目為去年由商業地改為住宅用途之啟德兩地，料提供約3,000伙，荃灣油柑頭亦新加入一幅大型土地，單計地盤面積已52.7萬平方呎；此外亦提供4幅商業地，提供超過29萬平米樓面，較矚目為旺角洗衣街及亞皆老街用地，地盤面積超過12萬平方呎。

官地供應量料較本財年多

發展局局長黃偉綸昨日表示，下財年住宅官地潛在供應8,000多伙，雖然未知最終會推出多少幅官地，但相信最終供應量會較本財年僅3,000多伙多。

他坦言，過去供地靠一幅一幅改劃，被市場形容為插針，但相信2023年後情況會改善，更多新市鎮大型土地會推出市場。

另外，下財年亦會有3個鐵路物

業發展項目供應，來自東涌配電站，東涌東站第一期，小蠔灣車廠上蓋物業第一期第一批，合共提供4,580個單位。

另外亦有3個市建局項目供應，來自西營盤及土瓜灣，可以興建910個單位。連同預料4,200個私人發展和重建項目供應，預計全年的潛在土地供應可興建約17,940個單位，為近4年新高。

最小單位要求擴至舊樓重建

值得注意的是，黃偉綸昨日表示，今天開始地政總署接獲的換地及修訂地契申請，除非經已取得城規會規劃許可，否則都要引入限呎條款，每個單位實用面積最小280呎。他解釋，由於市場納米樓單位供應主要來自私人重建項目，因此考慮公眾意見後，決定將限呎條款納入。換言之，限呎要求將延伸至部分舊樓重建的私人項目上，當中申請補地價時就要遵守相關新規定。

至於下季土地供應可提供2,070

個單位，包括招標出售灣仔皇后大道東269號及中西區醫院道兩幅住宅地，共提供270個單位。另外，去年11月流標之港鐵東涌配電站項目亦會重推，可以提供1,600個單位，市建局西營盤崇慶里/桂香街項目亦安排下季推出，可以興建165個單位，另外亦有一個私人重建項目(35伙)。

中原測量師行張競達表示，新一份賣地計劃可見政府致力穩定住宅供應量。對於下季賣地仍然會加入最低單位面積要求屬預料之內，相信對發展商投地意慾影響不大。

至於日後會於補地價項目上面加入限呎條款，預計會影響小部分市區重建項目。

他表示，對於限制納米樓是否好事仍然是未知之數，始終市場有一定需求，大部分首置上車客未有足夠預算購入大單位，對上車客或有影響。

啟德地盤地價或逾172億

他估計，下財年九龍區供應焦點

在啟德區，以啟德第2A區4、5B及10號地盤較具規模及矚目，預計每呎樓面地價約12,500元，地價可達172.5億元，另一幅啟德第2A區2及3號地皮的地價則約123.5億元。

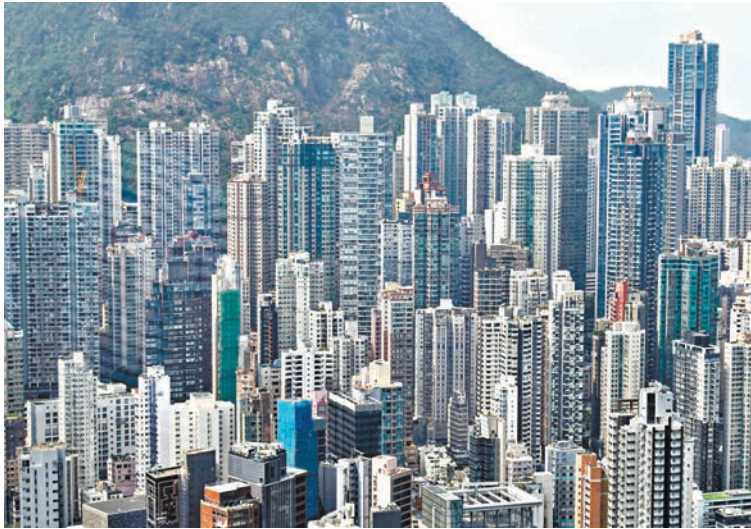
至於下季推出的灣仔皇后大道東269號地皮，估計每呎樓面地價約16,675元，地價約16.52億元。

另一幅醫院道地皮估計每呎樓面地價約22,000元，地價約9.76億元。

被問到疫情會否影響賣地，黃偉綸強調政府推地不會考慮短期市況變化，而且建屋需時，政府要做的是持續穩定地推出土地。

此外，在新一年度賣地表內剔出一幅位於啟德跑道區的商業用地，作社區隔離設施，而該地此前估值介乎125億至200億元。

黃偉綸昨回應提問時，強調「抗疫為先」，不排除將來有更多官地抽調作抗疫用途，又指東九龍區商業用地充足，相信不會影響東九龍第二核心商業區地位。



◆ 疫情本月急轉直下，有業主勢價賣樓。

資料圖片

香港文匯報訊(記者黎梓田) 新冠疫情肆虐，加上預期美國今年加息，令二手住宅樓價受壓。差餉物業估價署昨天公布的1月份樓價指數為388.9點，創2021年2月後新低，按月跌1.14%，連跌4個月，跌幅較上月多1個百分點，惟按年仍錄得1.83%的升幅。若跟去年9月398.1點的高位比較，4個月樓價累跌2.3%。有分析認為，2月上旬疫情急轉直下，確診宗數幾何級數式上升，多了心怯的業主勢價賣樓，料2月樓價指數將進一步下挫，跌幅有機會擴大至1.5%。

1月份各種單位樓價全線向下。按單位類型計，D類單位(1,076至1,721平方呎)跌幅最大，報325.4點，按月跌2.43%；A類(小於431平方呎)報431.8點，按月跌0.58%；B類(431至752平方呎)及C類(753至1,076平方呎)單位分別報375.5點及341.1點，按月跌1.42%和1.16%。而E類(1,722平方呎或以上)單位連續兩個月少於20宗成交，報298.2點，按月跌0.33%。

1月租金指數同樣下跌，報181.2點，按月跌0.38%，按年跌幅更達3%。租金指數也已連跌4個月。

首季樓價或累瀉4%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，1月份差估署樓價指數跌幅顯著擴大至逾1%，為自2020年3月起計23個月以來的最大單月跌幅，跌勢主要反映了12月中旬至1月上旬期間Omicron變種病毒在港出現且越趨嚴峻，至1月上旬更在社區爆發，限聚措施收緊影響交投量價所致。

陳海潮指，有見1月下旬至2月上旬疫情更加急轉直下，確診宗數幾何級數式上升，多了心怯的業主加大減價幅度賣樓，料2月份樓價指數將進一步下挫，跌幅有機會擴大至1.5%。綜觀目前最新情況，疫情未見受控，料3月樓價指數恐繼續跌逾1%，即預期整個第一季樓價有機會累瀉4%。

疫後量價或升逾5%

不過陳氏對長遠樓市走勢並不悲觀，鑑於中央已出手支援香港全力抗疫，希望疫情在第二季起可逐步轉緩，而配合財政預算案進一步放寬按揭保樓價上限至1,200萬元的物業，相信當疫情受控後，積聚的購買力將大舉釋放，帶動樓市量價出現報復式反彈，初步估計全年樓價最終仍有機會看升5%至8%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑也表示，財政預算案放寬按揭成數為樓市減辣，而3月份將推出全民檢測，期望疫情可盡快受控。若3月份香港疫情控制得宜，加上財案一系列刺激措施，料樓價可於2月份尋底，3月現報復式反彈。至於租金，他指疫情持續兩年多，非港人租客大幅減少，令租賃市場需求下跌，疫情下各行各業受影響，租金支出會相對縮減，令租金持續受壓，若疫情持續，租金難以上升。

新地中期多賺11.8% 派息1.25元

香港文匯報訊(記者殷考玲) 新地(0016) 昨公布截至2021年底止中期業績，基礎溢利為148.18億元，按年減少15.23%；股東應佔溢利為151.86億元，按年增長11.84%，每股基本溢利5.11元，按年少15.2%。每股派中期息1.25元，與去年同期持平。主席兼董事總經理郭炳聯指出，預計今年仍具挑戰，但他對內地和香港的前景仍充滿信心，並會繼續在國家投資。

郭炳聯：繼續投資內地

今年初起疫情的不穩定因素增加，或影響發展商的推盤步伐。郭炳聯昨於業績報告中表示，今年預計仍具挑戰，並有不少不確定的情況，推售新項目的時間表及政府的預售審批或會受到疫情影響。而今年是集團在香港上市50周年，他對內地和香港的前景仍充滿信心，並會繼續在國家投資，將加強物業發展業務，在機會合適時選擇性購入土地。

期內，錄得合約銷售230億元，來自物業銷售溢利按年減少

38.07%，至76.58億元。銷售主要來自鄰近香港濕地公園的Wetland Seasons Bay第一及第二期、元朗The YOHO Hub及堅尼地城Kennedy38。除了新推售的項目外，西九龍匯璽III等已落成物業餘下的單位繼續受到市場歡迎。

商場遊客少租務受壓

物業投資方面，連同所佔合營企業和聯營公司的收益，該集團在香港的總租金收入按年減少3%至89.28億元，出租物業組合在期內的整體出租率約為91%。業績報告提到，截至去年底6個月，隨著社交距離措施進一步放寬，其零售物業組合的表現繼續改善，租務活動增加。在以服務本地顧客為主的商場，人流差不多回復至疫情前的水平，零售物業組合的整體出租率保持穩定；然而，在缺乏遊客的情況下，以服務旅客為主的商場表現仍然受壓。

住宅物業銷售策略方面，在未來10個月，該集團計劃在香港推售的主要項目包括北海海璇的新期數、何文田Prince Central、Wetland



◆ 西九龍匯璽III等已落成物業餘下的單位受到市場歡迎。

資料圖片

Seasons Bay第三期等，以及位於荃灣的工業大廈；然而，推售新項目的時間表及政府的預售審批或會受到疫情影響。

內地總租金收入升12%

內地物業投資方面，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，該集團在內地的總租金收入按年上升12%，至27.81億元人民幣，其增幅主要來自零售物業組合的表現亮麗。即使內地部分地區受疫情影

響，但位於其他主要城市的商場繼續表現滿意。在北京外來遊客少，影響了北京apm的人流，但該商場期內仍錄得高出租率。該集團稱，從財務角度，與目前的水平比較，預計來自內地的經常性收入將有非常可觀的增長。長遠而言，在香港高鐵西九龍總站項目及廣州市廣州南站項目落成後，該集團的經常性收入將有更大的增長動力，亦會繼續在內地主要城市，選擇性物色具發展潛力的地標綜合項目。

去年賺逾13.8億

合的營業額減少4.7%，至17.28億元，出租率跌1個百分點至94%。商舖業務組合的營業額增加1.3%，至16.2億元，出租率為99%；住宅業務組合的營業額減少

12.2%，至2.6億元，出租率為71%。而店舖組合於年內續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。按出租面積計，今年約32%寫字樓租約到期。

希慎興業虧轉盈

香港文匯報訊 希慎興業(0014) 昨公布去年全年業績，實現轉虧為盈，股東應佔溢利13.83億元，每股盈利1.33元，派發第二次中期息每股1.17元，股息將以現金派發

全年股息1.44元。主席利耀蓮表示，全球將繼續受到疫情的重大衝擊，而香港現正步入境況維艱的第3年。期內集團營業額36.08億元，按年跌2.7%。當中寫字樓業務組