

# 上半財年麵粉又貴又多 供應10590伙創新高

## 十幅地皮 六塊封王

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府財政年度下週將踏入下半年度,據本報統計顯示,政府上半財年推出14幅住宅地(當中4幅正在招意向及招標中),共提供10,590伙,按年增近25%,也是歷年來供地最多的半年度;同期地價亦上升,已賣出的10幅住宅地中竟有6幅地王。業內分析指,麵粉價(地價)高企,雖然會托高麵包價(樓價),但未來樓市的走勢更主要的還是受經濟環境及樓宇供應量的影響。

陳茂波近日指出,樓市未來4年累計供應量,將達8.3萬伙創歷史新高。

發展局局長陳茂波近日指出,經過政府數年覓地,樓市「起了一些根本性變化」,新供應正逐步增加,未來3年至4年的累積供應量,將達8.3萬伙創歷史新高。的確,政府於上半財年積極推地,短短半年內連推14幅土地(包括官地、一鐵一局項目),共提供10,590伙(見表),單位數量按年急增24.59%,佔政府全年供應目標1.9萬伙的55.74%,意味下半年尚餘8,410伙已可達標,而扣除舊樓重建項目及補地價項目所產生的土地供應,預料政府於下半年只需供應6,000個至7,000個單位已達全年供應目標。

### 「地王」頻現 歷來少見

單以半年供地計,上半財年的供應更打破歷年的半年度新高,第二高是2013/14年度下半年的10,554伙供應。但值得注意的是,大量土地供應的推出,卻未有因此令地價冷卻,據本報統計,上半財年已賣出的10幅土地(包括一鐵一局項目)中,有6幅創出新高價紀錄,亦即俗稱的「地王」,破頂頻率之高為歷來少見。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示,地價市場與現時樓市變化應該分開來看,因為發展商看的是2年至3年後的市況,願意高價投地,代表發展商對後市看法樂觀。他指出,雖然政府近年土地供應都可以達標,但長遠供應仍受到不同的地區阻力影響,例如新界東北發展計劃、洪水橋發展等等,項目進度均極為緩慢。

陳超國認為,雖然港府兩年內土地供應充裕,但之後的供應或會再次緊張:「香港好矛盾,樓價高,政府話要增加供應,市民應該要支持,但而家又要拉布,又要司法覆核去阻止,政府爭拗主導樓市供應,係好唔健康。」他認為,要解決本港高地價問題,首先政府要先突破土地供應的瓶頸,否則地價只會愈搶愈高,第四季預測地價將繼續被搶貴。

### 內房商心急插旗 搶高地價

而且,本港賣地市場近年除本地財團外,亦多了一班內地發展商、基金等,令市場競爭上升,間接亦推高地價。陳超國指,內地發展商進入香港市場是希望分散投

資,走向國際化,他們為了成功買入土儲,往往願意出高價,導致中資買入的地皮許多都變成「地王」,他分析,內房有其渠道向內地客銷售,對其日後銷路有幫助,或因此出價上能夠更進取。

韋堅信測量師行估值董事林晉超表示,每間發展商投地都有其盤算,假如某發展商於某些區域已有地盤興建,投地後可以產生協同效應,便會願意出更高價買地;亦有個別地皮因為地段本身有基建優勢而被看高一線,故難以評論發展商近期高價投地是否「摸頂」,但近1年地價上升是不爭的事實,第四季估計仍有上升空間,若按年計至少上升10%以內。

### 經濟息口 最影響樓市

他續說,發展商高價搶地,顯示對後市有信心,日後平賣的機會雖然微,但不代表一定會高價賣樓,始終買地建樓是一項「投資」,並非有賺無賠的買賣,故市民不應單純看發展商投地取去向去預測後市,「其實而家咁貴買地係有風險」,他認為,後市更大程度視乎本地及外圍經濟、土地和房屋供應,及息口變化等因素。



### 過去四個財年土地供應情況\*

年份	2012/13年度		2013/14年度		2014/15年度		2015/16年度
	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年
官地單位	3,200	4,770	4,900	8,100	3,600	2,750	5,730
鐵路項目單位	3,216	894	720	2,200	2,900	5,500	4,580
市建局項目單位	382	0	0	254	2,000	1,004	280
總數	6,798	5,664	5,620	10,554	8,500	9,254	10,590**

註: \*包括住宅官地、鐵路項目、市建局住宅項目。

\*\*包括4幅未揭標土地。

製表: 記者 顏倫樂

西鐵元朗站為上半財年最矚目地皮,榮膺「新界西北地王」。

## 110億搶地 新地最勇

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)上半財年賣地市場百花齊放,除多間本地地產商落場外,不少內地房地產發展商、基金公司等都加入競爭,其中萬科、保利同樣瞄準屯門地皮,實行高價搶地策略,成功買入各一幅地皮。「本地薑」中,以新地斥資超過110億元投得3幅地皮最多,拋離一眾對手成為上半財年的大地主。

### 新地「中三元」共涉2400伙

另一龍頭地產商長實,雖然幾乎次次都入標,但全數食白果,上半財年零買地。長實對上次成功投地已經是2014年12月22日開標的市建局海壇街地皮,海壇街地皮亦是長實自2012年11月之後買入的首幅土地,市傳涉資20億元。2012年11月,長實以29.01億元買入馬鞍山落禾沙彩沙街地皮。

新地近年積極於本港買入土儲,單計上半財年已斥資110億元投得3幅地皮,共涉約2,400伙,其中最為矚目的是西鐵元朗站項目,該地成交金額高達93.2億元,

創新界西北區地價新高,榮膺「新界西北地王」,新地揚言總投資額高達200億元,計劃興建1,876伙,市場預料日後每方呎實用面積售價可達1.6萬元以上。消息一度令整個新界西北二手住宅市場沸騰,樓價更因此被炒上。

被稱為「西北大地主」的新地,除元朗站項目外,上半財年還以13.19億元中標屯門海榮路與恆富街交界地皮,為其西北區再添一員,未來擬投資30億元發展項目。另外,亦中標市建局馬頭角北帝街/新山道項目,市場預計項目投資額至少10億元,連同上述兩幅新界西北地皮,估計新地上半財年買地發展的總投資額高達240億元,相當看好後市。

### 四太新高價勇奪牛潭尾

除了新地外,上半財年還有兩幅令外界嘩然的官地成交,包括嘉華高價投得的大埔白石角創新路地皮,每呎樓面地價高達4,567元,為白石角近5年樓面地價新高。

而值得注意的是,地盤位置並不臨海,相比新地今年3月購入的毗連地皮,每呎樓面地價在半年間便升了18%,雖說不同發展商有其投地策略,但地價的升幅於這裡可見一斑。

此外,由賭王四太梁安琪持有的私人投資公司「尚嘉」,本財年亦加入投地,並成功買入元朗牛潭尾豪宅地,每呎1.2萬元打破元朗區每呎樓面地價新高。會德豐地產中標的將軍澳日出康城7期商住用地,每呎補地價3,147元,亦為日出康城一帶補地價的歷來新高,雙雙「封王」。

### 內房萬科保利成功搶地

一眾內地「過江龍」上半財年表現亦非常亮眼,其中內房龍頭萬科7月以38.22億元中標屯門掃管笏路地皮,為公司首度中標香港地皮外,更打破屯門區歷來地價新高。另外,上周新鮮滾燙出爐的屯門青山公路臨海地,則由內房保利以17.3億元中標,每呎樓面地價高達15,095元,創下新界西北區每呎樓面地價的新高。

製表: 記者 顏倫樂

### 上半財年已賣出土地情況

地點	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元/方呎)	中標財團	單位數量(伙)	備註
政府官地						
屯門海榮路與恆富街交界地皮	354,646	13.19	3,720	新地	3,100	貼近市場預期上限
屯門管翠路地皮	785,341	約36.29	4,621	恒地		符合市場預期
長洲花屏路	29,364	約0.69	2,346	月影控股		符合市場預期
屯門掃管笏路地皮	841,745	約38.22	4,541	萬科		屯門區歷來地價新高
元朗牛潭尾新潭路與碧豪苑第一街交界	45,220	5.48	12,119	尚嘉*		元朗區每呎樓面地價新高
大埔白石角創新路	663,439	30.3	4,567	嘉華	約720	同區近5年樓面地價新高
屯門第48區青山公路-青山灣段	114,604	17.3	15,095	保利	約38	新界西北區每呎樓面地價新高
鐵路項目						
港鐵將軍澳日出康城7期	1,235,277	38.88**	3,147	會德豐地產	1,250	康城一帶補地價歷來新高
西鐵元朗站項目	1,485,352	93.2	6,275	新地	1,876	新界西北區地價新高
市建局項目						
馬頭角北帝街/新山道項目	105,304	—	—	新地	160	—
總數		273.55			7,144***	

註: \*賭王四太梁安琪近月成立的私人投資公司。 \*\*補地價。 \*\*\*上半財年另有4幅土地已經推出招意向及招標,但未揭標。

## 6地5300伙涉覆核 供地存變數

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本財年即將踏入下半年度,由於之前「努力跑數」,下半年政府可說較輕鬆,只需向市場「泵地」約6,000伙至7,000伙已可達標,而目前於賣地表的內土地共有22幅,提供逾1.2萬伙,達標情況看似樂觀。不過,須留意22幅地中,至少6幅地皮涉及司法覆核,涉及5,300伙,餘下可推出的單位約7,000伙,政府全年供地2萬伙的目標仍存變數。

### 涉官司地皮 大埔佔最多

據了解,該6幅受到司法覆核困擾的住宅地,有4幅都是位於大埔區,涉及約2,700伙,包括露輝路以東、露輝路以西、大埔滘大埔公路旁、荔枝山山塘路旁用地。而財年第二季新加入賣地表的2幅掃管笏地皮,早前亦有市民擬提出司法覆核,涉及2,600伙,為地盤推出招標帶來不明朗因素。單計上述6幅住宅地,所涉及的供應已達5,300伙。

而餘下於賣地表的內的地皮中,有4幅原本安排上半年推出市場,但未有如期推出,分別為2幅白石角地皮(約1,680伙)、長

沙灣福華街地皮(約500伙)及元朗凹頭(約500伙)住宅地,共2,680伙,由於地皮已相當成熟,可以隨時推出市場發售,估計下季度會率先推出市場。

而其餘12幅用地中,不乏市區地,包括何文田常盛街地皮,近月已通過城規會改劃,隨時可推出招標,地盤可建樓面約587,712方呎,涉及910伙,為罕有具規模的豪宅地,估值約60億元。另一幅市區地為黃麻角道西地皮,近月同樣已通過城規會。鄰近赤柱富豪海灣,預料發展豪宅,提供約183伙,估值更達60億元至70億元。

### 港鐵將推康城9期逾千伙

此外,現時於賣地表的內的3幅沙田區住宅地,本月亦獲城規會通過由綠化地帶改為住宅地,分別位於沙田九肚麗坪路、沙田多石配水庫以北,及沙田大埔公路-沙田嶺段,每幅用地可建單位由約120伙至680伙,合共約1,200伙。而按照政府年初公佈的計劃,下半年港鐵將軍澳日出康城9期亦將推出市場,涉及逾千伙。

## 重建「補天價」 收舊樓遭冷落

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)綜觀上半財年,還有一個現象是「官地熱、收舊樓冷」,發展商都一窩蜂走去購買官地或競投「一鐵一局」的項目,令賣地市場競爭大增,反觀舊樓收購及補地價項目則遭到冷落,今年至今只得8宗舊樓強拍申請,相比去年同期11宗再跌27%。

### 「舊樓王」恒地轉投官地

資深測量師陳超國認為,政府補地價進取,令發展商感到無利可圖,而官地買賣相對舊樓收購亦來得簡單,令近年更多發展商將重心放到政府賣地計劃上,就連有「舊樓王」之稱的恒地,今年亦積極重返官地舞台,上半年已成功投得官地發展。

陳超國表示,近年舊樓收購項目不斷減少,主要由於強拍措施已進行多年,具潛力的地盤早已被收購或「落釘」,發展商尋找新的發展機會變得狹窄,而且樓價高企,小業主叫價硬淨,發展商收購難度上升,與此

同時,政府又大量增加土地供應,發展商於是捨難取易,向業權更為簡單的官地「埋手」。

### 先徵BSD重稅 影響興趣

另一方面,受買家印花稅(BSD)影響,發展商收購舊樓時要付重稅,「未見官要先打八十」,雖然舊樓拆卸時發展商可以獲得退稅,但收購成本仍然大升,萬一收購不成功,發展商損失更大,故發展商於選擇項目時變得更「龜兔」,亦令近年舊樓收購宗數大減。

鑑於發展商都「轉軌」競投官地,冷落收購舊樓重建,發展局去年10月推出補地價仲裁先導計劃,希望透過仲裁解決補地價分歧,但計劃至今未見一例,雖然期間政府一直有就十多個補地價申請向發展商提出邀請,只得恒地旗下一個地盤表示願意透過仲裁釐訂補地價金額,估計最快年底前該案例才有結果。