

# 審慎推地穩樓市 本季官地僅365伙

## 發展局：供地主動權仍在手 無需擔心長遠供應

特區政府因應樓市情況繼續審慎推地。在昨日公布的2024/25年財政年度第三季(10月至12月)賣地計劃,連續三季只推一幅住宅官地,涉365伙,比第二財季的570伙更少。綜合各來源,第三財季共推出的住宅地涉約2,200伙,首三財季共涉6,470伙,是財年目標的一半。政府審慎推地也影響賣地收入,財年至今地價收入僅約27億元,是預算案目標330億元的8.2%。發展局局長甯漢豪昨表示,不排除本財年土地供應不達標,但強調政府土地儲備充足,未來賣地的主動權仍然在政府手,會「審時度勢」推地,市民無需擔心長遠供應。

●香港文匯報記者 黎梓田



●發展局局長甯漢豪稱,首三財季可提供約6,470伙住宅單位,為財年供地目標約五成。香港文匯報記者黎梓田攝

甯漢豪昨表示,在本財季計劃推出位於大圍美田路的住宅項目,預計可提供約365伙單位。今年2月公布的賣地計劃並未包括該幅土地,原因是當時尚未完成技術評估。現在相關工作已完成,考慮到市場對於在第一、二季推出的沙田住宅用地反應相當正面,發展商對規模較小、配套成熟的用地投地意慾較高,故認為適合將美田路地皮納入本財政年度的賣地計劃,並在本季推售。

此外,港鐵公司計劃在本季推出東涌東站第一期的項目,預計可提供單位約600伙。港鐵公司曾於2023年10月為該項目招標,當時規模為1,200伙。因應市場反應,港鐵公司今次將項目拆細一半,安排在本季推售,會在正式招標時另行公布詳情。

### 首三季供地僅全年目標50%

在私人發展及重建項目方面,甯漢豪透露,暫時預計有3個項目在本季完成地契修訂程序,合共可提供1,235伙單位。至於古洞北粉嶺北新發展區餘下階段的一個原址換地申請,預計可提供1,230伙單位。這是政府在2023年底修訂加強版傳統新市鎮模式安排後,第二宗完成的原址換地申請。這些項目有助加快北部都會區的發展,減低政府前期的收地和開發成本,並讓政府提早收取土地收益。

甯漢豪認為,考慮到政府推地、港鐵公司項目和私人發展重建項目等多個來源,本財季的私人房屋土地供應預計可支持興建約2,200伙單位。若計及本年度頭兩季的供應,三季合共來自不同來源的私人房屋土地供應預計可提供約6,470伙單位,達到年度供應目標的約五成。這個數字尚未反映第三季度無需修訂地契的個案供應,因為這些數字通常會在稍後統計。

甯漢豪又指,不排除今個財年的土地供應未必達標,但市民無須因為本年未能達標而擔心長遠供應量,因政府土地儲備充足,未來賣地的主動權仍然在政府手。她表示,每一年都要視乎達不到供應目標的原因,今年是有土地,而政府「審時度勢」未推出,所以不用擔心長遠供應。

### 樓市弱難免影響賣地收入

另外,她透露現時地價收入約為27億元,並強調未反映全年數字。翻查資料,財政司司長陳茂波在今年的預算案中,預期本財年地價收入為330億元。即目前地價收入僅是預算案目標的8.2%。

甯漢豪補充,賣地涉及私人投資,私人投資難免會受經濟環境影響而減少投地意慾,這種變化是絕對正常的。加上合計過去四年所推出的供應,除開每年實際供應量是超出目標1.2萬伙,因此市民不應只着眼於一年的數字。



**大圍美田路住宅地 (沙田市地段第651號)**  
面積 約38,534方呎  
住宅供應 約365伙  
每呎樓面估計 3,000-4,000元



**洪水橋及厦村39A及B區工業地 (洪水橋市地段第10號)**  
面積 約836,355方呎  
地積比率 七倍降至五倍  
移交政府面積比例 三成降至兩成  
截標時間 延至明年第一季

洪水橋產業大樓 地積降至五倍

香港文匯報訊(記者黎梓田)發展局局長甯漢豪提到,政府計劃在短期內推出位於洪水橋的多層現代產業大樓用地,將繼續沿用雙信封制招標,以反映政府在招標過程中更加重視質素,達到推動產業發展的政策目標。為更貼近業界需求,政府過去數月進一步收集市場意見,根據反饋調整招標條款,包括將地積比率由七倍降至五倍,主要是考慮到現代物流設施樓底較高,加上由於有高度限制,如要以原有地積比興建的話,就需要建設地庫,惟未必符合成本效益。

### 移交政府樓面下調至兩成

招標條款除上述調整外,完工後需要移交政府的面積比例亦由三成下調至約兩成,主要是考慮到有關地皮面積較大,以改善項目財務可行性。同時,有意見認為項目規模大,涉及大額投資,需要時間尋找夥伴及財務融資,所以招標時間會延長至明年第一季才截標。她強調,政府會不斷審慎務實地推售土地,以照顧房屋和經濟發展的需要。

甯漢豪解釋時強調,今次洪水橋工業地地積比率下調是回歸至一般水平,對整體樓面面積影響不大。另外,元朗多層現代產業大樓用地招標時間將延長,以便業界能評估兩幅土地。至於商業用地方面,甯漢豪指政府會在合適時機繼續推出,也會根據市場情況,調整相關條款以迎合市場需求。

對於當局調整洪水橋用地的招標條款及安排,團結香港基金副總裁兼研究部聯席主管葉文祺表示歡迎,認為這有效回應市場訴求。

他指出,環顧全港近十年內批出的物流用地,地積比率均介乎2.5至4倍之間,而且減少交還政府的樓面面積比例能夠給與中標發展商更大的彈性,因此相關調整合乎市場的實際要求及需要。

### 世邦：政府需釐清管理安排

世邦理仕香港估值及諮詢服務部主管兼執行董事鄭宏延表示,是次洪水橋用地需要移交至政府的樓面面積從30%下調至20%,該行認為是次做法合理,但政府需要釐清交回部分的管理安排。又指,洪水橋用地規模龐大,招標將比元朗用地更吸引。

## 賣地暫收27億 僅全年目標8.2%

香港文匯報訊(記者黎梓田)政府審慎推地大為影響全年供地目標及賣地收入,發展局局長甯漢豪昨透露,財年至今地價收入僅約27億元,這是預算案本財年目標330億元的8.2%。政府早前公布指,截至今年8月底,計入發行政府債券所得249億元收入及償還政府債券78億元的本金後,本財政年度首5個月錄得1,839億元赤字,地價收入大減或加劇赤字。

### 釋放私人土地儲備潛力

團結香港基金副總裁兼研究部聯席主管葉文祺昨表示,政府在現時市況偏淡的背景繼續推出中小型規模的住宅地皮,反映當局仍然傾向採取較為

審慎保守的推地策略,以維持私人住宅土地供應穩定。他指,留意到若綜合本年度首三季的私人住宅土地供應,政府主導的來源(包括政府土地及一鐵一局)佔約40%,而其餘私人主導的來源則佔約60%,這顯示市場參與者即使在現時市況下,仍然有意意釋放私人土地儲備的發展潛力。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚則對本財季發展商買地情況相對樂觀。他認為,大圍住宅地的可塑性相對較高。首先,小瀝源之前成功出售的案例可以佐證其潛力。其次,隨着三線通車,大圍的地理位置變得更加理想,從大圍到金鐘可能只需十幾二十分鐘。因此,他相信大圍的地位以及相應的發展潛力是相對強勁的,流標機會也相對較低。

### 本季賣地情況相對樂觀

至於東涌東站重推,張翹楚認為規模拆分到一半的伙數並不是問題的關鍵,主要的區別在於吸引的中小型發展商,其相對庫存較少,可以更容易參與這個地皮的投標。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓也認為,上次小瀝源招標反應熱烈,接獲11標,反映沙田和大圍的需求穩定。惟該地皮會望向寶福山,影響發展商出價,預計樓面地價每呎3,000至3,200元。

對於港鐵把東涌東站地皮拆細推出,梁沛泓認為屬正常的辦法,但區內配套尚未完善,拆細後亦難吸引發展商。

## 長實新盤研招數吸舊客

●長實營業部首席經理郭子威(右二)預計Blue Coast II入伙後呎租有機會升至100元。



香港文匯報訊(記者梁悅琴)減息周期開始加上港股連日爆升,市場氣氛轉旺,新盤爭相出擊。長實夥港鐵合作發展的黃竹坑站Blue Coast II快將登場,長實營業部助理首席經理楊桂玲表示,Blue Coast II正積極研究為4月Blue Coast開售時曾入票的向隅客及買家提供特別付款方法及揀樓安排,而現時不少客戶對三房戶感興趣,計劃換樓及投資。

### Blue Coast II本周續內地推介

長實營業部首席經理郭子威指出,Blue Coast II本周於內地加開10場推介,預計約有3,000人參與,期望今期內地客比例會升至50%,並預計入伙後呎租有機會升至100元。中原地產西半山首席營業董事李麗表示,黃竹坑站上蓋物業入伙至今,錄得約731宗租務成交,呎租由最初38元升至現時最高達81元,目前剩餘8個租盤,每呎平均租約60元。

另一邊廂,華懋集團銷售總監封海倫表示,與市建局合作發展的瑜悅,其售樓說明書及示

範單位籌備工作已準備就緒,最快本月推出市場。

封海倫又指,項目為香港首個以組裝合成建築法(MIC)建成的私人住宅項目,提供198伙,特意與活現香港合作舉辦導賞團,讓參加者親身感受區內新舊共融文化氛圍之餘,亦率先了解項目的創新建築技術與外形。

### 康城兩新盤加推單位發售

會德豐地產夥港鐵合作的將軍澳日出康城PARK SEASONS昨原價加推69伙。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示,加推單位位於第2B座,面積314至537方呎,涵蓋一房至兩房連書房戶,折實價454.1萬至802.7萬元,折實呎價14,059元起,最快下周內展開新一輪銷售。

同樣是與港鐵合作發展,南豐加推將軍澳日出康城LP10第2A座37樓A室在下周二招標發售,間隔為四房,面積1,521方呎。南豐集團香港地產處執行董事許謙讓表示,美國聯儲局9

月宣布減息半厘,多間銀行隨即調低最優惠利率,為物業市場帶來利好消息,預期今年供樓息率有機會進一步下調。

另外,他又表示,由本週六起,參觀集團旗下任何現正發售的一手住宅物業,可獲贈100元AIRSIDE商場電子現金禮券。

至於會德豐地產旗下啟德MONACO系列共4個項目昨更新價單,推出全新「精明置業按揭貸款」計劃,買家最高可獲借八成按揭,而第一按揭貸款及利息計算方式之利息為P-1.75%,如買家首36個月按月準時償還供款及利息,並於緊接一個月內付清全數未償還之第一按揭貸款,將可獲成交額0.6%回贈。第一按揭貸款年期最長為30年,買家無須通過壓力測試,僅需提供收入證明及足夠文件證明其還款能力。

### 大手客掃柏蔚森系列8伙

新盤成交方面,英皇國際旗下跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT昨進行次輪發售,價單發售18伙開放式,連同招標出售的4伙,即日沽清22伙,以價單定價計算,套現逾9,000萬元。英皇國際副主席楊政龍表示,昨天大部分買家購入單位作長線投資之用。該盤一周內累售120伙,佔全個項目伙數98%。

同屬港島區,盈信控股旗下灣仔One Wood Road首錄成交,獨家代理利嘉閣招標表示,內地客以折實價1,282萬元購入高層A室兩房單位,面積約460方呎,呎價約27,869.6元,打算日後來港時自住。此外,新世界夥拍遠東發展合作啟德前跑道區柏蔚森系列昨連沽17伙,並錄大手客斥逾3,700萬元買8伙投資。

## 港寫字樓空置率14.8%新高

香港文匯報訊(記者蔡競文)特區政府第三財季賣地計劃繼續沒有安排商業地招標。事實上,受高息環境及經濟復甦較預期慢,以及新增供應入市等因素影響,本港寫字樓市場面臨前所未有的挑戰。據第一太平戴維斯昨發表的9月香港寫字樓租賃市場報告指出,現時空置樓面共1,060萬方呎,空置率14.8%,創歷史新高,租金較2019年下跌40%。報告更預期香港寫字樓空置率於2027年將達到17%。

第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部董事湯卓軒表示,高息影響和租戶偏好的變化重塑寫字樓租賃格局,導致寫字樓空置率居高不下,租金持續下降。該行最新調查顯示,香港寫字樓市場目前的空置率,已超越過往低迷時期的水平如2003年「沙士」及2009年的全球金融危機。特別是核心商業區,如中環的空置率激增220萬方呎。

展望未來,第一太平戴維斯香港董事總經理及租務部主管劉偉基指,根據2011至2019年平均130萬方呎的淨吸納量,預計本港寫字樓空置率將於2027年達到17%。該行九龍商業樓宇租務部副資深董事姚偉明認為,由於短期內難以出現新需求,預計今年餘下時間租金將續呈下行趨勢。然而,美國減息料或將帶動企業情緒回升,可能在未來幾個月緩和租金下滑趨勢。該行預計,香港2024年寫字樓租金下降5%至10%。

## CCL見8年低位 上季累跌4.2%

香港文匯報訊(記者梁悅琴)受到部分買家議息前搶先入市平價盤影響,反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL終止兩周連升,最新報135.86點,按周跌0.97%,是2016年9月初以來首次跌破136點,第三季累跌4.20%,今年暫時累跌7.71%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指,樓市在減息後轉趨正面,加上股市造好,以及新盤收票反應熱烈等利好因素出現,整體樓價短期內可望於135到137點之間窄幅爭持。