

# 土地收入及供應未達標 發展局：不應為追求數字而做

## 靈活調整推地節奏 照顧房屋經濟需要

因應市場情況，特區政府在新財季繼續審慎推地。發展局昨日公布本財年第四財季（2025年1月至3月）賣地計劃，僅推出一幅東涌住宅官地，涉約745伙，連同私人供應等，全財季共供應約1,100伙，財年總供應約8,340伙，為財年供應目標的63%。另外，財年迄今土地收入40多億元，亦只及年度預測330億元一成多。發展局局長甯漢豪指出，高息環境和地緣政治影響令樓市受壓，政府會以審慎務實的態度，因應市況靈活調整推地節奏，以照顧房屋及經濟發展的需要。有測量師認為，長遠來看，政府在賣地計劃中需以產業發展為基礎，以產業帶動土地需求，當經濟前景明朗時，土地需求將增加。

●香港文匯報記者 黎梓田

就本財年土地收入及供應均未達標，甯漢豪解畫指出，由於高息環境和地緣政治影響資金流向，壓抑本地資產市場，發展商在這段期間投地較為保守。即使近月利率下調、經濟情況有所好轉，政府相信發展商仍需時間作出部署。因此，即使政府手上有地，本季仍以務實和審慎的方式推地。而且，土地準備好後，政府可以審視形勢決定何時推出。正如本財季推出的東涌住宅官地，該地原先並不在本季賣地表，但因應近月港鐵成功售出同區地皮，遇上合適時機，且今次亦吸收了市場意見，反映政府推地並非一成不變。

### 土地收入僅及目標一成多

甯漢豪提到，根據過去幾個財政年度的私人房屋土地供應，都超出了當年的目標。如果以過去四個財政年度計算，超出約1.2萬伙單位，這足以抵消今年度預計的差額。她強調，政府將以審慎務實的態度，因應市況靈活調整推地的節奏，以照顧房屋及經濟發展的需要。她又補充，截至現時已知數據，本財年土地收入應有40多億元，是年度預測330億元約一成多，仍有完成修訂契約的個案等未反映當中，因有關數字有滯後。

甯漢豪指出，雖然賣地收入是政府重要收入來源，但以百分比計卻不是佔比最大的項目，僅佔政府全部收入約5%。她不建議比較年度賣地數字，否則無法審時度勢推地。局方固然希望賣地能帶來進賬，但始終這是由市場主導的行為，不應為追求數字而做。她認為，從近年的市場情況可見，未來不能只依賴賣地收入支持財政，相信之後新一份財政預算案將會向公眾報告全盤的財政規劃。

她指出，提高發展商投地興趣是重要的。政府會拆細土地，但不是每一幅土地都適合。對於有意見指，政府賣地及勾地可並行，她認為這樣也有不好之處，即意味由發展商主導，這與政府方針背道而馳。她強調，政府樂意聽取發展商意見，大門隨時開放，大方針是由政府主導賣地。

### 業界倡賣地加入產業考慮

至於如何提升賣地氣氛及收入，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚回覆香港文匯報時表示，長遠來看，政府在賣地計劃中需以產業發展為基礎，當經濟前景明朗時，土地需求將增加。他認為，賣地只是一個結果，產業發展和經濟走向才是主要因素。因此，政府需要重視產業和經濟發展，這些是推動土地市場健康發展的基礎。

於交椅洲人工島（明日大嶼）方面，甯漢豪指出，政府剛剛完成相關環評報告，已交予環保署，當局將會繼續做好研究，做好相關前期工作。不過亦需要為發展項目定優次，例如重要的土地開發項目如北部都會區，或其他產業、樓房等發展，相關排序會較高。



●發展局局長甯漢豪指出，政府樂意聽取發展商意見，大門隨時開放，大方針是由政府主導賣地。香港文匯報記者曾興偉攝



●港鐵東涌東站項目成功招標後，政府隨即將附近一幅沿海的東涌官地推出市場。香港文匯報記者曾興偉攝

### 本財季招標住宅地資料

地點	東涌第106B區
地皮面積	114,615方呎
估計可建樓面	401,066方呎
估計可建單位	745伙
樓面呎價	1,660-2,000元
估值	6.6億至8億元



## 「打尖」推東涌地 政府策略「求變亦求穩」

●團結香港基金葉文祺表示，政府推出尚屬新發展區、規模稍大的東涌地皮測試市場承接力，屬於「穩中求變」的舉措。



資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）東涌第106B號住宅用地原本沒放入賣地表內，但因應市場需求改變，政府決定「打尖」安排該地在本季度內推售。發展局局長甯漢豪表示，考慮到近期的市場和市場人士的意見，加上最近港鐵成功推售一塊附近的地皮，並顧及到該區公共房屋在未來幾年陸續入伙，所以政府認為現在是推出該地的合適時機。團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，現在政府推地策略作出改變，屬於「穩中求變」的舉措，相信對於未來市場走向具有一定指標

性。甯漢豪指出，計劃推售的東涌住宅地位於海濱，將會有港鐵東涌東站提供交通配套。在當前經濟環境下，政府聽到地產業界的訴求，希望政府推出規模較小且不需要太多土地平整及建設政府設施要求的用地。而該地正好符合這些市場期望，且招標條款相對簡單，這有助於降低開發成本。

### 團結基金：測試市場承接力

葉文祺表示，當局再次推出較小型的地皮屬於意料之內，但當中推地策略的變化值得留意。政府透過推出位於發展已成熟社區、招標條款簡單的小型延伸市區地皮，在本財政年度一直維持審慎的推地策略，但與以往三個季度不同的是，今季在基建配套變得更加成熟之後，推出尚屬新發展區、規模稍大的東涌地皮測試市場承接力，屬於「穩中求變」的舉措，相信對於未來市場走向具有一定指標性。

葉文祺又指，今季東涌地皮得以重推，基建配套變得更加成熟不可或缺，對於在財政赤字下的土地發展部署具有參考意義。以北部都會區的新發展區為例，應該優先落實可帶回正現金流的地盤附近的基建配套，以提供資金推

進其餘部分，從而緩解政府的財政壓力，並促進北部都會區更順利發展。

### 料考慮東涌東站地成功招標

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，政府近期推地的策略是根據近期成功出售的土地情況，再將相應區域的土地推出市場。例如當沙田土地出售後，再推大圍的土地，方向是一致的。最近，港鐵東涌東站成功招標，政府也將東涌的土地推出市場，這顯示包含了發展商的興趣在內。因此，政府現時的推地策略是穩健的，以減少流標為目標。根據房屋局統計，至2024年9月的推算，未來三到四年間有10.8萬伙單位供應，每年約有2.7萬至3.6萬伙單位。因此，目前的供應相對充足，即使短期內未達標也是可以理解。

中原測量師行執行董事張競達表示，踏入新的一年，樓市方面未有利好消息刺激市場，整體樓市氣氛仍然偏淡，預計投地態度亦會傾向保守，畢竟現時建築成本高昂，整體經濟動力減弱，新一份賣地計劃可見政府配合市況，不貿然推地。雖然全年房屋土地供應量料不達標，土地收入減少，但相信亦已滿足市場需要，政府亦會於其他方面增加收入來源。

## 黃竹坑鐵路盤加推 呎價半年低22%



●嘉里湯耀宗(左二)認為，海盈山不會與同期開價推售的GRAND SEASONS構成直接競爭，原因是彼此所在地區有別。旁為盧永俊(左一)、太古地產杜偉業(右一)及信置田兆源(右二)。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新年伊始，多個新盤連環出擊，繼筲箕灣「傲華」、日出康城「GRAND SEASONS」相繼開價後，嘉里建設夥太古地產、信和置業及港鐵合作發展、已屆現樓的黃竹坑站「海盈山」昨日加推65伙，扣除最高22%折扣及提早成交回贈，折實平均呎價21,845元，比去年7月首批折實平均呎價27,989元平22%，488方呎兩房折實入場950.4萬元。該盤今日起收票，最快農曆新年前推售。

### 海盈山488呎兩房950萬起

海盈山今批單位包括49伙兩房及16伙三房單位，面積486至661方呎，折實價950.4萬至1,889.7萬元，折實平均呎價21,845元。相比之前首兩張價單最折扣為18%，今張價單折扣擴大4%，並有0.5%提早成交現金回贈。另外，發展商提供九成備用一按，最高折扣率20%。

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗形容今批價單屬「開心置屋價」，指由於包括內兩兩房戶及首推三房入門版，與之前推售貨種不同，難以

### 4個已開價新盤資料

樓盤	筲箕灣傲華	日出康城 GRAND SEASONS	屯門黃金海灣·珀岸	黃竹坑站海盈山
推出單位	47伙*	138伙**	128伙**	65伙**
面積	211-343方呎	322-716方呎	304-651方呎	486-661方呎
折實價	335萬至615萬元	451萬至1,153萬元	242萬至656萬元	950萬至1,889萬元
折實呎價	15,230至19,000元	13,989至18,545元	7,941至12,040元	19,366至28,589元
最新部署	今晚發售	稍後公布銷售安排	今日起收票	今日起收票

註：\*發售單位 \*\*公布價單單位

直接比較。信和置業執行董事田兆源則相信，香港樓市已轉活，又有專才入市，料今批單位會吸引「西餅客」（即大手客）入市。

中原地產西半山首席營業董事李巍表示，海盈山今批單位價單比早前價單有約兩成折讓，加上項目已屆現樓，訂價與新界區及九龍區部分項目相若，可形容為「火炭價」，料可吸引投資客、用家及外區客入市，現時區內呎租升至約60元，料項目兩房戶租金回報可達4厘。同時，受惠於中央政府恢復深圳居民「一簽多行」，料逾五成買家為內地客。

### 黃金海灣·珀岸呎價9788元

另一邊廂，「玩具大王」蔡志明旗下旭日國際的屯門「黃金海灣·珀岸」昨亦公布首張價單共128伙（詳情見附表），單位面積304方呎起，折實平均呎價9,788元，相比去年7月同系「黃金海灣·意嵐」首批折實平均呎價為9,988元平2%，開放式折實入場242.2萬元，超過四成單位折實價低於300萬元。當中，發展商為開放式戶提供10

萬元傢俬禮券或直減樓價6萬元。

旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘形容，該盤首張價單是「住得好D價」，屬親民價，撇除樓層及景觀因素，與同系黃金海灣·意嵐價錢相若，屬原價加推。該盤今日起收票，加推有加價空間，最快下周開售。

### BEACON PEAK上載售樓書

世茂集團位於九龍畢架山「BEACON PEAK」昨上載售樓書，提供332伙，面積712至3,165方呎，涵蓋兩房至四房戶，六成單位面積超過1,000方呎，更設有7伙特色天際複式單位。世茂集團旗下做成公司銷售及市場策劃總監汪子恩表示，計劃本週六起開放示範單位予意向人士預約參觀，並擬於短期內首推第2座約1,300方呎、1,700方呎及第6座約1,500方呎的單位招標推售，目標農曆新年前錄成交。

新盤成交方面，建灝地產旗下九龍城「文曜」以1,857.45萬元售出10樓C單位，面積904方呎，呎價20,547元。據悉，買家屬專才客。

## 長實安達臣道盤申預售再被拒

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實旗下觀塘安達臣道「港人首置上車盤」上月再度被地政總署拒絕申請預售樓花同意書，理由是「鑑於地契條款的要求，而發展商未能符合有關條款，該申請被認為為時過早而被拒絕」，相信是因地契規定該盤必須以現樓形式發售。

### 按地契規定必須現樓發售

資料顯示，長實去年3月已就此盤申請預售，惟5月被地政總署拒絕其申請。去年9月該盤被揭發鋼筋缺漏問題，長實再次重新入紙申請預售，大部分情況與原先申請相同，只是改了預計落成時間，由2026年9月延至2026年12月底，惟最終都被署方拒絕申請。

地政總署公布，去年12月僅獲1個項目申請預售樓花同意書，為嘉華發展的西半山醫院道項目，提供62伙，預計落成日期為2027年2月28日，樓花期約31個月，相較去年11月的零申請有改善。

現時待批樓花的項目涉19個，提供8,527伙，相較去年11月的12,350伙按月下跌3,823伙或31%。同時，待批樓花伙數屬去年1月後，約11個月以來的低位。

### 上月無私樓獲批預售樓花

地政總署資料亦顯示，去年12月未有錄得私樓獲批預售樓花同意書，其間僅房協旗下觀塘安達臣安禧街22號批出，該盤屬資助出售房屋項目，提供960伙，將於2027年9月30日落成，樓花期約33個月，相比去年11月共批出5,521伙，按月急跌4,561伙或83%。