

# 夏寶龍會見香港機管局林天福一行



◆國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍(右)會見香港機管局主席林天福(左)。

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)據港澳辦網站消息,2024年7月4日上午,國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍在北京會見香港機管局主席林天福一行。

另據香港機管局發布新聞稿稱,昨日,國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍在北京釣魚台國賓館會見香港機管局主席林天福一行。

新聞稿稱,「夏寶龍在會見時,肯定和表揚了香港國際機場在過去幾年的努力和成績,並鼓勵管理團隊全力支持行政長官李家超和特區政府依法施政,用好『一國兩制』賦予香港的獨特地位和優勢,繼續為國家發展作貢獻。」

林天福承諾香港機場將善用「背靠祖國、聯通世界」的優勢,把香港機場打造成為世界一流的國際航空樞紐。

## 夏寶龍2月曾視察港國際機場

林天福自2014年起擔任機管局行政總裁,今年6月起

接任蘇澤光成為機管局主席。夏寶龍今年2月赴港視察調研7天,抵港後即視察香港國際機場中央控制中心,當時由蘇澤光及林天福向他介紹香港國際機場發展。夏寶龍及後讚揚香港國際機場是享譽全球的「金字招牌」,長期以來,香港充分發揮「背靠祖國、聯通世界」的優勢,形成了國際航空樞紐地位,在香港由治及興的新發展階段,中央將繼續支持香港拓展航空網絡,進一步鞏固和提升香港國際航空樞紐地位。

參考機管局前日發表的2023/24年報,期內轉虧為盈,收益達136.8億元,按年升66.5%。期內香港國際機場的客運量及飛機起降量分別躍升264.5%及92.1%至4,520萬人次及31萬架次。近期旅遊高峰期的客運量及飛機起降量均回復至疫情前水平的80%,料將於今年年底前完全復甦。香港國際機場的航空貨運受惠於電子商貿強勁需求,貨運量達450萬公噸,同比增加9.1%。

# 本季住宅官地僅570伙 半年整體供地大減42% 連續兩季謹慎推地挺樓市

香港樓市受多方面因素影響而下調,特區政府推地態度保持謹慎。政府昨公布本季(第二財季,7月至9月)賣地計劃,連續第二季僅推出一幅住宅官地,涉約570伙。本季連同市建局與私人發展/重建項目,私宅供地預計涉約1,790伙,首兩季共4,065伙,佔年度供應目標1.32萬伙的三成(未計無需換地項目);對比2023年首兩財季實際供應6,950伙,銳減42%。發展局局長甯漢豪昨籲無需比較季度供應數字,稱推地的主要目的是達到政策目標,以支持房屋供應和經濟發展,政府官地有調節土地市場作用,「頭輕尾重」屬於正常。

◆香港文匯報記者 黎梓田



甯漢豪昨在記者會公布,第二財季(7月至9月)將以招標的方式出售一幅位於沙田小瀝源的住宅用地,預計提供約570伙。另外,市建局計劃在本季推出九龍城啟德道/沙浦道發展項目,預計提供約810伙。私人發展/重建項目方面,暫時預計有三個換地項目將在第二季完成地契修訂,預計可提供約410伙單位。

## 半年僅4000伙 市場憂供地難達標

綜合各方面土地來源,第二財季私人房屋土地供應預計可興建約1,790伙,加上財年第一季供應,首兩季來自不同來源的私人房屋土地供應預計共可提供約4,065伙單位,約佔年度供應目標1.32萬伙的三成。這個數字尚未反映第二季度來自不需修訂地契個案的供應,因這類供應的數字一般要較後才有統計。

對於今年地價收入僅及目標不足1%,甯漢豪指出,今天看到的數據並未完全反映當季的實際情況,因為有時文件仍在處理中或者尚未註冊。她強調,推地的主要目的是達到政策目標,以支持房屋供應和經濟發展。至於地價收多少,政府會視當時的市場情況而定,市場冷淡自然會影響地價和收入。政府會以平常心來看待。

當局預計兩個季度供應的單位佔全年目標約三成,出現「頭輕尾重」現象,市場擔心今年土地供應難達財年目標。甯漢豪則指,因為房屋用地來自不同途徑,政府推地可作為調節作用,「頭輕尾重」屬於正常情況。對於今季繼續推出沙田小瀝源地皮,她表示,由於沙田屬於成熟社區,小瀝源的配套亦較為完善,相對於新發展區,發展商較為「揀擇」,相信沙田用地會受歡迎。她續指,正在招標的用地鄰近港鐵,但地皮較細;而將推出的地皮則離港鐵站較遠,但規模更大,因此兩者均可吸引發展商。

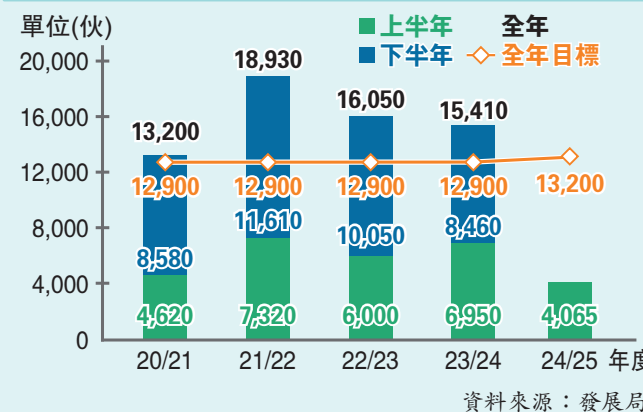
## 團結基金:審慎推地做法務實

團結香港基金土地及房屋研究主管梁耀昊認為,本季推出的地皮均為中小型地皮,反映當局採取較為保守的推地策略,在現時市況偏淡的背景下屬於審慎務實做法。他指,由於樓花及貨尾單位數量維持高企,加上息率高企令發展成本及風險有所增加,發展商的入標意欲及出價均比以往保守,現時並不是推出大型地皮的好時機。而綜觀賣地表面上仍未推出的其他住宅地皮,均以一公頃或以上的大型地皮為主,因此今季推出位於已發展地區、「安全系數」較高的小瀝源地皮屬於意料之中。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示,今次推地數字相對較少,然而賣地面臨的挑戰也很大,啟德的市區地樓面地價已跌至每方呎5,000多元,市場擔心今次的賣地價格會否進一步下跌。不過,今次特區政府只推出少量土地,流標風險相對較低。下周小瀝源地皮截標,這土地的特點是供應量不大,位置和配套設施完善,如果能順利賣出,風險會相對較低。



## 每財年私人房屋土地供應可建單位數目



發展局公布本季的賣地計劃,會以招標方式推出沙田小瀝源住宅地(見紅色箭嘴),預計可提供約570伙。香港文匯報記者黃艾力攝

## 本季度推出地皮摘要

地段編號	地點	地皮面積(方呎)	估計可建樓面面積(方呎)	估計樓面呎價(元)	估值(元)
沙田市地段第625號	沙田小瀝源沙田圍路與小瀝源路交界	60,838	304,190	3,500-5,000	10.6億-15.2億
洪水橋地段第10號	元朗洪水橋及厦村第39A及39B區	836,362	5,855,600	約1,000	約58.6億

資料來源:發展局及市場資訊

## 配合物流業發展 洪水橋產業地加快推

香港文匯報訊(記者 黎梓田)為配合長遠經濟發展,特區政府預計9月底推出洪水橋多層產業大樓地皮,與截標時間押後至12月底的元朗多層產業大樓相若,以配合現代物流業發展需要。發展局局長甯漢豪昨表示,政府將爭取本季推出洪水橋工業用地,地皮面積約7.7萬多平方米,最高樓面可達54.4萬平方米,指定用於多層現代產業大樓,主要作物流用途,並會提供一定的樓面給政府,以協助受發展清拆影響的棕地作業。

## 助棕地作業升級轉型

她表示,政府亦正爭取盡快完成移除地上的社區隔離設施,並完成草擬地契條款和敲定招標安排,項目會以分階段招標,具體的非價格和價格比重,以及將交還給政府的樓面面

積,詳情會在招標時公布。

甯漢豪前日在立法會回覆議員查詢時指,政府的長遠目標是發展多層現代產業大樓,一方面推動產業發展,另一方面以具土地效益的方式整合受政府發展項目影響的棕地作業和協助他們升級轉型。政府已在洪水橋/厦村及元朗南發展區預留70多公頃土地,大部分將用於發展多層產業大樓。業界早前對發展首兩幅位於元朗及洪水橋的多層產業大樓用地提交的發展意向書反應正面,業界(包括一些潛在投標者)反映需要更充裕的時間擬備標書,並希望政府早日推售洪水橋用地,讓業界和投資者可在同一時段內就兩幅用地作策略發展考慮和部署。

甯漢豪也提到,多層產業大樓的租金是棕地作業者的關注之一,因為目前新界棕地的租金較

為相宜。因此讓「上樓」的棕地作業能逐步適應多層產業大樓的租金,政府會要求投得用地的發展商將多層產業大樓的部分樓面移交政府,例如元朗用地的批地條款要求三成樓面移交政府,供政府以棕地市場租金(即較多層大廈便宜的租金)出租予棕地作業經營者,初步為期約5至10年,以提供一段過渡期,讓他們適應多層產業大樓運作模式及進行產業升級轉型。

## 鞏固國際航運中心地位

團結香港基金土地及房屋研究主管梁耀昊昨評論當局加快在今年9月推出洪水橋工業地皮,認為此舉有兩大重要政策意義。首先,這將協助物流業升級轉型,助力鞏固香港國際航運中心的地位;再者,用地上所興建的多層現代產業大樓將提供空間重置零散的棕地作業,加快收回棕地作綜合利用,能有效提速北部都會區的發展進程。

# 啟德柏蔚森I蝕本30%開盤



◆何家欣(左三)表示,柏蔚森I首批單位全部折實價低於990萬元,相信極具競爭力。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對高息環境持續,銀行又收緊按揭審批,今年首度推售新盤,且同樣受債務高企困擾的新世界及遠東發展,其合作位於啟德跑道的柏蔚森I,首批60伙折實平均呎價17,188元,雖較地皮每呎樓面地價約1.38萬元高,但計入建築成本及利息等支出,每呎樓面成本價至少達1.9萬元,若以八成實用率計的實用面積計,每呎樓面成本價至少達2.4萬元,如今以每呎約1.7萬元開價,即要蝕本近30%賣樓。

## 386.4萬入場 銀碼細絕啟德

樓花期約13個月的柏蔚森I昨公布首張價單共60伙,扣除150天即供付款最高18%折扣,折實平均呎價17,188元,為中國海外啟德1號於2016年以折實平均呎價1.44萬元首推單位後,啟德區8年來最平首推折實平均呎價,相比去年10月同區啟德海灣首批折實平均呎價19,798元低13%,234方呎一房戶折實入場價386.4萬元,亦為啟德區新盤歷來開價最平單位。發展商更推出「匠心租務安排」吸投資客,租金回報保證3.5%。新世界營業及市務(特別項目)及尊貴客戶拓展部總經理何家欣表示,首批單位包括15伙

一房單位、38伙兩房單位及7伙三房單位,全數單位折實價低於990萬元,相信極具競爭力。該盤於本週六起對外開放示範單位及採用網上收票,加推單位將會有加價空間。

## 可安排指定租客 回報保證3.5%

發展商推出「匠心租務安排」吸投資客,不論買家採用即供或建期付款,買家簽署臨時放棄2%的自置優惠,並於簽訂正式買賣合約時付清樓價,發展商可安排入伙後提供指定租客,與買家簽署兩年「死租」,租金回報保證定為樓價的3.5%,租客需每半年預繳租金。租客不需額外再支付按金,租金已包括差餉、地租及管理費,惟水、電、煤氣費等其他支出則不包括在內,買家亦不可更改租約內容。

以入場單位第6座2樓J室為例,實用面積234方呎,一房開隔,若買家採150天現金優惠付款計劃,並選用「匠心租務安排」,折扣率16%,折實價395.892萬元,在3.5%租務回報保證下,單位兩年內的每月租金將鎖定為約11,546元,呎租約49.3元,與跑道區的維港1號目前一房單位每呎叫租相若。

## 柏蔚森I首張價單資料

單位數目	60伙
實用面積	234至512方呎
戶型	一房至三房
最高折扣	18%
折實價	386.4萬至987.2萬元
折實平均呎價	17,188元