市旺地價飛彈　升幅拋離樓價

政府半年賣地收入料增九成

樓市新形勢 分析系列

本財年已過去一半，政府暫時賣出11幅住宅官地，賣地收入高達221.7億元，若連同即將發售的3幅市區住宅地，更有機會衝上400億元，按年急升90%外，亦創5年新高。半年賣地表現呈「V型反彈」，業界表示，最近幾個月地價水平與今年低位相比至少上升20%以上，而樓價只上升8.8%，反映地價較樓價升得更快。至於後市雖然仍存有隱憂，但目前資金不斷湧入樓市，加上需求上升，預測地價仍然有上升空間。

■記者　顏倫樂

本報統計，本財年至今(4月至9月)，政府暫時賣出11幅住宅地，收入221.7億元。惟這還未計本季3幅尚在招標中的市區貴重住宅地，分佈於觀塘、啟德及筆架山，皆有一定規模，觀乎最近賣地一幅比一幅貴，市場估計3地總值約150億元至200億元，屆時財年半年賣地收入或升至400億元，對比上財年同期賣出8幅約211.67億元，按年急升近90%，創近5年新高外，更有力挑戰半年賣地收入的歷史新高。現時最高紀錄是2011/12財年上半年的395.5億元。

今年7月地價分水嶺

值得留意的是，過去半年本港地價出現「V型反彈」，7月前賣地市場仍然一片愁雲慘霧，去年11月及今年1月更分別有地皮流標，多幅地皮亦以新低價錢批出。誰知7月過後，地價與樓價齊齊飆升，地價升幅相比樓價更有過之而無不及。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，尤其可建豪宅或位置優質的地皮，年初至今已由低位急彈20%以上，即使較次一等的住宅地，年初至今亦上升約10%至15%。以屯門區為例，近3個月有3幅地積比率相若(約3.6至4倍)的住宅地先後推出，每呎樓面地價由6月尾的3,343元，1個月後升22%至4,085元，再過兩周甚至飆升至6,800元，前後差幅竟然1倍。雖說每間發展商有各自建屋盤算，但地價升幅於此可見一斑。

反觀上周五公佈的中原城市領先指數(CCL)，最新錄得138.7點，相比今年3月時低位127.46點，上升幅度只有8.8%，樓價升幅明顯不及地價快速。林浩文預計，第3財季地價仍有上升空間，賣地市場繼續熱鬧。

購買力釋放帶動樓市

林浩文分析，去年底在加息陰霾，加上經濟前景變差等影響下，樓市氣氛轉差，賣地成績一落千丈。但自今年6月中英國公投脫歐後，加上美國加息步伐緩慢、政府亦無意調控辣招等，市場資金重返樓市，此前積聚的購買力亦出動入市，整個樓市再度進入升軌。

此外，一批生力軍加入投地，包括內地發展商與新晉財團等，亦是導致地價升得快過樓價的原因。林浩文表示，本港項目投資風險較細，增加內房企的興趣，而且他們在港發展項目不多，為增加土儲會以更高價錢「搶地」。而近年人民幣貶值，來港投資變相更穩定及保值，亦加速內房「走出去」的速度。

長遠土地供應不足夠

至於新晉財團在港買地，則主要是看好未來樓市，林浩文認為，雖然未來3年至4年政府土地供應不虞或缺，但觀乎政府現時收地的難度，之後的長遠土地供應並不足夠。「你睇今天政治環境，唔可以碰郊野公園，唔可以填海，無嘢可以做，咁靚嘅地買一幅就少一幅。」

■筆架山龍翔道住宅地估值達68.5億元，每方呎樓面地價料20,000元。　記者劉理建　攝

下季料供4000伙　鐵路項目登場

香港文匯報訊（記者　顏倫樂）地政總署本周將公佈2016/17財年第3財季（10月至12月）賣地計劃。由於過去半個財年政府積極賣地，已推約9,580伙，達到政府全年供應目標1.8萬伙的一半，故下半年相信可以稍為放鬆。業界預料下季推地約3,000伙至4,000伙，啟德發展區再度受注目，預期將有一幅大型住宅地及一幅酒店地登場，至於半年「零供應」的鐵路項目亦料有土地推出。

1600伙啓德住宅地矚目

政府預計於財年上半年發售的住宅地中，至今尚餘5幅仍未推出招標，按進度估計下季會首先推出市場，市場估值約129億元至141億元。最矚目要數啟德一幅可建樓面達141.95萬方呎的大型住宅地，可提供1,645伙，市場估值高達89.4億元，每呎樓面地價約6,300元。

此外，隨着香港教育大學學生丘家寶就城規會去年2月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申請司法覆核，早前被高院駁回，相關地皮相信已「鬆綁」。而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。

鐵路項目經過半年無地供應後，下季預計會有項目招標。根據政府及港鐵之前公佈，財年下半年可供招標的項目，包括將軍澳日出康城11期及分別位於何文田站及黃竹坑車廠的首期物業發展項目。港鐵作為九廣鐵路公司代理人，亦將會就錦上路站地的首期物業發展項目進行招標，合共提供約4,840單位。

商業地方面，預計啟德酒店地下季首度登場，地盤位於啟德第4C5號，可建樓面約40.81萬方呎，提供約542個房間。

新盤豪宅化無懼高地價

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，預計政府要達到年度供應目標，下季或須提供約3,000伙至4,000伙。他預計地皮造價會持續上升，因為現時不少發展商均將地皮定位為豪宅，即使地皮位置較為偏遠，亦願意更高價錢競投。而一些可以發展作地標的項目，更會「搶爆」，好像美利道商業地及啟德商業地等等。「呢類地標商業地，係中資或新晉發展商夢寐以求，因為可以用嚟做總部。」

■大埔露輝路兩幅相連住宅地需砍伐大片樹林。　記者劉理建　攝

新晉發展商進取　「麵粉」搶貴

香港文匯報訊（記者　顏倫樂）本財年首6個月，政府暫時賣出11幅地皮，但細心留意，只有3幅由傳統大型地產商買入，其餘8幅由中小型地產商、新晉財團及內地發展商瓜分。他們以出價更進取，前仆後繼湧入市場，打破昔日傳統大型地產商的投地壟斷優勢。

大地產商「被逼」高價投地

本財年賣地市場出現多張新面孔，如五礦地產、路勁基建、佳明等等，並接連有多幅大型土地落入這批生力軍手上。如規模最大、樓面111.15萬方呎的大埔白石角創新路地皮，就由億京中標。五礦地產亦購入油塘崇信街地皮，可建樓面達56.67萬方呎。至於香港小輪與郭炳湘合資亦中標一幅位於屯門青山公路青山灣段66.3萬方呎用地。

相比之下，傳統發展商表現遜色，新地只得一幅沙田多石街地皮進賬，可建樓面約43.4萬方呎。信置購入一幅41.25萬方呎大埔白石角科研路地皮。至於長實亦只購入一幅九肚麗坪路豪宅地，樓面約24.4萬方呎。值得留意的是，長實今次是事隔四年後再次中標官地，中標價錢高過預期上限33.5%，反映大型地產商在競爭激烈下，要出高價方能投得地皮。

■賭王四太梁安琪今年奪得土地的數量暫時較長實更多。　資料圖片

回顧生力軍過去5年密密吸納土地，實力相當驚人。以羅氏家族的建灝地產、萬泰集團、新地郭氏家族成員郭炳湘旗下帝國集團、世茂、萬科、保利、賭王四太梁安琪旗下尚嘉等最為積極，各自吸納2幅至3幅土地發展。

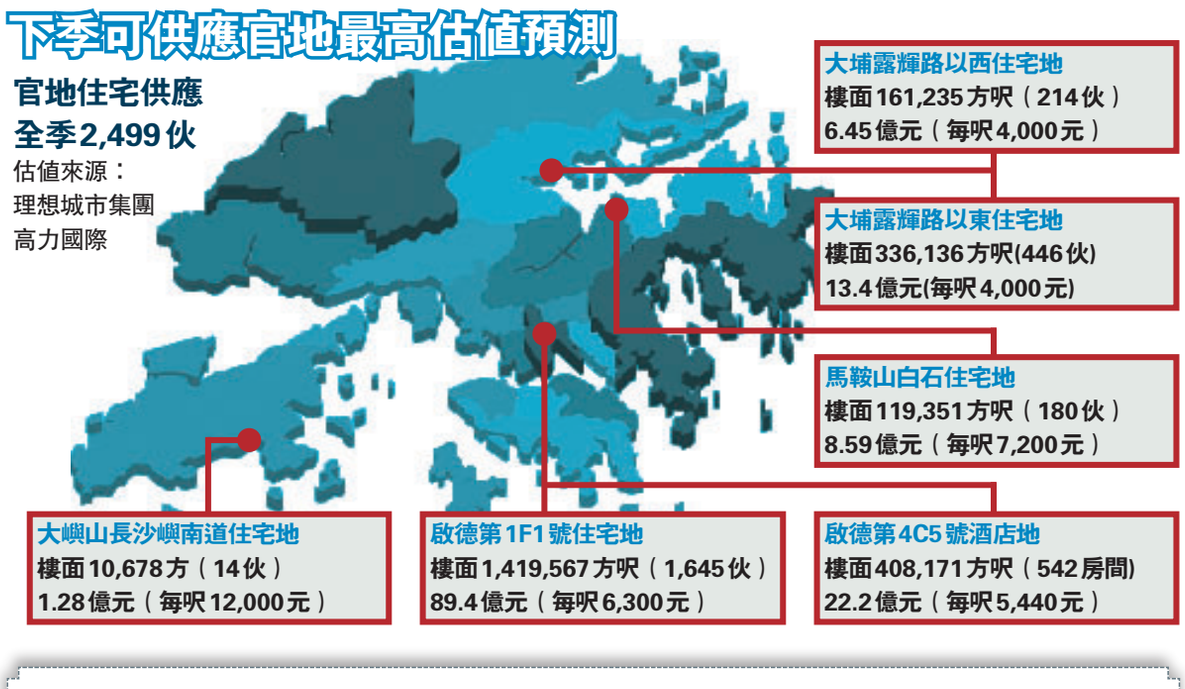
生力軍「餓地」市場競爭烈

而不可忽略的是，不少新發展商近年來幾乎每次賣地招標從不缺席，只是未有任何進賬，包括有盈信控股、合景泰富、創騰國際及碧桂園。至於佳明集團、五礦地產、路勁基建等亦分別只買入一幅土地，仍有餘力繼續買地。可以預見，賣地市場於往後一段時間內將繼續由這批生力軍主導，市場繼續競爭激烈。

2015–16財年賣地情況

地點	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價每呎(元)	中標財團
住宅官地				
大埔白石角創新路	1,111,555	40.23	3,620	億京
青衣細山路	474,182	9.38	1,981	佳明
屯門青山公路大欖段	293,642	9.81	3,343	永泰地產
大埔白石角科研路	412,530	16.22	3,932	信置
大埔滘大埔公路大埔滘段	259,714	11.82	4,551	萬泰
油塘崇信街與仁宇圍交界	566,725	40.05	7,068	五礦地產
沙田多石	434,004	23.64	5,448	新地
屯門第48區青山公路青山灣段	663,062	27.08	4,085	香港小輪、帝國集團
屯門第20區青霞里	206,034	14.01	6,800	尚嘉
元朗凹頭	367,569	9.88	2,690	路勁基建
九肚麗坪路	244,084	19.53	8,001	長實
總數	**5,033,101**	**約211**	/	/
非住宅地				
葵涌大連排道 (商業)	123,506	7.58	6,145	第一集團
葵涌永基路與永建路交界 (工業)	379,065	8.33	2,200	億京
市建局項目				
大角咀杉樹街／橡樹街項目	69,675	/	/	有利集團
未出售住宅及非住宅官地				
地點	**總樓面(方呎)**	**估值(億元)**	**樓面地價每呎(元)**	**截標日期**
筆架山龍翔道	342,769	68.55	20,000	9月30日
黃竹坑業勤街及黃竹坑道 (商貿)	284,945	22.8	8,000	10月7日
啓德第1K區3號地盤	654,602	42.5	6,500	10月28日
觀塘茜發道對出	826,546	57.86	7,000	11月11日
啓德第1E區2號地盤 (商業)	1,097,325	65.84	6,000	11月18日

製表：記者 顏倫樂



政經風險增　買樓要量力

記者　顏倫樂

特稿

面對地價升勢急速，學者提醒要留意後市風險。理工大學建築及房地產學系教授許智文認為，本港地產直接受到利息變化影響，目前因為美國加息速度慢，令地產行業發展造好，但到今年底，當美國再度加息時，隨之而來的連漪效應值得關注。此外，業界認為，失業率變化、新政府上場的政策持續性等，也會影響後市升跌。

市場演繹美加息成關鍵

許智文表示，無論加息的時間表、幅度，都會影響後市升跌，因為發展商借貸成本上升，而買家每月供款亦會增加。若果加息持續兼且加幅較大，樓價下跌幅度會更急速。現時普遍預測美國加息緩慢，故令樓價上升，但估計12月美國會加息，屆時市場對於加息的看法，將對後市造成明顯影響。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，除加息外，另外幾點會影響後市的因素，分別是經濟疲弱、失業率及特首選舉後政策的持續性等。「財爺講咗幾年話香港經濟唔好，成日叫人小心，但至今未見好多人被炒。另外，近年多咗打工仔買樓，自住為主，若之後經濟轉差，一定會影響，當零售業、旅遊業這些行業有大規模的裁員潮，對樓市的影響就會好明顯。」

特首選舉考驗政策持續性

政治因素亦有影響，繼9月立法會選舉後，香港明年3月輪到特首選舉。「政策前後有無分別？3D辣稅、金管局那些辣招係咪仲有？政策持續性好緊要。現時金管局綁得好緊，又有壓力測試，只有400萬元以下樓宇才可以借9成，所以點解而家啲則越開越細，上述這些如果都到，對樓市就會有影響，但嘅家全部未睇到，講咗好耐都無變化。」另外，美國今年11月亦選總統，屆時息口走勢隨時出現改動。

此外，大家亦需留意房屋供應的影響，目前雖然新盤推出數量眾多，而市場仍然能夠吸納。「你話去到有一日樓盤滯銷，賣唔出，要大劈價，到時就代表到頂。」