

過去兩個財政年度 土地供應情況

Table with 4 columns: 財政年度, 2011年度, 2012年度, 2013年首兩季. Rows include 政府賣地計劃土地, 鐵路沿綫項目, 市建局重建項目, 補地價及重建項目, 總數.

製表：記者 顏倫樂

本財政年度 首兩季供應情況

Table with 3 columns: 土地供應來源, 政府預測 年度供應量, 已完成供應量. Rows include 政府賣地計劃土地, 西鐵物業發展項目, 港鐵公司擁有物業發展, 市區重建局項目, 須修訂土地契約/, 毋須修訂土地契約/, 總數.

製表：記者 顏倫樂

2013財政年度剛過去一半，政府雖揚言增加土地供應量，維持2萬伙的年度目標，但由於覓地難，首2財季連鐵路項目只完成目標28.1%，共推地5,620伙。

記者 顏倫樂

本報統計2013-14年度的土地供應，首兩財季(4至9月)只推出5,620個單位供應，只及年度供應目標2萬伙的28.1%。

政府亦意識到財年至今供應不足的「現實」，上周五發展局公布財年第3季(10至12月)的賣地計劃，明顯加大供應力度，連推8幅地，合共提供3,300伙。

大圍站天榮站項目曾流標

高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示，過去半年的土地供應中，以官地數量最多，雖然接下

來規劃成熟可以推出的土地有限，但要達到上一年度約8,000伙的水平並沒有難度。關鍵在於鐵路項目是否能如期推出市場，尤其大圍站(2,900伙)及天水圍輕鐵天榮站項目(1,500伙)，過去曾有流標紀錄。

他指出，上述鐵路項目規模龐大，於目前市況下，日後發展有風險，故認為政府應調低底價，若大圍站項目每呎地價在4,000元以內，天水圍輕鐵天榮站項目在2,000元以內，相信市場有承接力。

聯儲退市影響買地意慾

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥亦指，過去半年政府推出的土地不多，尤其鐵路項目的供應僅得朗屏站(南)項目，下半年必須「追落後」。

輕鐵天水圍天榮站上蓋為首個「零入標」項目，梁志堅曾表示，項目單是補地價，每方呎都要3,200元，「太貴了」。

資料圖片



有業界建議拆細供應達2,900伙的港鐵大圍站上蓋項目，因涉及投資達290億元，有能力競投的地產商寥寥可數。

資料圖片



半財年賣地5600伙 2萬供應或落空 政府強谷供應 港鐵地恐平賣

應可達到2萬伙的目標。不過，由從目前土地儲備看來，政府要達標存在困難。

他又說，今日賣出的土地，需要2年至3年才能建樓推出，市場關注聯儲局退市與否，將影響本港是否加息及樓價會否下跌等，加上港府近一年推出連串「辣招」，令發展商對後市看法不樂觀。

土地供應恐再斷續不定

即使政府未來半年大量推地，並最終達標，但潘永祥提醒，市場不可忘記目前樓市高企，正是源於之前幾年土地供應不足，政府現時覓地處處遇着持份者的反對。

4鐵路項目 供應近八千

政府下半年要「趕進度」，規模龐大的港鐵鐵路項目及市建局項目成為關鍵，補地價及重建項目亦成為扭轉乾坤的供應來源。

市建局物業及土地總監溫兆華稱，該局今年度沒有招標土地。

資料圖片

發展商單一季度或難消化

政府近3年為土地供應設下2萬伙的目標，但其實每次都未能達標，2011年度完成約19,450伙，與目標相差2.75%。

據港鐵公司8月公布，未來半年將推出3幅大型地皮招標，包括大圍站(2,900伙)、天水圍輕鐵天榮站(約1,500伙)及日出康城第4期(約1,600伙)項目。

「辣招」阻重建 補地價停步

港鐵加快供應，亦可填補其他土地供應來源的缺口。事實上，今年度補地價及重建項目的供應並不多，雖然官方尚未公布具體數字。

市建局無地推 1800伙落空

另一令人擔心為市建局「缺貨」。市建局物業及土地總監溫兆華早前稱，該局今年度未有土地推出招標。

新樓動工年減逾三成

政府近年大增供應，但發展商買地後起樓的速度依然緩慢，窒礙供應推出市場的時間。屋宇署數據，首7個月動工量只有6,443伙。

成本升 後市天氣阻礙

根據資料，全港今年首7個月有34個私宅項目動工，規模普遍較小，單位總數只得6,443伙。按地區劃分，新界區數量最多，共有10個項目動工。

動工量緩慢，落成量更加堪虞。由於早年政府推行勾地制度，忽略長遠供應，負面影響浮現。屋宇署早前公布7月私宅落成量為「零」。

明年萬六伙落成存疑

周滿傑認為，受累客觀因素限制，包括圖則審批、環評報告、樓市動盪、建築成本飆升、建築工人短缺等等，均令落成量增長緩慢。

本港今年首7個月落成單位為1,485伙，只佔政府全年預測落成13,551伙的11%。



辣招壓頂 地價愈賣愈平



九肚第56A區賣地走勢紀錄

Table with 5 columns: 地點, 總樓面(方呎), 地價(億元), 樓面地價(元), 賣出時間, 發展商. Rows include A地盤, B5地盤, B3及4地盤, B1地盤, B2地盤, B6地盤, 沙田市地段579號, 沙田市地段578號.

製表：記者 黃嘉銘

回顧過去半年賣地成績，政府一共售出15幅住宅地皮(未計5幅正安排招標住宅地)及1幅西鐵朗屏站(南)地盤。

沙田九肚地首跌穿7000

以6月售出何文田佛光街豪宅地為例，該帶過去5年官地價格一直維持每方呎1萬元以上水平，但這幅地皮

僅以38.29億元的市場下限價成交，每方呎地價低見9,875元，為近5年最平的一幅何文田豪宅地。

而針對中小型單位設計的限量地皮，造價亦不見理想。華懋6月中就以區內近年最平呎價3,654元投得將軍澳第68B1區地皮。

65C1區每呎地價4,300元(地皮靠內陸，並由兩個居屋盤圍繞)，業界相信將軍澳地價於3個月內至少回調兩成。

BSD影響豪宅地更大

雖然限量地造價下跌，但跌幅相對豪宅地仍然溫和。高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚認為，豪宅地皮受買家印花稅(BSD)困擾。