



# 下季推2宅地半年總供8280伙

## 發展局：照顧房屋用地需要 不會待市況好才賣

◆發展局局長甯漢豪認為，無論東涌還是啟德地皮都屬優越位置、四通八達之地方。

記者北山彥攝



香港特區政府昨日公布第二財季（7月至9月）賣地計劃，擬推出啟德及東涌2幅住宅地（見表），共提供約1,740伙單位，連同其他項目，預計全季可提供約4,050伙單位。對於上財年第四季有地皮流標，發展局局長甯漢豪昨強調，賣地需同時照顧經濟及房屋用地的需要，不能待市況好才賣地，政府將保持推地步伐。連同首財季各種供應，本財年首兩季料提供約8,280伙，已達本財年1.29萬伙目標的六成半，進度較預期超前，反映政府增加供應的決心。

◆香港文匯報記者 黎梓田

### 新財季賣地表摘要

新九龍內地地段第6590號	地段	東涌市地段第55號
啟德第2A區2號及3號地盤	地皮位置	東涌第106B區
商住	用途	住宅
7.5	地積比率(倍)	3.5
145,303	地皮面積(方呎)	114,615
1,089,774	可建樓面(方呎)	401,153
4,500-6,500	預測每呎樓面地價(元)	2,840-4,000
45-71	預測地價(億元)	11-16

資料來源：美聯測量師行及各大測量師行

製表：記者 黎梓田

### 啟德商住地



### 東涌住宅地



甯漢豪表示，下財季擬推出啟德及東涌兩幅住宅地，提供單位1,325伙及414伙，合共1,739伙，連同其他項目，預計全季共可提供約4,050伙。其中，啟德地皮將要求發展商興建175米長的地下街，佔整條地下街11%，亦需建設約8,100平方米的社區設施，包括展能中心等。

### 半年供應達全年目標65%

甯漢豪並指，下財季將有11個項目完成地契修訂，如連同首季供應，首兩季共提供8,280伙，接近全年1.29萬伙目標的六成半。而本財年內有一幅東涌住宅地設有青年宿舍，但並未於下財季推出，會待民政及青年事務局敲定內容後再定推出時間。她又補充，私人重建項目有約11個項目，當中市建局上周完成黃大仙衙前圍村用地換地手續，將提供750伙。

對於近月不少地皮出現流標情況，甯漢豪重申政府賣地需同時照顧經濟及房屋用地的需要，不能在市況好才賣地。流標與否要視乎地政總署專業估算，到價後才會

批出。雖然過去有地皮流標，但重新推出後也能成功沽出。

對於政府未來一季賣地供應，團結香港基金副總裁葉文祺表示，連同私人發展和重建項目，第二季土地供應將達到4,050伙，首兩季賣地單位供應量將佔全年目標六成半，有信心當局能夠達成全年1.29萬伙的私人房屋土地供應目標。

### 高力稱啟德地底價考功夫

高力亞洲估價及諮詢服務行政董事周若瑜則指，未來一季賣地供應，集中在東涌及啟德兩幅大型地皮，而後者需興建地下街設施及社福設施，發展規模及需時比較長。

考慮到整體經濟環境及市場氣氛，她建議政府釐定地皮招標底價時，需顧及私人發展商就長遠發展包括融資、人力及建築物通脹的成本，作周長的考慮，從而增強發展商買地信心，得以有效達成供應量目標，改善社會的長遠住屋及公共設施需要。

## 地下街或增啟德地流標風險



◆泓亮張翹楚認為，地下街興建難度較大，影響上蓋物業價值。資料圖片



◆團結香港基金葉文祺指，啟德地下街牽涉多個地塊，需確保不同部分互相配合，按時落成。資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田、梁悅琴）在第二財季將出售的住宅地皮中，位於啟德的地皮同時要求發展商興建地下街，長度達175米，業界預計發展商入標態度保守，地價料打八折，樓面地價每方呎估約4,500至6,500元，總地價約45億至71億元。有測量師認為在當前的樓市市況下，啟德地會有流標風險。

### 有興建難度 地價料打八折

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，啟德地皮需興建逾百米的地下街以及社福設施，而地下街興建難度較大，有機會影響上蓋物業價值，存在一定流標風險，估價約是鄰近由長實投得地皮價值的八折，即樓面地價每方呎約4,900元左右。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管方耀明亦認為，啟德地皮樓面差不多達99萬方呎，規模不小，且地點方便和位於名校網，但考慮到現時啟德區尚有很多一手供應，商業活動及配套未成熟，預計發展商入標態度保守，估計樓面地價每方呎約

4,500至5,500元，總地價約45億至55億元。

### 政府要確保各段按時落成

團結香港基金副總裁葉文祺也指出，整個啟德地下街系統總長度達1.5公里，牽涉多個地塊，當局需確保不同部分的地下街興建時間表能互相配合，按時落成。

### 東涌地需待區內發展成熟

至於東涌地皮，方耀明指其可建樓面約39.93萬方呎，位處東涌新發展區，發展商入標時會考慮未來發展情況，本身區內基建齊備，配合大灣區發展，如港珠澳大橋及屯赤隧道等，但需待區內發展成熟，估計樓面地價每方呎約3,000至4,000元，總地價約12億至16億元。

張翹楚認為東涌地皮較為「正路」，附近雖仍是荒地，但沒有其他附帶要求，發展商容易估算成本，會較啟德地容易批出，每呎樓面地價2,840元，總地價約11億元。

## 啟德盤收6400票 最快下周再售



◆恒基林達民指，啟德HENLEY PARK將於明日發售首輪228伙，隨即展開次輪推售攻勢。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒基地產旗下啟德現樓盤HENLEY PARK將於明日發售首輪228伙，連日收票理想。恒基物業代理營業一部總經理林達民表示，該盤至昨晚收約6,400票，超額登記逾27倍，將於今日正午12時截票。他指，項目首輪銷售後，隨即展開次輪推售攻勢，加推單位時料有3%至5%加價幅度，並將首度推出高座向海面啟德體育園單位，「好大機會」下周末銷售。

### 明售錄逾8倍超額登記

另一邊廂，佳明集團營業及市務總經理馮倩平表示，土瓜灣明鳴昨晚8時截票，錄逾8倍超額登記，入票人士有四成來自土瓜灣本區，兩成來自新界，其餘為東九龍、黃大仙、港島等地區。該盤於今晚以價單形式首輪銷售30伙，折實入場378.56萬元。

### 恒基樓盤七一送買家禮券

為慶祝七一回歸，恒基地產旗下CAINE HILL、THE HOLBORN、維峯、浚匯、The Richmond及高爾夫·御苑影射拍中地產提供置業優惠，即日起至7月31日，經中原購買各盤的首2名買家，皆可獲贈價值1.8萬元的五星級酒店餐飲禮券，名額10個。

同系旺角利奧坊、壹隅、利奧坊、凱岸及利奧坊·巖岸則影射拍利嘉閣地產提供置業優惠，即日起至7月31日，凡經利嘉閣購買上述3盤之各首5名買家，可獲贈8,000元旅遊套票禮券。

此外，會德豐地產旗下啟德MONACO MARINE亦影射拍中原提供置業優惠，即日起至7月31日經中原購入兩房開廚的首5名買家，可獲贈5,000元智能家電禮券。

## 「能見度」偏低 近半市民睇淡後市



◆港置馬泰陽(左)相信，市場購買力持續傾向一手市場。旁為王品弟。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）內地與香港復常通關近半年，經濟雖見起色，但本港樓市復甦不似預期，尤其是息口走勢未明，樓市前景「能見度」持續偏低，影響買家入市意慾。香港置業昨日發表置業調查指，近半（48.2%）受訪者睇淡後市，預期未來12個月樓價下跌；四成受訪者考慮未來12個月入市，按季回落8.5個百分點。該行相信購買力持續傾向一手，二手最悲觀估計全年僅錄約4萬宗成交，又不排除下調全年樓價升幅預測至低於一成。

### 港置或下調樓價增長預測

香港置業行政總裁馬泰陽表示，市場憧憬加息周期下半年進入尾聲，以及特區政府或微調整樓市措施協助市民置業，為樓市重新注入動力。不過，若相關措施無法見效，下半年樓市上升動力將有限，因新盤接洽登場搶客，加上息口走勢未明，相信購買力持續傾向一手市場，拖累二手市場表現，不排除調整今年本港樓價預測，由預期最樂觀升15%下調至不足10%。

該行研究部董事王品弟表示，該行於5月底至6月初進行一次置業調查，成功收回353份有效問卷。受訪者中只有約四成人（即40.5%）考慮未來12個月入市，按季回落8.5個百分點，其餘59.5%未有考慮入市。

### 逾四成人料港銀息口不變

事實上，市場普遍預期美國加息周期將進入尾聲。據調查顯示，有超過四成人（即約42.5%）預計香港銀行未來12個月息口走勢不變，佔比創6季新高；預

計香港銀行未來12個月息口將會上升的受訪者佔32.6%；餘下24.9%的受訪者認為息口會下跌。

根據調查顯示，雖然有48.2%受訪者睇淡後市，預期未來12個月的樓價下跌，但該比例仍較去年第3季的62.8%相差14.6個百分點。至於預期樓價下跌幅度，最多人（即21%）認為為5%以內。另外，有28%受訪者認為未來12個月本港的樓價走勢平穩。與此同時，亦有23.8%市民睇淡後市，預期未來12個月的樓價上升，反映市民對下半年樓價看法非一面倒悲觀。

### 一手低價促銷 二手勢受壓

馬泰陽展望下半年，新盤群推之下，加上低價促銷策略奏效，相信下半年表現持續亮麗，全年新盤成交接近1.5萬宗，較去年升逾六成。目前息率走勢未明，加上樓市「撤辣」無期，二手持續受壓，樓市前景「能見度」持續偏低，若無新的刺激樓市措施，料二手成交難有突破，今年全年最多僅維持約4萬宗水平。