

港樓轉角

系列

政府猛推地壓樓價

地價見頂來年估跌10%

下季供四千伙 就達標

美聯儲局宣佈加息後，已顯疲態的樓市形勢更危，但特首梁振英表態不會減辣，並將繼續增加土地及樓房供應，期望未來將每個單位的售價壓低100萬元。測量師預料，本港明年進入加息周期，地價亦勢必跟隨樓價下滑，認為地價已經「見頂」，明年將跌10%。本報統計政府財年至今年9個月，政府已供應土地近15,000伙，距離年度目標只差約4,000伙，由於賣地表內仍有充足土地足敷供應，包括白石角、沙田、九龍一帶等，相信年內供應達標可期。

■香港文匯報記者 顏倫樂

近月無論一手或二手都大吹淡風，美聯儲局上周宣佈加息0.25厘，十年來重啟加息周期。政府月底將公佈第四財季的賣地計劃，近期的地皮成交價已隱現市場憂慮。理想城市企業估值部主管張聖典表示，本港銀行尚未跟隨美國加息，從技術層面看，現時地價估值應該與之前分別不大；惟他預計，在聯繫匯率下香港遲早亦要跟隨加息，心理影響下，發展商出價必定會更保守，故該行近期的估值已因應市況作出調整。翻查資料，上周截標的屯門第56區掃管笏路住宅地，該行就調低估值約12%。

北區地價跌幅較大

不過，張聖典相信，賣地市場不至於會出現「有地無人買」的局面，但地價會先應聲下滑，他並預測來年地價將跟隨樓價下跌約10%，而供應土地的「糧倉」大埔、元朗、屯門一帶，地價跌幅會較大；而銀碼較大的地皮，發展商因為要衡量風險，預料短期內出價亦會偏低，甚至觀望市況變化而放棄競投。

產業測量師張翹楚直言，地價將會「見頂」，明年並將回落5%至10%。他說，發展商買地至建築物落成，差不多是3年之後的事，美國加息後，市場必然會猜測香港亦將進入加息周期，發展商衡量之後賣樓利潤下降，出價亦更保守偏低，「無人想做白老鼠，在淡市仲高價買地。」他預測部分發展商會觀望，賣地市場或有一段時間內陷入低迷狀況。

政府不減辣續增供應

樓市前景不明朗之際，適逢政府月底

即將公佈下一季賣地計劃，市場關注地部署否因此有調整。惟政府消息指，政府現階段無意調整1.9萬伙的供地目標。特首梁振英近日更表態指政府不會減辣，將繼續增加土地及樓房供應，並會以「極大的政治勇氣」將未來每個單位的售價壓低100萬元。據本報統計，本財年至今年9個月內，雖然受司法覆核拖累，影響部分土地的推售時間表，但時至今日，政府年度內已推出的土地供應接近15,000伙，距離供應目標只差約4,000伙。

預測政府下季可供應土地，將有兩幅九龍豪宅地，分別位於何文田常盛街及筆架山龍翔道，兩地都相當具規模，其中常盛街可建樓面58.77萬方呎，提供910伙，為罕有具規模的豪宅地，估值達64.6億元，樓面地價約11,000元。另一幅龍翔道地皮可建樓面亦達34.28萬方呎，亦可供應354伙，估值58.2億元，樓面地價17,000元。

新界區仍為供地重鎮

下季另一幅市區地皮位於赤柱黃麻角道西，鄰近富豪海灣，料提供180伙，可建豪宅樓面24.5萬方呎，估值高達46.6億元。上述三幅地皮都已通過城規會規劃程序，隨時可推出招標。

至於新界區，下季重點會在大埔白石角及沙田一帶，其中白石角兩幅地皮(約1,680伙)原本安排上半財年(4至9月)推出市場，但並未如期推出，估計下季至少有1幅會推出招標。而沙田一帶亦有3幅地皮可供發售，分佈於九肚、多石街及大圍一帶，9月獲城規會通過由綠化地帶改為住宅地，每幅用地可建單位由約120伙至680伙，合共約1,200伙。

預測下季可供應土地

資料來源：理想集團 製表：顏倫樂

地盤	地盤佔地(方呎)	可建樓面(方呎)	單位數量(伙)	估值(億元)	樓面地價(元)
大埔白石角創新路	308,927	1,112,137	1,220	46.7	4,200
大埔白石角科研路	116,144	418,118	460	18	4,300
何文田常盛街地皮	97,952	587,712	910	64.6	11,000
赤柱黃麻角道西	272,329	245,096	180	46.6	19,000
沙田九肚麗坪路	66,339	238,820	400	19.1	8,000
沙田多石街	94,185	339,066	680	13.6	4,000
沙田大埔公路-沙田嶺段	31,216	78,040	120	5.46	7,000
筆架山龍翔道地皮	234,655	342,769	354	58.2	17,000
總數			4,324伙		

中資125.5億買官地 首超港資

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本財年政府賣地步伐依舊緩慢，12月已近尾聲，但財年首三季實際賣出的單位仍然只得9,826伙，僅及推出單位16,372伙的65%。其中內地「過江龍」繼續積極買地，政府至今推出的8幅官地，內房投中3幅，均屬具規模的中至大型地皮，涉及金額合共125.5億元，佔官地成交額高達60%，首度壓過「本地薑」。

世茂70億最大手筆

由中資投得的3幅地皮，都相當具規模，最細的一幅屯門青山公路青山灣段地皮，可建樓面亦達114,604方呎，保利置業中標金額17.3億元。萬科則以逾38億元，投中屯門掃管笏路用地，樓面約84.17萬方呎。最大手筆要數世茂房地產，斥資約70億元買入大窩坪延坪道豪宅地皮，可建樓面達63.24萬方呎。

鐵路項目今年焦點

到本財年(2015/16年度)，發展局局長陳茂波年初時曾指，本財年官地的規劃進度較去年好，多幅住宅地「鬆綁」，估計出售官地的數量亦會按年增加，以達到供地目標。但看一看本財年的供地情況，現時已公佈招標的14,972伙，當中官地佔8,140伙，僅佔年初賣地表內單位18,600伙(連中途加入的兩幅屯門掃管笏路)的43.77%，因此

本財年焦點仍然落在鐵路項目上。港鐵及西鐵項目至今一共推出4個地盤招標，分別為日出康城7至9期，以及西鐵元朗站項目，合共6,336伙。至於市建局本財年至今推出3個舊樓地盤招標，涉及496伙。



■中資保利置業中標屯門青山公路地，成交價達17.3億元。

1400伙失約 首三季供應跌腳

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本財年首三季，政府原計劃推出超過16,372伙供應，一切順利的話，下季只需供應二千多伙即可，全年要達標可說相當輕鬆。但11月青衣細山路地皮(740伙)的流標後，大埔露輝路兩幅地皮(660伙)又因為司法覆核而擱置招標，本財年突然損失供應多達1,400伙，拖累首三季推出的單位供應跌至14,972伙，較原計劃下跌8.6%。

青衣細山路地皮流標

港府於本財年大力增推土地，首三季合共推出

16,372伙，為近年同期最多。但需留意的是，本財年同樣是港府推地遭到最沉重打擊的一個年度，尤其財年下半年伊始，供地計劃屢屢受挫。繼11月青衣細山路地皮流標，令供地表損失約740伙供應後，大埔荔枝山山塘路地皮又因為涉及司法覆核，被延遲期至明年2月開標，涉及1,785伙。

而同樣因為司法覆核的因由，原定本季推出招標的大埔露輝路兩幅土地，政府亦無奈須擱置招標，兩地涉及660伙。換言之，撇除大埔荔枝山山塘路地皮延期開標，仍有賣出的可能，政府期

內的供地計劃足足減少1,400伙，原計劃首三季推16,372伙，亦被逼降至14,972伙，減少幅度達8.6%。當中官地佔8,140伙、鐵路項目佔6,336伙、市建局佔496伙。

兩舊樓項目流拍

政府賣地迭遇挫折之際，其他土地供應來源亦同樣受挫，市建局近月曾經協助業主聯合出售的北角遠東大廈及中原大廈進行公開拍賣，但最終竟然出現「無發展商到場」的窘局，項目最終「流拍」，一個月內賣地市場出現流標及流拍，情況相當罕見。分析認為，政府近年不斷推地，反令發展商選擇更多，加上樓市前景看淡，發展商自然擇肥而噬。

司法覆核狙擊

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年推地經常受到社會人士司法覆核的挑戰，本財年情況尤為嚴重，4幅預備本季推出的屯門及大埔地皮，全部涉及司法覆核，合共約2,850伙。再連同賣地表面內滾存的大埔滘大埔公路地皮及2幅屯門青山公路掃管笏路地皮，涉及2,865伙，整個賣地表面內多達5,715伙受法律程序困擾，佔現時賣地表面內仍未售出的13,620伙中的42%。不過，為補足供應量，政府也有後備計劃。

賣地表42%單位受累

政府今年賣地不斷「甩鞭」，司法覆核一詞幾乎與每季賣地計劃扯上關係。特別本財年，政府堅持推出4幅受司法覆核影響的土地，分別位於屯門及大埔，惟最後兩區大綱圖都分別獲法院接納司法覆核申請。最後只得屯門第56區掃管笏路用地如期招標，另外3幅大埔地，1幅延期開標，另外2幅甚至擱置招標。

產業測量師張翹楚表示，司法覆核令政府賣地陷入兩難的局面，因為政府會被逼延後推地，但若一味後退又會造成不良先例，「往後就更加唔使賣」。上周截標的屯門地皮亦涉及司法覆核，但仍收到11份標書，反映發展商亦相信政府有

政府有Plan B

能力應付這類司法覆核的挑戰，如果順利以市價成交，可望為政府往後推地打下「強心針」。

理想城市集團企業估值部主管張聖典認為，許多人士的司法覆核是「為反而反」，政治理由凌駕於實際情況，兜兜轉轉，最後只是作繭自縛。

本季度政府中途加推土地時，張聖典就曾指出，加推土地展示政府推地的能力和堅定，即使有司法覆核的阻滯，亦要力保全年推地單位目標，訊息正面。預計中短期政府絕對有能力加推土地，如政府高級公務員宿舍、啓德用地等。而長遠而言，社會必須正視和檢討司法覆核有否被濫用，並加快開發新市鎮如東北發展區、填海等。

臨時加推土地保供應

政府其實也已築好「防護網」，應付供地可能出現的變數。翻查記錄，財年第二季，即7月開始，發展局宣佈財年內會隨時加碼推地，業內人士相信此舉是為供地提供彈性，以免土地供應出現「甩漏」造成不達標的局面。而政府7月增推大窩坪延坪道地皮(980伙)，12月增推元朗頭、深水埗福榮街地(兩地共960伙)，都被市場視為「及時雨」。

本財年至今賣地情況

製表：顏倫樂

地點	佔地(呎)	總樓面(呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	單位數量(伙)	中標財團
官地						
屯門海榮路與恆富街交界	52,001	354,646	13.19	3,720		新地
屯門管翠路	261,952	785,341	36.289	4,621		恒基地產
長洲花屏路	36,705	29,364	約0.6889	2,346	3,100	月影控股
屯門第56區掃管笏路	290,628	841,745	約38	4,541		萬科
元朗牛潭尾新潭路與碧翠苑第一街交界	94,228	45,220	5.48	12,119		尚嘉
大埔白石角創新路	184,290	663,439	30.3	4,567	720	嘉華
新界屯門第48區青山公路-青山灣段	88,157	114,604	17.3	15,095	190	保利
大窩坪延坪道	219,596	632,385	70.2	11,101	980	世茂房地產
青衣細山路	66,737	474,182		流標	740	/
大埔露輝路以東地皮	230,866	336,136		擱置	446	/
大埔露輝路以西地皮	110,740	161,235		擱置	214	/
大埔荔枝山山塘路	405,760	1,152,824	/	/	1,785	未開標
屯門第56區掃管笏路	73,195	263,503	/	/	405	未開標
元朗頭	306,311	367,569	/	/		未開標
深水埗福榮街、營盤街與福華街交界	34,154	307,388	/	/	960	未開標
市建局						
筲箕灣西灣河街項目	7,642	64,153	/	/	120	麗新發展
馬頭角北帝街/新山道項目	11,700	105,304	/	/	160	新地
馬頭角九龍道/上鄉道項目	14,897	134,076	/	/	216	未開標
鐵路項目*(地價一欄為補地價、日出康城第7期另有商場樓面約478,998方呎)						
將軍澳日出康城第7期	541,881	756,279	約38.88	3,147	1,250	會德豐地產
西鐵元朗站項目	420,872	1,485,352	約93.2	6,275	1,876	新地
將軍澳日出康城第8期	179,091	1,044,099	約29.55	2,830	1,430	長實地產
將軍澳日出康城第9期	138,479	1,120,630	約28.52	2,545	1,780	未開標
總數(**扣除流標及擱置招標地皮)			約401.6		14,972**	