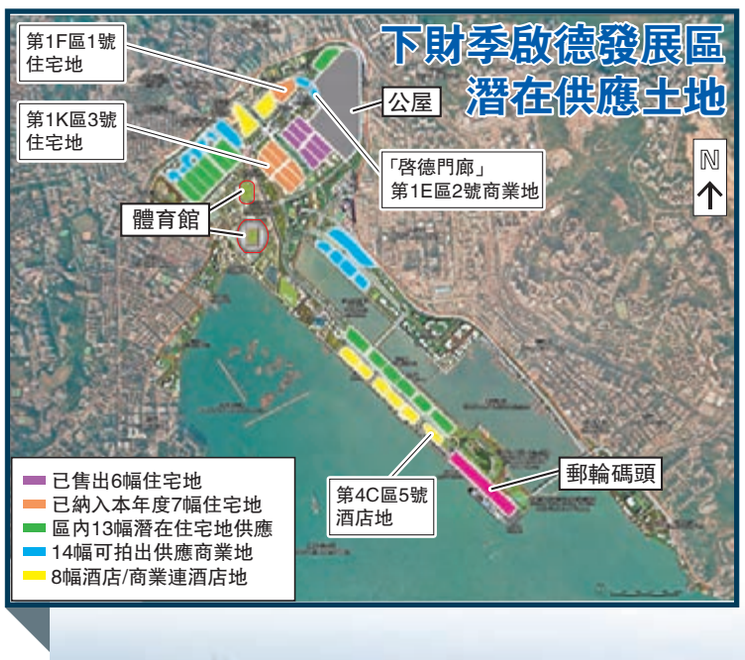
增供應不動搖 官地繼續主導

下季推地7千伙 7季新高



註一：土地供應包括官地、鐵路項目、市建局項目
註一：已扣除季度內流標、擱置、延後推地、政府修訂單位數量等不同因素
*預測數字
製表：記者 顏倫樂

■新財季以啓德地皮最受注目，成為供應主力，包括住宅、商貿及酒店用地。 資料圖片

樓市新形勢 分析系列

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府下周將公佈第二財季(7至9月)賣地計劃。近大半年經濟下行、樓價反覆下跌，市場關注土地供應步伐會否減慢。然而，有測量師認為，由於長策會已列出未來10年總供應46萬伙公私營單位的目標，政府不會輕易改變供應步伐。按政府賣地計劃推算，下季潛在可供應的住宅地達11幅，涉逾7,000伙，為2014年第四季（7,664伙）後即7季新高，市場估值近250億元，當中啓德地皮將會亮相。

政府今年2月公佈賣地計劃時，已一併公佈上半年賣地部署，共涉及18幅住宅地。由於財年首季已推出7幅地皮，換言之尚餘約11幅可於下季發售，提供約7,238伙，較本季7幅地4,600伙多57%，也是自2014年第四季後7個季度新高，當時推地7,664伙。翻查過去5年同期政府的推地策略，財年第二季(亦即每年的第三季)，一般是政府推地的高峰期，5個年度內，有4個年度的第三季推地數量都超出5,000伙。

多推地 下半年易調節

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，第二財季政府推地多可以理解，因為這個季度正正是一個緩衝的時間推更多土地，之後政府才可以因應市況再進行調整，相信下季度亦不會例外，供應數量將會偏多。但業界相信，該11幅官地未必全數推出發售，因為尚有「一鐵一局」項目的供應，故該批11幅官地或只會推出其中大部分。

啓德區 住宅供應最多

11幅官地中，最矚目莫過於啟德地皮。張聖典表示，雖然過去一段時間樓價持續下跌，但市區地跌幅會相對新界地較小，而且啟德地除規模大外，地皮位置亦具優勢，故一定是下季焦點。其中，啟德第1F區1號地為下季可推地皮中最大規模，可建樓面141.96萬方呎，提供多達1,645伙，市場估值達63.9億元，每呎樓面地價4,500元。

啟德另一幅第1K區3號地皮，亦有望下季上陣，可供應975伙，規模較小，但可建樓面達63萬呎，市場估值約28.4億元，每呎樓面地價同樣4,500元。另外，下季尚有多幅逾千伙土地有望推出招標，分別為茶果嶺高嶺土礦場用地(第1期)(約1,300伙)、屯門青山公路-青山灣段地皮(約1,160伙)，估值高達41億元及27億元，考驗市場承接力。

張聖典指出，地價下跌快過樓價，預測下半年樓價下跌5%至10%，相對而言，地價就可能跌15%至20%，一切要視乎下半年外圍經濟環境的變化，與香港經濟下行的速度而定，而持續增加的供應，亦會影響樓價走勢。事實上，發展商於地皮出價下降之際，政府的地皮底價亦有所調整，反映政府亦面對現實，惟目前張氏相信，政府增加供應的決心未有動搖。

「鬆綁」地 露輝路2地可推

此外，隨着高院早前駁回一項司法覆核，涉及香港教育大學學生丘家寶要求覆核城規會去年2月13日將大埔區內五幅原屬綠化地帶的土地，改為發展低密度住宅及公共房屋的決定。雖然尚未知該名大學生會否有進一步行動，但大埔地皮相信已經「鬆綁」，兩幅曾經因司法覆核而擱置招標的大埔露輝路地皮，有望下季推出招標，涉及660伙。

下季可供應住宅地預測

地皮位置	可建樓面(方呎)	單位供應(伙)	估值(億元)	每呎樓面地價(元)
啓德第1F區1號	1,419,567	1,645	63.9	4,500
茶果嶺高嶺土礦場用地(第1期)	1,026,871	約1,300	41	4,000
屯門第48區青山公路–青山灣段	751,112	1,160	27	3,600
啓德第1K區3號	630,059	975	28.4	4,500
元朗凹頭	367,569	550	6.62	1,800
大埔露輝路以東	336,136	446	9.08	2,700
九肚麗坪路	244,087	400	13.4	5,500
筆架山龍翔道	342,769	354	48	14,000
大埔露輝路以西	161,235	214	4.35	2,700
馬鞍山白石	119,351	180	6.56	5,500
大嶼山長沙嶼南道	10,678	14	0.96	9,000
總數	**5,409,434**	**約7,238**	**249.27**	

資料來源：地政總署 估值來源：理想集團 製表：記者 顏倫樂

3商地登場 「啟德門廊」最矚目

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今年政府預備推出大量商業用地，有5幅預備在上半年發售，其中2幅已在首財季招標，預計下財季(7月至9月)尚有3幅商業地可供發售，市場估值共88.6億元。上述3幅商業地分佈於啟德及黃竹坑，用途包括酒店及商貿等，皆極具規模，其中以「啟德門廊」最矚目，可建過百萬呎樓面，估值達60億元。

樓面過百萬呎 估值60億元

下季潛在供應商業土地共有3幅，其中2幅位於啟德發展區內，包括規模最大的啟德第1E區2號地盤，該地皮亦被政府於規劃時稱為「啟德門廊」，因為地皮分成左右兩個不同地塊，成半月形狀，確具「門廊」之意。其中靠北面的一幅鄰近協調道，靠南面的一幅則毗鄰啟晴邨，未來可建成樓高100米的甲級商廈（高度以主水平基準以上計，下同）。

由於地皮具特色，加上位置附近日後的地理優勢，測量師對其估值相對較高，料1E區2號的地價可至60億元，按可建樓面109.28萬方呎計算，其樓面地價約5,500元，為下季商業地中價值最高的一幅。

郵輪碼頭酒店靚地登場

至於區內另一幅可望下季招標的商業地為第4C區5號酒店地，為最靠近郵輪碼頭的酒店地，盡覽維港兩岸景色。據政府規劃，地盤可建樓面約40.82萬方呎，提供約542個房間，估值約15億元，每呎樓面地價3,675元。

最後一幅商業地為黃竹坑業勤街及黃竹坑道商貿地亦最快下季發售，可建樓面28.42萬方呎，市場估值達13.6億元，每呎樓面地價約4,800元。

本財年酒店地悉自啓德

事實上，政府於本財年預備推出大量商業用地，目前賣地表內的商業用地有11幅，包括8幅為商業/商貿用地、3幅為酒店地，提供的商業樓面約576.95萬方呎、酒店房間為2,100個，兩者都為近5年新高。其中，酒店供應全數來自啟德，主要配合啟德旅遊中樞的落成進度。

回顧本季2幅安排招標發出售的商業及工業用地，其中葵涌大連排道商業地皮5月已開始招標，並將於7月8日截標；另一幅同樣位於葵涌的永基路與永建路交界工業用地，則6月底展開招標程序，8月12日截標。

下季可供應商業地預測

地皮位置	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	用途	估值(億元)	每呎樓面地價(元)
啓德第4C區5號	102,043	408,171	酒店*	15	3,675
黃竹坑業勤街及黃竹坑道	18,945	284,170	商貿	13.6	4,800
啓德第1E區2號	151,772	1,092,761	商業	60	5,500
總數	**272,760**	**1,785,102**		**88.6**	

*提供542個房間
資料來源：理想集團 製表：記者 顏倫樂

■黃竹坑前香港仔消防局（已拆卸）商貿地估值達13.6億元。 資料圖片

賣地隨樓市回落 首財季量價齊挫

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近大半年樓市低迷，賣地表現亦同樣強差人意。雖然本季已近尾聲，但原訂季度內發售7幅住宅地皮竟然只賣出兩幅，且全部以低價易手，分別為大埔白石角創新路地皮及青衣細山路地皮。前者地價於8個月急跌兩成，後者每呎樓面地價更跌破二千，創近22個月的新界西地皮樓面地價新低。

本港賣地進度一向滯後，雖然政府每季公佈賣地計劃，但一般等到地皮正式出售都是再下一季的事情。以本季為例，政府原意是出售7幅住宅地皮、1幅商貿地皮、1幅工業地皮，以及兩個市建局重建地盤，合共4,800伙；但至6月底才完成3幅住宅土地及1個市建局地盤的招標程序，其餘5幅住宅地及2幅商貿或工業地，都於下季才售出，令市場對於土地供應時間有錯亂的感覺。

白石角地價8個月跌兩成

而回顧本季賣地成績，可說一幅比一幅差，至今賣出的兩幅地皮都以低價易手。其中5月中賣出的大埔白石角創新路地皮，由億京以逾40億元中標，每呎樓面地價3,620元，對比同區上一幅成交地皮，即嘉華去年9月以30.3億元投得的創新路住宅地，當時樓面地價高達4,567元，換言之，該區地價於短短8個月急挫20%。

■青衣細山路地受累於大面積斜坡維修費用，以致每方呎樓面地價不足二千元。 資料圖片

至於5月底售出的青衣細山路地，地價更加創新低。資料顯示，該幅地皮於去年底曾經流標，主要因為斜坡面積太大問題，導致發展商出價過低而未達政府底價。地皮其後安排在本財年首季(4月至6月)發售，成交價之低令人不忍卒睹，佳明集團只出價9.39億元即買入地皮，每方呎樓面地價僅1,980元，不足二千元水平，更為2014年7月以來近22個月新界西地皮樓面地價新低。

中小發展商乘機執平貨

值得留意是，雖然地價不斷下跌，但亦給予一班中小型發展商機會突圍，上述兩幅地皮的買家都不是見慣見熟的傳統大型地產商。業界人士認為，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。

反觀一班中小型發展商，由於手上可出售新盤項目不多，雖然沒有資金回籠，但亦變相沒有跌市下銷售新盤壓力，重心就轉為投地，其出價亦自然會較傳統發展商更高。好像內房合景泰富、賭王四太梁安琪旗下尚嘉、英皇等，近年都甚少中標甚至沒有進賬，未來大有機會「跑出」。內房萬科、中信泰富等「過江龍」，亦顯然尚有餘力繼續買地。

樓市跌 庫房更傷

微觀點

香港樓價跌足半年，市民的焦點都放在樓價跌幾多，幾時可以入市，忽略了原來地價的跌幅更大，動輒較去年高峰期跌兩成以上。地價跌多少，表面與市民切身關係不太大，實際卻關乎幾年後樓價的變化，更具前瞻性，亦更能反映發展商對樓市前景的真實看法。

近期不少業界都指出，每當樓價下滑，地價的跌幅會更大。連本港五大地產商之一恒地主席李兆基(四叔)早前於股東會上亦指出，如果樓價跌兩成，地價要跌四成！

地價易平 人工難跌

此話何解呢？根據四叔說法，地價及發展商的利潤是會隨市場而下跌，但建築費成本則較難下跌，假若建築成本5,000元，而地價5,000元，即樓價賣1萬元以上就有利潤。當樓價跌20%，即是只可以賣8,000元，但建築費仍要5,000元，發展商要不蝕本的話，投地就要相應減至3,000元，那意味與之前地價5,000元的差幅會達到40%。所以樓市跌，其實庫房更傷。 ■記者 顏倫樂