中小地產商發圍攞地

年擲資金273億 拋離大財團百億

港府2010年起大增官地供應，六大地產商即群起逐鹿，中至大型土地幾乎全數成為囊中物，中小財團難以沾邊，但自去年起情況開始逆轉。本報統計，2013–14財年，中小型地產商用273億元投得24幅地，佔總金額62%，比例與2011–12財年約兩成多明顯出現變化。業界人士分析，樓市前景不明朗，加上市況差令大財團「補完貨賣唔切」，導致大財團出價偏低，造就機會給中小型地產商「搶灘」成功。 ■記者 顏倫樂

香港六大地產商（新地、長實、新世界、恒地、信置及會德豐）過去一直雄霸賣地場。本報統計，自政府2010年起大增供應後，六大地產商亦大舉出動投地，每年度購入半數住宅官地數量，涉及資金一直領先其餘中小型地產商總和，惟情況在近兩個財年出現變化，尤以2013-14財年為甚。

33住宅地 中標24項

根據資料，2013-14財年，港府暫時已賣出33幅住宅官地，當中六大地產商只買入9幅，佔總金額比例跌至38%，涉資僅168.34億元；反觀中小型地產商愈戰愈勇，囊括餘下24幅地皮，佔總金額比例更高達62%，總計金額高達273.18億元，拋離六大產商逾百億元，為近4年來新高。

事實上，大財團自政府推出辣招後，加上外圍經濟時好時壞，投地出價大不如前，情況於2014年更加明顯。早前大埔白石角科進路地皮「流標」，上述六大地產商中有5間有份落標出價，然而地皮最終「流產」，反映它們一致看淡樓市前景，出價保守。

由於大財團態度上的轉變，中小財團今年以來「中籤率」極高，更不時跑出「黑馬」。如啟德3幅地皮於2月中招標時，在大財團環伺下，最終由資深投資者羅家駒及有關人士、嘉華國際及保利成功「揮低」一眾傳統大型地產商奪地發展。

大發展商土儲足無壓力

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，大型發展商土儲充足，無投地壓力，加上看淡後市，這段時間出價謹慎。相反，中小型發展商土儲不多，加上大財團在市差時會大幅削減出價降低風險，最近地價低迷，反而成為中小型發展商投得地皮發展的機會。

潘氏相信，今後推出的中小型地皮將成為一批中小型發展商「搶地」的目標，但大型土地則始終因為財力問題，相信仍會由大型地產商主導。

新年度賣地表合「胃口」

資深測量師陳東岳指，近年政府推出多幅細地，如啟德、將軍澳一帶都有將地皮拆細，更適合中小型財團的「胃口」；而且市道差，大財團出價保守，個別土儲不多的中小財團，包括一些內地房企等，為投得地皮均不介意「出高少少搶地」，導致最近出現不少「冷門」財團買入地皮。

觀乎新一年度的賣地計劃中，只得4幅為價值逾50億元的大型土地，其餘均約30多億元或以下的中小型地皮。陳東岳估計，中小型地產商投地「熱情」未冷卻，尤其最近有份投地的一班中小型發展商，包括萬科(香港)、鷹君集團、世茂房地產、嘉里、英皇、莊士機構、麗新發展、百利保、合景泰富等，估計今年仍繼續活躍投地。

■內地房企上財年投得5幅地皮，有3幅坐落啓德發展區，明顯對市區地有信心。 資料圖片

過去4個財年賣地情況

財政年度	2010–11年	2011–12年	2012–13年	2013–14年**
賣出住宅官地	11	25	22	33
大型地產商				
投得地皮*	6	12	10	9
投地金額（億元）	317.79	384.94	219.36	168.34
佔總金額比例（%）	76.37	79.38	43.19	38.13
中小型地產商				
投得地皮	5	13	12	24
投地金額（億元）	98.35	100.02	288.57	273.18
佔總金額比例（%）	23.63	20.62	56.81	61.87

*包括新地、長實、恒地、新世界、信置及會德豐

**本財年尚有6幅住宅官地正在招標，仍未截標

製表：記者 顏倫樂

內地過江龍大舉買地

多間內地房企在上財年來港買地，全年一共投得5幅地皮，進取態度相比一眾「本地薑」有過之而無不及。目前，世茂房地產、萬科(香港)及合景泰富等3間內地房企，雖然亦有在港投地，但官地方面仍未有進帳，估計接下來會加緊買地步伐，成為賣地場上一支「新力軍」。

保利中海外進軍啓德

內地房企上財年投得的5幅地皮，有3幅坐落啟德發展區，明顯對該區前景有信心。當中尤以今年年初第1I3區地皮招標一役最為激烈，地皮截標時多達12個財團入標競投，包括5間大型本地發展商及4間內房企，最終由內房企保利高價「爭贏」，每呎地價高達6,530元，造價冠絕啟德發展區。

至於中海外早年已進入香港市場，去年再下兩城，斥45.4億元投得兩幅啟德「港人港地」；中國冶金科工集團亦斥資約5億元買入荃灣青龍頭地皮。

另外，不可忽視去年有一批蟄伏已久的本地中小型發展商「殺入」市場，包括投資者羅家駒、俊和及華業(控股)等，整個賣地市場呈現「百家爭鳴」局面。

門檻息口雙低利投資

資深測量師陳東岳表示，內地發展商來港投地早已有跡可尋，他們過去在內地積蓄雄厚實力，目前正在為資金尋找出路，未來本港樓市前景不明朗，反而造就機會給他們南下買地。而且，本港對內地發展商的入場門檻低，本港息口又長期處於低水平，亦令香港地皮吸引力增加。

另一方面，傳統大型地產商以會德豐、新地最為進取，上財年分別買入3幅地皮。當中，會德豐投入資金最多，買地資金涉及99.49億元，全部位於市區，連同建築費等，估計總投資額就達150億元至200億元。至於新地則斥30.07億元買入3地，因屬新界北地皮，價格較低。至於信置及恒地分別買入2幅及1幅土地。長實、新世界全年「食白果」，相信接下來1年會力追進度。

2013–14財年賣地紀錄

地點	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	中標發展商
六大地產商				
**將軍澳第65C1區	569,459	24.492	4,301	會德豐
何文田佛光街與常富街交界	387,741	38.29	9,875	會德豐
**將軍澳第68B2區	855,964	36.708	4,288	會德豐
**元朗東頭德業街	231,587	7.51	3,243	新地
**屯門第2區良德街(屯門市地段第509號)	167,261	4.3	2,571	新地
沙田馬鞍山白石	430,560	18.26	4,241	新地
灣仔適安街	11,195	1.399	12,497	信置
**西貢篤康村路	173,796	8.5	4,891	信置
**上水青山公路–古洞段	555,401	28.88	5,200	恒地
中小型地產商				
屯門虎地第52區富盛街	13,660	0.532	3,895	投資者羅家駒及相關人士
**啓德地盤1H1	418,235	22.7	5,428	中國海外
**啓德地盤1H2	462,045	22.7	4,913	中國海外
**將軍澳第68B1區	821,035	30	3,654	華懋
屯門掃管笏第55區嘉和里山路與青山公路–掃管笏段交界	48,374	1.568	3,241	華業(控股)
大嶼山長沙嶼南道	6,191	0.935	15,103	太古集團
沙田九肚第56A區(B6地盤)	134,496	12.2	9,071	香港興業、南豐
**屯門小秀第55區青山公路–大欖段	159,372	5.6318	3,534	永泰地產
沙田九肚第56A區(沙田市地段第579號)	323,308	27.1	8,382	俊和、建滔化工
沙田九肚第56A區(沙田市地段第578號)	349,550	23.89	6,837	百利保及富豪酒店
**屯門第44區湖安街	154,200	5.51	3,573	香港興業
**沙頭角順隆街與順昌街交界	129,577	1.43	1,104	遠東發展
**荃灣青龍頭地段第70號	132,042	5.0018	3,788	中國冶金科工
屯門青山公路—大欖段	28,686	1.388	4,839	英皇國際
屯門小欖冠峰街	8,439	0.6008	7,119	福來發展
沙田火炭樂林路	26,899	2.101	7,811	Eltara Limited
**屯門第2區震寰路與良德街交界	213,121	4.56	2,139	南豐
**啓德第1I區1號地盤	519,794	29.11	5,600	投資者羅家駒及相關人士
**啓德第1I區2號地盤	551,343	29.388	5,330	嘉華國際
**啓德第1I區3號地盤	600,836	39.2	6,530	保利
西貢碧沙路與清水灣道交界	8,026	1.6	19,935	常興發展
新界坪洲教育路	14,063	0.21	1,493	雅居樂副主席陳卓賢長子陳思銘
筲箕灣愛勤道與愛德街交界	46,145	4.335	9,396	永泰地產
沙田大圍美田路	52,539	1.48	2,817	遠東發展

*限呎地 **限量地

製表：記者 顏倫樂

市區地價硬 新界跌幅大

■城市大學潘永祥稱，發展商以送稅等方式變相減價，賣樓成本大增。 資料圖片

賣地場今年開始瀰漫低迷氣氛，兩幅地皮接連流標，另有一幅屯門地創出12年來最低賣地紀錄。資深測量師陳東岳估計，今年地價全面下跌20%，尤以新界偏遠地方的地價跌幅最大，而50億元以上的大型或貴重地皮由於存在頗高發展風險，造價跌幅亦會較大。反而小型地皮及市區地因為競爭大，相信今年跌幅會最少。

陳東岳：整體地價跌20%

陳東岳指出，其實今年首季地價已下跌最多10%，主要因為最近聯儲局加息言論，令市場產生憂慮，雖然最近美國方面「鬆口」，發表鴿派立場，緩解市場對加息時間的擔憂，然而買地須看2年至3年後的樓市，加息即使沒有提早，但似乎無法避免，再加上樓市政策因素，將需求遏抑，亦令地價難以回升。

城大建築科技學部高級講師潘永祥早前於大埔白石角地皮流標後，亦曾發表評論，直言流標對於市場訊息「好負面」，因為發展商投標是建基於樓市兩至三年後的升跌而釐訂，而政府則根據現時的估值，流標意味發展商對於往後的樓市並不樂觀，相信原因是息口趨升、政府供應大增，加上政府決心以政策調控樓價，均增加發展商的憂慮。

■資深測量師陳東岳估計，新界偏遠地方的地價跌幅最大。 資料圖片

政策焗發展商「手緊」

潘永祥預期，負面消息影響下，今年無論樓價、地價都會下跌，前者料跌10%至15%，後者由於建築費上升，跌幅更大，將達兩成至三成。事實上，政府辣招已令市場需求大幅減少，逼使發展商以送稅、回贈等方式變相減價吸客，賣樓成本大增。同時，政府大增供應，揚言未來10年供應47萬個單位，公私營比例六比四，發展商投地出價時自然更會「手緊」。

■高緯環球張翹楚指出，市區地與新界地出現兩極化。 資料圖片

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚指出，目前市區地與新界地出現兩極化，以最近截標的筲箕灣與大圍地皮為例，筲箕灣住宅地因為位置理想、景觀不錯，加上屬罕有港島區地盤，每呎地價高見9,396元，接近市場預期上限。反觀大圍地因位置較遜，而且地皮剪裁上有難度，令項目最後成交價低開，每呎地價僅2,817元，低過市場下限約6%。他相信，今後新界地價仍會偏低，與市區地會出現明顯落差。

補地價項目不足百伙 官地急撥「補位」

政府新財年增加官地供應，擬售34幅住宅地，涉及1.55萬伙創新高，按年增13%。大增供應的背後，其實因為多個範疇的土地供應「不到位」，如補地價項目去年度只得80個單位，按年急跌近9成，舊樓收購步伐亦因為市況低迷而放慢。此外，港鐵旗下項目屢屢流標，更是嚴重阻礙政府供應土地的時間表。

發展商寧放慢觀後市

據發展局公布，去年度補地價所涉及的單位數量只得80伙，佔原來預測可供應3,500伙僅2.3%，數量之少創下歷史新低。測量師分析，美國可能明年加息，加上政府辣招影響需求，發展商對前景看淡，最近出價已不斷調低，但政府一方的補地價態度顯然未跟上市場最新變化，仍然按目前樓價來釐訂，最終令發展商選擇放慢補價步伐。

為彌補這個供地「缺口」，政府於最新一份施政報告引入「補地價仲裁先導計劃」，通過第三方仲裁人士，以仲裁方式加快補地價協議。現時港府仍未公布相關計劃的細則，但業界相信，仲裁機制下的補地價水平將較之前為低，對於發展商會有吸引力。

強拍舊樓重建削三成

另一方面，舊樓重建所提供的單位數量亦減少，發展局公布，上年度只得1,700伙供應，按年下跌32%。翻查資料，土地審裁處去年接獲的強制拍賣申請亦只有16宗，相比2012年57宗大跌71.9%，顯示發展商收購意慾下降。業內人士指，辣稅影響下，加上預期明年加息，發展商出價不如之前進取，減慢舊樓重建步伐。

天榮站流標少1500伙

港鐵項目流標亦成為土地供應不達標的主因。上財年政府原本預料有3,100伙，但當中天水圍天榮站項目流標收場，即令土地供應失去1,500伙。其後港鐵急推日出康城第4期「補救」，涉及約1,600伙，本月底將截標。惟即使項目賣出，但只達預測51.6%，與政府目標仍有段距離。

■本港去年強制拍賣申請只有16宗，按年大跌71.9%，顯示發展商收購意慾下降。 資料圖片