

2016回顧展望 之賣地預測

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)最近地價不斷攀向高峰,惟回顧全年賣地並非一帆風順。上半年地價

一直於低位徘徊,市場甚至出現流標。然而,下半年地價180度「V型」反彈,至年底走勢更愈來愈勇,測量師估計單單下半年地價已飆升約30%以上,全面收復上半年「失地」外,升勢更跑贏樓價,預料明年升勢持續,中資買地亦只會有多無少。同時,下半年(截至27日,下同)亦為政府賣地的高峰期,短短半年賣出14幅私人住宅地皮,套現475.25億元,較上半年賣出8幅地僅188.18億元足足多1.5倍。

政府今年截至12月27日共售出22幅私人住宅地,套現663.43億元;以及售出5幅商貿地、商業地、工業地、酒店地等,套現119.18億元。換言之,政府今年前後共售出27幅官地,一共為庫房貢獻782.61億元,金額創賣地歷年新高,這尚未計本周開標的另一幅啟德地皮。與去年賣出23幅地約444.47億元相比較,今年政府出售官地的收入按年急增338.14億元或76%。

元朗凹頭年初罕錄流標

翻查資料,去年第4季在股市大瀉、加上美國加息陰霾下,樓市表現低迷,影響延續到今年上半年,好像年初元朗凹頭流標,亦柱黃麻角道地皮每呎樓面地價1.24萬元,較估值下限低約3成外,亦創南區14年地價新低,重回97年水平,其餘多幅地皮亦只平價批出。至6月時,永泰地產以每呎樓面地價3,343元中標的屯門地,相比2015年中同區地價竟下跌27%。

不過,賣地市場低迷的情況年中開始逆轉,英國公投脫歐後,美元大漲,導致人民幣對美元大幅貶值。香港在聯繫匯率下成為內地資金避險地,香港資產水漲船高的時候,賣地金額亦節節上升,更由於內地資金來港發展的步伐加快,推動市場競爭令地價升得更急速。

理想城市企業估值部主管張聖典表示,下半年地價急速飆升由五礦地產8月以每方呎7,068元投得油塘崇信街地皮開始,接下來的地價大部分都以高出市場上限價甚多成交。市場甚至再次湧現一幅又一幅「地王」,如嘉里10月以72.68億元中標的九龍筆架山龍翔道住宅地皮,每呎樓面地價21,206元,創出九龍區住宅官地呎價新高。

海航屢演「麵粉貴過麵包」

數到最令人咋舌的高價成交,一定要數中資海航集團,公司兩度以高出市場上限極多的價格投地,成為城中討論焦點。首先是11月初,公司先以88.37億元投得啟德第1K區3號地,每呎樓面地價高達1.35萬元,高市場預期上限87%外,該樓面地價甚至貴過同區新盤啟德一號(1)早前開售時部分單位的呎價,即「麵粉貴過麵包」,並同時創啟德及東九龍樓面地價新高,成「雙料地王」。

但高處未算高,12月海航再下一城,以逾54億元中標啟德第1L區3號地,每呎樓面地價達13,600元,「自我突破」再膺「地王」。

張聖典:內房有經驗點解縮

張聖典坦言:「由五礦買幅油塘地我哋估5,000元至6,000元,佢搶到7,000蚊,講緊半年已經三成至四成升幅。」他又認為明年內房企會繼續來港買地發展:「我睇唔到佢地(內房)點解要縮,內房嚟香港已經儲咗經驗,點解要走呢?只會有多無少,因為客觀因素不變,內地啲管制多咗,又去庫存之類,加上內房好多已好有經驗,走出世界係好正常。」

今年賣地總結

地盤位置	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	每呎樓面地價(元)	中標財團
上半年出售住宅地				
深水埗福榮街、營盤街與福華街交界	307,388	13.06	4,249	萬科
大埔荔枝山山塘路	1,152,824	21.3	1,848	中國海外
何文田常盛街	586,035	63.81	10,889	高銀金融
赤柱黃麻角道	226,044	28.11	12,436	建灝地產
大埔公路沙田嶺段	88,803	2.45	2,760	遠東發展
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
屯門第20區青霞里	206,034	延期	/	/
元朗凹頭	367,569	流標	/	/
總額 188				
下半年出售住宅地				
大埔白石角科研路	412,530	16.22	3,932	信和置業
大埔公路大埔滘段	259,714	11.82	4,551	萬泰集團
油塘崇信街與仁字圍交界	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
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
筆架山龍翔道	342,769	72.68	21,206	嘉里建設
啟德第1K區3號	654,602	88.37	13,500	海航集團
大埔露輝路	336,083	23.55	7,007	興業、希慎
大埔露輝路	161,209	10.38	6,439	興業、希慎
觀塘茜發道對出	826,546	63.88	7,729	會德豐地產
啟德1L區3號	397,967	54.12	13,600	海航集團
總額 475				

地盤位置	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	每呎樓面地價(元)	中標財團
非住宅地				
葵涌葵涌道與葵安道交界(商貿地)	57,975	3.5	6,039	新地
葵涌大連排道(商業地)	123,506	7.58	6,145	第一集團
葵涌永基路與永建路交界(工業地)	379,065	8.33	2,200	億京
黃竹坑業勤街及黃竹坑道(商貿地)	284,945	25.88	8,872	信置、帝國
啟德第1E區2號(商業地)	1,097,325	73.88	6,733	利福國際
總額 119				
一鐵一局				
將軍澳日出康城10期	811,606	16.59*	2,044	南豐
何文田站1期	742,716	62.82*	8,459	高銀金融
深水埗九龍道(僑蔭街項目)**	52,571	/	/	信置
大角咀杉樹街/橡樹街項目**	69,675	/	/	有利
馬頭角九龍城道/上鄉道項目**	134,076	/	/	新世界

地盤位置	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	每呎樓面地價(元)	中標財團
一鐵一局				
將軍澳日出康城10期	811,606	16.59*	2,044	南豐
何文田站1期	742,716	62.82*	8,459	高銀金融
深水埗九龍道(僑蔭街項目)**	52,571	/	/	信置
大角咀杉樹街/橡樹街項目**	69,675	/	/	有利
馬頭角九龍城道/上鄉道項目**	134,076	/	/	新世界
*補地價 **市建局項目	製表: 記者 顏倫樂			

全年累售27官地 庫房收782億破頂 港地越賣越貴 中資越買越雄



下財季有機會招標地皮			
地盤位置	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	單位(伙)
馬鞍山白石	49,730	119,351	180
大嶼山長沙嶼南道	26,695	10,678	14
啟德第1F區1號	175,453	1,419,567	1,645
啟德第4C區5號(酒店地)	102,043	408,171	/

製表: 記者 顏倫樂

海航集團於啟德新發展區接連以創紀錄價錢奪得地皮,令市場人士更關注2幅區內下財季擬推出的地皮。 記者蘇洪鏘攝

測量師:政府推地隨時超標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府本周將公佈賣地計劃,總結財年首三季(4月至12月),政府已推出私人土地多達15,700伙,達到年度私人土地供應目標1.8萬伙的87%。由於賣地表內現時存土地充裕,測量師甚至相信政府本年度可以超標一千伙左右,預測下季供地數量可達3,000伙至4,000伙。理想城市企業估值部主管張聖典預測,下季政府土地供應應有3000伙左右,「穩陣陣陣,超一千幾百,留彈藥下年度推地,又可

以向市場釋放土地供應足夠的訊息」。

下季土地供應料3000伙

雖然政府數年內的土地供應仍然足以應付市場需要,但張氏亦認為政府造地的速度與能力都比想像中慢,長遠土地供應或未跟得上進度。

業界預料,政府在財年上半年安排推出的地皮中,尚有4幅未推出招標,預料會率先安排下季招標(見表)。當中以啟德第1F區

1號地盤最觸目,位於早前利福國際中標的雙子大廈旁(利福打算建第3間SOGO),可建樓面面積高達141.96萬方呎,提供1,645伙,兼且鄰近興建中的啟德站,相信將會吸引發展商青睞。

啟德首幅酒店地待推出

同時,4幅地中亦有一幅為啟德的酒店地,為該區首次有酒店地招標,相信對後市有指標作用。

本地龍頭難再獨領風騷



五礦地產以每呎樓面地價7,068元中標油塘宅地,高市場預期上限41%。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年投地的新晉發展商極多,全年27幅賣出的官地被24個財團瓜分,情況罕見。賣地市場百花齊放,但競爭加劇下,幾乎沒有哪間發展商能「獨領風騷」,最多亦只投到兩幅地。本報統計,連同「一鐵一局」項目在內,今年囊括兩地的發展商分別有海航集團、高銀金融、億京、信置、新地、帝國集團、香港

興業與希慎合組財團。

內房企南下攻中大型地皮

市場焦點落在內房企身上,新加入「戰場」的中資有五礦地產、海航集團及萬科,幾乎清一色鍾情中大型地皮。而有內地資金背景的中海外、路勁基建及高銀金融等亦積極投地。總結全年,上述6間財團年內已斥資高達290.6億元(不包括一鐵一局項目)買入7幅地,佔今年政府賣官地收入782.6億元的37%。

反觀傳統大型地產商,只得新地及信置榜上有名,年內分別投得兩幅及三幅地皮,其餘恒地(包括旗下香港小輪、長實、新世界及會德豐等)只能中標1幅地皮。上述各間大型地產商,年內只投得5幅官地(包括合資項目),涉及金額約150億元水平,明顯及不上內地財團的進取。

本港中小地產商瓜分14地

除一眾「過江龍」外,不能忽視一班新晉

發展商或老牌發展商,如希慎、億京、帝國集團(郭炳湘旗下)年內同樣中標兩幅官地。連同其他中小型地產商,瓜分餘下14幅地,涉及339.35億元,佔全年賣官地收入43.36%。

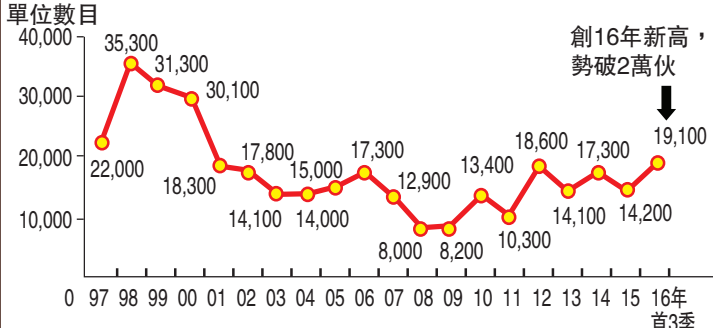
張聖典表示,內房來香港買地,與人民幣貶值有關,但未必純「走資」,不少公司的策略是希望發展更多樣化。香港作為鄰近發達城市,被視為投資首選是可以理解,本港賣地需求增強下,土地價錢搶高是正常的經濟定律。

問到內房加入後,中小型發展商會否「被邊緣化」。他表示,內房企出價進取,的確令香港賣地生態出現變化。短期內本港發展商要中標就要跟隨他們計算地價的方法,但中長期5年左右,當內房發現長期以高溢價的方式投地,利潤不多之外,甚至可能市場無法承受其售價時,投地就會回復冷靜。

他說:「呢樣就好似當年日本財團出嚟成個亞洲買野,佢哋超高價買,但後來發現唔掂,人哋個市場會冧,發現咁樣計數唔得,咁門長命佢地咁錯囉。」

私宅潛在供應 12年新高

每年私樓動工量



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年積極推地,成效逐漸浮現。據運房局早前公佈,截至9月底,未來3年至4年一手私人住宅供應量預計為9.3萬伙,與上兩季相同,仍為政府自2004年9月起每季公佈供應數字以來的最高。動工量首3季累計達19,100伙,大超去年同期68%,亦創16年新高。

政府公佈,9.3萬伙潛在供應中,變化最大分別為建築中未售單位及已批出土地(熟地)可隨時動工單位。其中,建築中未售單位按季下跌3,000伙至6.2萬伙,主因期間新

盤銷售理想,導致預售單位上升,相應令建築中未售單位下跌。同時,由於政府積極推地,熟地單位按季增加3,000個至2.5萬伙,足以抵消同期建築中未售單位的減少。

此外,9.3萬伙中估計有6.42萬伙為面積少於70平方米(753方呎)的中小型單位,較上一季減少500伙,佔整體供應量69%,較上季少1%。另外,預計未來數月將有14幅住宅用地轉為熟地,額外提供約11,100個單位。值得一提的是,今年首3季私樓動工量累計

達19,100伙,大幅超越去年全年近35%,並已創16年新高。

首3季動工量16年新高

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,熟地單位高企,增加發展商加快項目動工發售意慾,今年動工量勢破2萬伙,為2000年後首見。

落成量方面,第三季錄3,300伙,按季減少約41%。首3季累計共錄10,700伙,但估計年內仍有較大型的項目落成,相信今年落成單位仍有望達至17,000伙,屆時仍可創11年新高。

未來3年至4年一手市場供應

