

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港樓市最近出現一個畸形現象,這邊廂新盤熱銷,大批用家換樓客湧入市場買樓,但那邊廂發展商卻對投地興趣缺乏,地價屢創新低。有學者直指,所謂新盤「小陽春」,其實夾雜了多項買樓優惠,樓價其實有跌無升,反而發展商減少投地,反映對後市並不看好,市民入市須小心「摸頂」。翻查紀錄,更發現長實、新世界於政府上一個財政年度(2013-14年度)未有買入一幅住宅官地,情況極為罕見,或反映樓市已屆「強弩之末」。

大孖沙全年零買地 樓市小陽春恐虛火

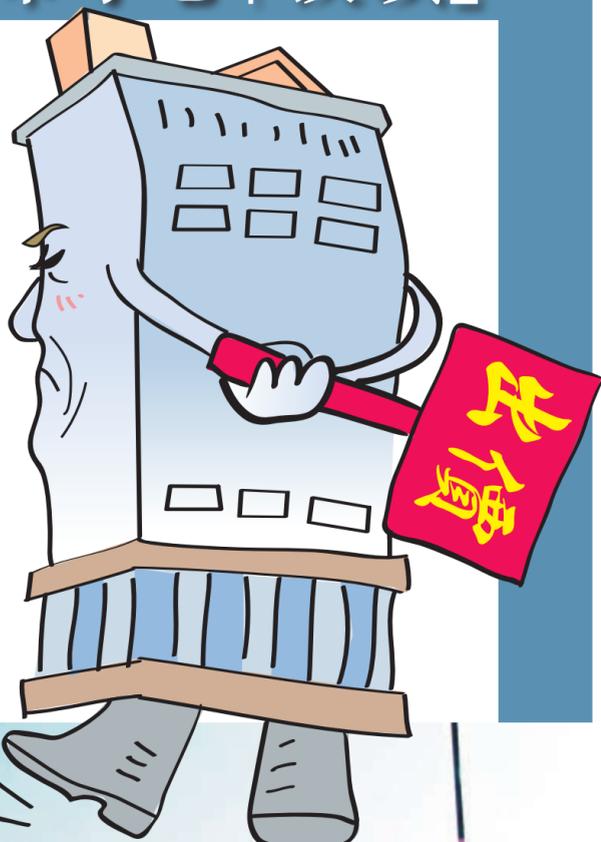
樓市睇真D系列

學者：地價愈賣愈低 入市小心「摸頂」

隨着早前大埔及啟德兩幅地皮售出,2013-14年度的賣地正式告一段落。本報統計整個財年內,政府一共賣出33幅官地(撇除流標的大埔白石角科進路地皮)、兩幅鐵路蓋頂項目及兩幅市建局地皮,官地推出數量為歷年新高,但最令外界意外的是,長實、新世界兩間「大孖沙」,整個財年內竟然未有中標任何一幅地皮,每次投標都繳羽而歸。

因為發展商買地建屋,看的發展年期數據長達2至3年,減少買地甚或出價極低,反映他們對後市並不看好。再加上大型地產商手持土儲多,他們入標時亦須衡量是否能順利清貨,出價低顯示他們對於未來能否去貨有擔憂,出價有憂慮,自然不及一眾中小型地產商進取。

過,他亦承認今日經濟環境好,失業率低,大部分打工仔有人工加,這個時候忠告市民不要買樓,或許只是「熱臉貼冷屁股」,正如好天氣叫人帶傘,沒有多少人會聽。



白石角屯門地價創新低

除大型地產商減少買地,各區地價亦明顯回調,尤其供應量最多的屯門及大埔區,地價屢創新低。其中白石角一帶地價更出現大幅降價,繼3月大埔白石角科進路官地流標,緊接5月份同區科研路官地就以樓面地價每呎僅3,300元,創下白石角發展區的地價新低;屯門區亦同樣地價低迷,4月份井財街官地樓面地價僅1,938元,3個月內兩度打破12年地價新低。

新盤熱銷僅定價奏效

地價低開的同時,最近荃灣環宇海灣卻單日速銷591伙,樓市表現與地價背道而馳。潘永祥指出,該批單位包含多項置業送稅優惠,開價低於同區二手,對用家自然有吸引力,所謂熱銷,其實只是發展商定價策略奏效,其實樓價並未因此上升,他說:「除非有新盤高二手樓差價超過兩成,而又賣個滿堂紅,咁就可以話樓市上升喇。」

辣稅一手新例礙出價

有測量師更指,大型地產商明顯無心買地,因為以其財力,不可能全年都未能成功中標。事實上,除長實、新世界外,多家大型地產商在港投地比例亦有下降,一部分原因在於辣稅,政府實施一手新例等,影響物業投資環境,而外圍環境變化,亦影響發展商出價。

類似長實、新世界等的大型地產商,業務不止地產這個範疇,營商環境轉差,自然需要分散投資,減低風險。事實上,長實雖然長達一年半未在香港買入地皮,但同時間卻積極擴大海外版圖,「棄亞入歐」的趨勢已成,有言論認為長實希望藉海外投資,減低香港投資物業環境改變的風險,亦不想將投資局限在地產業務上。

最近大批市民入市買新樓,潘永祥提醒要小心「摸頂」,因為後市仍充滿風險,美國方面醞釀加息,政府對於辣稅亦未有放鬆,更坦言除非有實質住屋需要,否則市民還是不要入市為好。不

六大地產商土地儲備

地產商	土地儲備 (萬方呎)	農地/新界 土地儲備 (萬方呎)
新地	約1,806.6	約2,870
恒地	約1,450	約4,250
信置	約1,421.6	沒有公布
長實	約1,104.8	約1,337.8
新世界	約890	約1,940
會德豐	約790	沒有公布

註:土地儲備根據發展商年報公布,並非最新數據,每間公司計算方式亦有些不同。製表:顏倫樂

大地產商放軟手腳 樓市見頂訊號?



環宇海灣人頭湧湧,開售至今已售出1400伙。資料圖片



長實大埔新盤嵐山將在今年內發售。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本報統計過去4個財政年度賣地,政府一共賣出95幅官地,長實作為本港地產商龍頭,首3年無間斷買入其中9幅用地,但上財年明顯放軟手腳,全年度無買入任何官地之餘,連鐵路項目、市建局項目亦全數盡墨,態度之保守為4年來首見。無獨有偶,另一大型地產商新世界發展,更是4年間從未中標任何一幅官地。事實上,從上財年的買地情況看,大型地產商明顯變得「錫身」,頭六大地產商的買地金額明顯少過中小型發展商逾十億元。

IMF警告樓市下調風險

港府2010年起大增官地供應,六大地產商(新地、長實、新世界、恒地、信置及會德豐)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280.78億元投得24幅地,佔總金額62.4%,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,令大財團擔心「補完貨實唔切」,導致出價偏低而未能奪標。事實上,國際貨幣基金會(IMF)今年來已三度警告,本港樓市會有下調風險,呼籲港府做好撤辣招的準備。

大型地產商中,以長實為例,翻查資料,原來長實對上一次投得地皮已「回帶」到2012年11月,當時以29.01億元買入馬鞍山落禾沙彩沙街地,意味長實竟然長達一年半時間無地入手。過去,長實一向熱衷購買官地及鐵路蓋頂項目

等,以今年公布的賣樓大計為例,預備在港推出的4個新盤,除大埔鳳園嵐山外,其餘3個都是屬鐵路項目或市建局項目,包括荃灣西七區環宇海灣(1,717伙)、港鐵日出康城第3期緻藍天(1,648伙)、與市建局合作的荔枝角道項目丰滙(402伙),足見長實賣樓對於政府賣地有相當倚賴程度。

而另一大型地產商新世界發展,投地出價同樣極之保守,4年間更加從未中標任何一幅官地,每次落場都只是「陪跑」。不過,新世界過去除投標政府官地外,亦一向有購買舊樓重建,或補地價建屋等,土地儲備來源多元化,目前土儲亦充足。但近年無論舊樓重建、補地價等難度都上升,未來預計亦會急起投地補充土儲。

內房企成賣地場新勢力

東方不亮西方亮,正當本地地產商放軟手腳之際,一班「內地過江龍」正好乘機來港連番出手買地,上財年更進入高峰期,多間內地房地產開發商一共投得5幅香港土地發展,涉及投地金額達73億元,無論土地數量、投地涉資都屬近年最多,積極程度不亞於一眾本地地產商,成為入標買地另一股新勢力。

當中最值得留意的是保利,去年斥資39.2億元買入啟德用地;世茂房地產、明發集團等亦夥拍英皇國際以27.0808億元買入壽山道西地皮發展豪宅。而萬科、合景泰富等亦曾經多次參與入標投地,萬科更曾夥拍永泰等競投啟德地,增加中籤率,雖然最終未能成功買入地盤,但這班「黃雀」勢力絕不能忽視。



白石角科進路住宅地最終仍以流標收場。資料圖片

屯門大埔供應多 流標機會增

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)上財年(2013-14年度)政府一共賣出34幅住宅地皮,但因其中白石角科進路流標,埋單計數只售出33幅。展望本財年(2014-15年度)未計算已安排下季重推的科進路地,政府主動推出的住宅地皮多達34幅,可提供約1.55萬個單位,按年升約13%,但最近地價屢創新低,屯門、大埔地價同創新低,恰恰今年新增土地中這兩個地區最多,流標風險不可不察。

翻查紀錄,新財年賣地計劃中,以屯門及大埔所佔的比例最多,屯門區推出8幅用地最多,但不少屬於低密度住宅,實際單位供應數量反而不及地皮數量7幅的大埔區,單計大埔白石角一帶,就有4幅合共多達310萬方呎的樓面供應,連同區內其餘3幅用地,大概可建逾7,000伙,供應量屬各區之冠。

今財年土地供應近3萬伙

灣仔捷船街地皮最近截標,正式揭開2014-15年度賣地計劃的序幕,但最近地價低迷,屯門、大埔地價屢創新低,再加上大型地產商投地意慾下降,政府要防止地皮流標,就只有調整底價,令地皮得以平價賣出,並平均分配各區供應,防止單一地區供應過量的問題。

單計上述兩區所佔的地皮數量,已佔整個賣地表內34幅住宅地的44%。可以想見,這兩區所賣土地今年流標風險相當高。而連同鐵路項目、市建局項目、補地價及私人重建項目等,本財年合共可以供應的單位約29,930伙,按年升約16%。

長實近4年買入地皮

地點	總樓面(呎)	地價(億元)	樓面地價(元)
政府官地			
2010-11年度			
何文田亞皆老街204號	394,285	41	10,399
紅磡灣填海區D1地盤	365,750	35.1	9,597
元朗元朗邨地皮*	664,139	24.1	3,629
2011-12年度			
元朗牛潭尾	101,095	6.62	6,548
半山波老道	435,296	116.5	26,763
元朗屏山屏葵路	65,402	3	4,587
紅磡利工街*	104,841	8.01	7,640
北角油街	755,632	62.672	8,294
2012-13年度			
馬鞍山落禾沙彩沙街**	562,171	29.01	5,160
市建局或鐵路項目			
2011-12年度			
中區卑利街/嘉咸街項目地盤B	191,492	-	-
2012-13年度			
荃灣西站第五區灣畔	2,235,186	96.31	4,309

*限呎地 **限量地 製表:顏倫樂

土儲急降

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長和系向來分工清晰,不過,長實近年已開始增加地產以外業務的投資,不時參與系內其他公司的項目,意味著日後來自其他業務的直接收入比重增加。加上主席李嘉誠五月中在股東會上指,「本港樓市仍然是政策市」,市場自然對長實長達一年半未在香港買入地皮,但卻同時積極擴大海外版圖有所解讀,認為長實希望藉海外投資,以減低香港投資物業環境改變的風險。

頻夥系內公司投資海外

事實上,長和系近年趁歐洲經濟轉弱,不斷收購當地水務及能源等相關業務,如2012年9月長建、長實、電能及李嘉誠基金斥資235.23億元收購威爾斯WWU配氣網,2013年6月,長建、長實、電能及李嘉誠基金又斥資

97.74億元購荷蘭廢物發電項目等。至上月,長實投資海外再有新動作,長實、長建及電能組成財團計劃以最多144億元收購澳洲天然氣分銷商Envestra;同月,長實及長建還宣布斥約24.82億元收購加拿大機場停車場公司「Park N Fly」。

勢影響日後賣樓部署

長實雖然整整一年半「零買地」,但其香港土地儲備暫時仍充足。據其年報顯示,截至去年底,公司於香港仍持有土儲約1,104.8萬方呎樓面,在本港發展商排第4位。不過,土儲當中包括今年推出大埔嵐山、將軍澳日出康城第3期緻藍天、荃灣環宇海灣、長沙灣丰滙,以及荃灣昇柏山、半山玉珮、北角DIVA,單計這批新盤的樓面,就達到420萬方呎,換言之,這批單位全部售罄的話,長實香港土地儲備將急跌

至約685萬方呎。長實多年來扎根香港,每年賣樓榜上「非冠即亞」,只有零星年份賣樓數量較其他幾間龍頭地產商為少,然而去年在一手新例實施下,長實賣樓速度急速下降,全年只售出不足500伙及套現不足50億元,為13年最差。即使今年力追賣樓收益,但長實去年未投得一幅土地,「老本隨時食完」,業界預料,若長實新財年(2014-15年度)仍未能購入地皮,勢必影響日後賣樓部署。相比長實,其他多間本地發展商仍持續有吸納土地,其中土儲最多的新地,坐擁逾1,800萬方呎的土地儲備,但上財年仍用57.17億元買入4幅土地。會德豐雖然目前土儲最少,至去年底只有790萬方呎,但後勁凌厲,今年初至今再買入一幅啟德1H3用地,可建樓面41.3萬方呎,可供發展土儲升至830萬方呎左右。

長實聞燻味 地產比重減