

高樓價揭秘系列

地價篇

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）2015年過去一半，港人日夜盼望樓價下跌，但好夢難圓。雖然政府一邊加「辣」減少市場需求，再一邊增推土地，惟樓市依然反覆向上，社會怨氣積聚，本報將分別就不同層面對現今高樓價作深入探討，今日先由最基本的地價開始。翻查過去半年賣地記錄，政府賣出的10幅官地中，半數都高出市場預期上限7.3%至48%成交，更有4幅地皮創下該區「地王」。地王出現頻率之高歷來罕見，就連屯門、白石角等區份，地價亦大部分以接近市場預期上限成交，多幅地皮招標都出現「爭崩頭」現象，反映土地供應與發展商的需求仍僧多粥少，在地價居高不下的情況下，樓價暫難回落。

土地供應僧多粥少 成交半數超上限價

半年誕4地王 樓市暫難回落

龍翔道呎價破2萬最勁

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）翻查資料，上半年4幅創紀錄的新地王，風頭最勁為九龍塘筆架山龍翔道地皮。嘉里2月時以高市場預期36.89%的價格投得地皮，成交價23.898億元，每方呎樓面地價高見20,534元，破盡九龍區地價，成功登上「九龍地王」寶座。

新界區連現3地王

新界東則連環誕生兩幅地王，其中資本策略4月以3.022億元買入的上水粉錦公路旁洋房用地，高市場上限20.88%外，每方呎樓面地價9,127元，更創下新界北區地價新高；另一幅地王為馬鞍山落禾沙里地盤，中信泰富5月以14.68億元投得，每方呎樓面地價達到6,502元，創下馬鞍山區地價新高。連續兩幅地王的出現，帶動新界東區樓價地價同步上漲。

至於新界西則有本月揭標的屯門管翠路地皮，由恒地以36.289億元投得，創下歷來屯門地皮單一地價最高紀錄，折合樓面呎價約4,621元，較毗鄰由會德豐於兩年前投得的地皮樓面呎價再高出兩成半。

邊遠地亦賣得好價

值得注意的是，上半年多幅地皮雖然未破頂，但造價都貼近市場預期上限，例如新地38.8億元買入的大埔白石角科進路博研路交界地皮，雖然位置靠內陸，但每方呎樓面地價3,864元，較去年同區兩幅臨海地皮反而高出8.78%及17.09%。而屯門區兩幅已售地皮，雖然位置並非在屯門的核心社區，然而成交價都貼近市場預期上限，反映發展商對地皮承接力強勁。

港府為壓抑熾熱樓市，除祭出多項「辣招」減低市場需求之外，增加土地供應的步伐亦一直未停，過去半年一共售出10幅官地，為庫房增加147.719億元收入，共涉9,240伙，去年上半年港府連港鐵及市建局推地，則共涉8,394伙。

「地王」頻現歷來罕見

值得注意的是，今年以來地價急升，10幅已售官地中，有5幅都高出市場預期上限成交，幅度由7.3%至48%，更有4幅地皮摘取該區「地王」的皇冠，頻密程度歷來罕見，反映土地供應與發展商的需求仍有距離，發展商相當餓地，另一角度也反映發展商對後市有信心，故願意出高價搶地。

理工大學建築及房地產學系教授許智文認為，發展商買入地皮至推出市場發售，一般需時3至5年，地價上升，意味着發展商對3、5年之後的樓市相對看好，預測屆時樓價不會跌甚至上升，才會願意付出高溢價來搶地。而以目前政府的房屋政策導向，以及市場的整體成交情況來評估，估計後市繼續以用家的剛性需求主導，故發展商對於可建細價樓的地皮興趣

更濃，即使個別地皮原本可建中至大型單位，發展商買入後亦傾向發展細單位。

買家入市應量力而為

他預期，除非今後香港經濟出現大問題，否則，只要地皮位置、附近配套都理想等，下半年推出的地皮仍很大機會以高價成交。但他提醒，雖然發展商餓地及對後市看好，但也不代表之後樓價只升不跌，畢竟樓價的升跌，也與當時的經濟環境及市況，以及息口有很大關聯度。買樓可說是人生的重要投資，入市前應以自己實際承擔能力及今後十多年的經濟、息口水平作綜合考慮。

理想城市集團企業估值部主管張聖典分析，過去半年4幅地王其中3幅都屬豪宅地，相信因豪宅較少受金管局逆周期措施影響，而往後供應亦有

限，預測往後豪宅地仍然受到追捧。值得留意的是，該3幅地王毋須興建老人院、郵局等社區設施，亦令造價更有支持，因為這類設施須通過相關政府部門審批，過程繁瑣，增加設計及興建難度，減弱競投興趣。此外，地價較平的細地相信會繼續多人爭，因為入場銀碼細，多人競爭，令造價容易走高。

細單位年升23%得人驚

事實上，港府出盡法寶仍未能勒住樓市這匹脫韁野馬，差餉物業估價署在本月公布的4月份樓價指數，再創歷史新高，連升13個月至297.1點，按年急升21.26%。細單位升幅更為驚人，按年升幅達22.95%，去年4月一個300萬元的細單位，今年4月已需368.8萬元方能上車。相比公務員最新建議加薪約3%至4%水平，工資調整可謂拍馬都趕不上，市民上車夢仍難圓。

過去半年政府賣出住宅地

地盤位置	成交價(億元)	預測單位供應(伙)	標書數量	備註
住宅用地				
沙田大埔公路(大圍段)/住宅(丙類)	7.73	約4,000	8	符合市場預期
葵涌興芳路	3.721		19	符合市場預期
屯門業旺路	4.288		9	符合市場預期
九龍筆架山龍翔道	23.898		20	高預期上限36.89%、九龍區地價新高
白石角科進路與博研路交界	34.8		13	高預期上限7.3%
上水粉錦公路	3.022		14	高預期上限20.88%、新界北區地價新高
西貢對面海康健路	6.09		18	高預期上限48%
馬鞍山落禾沙里	14.68888888		19	高預期上限8.37%、馬鞍山區地價新高
屯門第16區海榮路與恆富街交界	13.19		14	符合市場預期
屯門第56區管翠路	36.289		9	符合市場預期、屯門地價新高

港鐵及市建局項目	成交價(億元)	預測單位供應(伙)	標書數量	備註
深水埗福榮街532至542號	---	90	13	---
天水圍天榮站項目	---	1500	4	---
將軍澳日出康城6期	33.45*	2,400	7	收7份標書，為日出康城1期以來最多
將軍澳日出康城7期	38.88*	1,250	7	收28份意向書、破港鐵歷來紀錄
預測單位供應總數(伙)		9,240		

*補地價 製表：記者 顏倫樂

過江龍落注 齊搶高地價

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港賣地市場過去半年，除了「地王」多，發展商的參與程度亦達到史無前例的最高峰，多幅土地都有超過十個，甚至廿個財團入標，就連日出康城6期及7期兩幅提供過千伙的大型地皮，亦各自收到7份標書，與過去「小貓三四隻」的景況大相逕庭，反映發展商求地若渴。更不可忽視的，是一班內地「過

江龍」的參與，令市場競爭性大增，推高地價。

內房商借港走向國際

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，香港融資成本低，兼且可以作為走向國際的跳板，所以儘管香港地皮對於內地發展商而言規模較細，但依然吸引大批內房企落注買地。

不過，因為「人生路不熟」，該批內房企剛進入香港市場時，多會夥拍本地發展商合作發展，大家各取所需，本地發展商透過合資減低投資風險，內房企則需要本地發展商作「盲公竹」，於香港樓市站穩陣腳。翻查資料，今年初萬科曾與英

皇國際、世茂房地產主席許榮茂等合組財團競投日出康城6期，上月底屯門海榮路商住地截標，亦吸引「久休復出」的保利置業落場。最近市建局馬頭角北帝街/新山道項目截意向，收到歷來最多的32份意向書，其中內房企就包括世茂、越秀、萬科等，連軍有在港買地的內房企五礦建設亦有參與。

事實上，過去半年，多幅官地都有超過十個，甚至廿多個財團入標，最少的沙田大埔公路(大圍段)都有8份標書，最多的筆架山龍翔道豪宅地皮就有20份。

緩收舊樓加入搶官地

張聖典說，購買政府官地可以節省印花稅支出，對比私人併購來說更具吸引力，故近年不少熱衷舊樓收購的發展商，亦轉向政府官地埋手。例如，恒地、金朝陽等過去積極收購舊樓的發展商，最近都更多參與競投官地，再加上一班「生力軍」如佳明集團、K&K Property、億京、新加坡鴻福集團等，導致每次賣地招標都出現「爭崩頭」的盛況。



大中小發展商及內房商同時加入搶地，競爭者增多進一步推高本港地價。圖為今年1月19日截標的日出康城6期項目，左起：許榮茂私人公司代表、萬科置業助理董事林力山、英皇國際執行董事張炳強一同入標。資料圖片

司法覆核拖累 下季供地料僅5200伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府即將公布下季賣地計劃，按照原先計劃，下季可以推出的地皮應該有10幅，涉及約6,000伙，但因其中兩幅大埔住宅地正面對司法覆核，涉及約660伙，令下季可供應土地減至8幅約5,270伙，而本季連同港鐵及市建局，總供地則有6,200伙。測量師表示，政府改劃土地屢屢遭到地區人士反對，建議政府於規劃同時，多顧及社區需要，提供更多公眾設施，以補償社區的損失。

2700伙遭地區勢力狙擊

政府近年於各區大舉賣地，但地區阻力不少，供地步伐迭遇挫折。本財年須要改劃土地用途才能推出市場的15幅住宅地，雖然有7幅已獲城規會通過，可建4,500伙，但其中一半正遭到司法覆核，涉及大埔區約2,700伙，包括露輝路以東、露輝路以西、大埔灣大埔公路旁、荔枝山山塘路旁用地。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，政府每每推出地皮，社區人士即提出司法覆核，雖然於司法角度沒問題，但就影響政府威信，未能達成政通人和，擔心若情況持續，最終影響政府落實房屋政策，亦會影響發展商投地意慾。

他建議，政府於全港各區賣地的同時，應加強與地區人士溝通，地皮改劃的同時，應聆聽

社區聲音，於地皮內適量加入社區設施，例如公園、公眾停車位、幼稚園、托兒所等等，平衡社會需要，為公眾帶來規劃增益(planning gain)，而非給予外界一味增加發展密度的負面印象。

露輝路兩地料需押後推

據了解，由於露輝路兩幅地皮合共660伙正被司法覆核，原本安排財年上半年推出發售，可能因此被迫押後推出，拖累下季度可供應地皮跌至8幅約5,270伙。但壞消息不絕，其中最矚目為石硤尾大窩坪延坪道以北地皮，可建樓面逾63萬方呎，提供約980個豪宅，由於鄰近地段最近誕新地王，市場對地皮估值樂觀，預測每方呎樓面地價1.8萬元，最高估值達到113億元。

不過，延坪道地皮早前於一片反對聲音中獲城規會通過，但未來或可能面對鄰近居民的司法覆核，成為隱憂。市區地除延坪道以北地皮外，還有一幅長沙灣福華街、營盤街與福榮街交界地，可建樓面307,386方呎，提供約

500伙，也可能會遇地區阻力。

新界方面，下季雖然有3幅白石角地皮可供出售，但預計政府只會推出其中一幅用地，再加元朗頭頭、屯門第48區青山公路(青山灣段)、青衣美景花園後山的細山路都有地皮供應，4幅新界地皮都已完成改劃程序，預料可提供2,500伙。連同2幅市區地，下季全港預料最少有6幅住宅地可供出售，提供最少有4,000多伙，政府或會彈性加入其他土地「補貨」。

「一鐵一局」需力谷達標

而由於官地項目遭到司法覆核挑戰，影響政府供地進度，估計政府接下來會繼續依靠「一鐵一局」來達到供地目標，但本財年可供出售的港鐵及市建局項目只有8,070伙，令政府推地彈性減低。另外，港府原訂本季內一連推出兩幅日出康城地盤，合共2450伙，但推出時間一直延遲，至本月才完成日出康城7期的招標程序，8期或可能會延至下季。

下季(7至9月)政府有機會推出地皮

地盤位置	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	預測單位供應(伙)
大埔白石角創新路	住宅(乙類)	184,064	662,632	約2,400
大埔白石角創新路	住宅(乙類)	308,927	1,112,137	
大埔白石角科研路	住宅(乙類)	116,144	418,118	約500
長沙灣福華街、營盤街與福榮街交界	住宅(甲類)	34,154	307,386	
大窩坪延坪道	住宅(乙類)	219,898	633,306	約980
元朗頭頭	住宅(丙類)	306,236	367,483	約500
屯門第48區青山公路-青山灣段	住宅(丙類)	92,893	120,761	約150
青衣細山路地皮	住宅(甲類)	99,029	594,174	約740
預測單位供應總數(伙)				5,270

製表：記者 顏倫樂