



推大地皮門檻高 小發展商難參與 學者籲多供細地 增新盤來源



■百利保執行董事兼首席營運總監范統表示，賣地情況長此下去，市場或只餘「惠康」、「百佳」。

資料圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 近兩年政府透過不同渠道增推土地，本報統計發現，大型發展商包攬其中逾半地皮，中小型發展商只能「望地輕嘆」。學者指出，投地缺乏競爭會令庫房減收，物業市場一手盤供應來源

減少亦會減慢樓價的調節速度，建議政府多推出10億元以下的地皮，以增加競爭；小型發展商亦可以合組財團，與大發展商一較高下。

港府最近兩年為彌補土地供應不足的問題，「亡羊補牢」急推多幅土地。以財政年度計算，2009至2010年政府只賣出3幅住宅地，2010至2011年度激增至11幅，2011至2012年度數量更加急升，至今已推出16幅，增幅驚人。數據發現，過去三年來售出的30幅住宅地，4間大型發展商就囊括19幅，佔比例63.33%。

三企包攬港鐵上蓋項目

號稱另一政府主要土儲的港鐵上蓋項目，過去5年內售出7幅土地，更加全數由大型發展商承接，當中3幅由新地投得，餘下4幅由新世界、長實等財團各投得兩幅。市建局項目的情況亦相差無幾，雖然推出的土地均屬較細小地盤，但大型發展商「大小通吃」，其4年來推出的10幅土地，新地、長實、信置就購入7幅。

百利保執行董事兼首席營運總監范統表示，長此下去，「香港房地產市場只餘下



■有學者建議小型發展商合組財團，與大發展商一較高下。

資料圖片

『惠康』和『百佳』。他指，現時中小型發展商拿地困難，大型發展商除競爭大型地皮，連細地亦不放過，中小型發展商只有於私人市場找尋發展機會，但收地過程冗長，少則5、6年，多則10多年。

百利保籲分拆綜合項目

范統提議，港府對於一些大型綜合發展項目，可以將住宅、酒店、商業等不同部分拆細，一些較大型的住地亦可考慮拆細推出，例如去年賣出的義德道地皮，就分拆成義德道1號及義德道3至5號拍賣。他又認為，即使將一些大型地皮拆細，也不會影響項目的整體性，「其實現時的賣地條款、規劃已加入了很多限制，基本上每個發展商的起樓『套路』都差不多，拆細不會影響整體性。」

裕泰興董事總經理羅守耀更直言：「我過去10年都幾乎無去賣地場。」他表示，現時只會透過私人併購買地，官地只限於研究，了解對周邊地區的影響。他亦認為政府

應該將大型土地拆細推，例如最近售出的南昌站上蓋地盤，涉資逾百億元，現市況下只得幾間大發展商有能力競投，「計數」自然平，造成一種「扭曲」的現象。

地大競爭低 碼庫房收入

經濟學者關焯照表示，政府近年雖增加推地，但當中數十億元的大型地皮，市場上可見負擔的發展商寥寥可數。在競爭性偏低情況下，發展商自然不願意用一個高價爭地，換來的結果是土地以低價賣出，影響庫房收入。他亦認為政府可考慮將大型土地拆分成數幅細地出售，平衡市場需求，令更多發展商可以參與買地，增加物業供應的競爭。

不過，香港中文大學全球經濟及金融研究所所長莊太慶認為，現時中小型發展商所要投地，其實亦選擇合組財團，與大型發展商競爭。他建議政府推出更多小型地皮，例如可建2幢至3幢住宅物業或10億元以下的地盤，提高市場競爭性。

新地長實賣地爭雄

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府近年改變策略大量推地之際，向以「貨如輪轉」的大型發展商，為有充足的地皮建樓，彼此間亦有激烈競爭。資料顯示，「兩大」新地及長實於近兩年賣地場上掃入14幅住宅地，佔已推出的28幅住宅土地一半，可發展樓面達697.5萬呎，更佔已推出的住宅樓面1,112.86萬呎的62.7%。

兩年吸千萬呎佔62.7%

兩間發展商在賣地場的「大舞台」上各有千秋，新地取得的6幅地皮，幾乎全為大型土地，當中5幅土地所涉銀碼由31.2億至109億元不等。上述6幅地皮所涉的樓面達到408.9萬

呎，若連同最近新地取得的西鐵南昌站發展權，其發展樓面更增加至615.8萬呎。

長實亦未有怠慢，兩年間接連取8幅地皮，並且「大小通吃」，但策略上仍以大型地皮為主，當中5幅土地所涉銀碼由24.1億至116.5億元，3幅土地銀碼由3億至8.01億元，合共的發展樓面288.6萬呎。

繼上述兩間發展商之後，南豐集團亦表現活躍，以獨資及合資的形式投得3幅地皮，當中最優質數到與九倉合作發展的山頂叢歌信山道地皮，涉資104億元。另外，該集團亦以15.25億元高價，與永泰地產合作投得紅磡高山道地皮；獨資投得東涌第55B區(後期引入保利控股作合

作夥伴)。3地合共可發展樓面達到191.7萬呎。

恒地信置難敵「兩大」

反觀兩間大型發展商包括恒地系及信置等，投得的土地數量較少，主打游擊戰。例如信置就合組財團奪得沙田九肚第56A區地盤，涉資55億元；恒地系內香港小輪則奪得粉嶺第19區地皮及紅磡機利士南路與寶利街交界地皮，涉資合共17.36億元。

即使政府大量推地，市場上仍有多個發展商未能分一杯羹，例如香港興業、英皇、嘉華、華置、置地、百利保、永泰地產等，個別發展商只與人合資投地，或投得發展規模較細的地盤。

財經新聞

速伯瑪攻內地醫療手套

本報專訪

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻) 全球第二大膠手套生產商、馬來西亞速伯瑪(Supermax)

計劃重點拓展內地市場。該公司事務及行銷董事劉昭甫上周在港接受本報專訪時指出，內地近年加大醫療投入，為醫用手套帶來極大商機。此外，他指不排除該公司日後到香港上市，又稱最欣賞香港的經濟實力及融資環境。

劉昭甫表示，鎖定內地的一個原因是，中國政府近年加強對醫療衛生建設的投入。對比現時美國及歐洲人均醫療開支分別為6,714美元及2,323美元，而中國僅花342美元人均開支在醫療上，差距之大說明市場吸引力大。

中國加大醫療投入成商機

過去中國政府規範醫療衛生方面不夠力度，醫用手套用量相對較少。他認為，現在情況有所改變，諸如北京等地推廣衛生教育卓有成效，政府加強規範。另以香港為例，「沙士」、禽流感等經歷改變不少港人衛生習慣。醫護人

員手套用量大增，單在2009年H1N1時期，港府便大量入口手套，生意額達1.09億元。他指，在內地的發展，會以建廠、分銷、合資等形式發展，效仿巴西分銷點的經營方式。

中馬簽免稅協議有利商貿

中馬兩地政府的支持亦增強他們開拓中國市場的決心。劉昭甫指，中馬兩國簽訂多種免稅協議，大大促進商品貿易的交流。中國政府對外資的透明度逐步改善，並以優惠政策吸引外資；加之基建成熟，都予他們信心。他舉例說，手套生產需要電力供熱，



中國冬季電力緊張，但中國目前正興建更多發電廠，「電荒」問題已逐步解決，而且熱成本只佔產品總成本10%，不會造成大問題。近年人民幣持續升值，中國的購買力

近年已被規劃為限呎地的項目

地點	限量(伙)	限呎(實用面積)	現狀	發展商
元朗安寧路、大橋路、 元朗安樂路	960 431至646(160伙)	377至431呎(800伙)、 431至646呎(160伙)	招標售出 招標售出	長實 香港小輪
紅磡機利士南路與 寶利街交界	70	377至431呎	招標售出	長實
紅磡利工街	170	377至431呎	招標售出	新地
東涌第55A區	2,020	377至431呎(1650伙)、 431至646呎(370伙)	招標售出	信置
*大角咀福全街/杉樹街	43	須少於500呎	招標售出	信置
*西營盤第三街/ /餘樂里/正街	135	須少於500呎	招標售出	中國海外
**南昌站	2,485	須少於538呎	招標售出	新地
**荃灣西站TW5 (城畔、灣畔)	1,823	須少於538呎	未售	/
**朗屏站(北)	624	須少於538呎	未售	/
*市建局地盤 **港鐵站上蓋				

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

港鐵上蓋項目近5年招標結果

地點	總樓面 (萬呎)	補地價 (億元)	單位數量 (伙)	截標時間	中標財團
南昌站	260.9	118	3,313	10/2010	新地
柯士甸站	128.2	117.0	約1,200	2/2010	新世界、會德豐
荃灣西站TW7	121.7	26.6	1,776	9/2008	長實
車公廟站	97.5	36.6	1,240	4/2008	新世界
日出康城3期	138.3	33.3	1,648	11/2007	長實、南豐
將軍澳站56區	175.5	33.4	1,150	2/2007	新地
屯門站	155.5	38.8	2,161	8/2006	新地

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

市建局過去4年招標結果

地點	總樓面 (萬呎)	單位數量 (伙)	截標時間	中標財團
大角咀福全街/杉樹街	5.43	72	11/2010	信置
西營盤第三街/餘樂里/正街	17.7	270	9/2010	中國海外
荔枝角道/桂林街和醫局街	31.9	390	1/2010	長實
觀塘月華街	29.9	約300	10/2009	信置
灣仔利東街/麥加力歌街	83.5	1,313	6/2009	信置、合和
旺角麥花臣球場重建	20.6	約250	5/2008	九建
紅磡必嘉園	2.68	40	4/2008	信置
大角咀杉樹街/晏架街	22.5	288	3/2008	信置
大角咀洋松街/松樹街	21.2	250	3/07	新地
灣仔皇后大道東	3.52	50	1/07	南豐

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

限呎盤打斷換樓鏈

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 為解決市民「上車」難的問題，政府近年發明「限呎地」，一幅接一幅推出市場，連「一鐵一局」在內，至今推出的中小型單位數量已多達5,883個，預計三年內將陸續推出市場，與新居屋、置安心的推出時間極接近。評論認為，中小型單位供應將可能因此「氾濫」，反觀大面積單位因為供應少，價錢有升無跌，樓市兩極化情況加劇，亦令原來的「賣細樓、換大樓」的鏈條斷裂。

政府因應中小型單位不足的情況，近年大舉推出「限呎地」。綜合市場資訊，由今年三月首幅前元朗邨限呎地推出後，至今僅七個月內，政府就極速推出4幅限呎地皮，涉及限呎單位3,220伙，而「一鐵一局」響應政府的「號召」，亦由去年第3季開始提供限呎地，至今推出的限呎單位亦有2,663伙。

一年推8330伙限呎盤

上述數目尚未計已規劃興建細單位的兩個西鐵站項目，包括荃灣西站五區城畔和灣畔、朗屏站(北)等，兩個項目正籌備半年內相繼推出，涉及限呎盤

「換樓難」的問題。

大單位價高致換樓難

按照上述方向，這幾批中小型單位勢必於未來數年內「硬碰」，市場中小型單位急增，大面積單位卻供應偏低。有業內人士相信，由於奇貨可居，不少發展商會因而將旗下項目發展大面積單位，導致單位的價錢不斷攀升，而細單位則因「供過於求」而下跌，兩類單位的售價差距會拉闊，雖然有效解決「上車難」，但反而衍生「換樓難」的問題。

財經新聞

速伯瑪攻內地醫療手套

本報專訪

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻) 全球第二大膠手套生產商、馬來西亞速伯瑪(Supermax)