



土地供應繼續提速提量，發展局昨日公布下財年賣地計劃，推出12幅住宅地共涉9,120伙，較本年度增加870伙或10.5%，為近5年以來最多。連同「一鐵一局」及其他私人發展/重建等項目，預計下財年供應將達20,550伙，高於年度供應目標的12,900伙近六成，亦是近5個年度新高。其中，下季將推出2幅住宅官地，加上5個私人重建項目，合共2,760伙，涉及1,950伙的荃灣油柑頭官地將作為首置盤，支持港人上車。



發展局局長 甯漢豪
記者 萬霜靈 攝

◆香港文匯報記者 黎梓田

新年度安排推出的12幅宅地，共涉9,120伙；「一鐵一局」項目預計分別有4,530伙和2,200伙，加上其他私人發展/重建等項目4,700伙，下財年土地總供應將達20,550伙，高於年度供應目標的12,900伙近六成，為近五個年度新高。發展局局長甯漢豪昨強調，政府會繼續加快造地建屋步伐，並以多管齊下的方式全方位覓地，回應市民對房屋及社會經濟發展需要。

東涌地10%撥作青年宿舍

在上述12幅官地之中，有一幅地尚未完成改劃，為西貢清水灣道用地。而荃灣油柑頭地則作為「港人首次置業」項目，涉及1,950伙，為繼觀塘安達田道項目外第二個港人首置盤，將安排於下季推出。而東涌106A區用地涉500伙，將會加入青年宿舍，單位佔樓面約10%。

用作首置盤的荃灣油柑頭用地，首置單位比例及戶型比例，甯漢豪稱會參考觀塘安達田道港人首置項目，房屋局正制訂相關細節；而東涌106A區青年宿舍細節有待民政及青年事務局有細節後再公布詳情。

政府昨同時公布下季賣地計劃，4月至6月(下財年首季)推出2幅住宅官地，除上述首置盤荃灣油柑頭用地外，還有堅尼地城西寧街與域多利道交界的用地，總共提供約2,400伙。此外，預計下季將有5個私人重建/發展項目，涉及約360伙，令下季合計共推出2,760伙。至於3幅商業地及3幅工業用地，會在餘下季度推出。

投地審慎 供應達標有挑戰

政府對未來土地供應相對樂觀，美聯物業首席分析師劉嘉輝則指，參考過去資料，每年發展商實際吸納土地供應與潛在土地供應存在一定差距(除2021/22年因私人發展和重建數目高企而帶動最終數量超越潛在供應外)，若以過去12年計算，平均每年發展商實際吸納土地供應佔潛在土地供應約75%左右。預期在樓市復甦的初期，發展商出價投地仍審慎，料新財年售出土地單位數目只有約16,500伙，與本年度相若。

他指，回顧本財年賣地計劃，發展商最終吸納土地可建約16,050伙，數目較前一年約18,930伙按年下跌約15%，最大原因是有地皮流標，以及私人發展與重建項目大跌四成。而近數年數目未能突破2萬伙水平，箇中原因是2018年底公私營房屋比例改至「7:3」後，發展商吸納作私人住宅發展的土地儲備明顯減少，自2019/20年後，近4個財年平均每年約15,100伙，比起前4個財年平均每年約20,100伙仍少約兩成半。

私人發展項目供應難預測

甯漢豪昨亦提到，連同本財年第四季的賣地，本財年不同類型土地全年私宅供應16,050伙，超標達25%，為過去5年以來第二高，僅次於2021年的1.9萬伙，當中私人發展重建項目就超過8,000伙，比原先預計的4,000伙多，顯示有關數字並非完全可以預測，亦可看到政府賣地及鐵路發展項目提供單位的重要性。

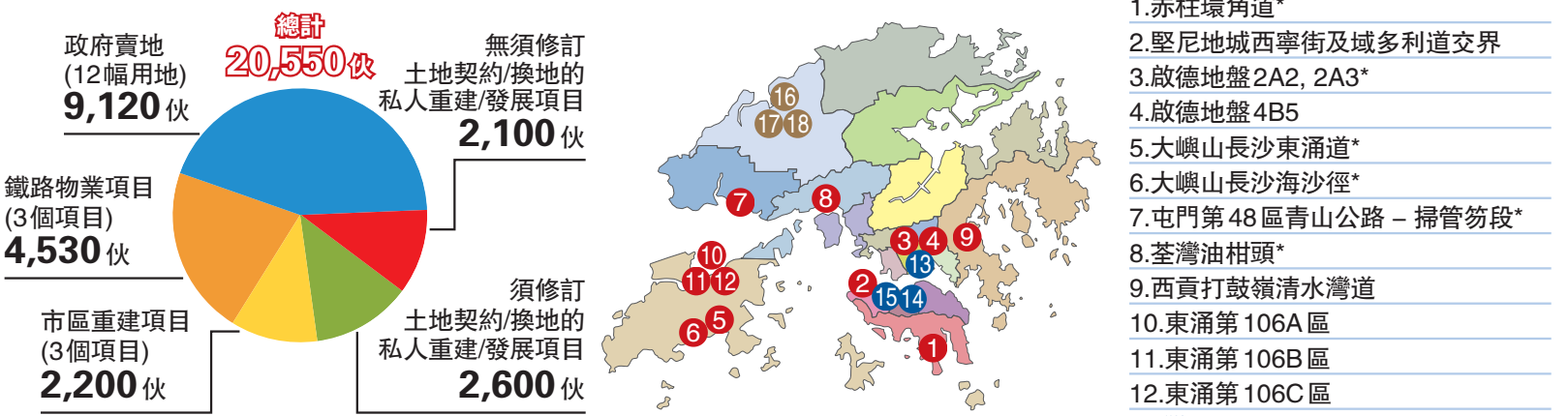
團結香港基金副總裁葉文祺對政府在賣地計劃中加強支援青年住屋需要表示歡迎，但對計劃的運作詳情表示關注。他指出，除支援青年住屋需要之外，現有的青年宿舍也會包括活動室及休息室等設施幫助青年健康發展。由於東涌第106A區的青年宿舍將會與私人住宅混合發展，當中執行細節需作詳細考慮和規劃，以平衡不同群體的生活需要。

新財年推12宅地涉9120伙 近5年新高 下季供地2760伙 荃灣1950伙做首置

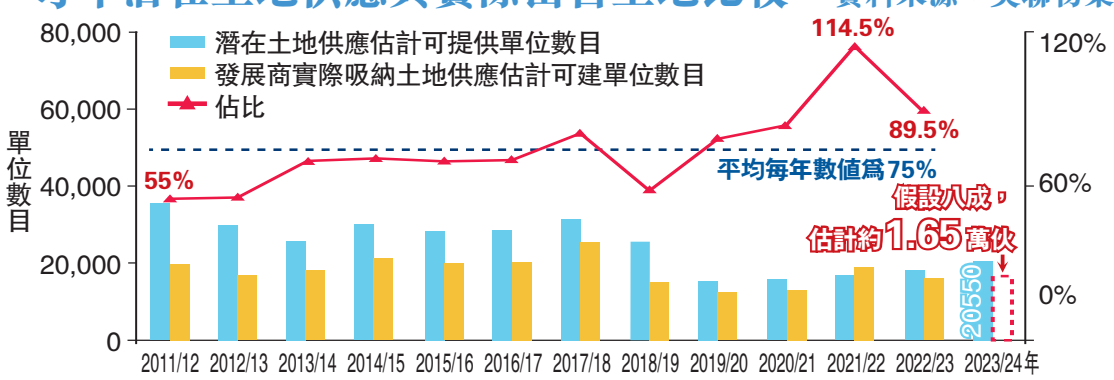


首財季推出住宅地皮估值
荃灣油柑頭住宅地 (荃灣市地段第430號) 地皮面積527,436方呎 估計可建樓面1,054,872方呎 估值47.5億元(每呎4,500元)
堅尼地城西寧街住宅地 (內地地段第9094號) 地皮面積24,327方呎 估計可建樓面218,934方呎 估值20.8億元(每呎9,500元)
資料來源：中原測量師行

2023-24年度賣地計劃 資料來源：發展局



每年潛在土地供應與實際出售土地比較 資料來源：美聯物業



住宅用地

- 赤柱環角道*
- 堅尼地城西寧街及域多利道交界
- 啟德地盤2A2, 2A3*
- 啟德地盤4B5
- 大嶼山長沙東涌道*
- 大嶼山長沙海沙徑*
- 屯門第48區青山公路 - 掃管笏段*
- 荃灣油柑頭*
- 西貢打鼓嶺清水灣道
- 東涌第106A區
- 東涌第106B區
- 東涌第106C區

商業用地

用地	估計樓面(方呎)
13.啟德第4C區4號地盤	86.32萬
14.灣仔駱克道 舊灣仔警察已婚宿舍	23.85萬
15.金鐘金鐘道金鐘廊	106.97萬

工業用地

用地	估計樓面(方呎)
16.元朗福宏街地盤	3幅共182.99萬
17.元朗福宏街地盤	
18.元朗宏利街地盤	

*滾存自2022-23年度賣地計劃

下財年推3商業地 金鐘廊最矚目

香港文匯報訊(記者 黎梓田)下年度賣地計劃包括3幅商業用地及3幅工業用地(見表)，提供約215萬方呎商業樓面和約183萬方呎工業樓面。當中，3幅商業用地分別是啟德第4C區4號地盤、灣仔駱克道舊警察已婚宿舍以及金鐘廊商業地，以金鐘廊商業地規模最大，達約107萬方呎。



◆金鐘廊商業地規模最大，樓面達107萬方呎。
記者萬霜靈攝

萬方呎。

強調推地步伐非單看現況

早前觀塘裕民坊商業地流標，被問及新財年再推3幅商業地是否增加流標風險，發展局局長甯漢豪表示，不能單看現時情況去決定推地步伐，而是需為未來做準備，「不然數年後先推，又隔數年才落成，可能會錯過了時機」。

金鐘廊準備好 不宜再「拖」

甯漢豪續稱，現由政府管有的金鐘廊，早在2016年底已完成改劃工作，近日亦完成道路、刊憲等法定程序。項目一直有租客使用，故不宜再「拖拖拉拉」，認為盡快推出市場屬公道做法。至於舊灣仔警察已婚宿舍，過去亦出現波折，曾因為有關規劃大綱受到司法覆核影響，前後拖了10年，既然現在司法覆核案件塵埃落定，大綱圖亦已做好，因此是時候把項目推出。

啟德第4C區4號商業地早前曾流標，甯漢豪亦指曾改劃為住宅地，但不成功。由於項目面積不大，再拆細空間有限，因此不會考慮拆細。她重申，決定是否推出商業地時，不應只檢視目前商業用地情況或經濟環境，強調一定要為香港未來經濟起飛做好準備。

迎供應高峰 流標風險增

團結香港基金副總裁葉文祺認為，今次3幅商業用地均位於市區黃金地段，具有相當商業價值，但現時寫字樓空置率仍然偏高，加上未來數年均為商廈供應高峰，大批商業樓面尚待消化，認為政府仍需小心處理流標風險。萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麟亦認為，今年香港各類型的物業也是「去庫存」的一年，特別是商業物業在租務及買賣市場情況比住宅及工業市場遜色，預計部分推出的商業用地存在流標風險。

滿足創科界需求 賣地表年年添工業地

香港文匯報訊(記者 黎梓田)特區政府大力發展創科產業，為應付創科公司對樓面的需求，發展局昨日指出，未來每一財年賣地表都會加入工業用地。下年度工業地有3幅，全數位於元朗，2幅位於福宏街，1幅位於宏利街。發展局局長甯漢豪表示，上述工業用地將用作支持高增值產業發展，包括物流及汽車維修。

支持高增值產業發展

甯漢豪提到，將透過用地讓龍頭企業在該地上興建樓面，並要求把其中三成樓面交予政府，再由合適的夥伴安排出租，租予棕地作業，為期約5年至10年，希望協助他們升級轉型。她又指，短期內將會就此進行意向調查，希望能更好調整賣地條款細節。3幅工業用地共提供約183萬方呎樓面，高於本財年出售的兩幅工業用地之約15.1萬方呎。

觀塘 Bal Residence 呎價1.95萬 平同區15%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)財政預算案將1,008萬元以下的首置印花稅稅階擴闊及調低稅率，麗新與市建局合作的觀塘恒安街單幢樓 Bal Residence 昨早隨即上載售樓書及公布首推56伙一房戶，折實平均呎價19,554元，料貼近該盤成本呎價，亦比同區凱匯一手呎價低15%，338方呎單位580.69萬元入場。

首推56伙 入場費580萬元

Bal Residence 昨午3時起開放示範單位予公眾參觀及開始收票，麗新發展高級副總裁潘銳民形容首張價單是平「衡」時空價，呎價重返同區5年前新盤呎價，會因應收票反應決定加推及開售時間。

項目提供156伙，面積300至793方呎，一房戶佔逾九成。當中，首張價單共56伙，面積338至349方呎，全屬一房戶，扣除最高11.75%折扣，折實價580.69萬至776.87萬元，全數單位折實價皆受惠新稅制，折實平均呎價19,554元。

發展商亦提供建築分期付款計劃，折扣率8.75%。

項目是麗新於2019年向市建局以8.83億元投得發展權，每呎樓面地價約1.23萬元，如果連同10%「發水樓面」，以及每呎約4,000元建築成本計算，粗略推算單是建築成本每呎便達1.5萬元，再以八成實收率發售，相當於平均實用呎價要達1.9萬元或以上才有利潤。按照當年招標條款亦規定，當項目售樓收入超過13.8億元起，中標財團須按機制向市建局分紅。

對於首批單位開價貼近成本價，潘銳民坦言，做生意都要看市況來定價，現時市況是用家主導，並指售價已參考同區一、二手樓價。此外，他相信財政預算案調整首置印花稅，對有意置業者有心理上正面作用。縱然息口短期仍有調整機會，個人相信長遠會回復正軌。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，Bal Residence 首批折實平均呎價低同區凱匯一手呎價約15%，反映發展商先求量後求價，項目樓花期約一年(預計關鍵日

期為2024年3月底)，相信除吸引用家及上車客外，長線投資客亦會垂青。中原地產東南中九龍區營業董事李玉祥相信，該盤全數單位折實價低於800萬元，可受惠新財案的寬減首置買家印花稅的措施，加上區內大型新盤貨尾的一房單位早已售罄，可吸引區內分支家庭及上車客入市。

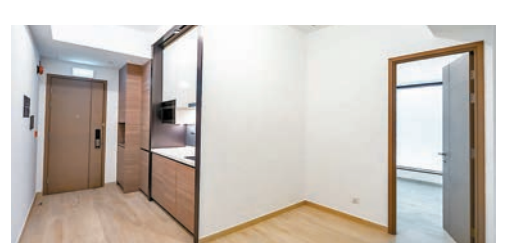
KOKO ROSSO 收票超額43.5倍

至於會德豐地產發展位於藍田 KOKO ROSSO 首輪銷售148伙於昨晚8時截票，累收6,594票，超額登記43.5倍。該批單位今晚發售，面積268至497方呎，包括一至兩房戶，全數單位折實價低於900萬元。

新盤成交方面，嘉里建設旗下筆架山巔山昨透過招標售出第1座1樓A及B室分層大宅，面積分別為1,743及1,683方呎，各連1個車位，成交價7,568萬及7,308萬元，呎價43,419及43,422元。據悉，買家為同一組客。



◆麗新發展高級副總裁潘銳民(右)形容 Bal Residence 首張價單是平「衡」時空價。



◆Bal Residence 一房單位。