趁樓市轉勢 過江龍攝位

中小財團搶地盤 318億攬地佔57%

樓市於上財年轉勢，土地市場亦由天堂跌落地獄。面對波動市，五大地產商買地態度變得保守，除新地外，其他四大財團皆一幅起兩幅止。相反中小型發展商趁勢搶地盤，尤其一班內地過江龍成功「攝位」，上財年共斥318億元買地，佔總買地金額57%。測量師指，由於不少財團上財年尚未有進賬，相信未來會更積極搶地，新財年「百家爭鳴」料持續。

■香港文匯報記者 顏倫樂

政府上個財政年度，賣地市場由高峰跌落谷底。上半財年樓市仍然一片好景，市場頻頻出現「地王」，但8月一場股災，旺勢急轉，首先是去年11月青衣細山路地皮流標，揭開地價大跌市的帷幕，此後便如火燒連環船，大埔露輝路地皮擱置賣地、大埔荔枝山地皮延期招標、創新低價地皮成交等。

■上財年內房企龍頭萬科一口氣買入兩幅地，涉資51.06億元。　資料圖片

中小財團進取買16地

面對市況逆轉，大型發展商投地變得格外審慎。本報統計顯示，上年度政府及「一鐵一局」等一共賣出24幅地皮（官地14幅、「一鐵一局」10幅），其中5間傳統大型地產商（新地、恒地、長實、新世界發展、會德豐）合共買入8幅地皮，涉及逾239.63億元，其餘16幅地皮由15個財團瓜分，合共涉資約317.85億元，超過「大孖沙」近80億元。15個財團的買地金額佔總買地金額557.48億元的57%。

值得留意的是，5大地產商買入的8幅地皮，有5幅是上半財年買入，只有3幅於下半財年買入，反映「大孖沙」於下半財年的買地態度明顯較為保守。

大財團土儲足出價保守

理想城市企業估值部主管張聖典表示，政府近5年積極推地，大型地產商期間已吸納大量地皮，足夠一段時間發展，最近半年市況下跌，發展商賣樓速度減慢，自然亦放慢吸納土地的步伐，買地時亦變得更「揀擇」，投地出價時亦偏向「保守價」。

再者，受立法會「拉布」影響，政府工程量大減，不少承建商及顧問公司減價兩三成搶標，發展商控制成本上較之前有彈性，現時心態變成「標到就發展，標唔中亦唔會可惜」。這種心態造就一班「新面孔」發展商加入市場，尤其幾間中資成功於上年度「攝位」，投得多幅地皮發展。

本報統計，上年度中資一共於香港買入4幅住宅地皮，內房企龍頭萬科一口氣買入兩幅地，涉資51.06億元，以數量計為一眾內房企中進賬最多。不過若以金額計，就以世茂房地產最標青，斥資70.2億元買入大窩坪延坪道豪宅地。生力軍中，賭王四太梁安琪旗下尚嘉及高銀金融等亦分別中標一幅地皮。

萬科世茂搶地最勇中資

張聖典表示，其實上年度許多「生面口」財團尚未投得地皮，相信新財年市場將繼續「百家爭鳴」。細心留意上年度有份入標的財團，就會發現此言非虛，據地政總署公佈的資料，恒隆地產、合景泰富、鷹君集團、碧桂園、佳明集團等，去年皆只有落場陪跑；英皇、信置、泛海等幾個「常客」，上年度亦未見進賬。

展望今年，業界對於賣地前景普遍不看好，張聖典表示，地價牽涉更多風險考慮，跌幅通常較樓價更大，預測今年至少下跌15%。事實上，政府亦已意識到市場變化，最近已調整多幅土地的底價，張氏指最明顯是今年2月招標的將軍澳日出康城10期，每呎補地價2,044元，相比3個月前同區類近地皮，補地價竟下跌20%。

■新財年市區住宅官地當中，以啓德地皮最受注目。　張偉民 攝

上年度土地市場焦點事件

時間	事件
2015年11月	政府公佈青衣細山路地皮流標，地皮涉740伙
2015年11月	環團就大埔荔枝山地皮申請司法覆核及禁制令，迫使政府延長截標日期
2015年12月	受司法覆核影響，政府擱置原訂推出的兩幅大埔露輝路地皮，涉660伙
2015年12月	永泰每呎約4,008元中標屯門掃管笏路地，地價5個多月跌約12%
2016年2月	中海外每呎1,848元中標大埔地，低下限42%，更為官地呎價逾一年半新低
2016年2月	建灝每呎12,436元中標赤柱地，低下限近27%，創同區呎價近14年新低
2016年3月	南豐中標日出康城10期，每呎補地價2,044元，3個月區內呎價跌20%
2016年3月	政府公佈屯門青山公路青山灣段青霞里延期推出，涉340伙

註：表內所述呎價即每幅地皮的每呎樓面地價

地產商上年度買地一覽

發展商	中標地皮	涉及金額／補地價(億元)	政府預測可建單位
新地	西鐵元朗站項目	約93.2	1,880
	屯門海榮路與恒富街交界	13.19	550
	馬頭角北帝街／新山道項目	–	160
會德豐地產	將軍澳日出康城第9期	約28.52	1,780
	將軍澳日出康城第7期	約38.88	1,250
萬科	屯門第56區掃管笏路	約38	1,310
	深水埗福榮街	13.06	410
世茂房地產	大窩坪延坪道	70.2	980
高銀金融	何文田常盛街	63.81	910
恒基地產	屯門管翠路	36.29	1,220
嘉華	大埔白石角創新路	30.3	720
長實地產	將軍澳日出康城第8期	約29.55	1,430
建灝地產	赤柱黃麻角道	28.11	180
中國海外	大埔荔枝山山塘路	21.3	1,785
保利	屯門青山公路－青山灣段	17.3	190
南豐	將軍澳日出康城第10期	約16.59	1,170
永泰地產	屯門第56區掃管笏路	10.56	405
尚嘉	元朗牛潭尾	5.48	10
遠東發展	沙田大埔公路沙田嶺段	2.45	120
月影控股	長洲花屏路	約0.6889	10
市建局	土瓜灣馬頭圍道／春田街	–	490
新世界發展	馬頭角九龍城道／上鄉道項目	–	220
麗新發展	筲箕灣西灣河街項目	–	120
德祥地產	深水埗海壇街205至211A號	–	70

註：只計算官地、鐵路項目、市建局項目　　製表：記者 顏倫樂

新財年供應兩亮點 市區地1.06萬伙最矚目

踏入4月，政府展開新財政年度，今個財年供地有兩大焦點：一是以官地為主，鐵路項目為副；二是市區地佔過半，扭轉過往幾年由新界區擔大旗的局面。

全年共1.9萬伙6年最多

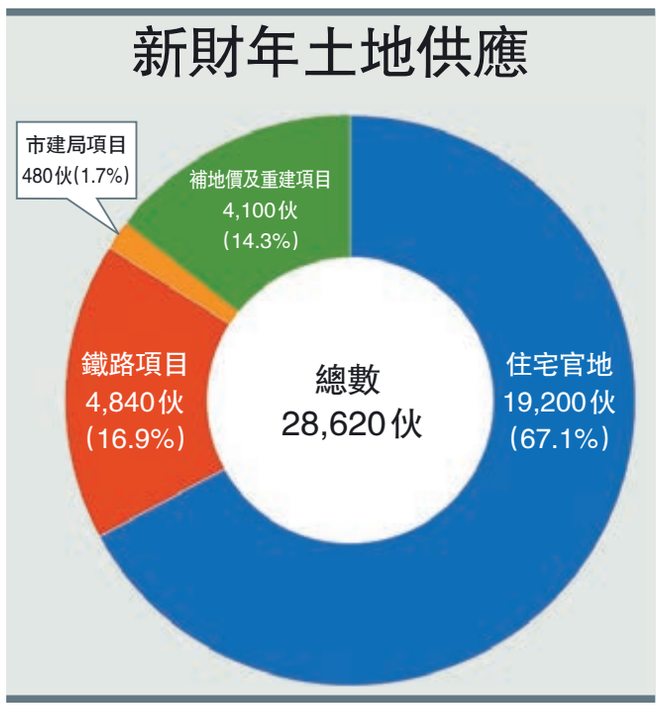
新財年住宅官地有29幅共1.92萬伙，單位數量創6年新高，尤其啟德一帶狂推7幅土地，最受矚目，單單這7幅地就提供約6,500伙，數量佔賣地表近三分之一。「一鐵一局」的角色被淡化，新財年只有5,320個單位。連同補地價及重建項目，新財年整體潛在土地供應預料約28,620伙。

新財年官地的重點，放在一批市區土地之上。新財年賣地表有12幅市區地，供應超過1.06萬伙，佔新財年住宅官地總供應的53%，當中以啟德發展區、前茶果嶺高嶺土礦場兩個新發展區的土地最受注目，兩區合共已供應7,700伙。

回顧去年2月公佈的2014/15年度舊賣地表土地供應，當時市區地只有7幅，供應僅3,866伙，佔當時賣地表1.6萬伙總供應的24%；此前數年官地買賣亦一直由新界地皮作為主導。換言之，新財年市區單位供應1.06萬伙，數量不僅按年急增1.75倍，更為政府2010年增加土地供應後，首次於財年出現市區官地供應超過新界區官地的局面。

新財年除了土地供應結構出現大變化，鐵路項目亦大洗牌，在日出康城項目外新添不少「新面孔」，包括港鐵旗下何文田站第一期及黃竹坑站第一期。連同日出康城，上述3個港鐵項目合共3,190伙，至於西鐵項目則會推出錦上路站約1,650伙。

鐵路項目在過去的兩個財年一共推出9個，總共涉及15,910伙，佔兩個財政年度總土地供應量約四成，成為主要土地來源。不過新財年「一鐵一局」供應的單位數量將大幅下降，其中鐵路項目只得4,840個單位，加上市建局預料480伙供應，新財年「一鐵一局」合共只有5,320個單位，即使所有項目皆順利推出，較上年度已推出的7,506個供應仍少29.1%。



司法覆核增土地流標風險

微觀點

新財年土地供應看似很多，但能否悉數推出仍存在不少變數，其中司法覆核就是一個很大的風險。上年度就因爲司法覆核影響了多次賣地部署，更令個別地皮地價因而下跌。事實上，不少司法覆核的申請理據含糊，例如單純認爲該區不能缺少綠化用地，所以就需要保留，但卻沒有科學理據支持，反映部分人士「爲反對而反對」。

大埔露輝路兩地皮逼擱置

政府近年推地經常受到司法覆核挑戰，上財年尤爲嚴重，去年第四季推出的4幅屯門及大埔地皮，全部涉及司法覆核，合共約2,850伙。最終兩幅大埔露輝路地皮擱置賣地、屯門地價5個多月跌約12%。最大規模的大埔荔枝角地皮則因環團申請禁制令，被迫延期截標，最終今年2月由中海外以每呎1,848元中標，但低下限42%外，每呎地價更創逾一年半新低。

資深測量師張翹楚早前曾指出，司法覆核令政府賣地陷入兩難局面，因爲政府會被迫延後推地，但若一味後退又會造成不良先例，「往後就更加唔使賣」。另外，政府近年大舉改劃綠化地帶作住宅用途，但斜坡問題卻令這批土地變成雞肋，發展商於評估風險時必須將維修斜坡的高昂費用計算入內，成爲地價下滑的另一原因。

改劃綠化地帶最易受狙擊

翻查上年度流標的青衣細山路地皮，以及遭到司法覆核影響而擱置的大埔地皮，還有受司法覆核及斜坡影響的大埔荔枝山山塘路地皮，幾乎清一色是由綠化地帶改劃。上月遠東發展以約2.45億元買入的沙田大埔公路沙田嶺段地皮，其斜坡面積竟達50萬方呎，相等於地盤面積的14倍，較青衣細山路地皮的10倍更高。

■香港文匯報記者 顏倫樂

啓德兩商地造價料驚喜

新財年焦點

上年度商業地供應不多，只得4幅，其中3幅為官地，1幅為市建局酒店項目，涉及約73萬方呎樓面及200個酒店房間。

踏入新財年，政府大舉增加商業樓面供應，賣地表內涉及8幅商業／商貿用地，可提供約577萬方呎樓面，按年度激增7倍。另外亦有3幅酒店地供應，提供2,100個房間，商業地、酒店地供應均為近5年新高。

大部分商地三四財季推

政府早前指出，新財年大部分商業或酒店地均預料於第三季及第四季推出。其中商業地中，最矚目的肯定是中環美利道多層停車場地，佔地近3萬方呎，可建樓面約44.8萬方呎。業界料地皮樓面地價約1.6萬元，估值高達71.82億元。由於中環核心區少有新地皮供應，且目前核心區辦公室需求殷切，料地皮對發展商有吸引力。

啟德兩幅商業用地亦受注目，其中啟德第1E區2號地盤，亦即啟德發展區日後規劃為「啟德門廊」的地方，佔地面積約15.18萬方呎，可建109.28萬方呎。另一幅啟德綜合發展用地第1F區2號地盤，位於啟德發展區內未來的單塔式地標商廈地盤內，提供商業及酒店樓面，總建築面積190.52萬方呎，亦提供1,240個酒店房間。

啓德酒店供應3340間房

至於純酒店供應全數來自啟德，總樓面合共約157.14萬方呎，提供2,100個房間，主要配合啟德旅遊中樞的落成進度。連同上述啟德綜合發展項目約1,240個房間，新財年的酒店房間供應將達到3,340間。理想城市企業估值部主管張聖典表示，看好啟德發展，因為有地理優勢，造價或有驚喜；幾幅酒店地未來更有潛力發展成尖東一帶的酒店群，潛力優厚。

上年度售出商業／酒店地

地點	總樓面(呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	買家	用途
市建局大角咀晏架街／福全街項目	70,278	–	–	百利保、富豪酒店	酒店
沙田石門安耀街	173,839	6.755	3,886	新地	商貿
元朗東頭工業區宏業西街與康業街交界	497,620	16.9	3,396	信置	商貿
葵涌葵涌道與葵安道交界	57,975	未截標			商貿