



# 出價進取燒熱樓市 3「地王」貢獻647億

# 賣地大豐收 半年破千億創紀錄

上半年樓價急升，「地王效應」可說是「幫兇」之一。學者表示，雖然樓價與地價沒有必然關係，但發展商出價進取，麵粉賣過麵包，令不少買家覺得「遲買會更貴」而恐慌入市，間接推升樓價。總結今年上半年，在多幅「地王」帶動下，政府賣地收入衝破千億元大關，半年計高達1,003.8億元，打破歷年新高。業界預測市況不變下，中資將持續湧港賣地，下半年地價將繼續攀升，升幅約10%，全年計賣地收入或破1,500億元，再創新高紀錄。 ■香港文匯報記者 顏倫樂



鴨洲洲利南道地王

168.56億

美利道商業地

232.8億

246億

啟德1F區2號地皮上月以246億元成交，創香港史上最貴紀錄。啟德發展區亦是下半年土地供應的集中地。 資料圖片

| 今年上半年賣出官地     |           |              |            |      |            |
|---------------|-----------|--------------|------------|------|------------|
| 地盤位置          | 可建樓面 (方呎) | 中標價錢 (億元)    | 每呎樓面 地價(元) | 中標時間 | 發展商        |
| <b>住宅官地</b>   |           |              |            |      |            |
| 啟德第1L區1號      | 425,361   | 55.297       | 13,000     | 25/1 | 海航集團或相關公司  |
| 鴨洲洲利南道        | 762,091   | 168.5578     | 22,118     | 24/2 | 龍光地產及合景泰富  |
| 啟德第1L區2號      | 551,138   | 74.405       | 13,500     | 15/3 | 海航集團或相關公司  |
| 啟德第1K區1號      | 575,503   | 72.3         | 12,563     | 16/5 | 合景泰富聯龍湖地產  |
| 屯門第56區管翠路     | 472,949   | 31.68888889  | 6,700      | 21/6 | 路勁基建與深圳控股  |
| <b>非住宅官地</b>  |           |              |            |      |            |
| 長沙灣瓊林街(商賣地)   | 998,210   | 77.9438      | 7,808      | 15/2 | 新世界發展      |
| 葵涌永基路(工業地)    | 176,906   | 4.508        | 2,548      | 5/5  | 信置         |
| 長沙灣荔枝角道       | 538,760   | 40.288       | 7,478      | 10/5 | 新世界發展      |
| 近長順街(商業地)     |           |              |            |      |            |
| 中區美利道(商業地)    | 465,005   | 232.8        | 50,064     | 16/5 | 恒地         |
| 啟德第1F區2號地盤    | 1,912,440 | 246.00998988 | 12,863     | 31/5 | 南豐         |
| <b>一鐵一局項目</b> |           |              |            |      |            |
| 港鐵黃竹坑站1期      | 576,950   | 46.84(補地價)   | 8,119      | 28/2 | 平安不動產、路勁基建 |
| 市建局卑利街/嘉咸街    | 99,998    | /            | /          | 1/3  | 信和置業       |
| 發展計劃地盤A       |           |              |            |      |            |
| 西鐵錦上路站1期      | 1,236,741 | 83.3         | 6,735      | 27/5 | 信置、嘉華及中國海外 |
| 市建局福澤街/利得街項目  | 61,785    | /            | /          | 13/6 | 其士國際       |

資料來源：地政總署 製表：記者 顏倫樂

據香港文匯報統計，過去半年以來政府賣地收入相當可觀，總地價收入高達1,003.8億元，相等於財政儲備的九分一左右。雖然以數量計，過去半年內只賣出10幅地，但卻「粒粒皆星」，除兩幅過200億元的商業地王外，鴨洲洲利南道住宅地亦以168億元「封王」，打破住宅官地歷來賣地造價，單單這三幅「超級地王」，總地價已高達647億元，佔半年總收入的64.5%。



## 3地王佔半年總收入64%

翻查記錄，2017上半年賣地收入，以半年計更已打破香港史上最高紀錄，較2016年下半年649.02億元多出55%，相比2016年上半年同期的191.68億元更多出逾4倍。然而，市場對香港土地仍然趨之若鶩，每次有地推出都「爭崩頭」。

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚、萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文近日都預計，雖然下半年推出的土地數量及質量或不及上半年，但今年全年賣地收入仍有望打破1,500億元，創史上最高。

## 剛性需求推高住宅地價

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥相信，今年地價飆升之路尚未完結，原因是中資仍然持續來港買地，「佢哋計數進取，計到數就止」，隨著樓價持續向上，他估計中資的出價會一次比一次高，預測之後地價會繼續再升，下半年地價價格升幅將超過10%。

他直言，現時賣地市場競爭雖然激烈，但估計往後中資於香港樓市的版圖會越來越大。問到港資會否被邊緣化？潘永祥反而認為現時港資於住宅地放軟手腳，轉買商業地是因為不想接火棒：「其實啱家咁高風險，港資可能根本唔想買，但佢哋亦唔想個市跌，啱家有人幫佢吹高個地價，但啱樂見其成，對其現在出售的新盤物業的價格亦有幫助。」

潘永祥認為，住宅地現時買入的風險，較商業地為高，因為現在的住宅地價是由剛性需求推動，但剛性需求很多時是一種心理使然。他指出：「啲人啱家唔係將來無樓賣，係驚個價升到買唔到，呢個係唔穩陣，因為並非由實際住屋需求入面計出嚟。」

反觀商業地供需較易掌握，亦可根據之後經濟增長去推算，雖然亦未必完全準確，但總算是較科學化的計算。

## 下半年矚目地皮供應減

張翹楚表示，上半年賣地收入破千億元，因為有多幅矚目地皮批出，地皮具規模，總價亦大，但下半年地價走勢應該平穩，因為目前地價已經相當高，再上升的空間有限。而且下半年可供推出的大型地皮較少，預計主要來自啟德發展區。

但他對中資會否來港有不同看法，認為中資因受到資金控制，出價未必進取，預計下半年賣地收益將減少，全年預測賣地收入約1,500億元，但亦已打破歷年新高。

## 中資盡攞住宅地 港資包攬商業地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府上半年賣地大豐收，單計官地賣出10幅，住宅地與非住宅地各佔一半，5幅住宅地全數由中資囊括，非住宅地則全數由港資投得，中資與港資形成「壁壘分明」的格局。值得注意的是，今年進入香港賣地市場的中資多了不少新面孔，包括龍光地產、合景泰富、龍湖地產、深圳控股，業界預計之後中資投地比例將會持續攀升。

## 不局限位置及利潤收益

業界指，中資在內地融資有壓力，加上內地樓市定調「只能住不能炒」，都推動他們來港投資。而且相比之下香港地產的利潤其實不會低過內地，人民幣貶值下，匯兌亦令中資在港投地的利潤上升，增加他們在港投地的意慾。由過去半年中資在香港

投地的情況去看，他們已不再像過去只局限大型發展區或港九市區，連一些新界住宅地亦競投發展。

事實上，雖然6月美國加息，但無阻中資繼續來港買地，加息後首幅招標的屯門管翠路住宅地，就是由中資大手筆投得。該幅地皮的位置更不屬於優越，中原地產測量師張競達認為，這反映加息因素對中資投地意慾影響不大，中資看好本港樓市，而且投地取態不受規範，對新界地皮亦有興趣，預計中資未來會繼續積極在港高價搶地，亦願意降低利潤收益。

仲量聯行之前發表報告，指中資於1997年尾樓市泡沫爆破後退出香港住宅土地市場，直至2011年逐漸重投香港土地市場。以成交總額計算，中資透過政府賣地所投得的住宅地皮比例已由2011年1%增至2017年初至今的100%，投得地皮的中資發展商更趨多元化。

若以地皮最高可建樓面面積計算，中資發展商2016年投得的住宅地皮，已較2015年增加一倍至400萬方呎。年初至今，投得住宅地的可建樓面亦達336.4萬方呎（住宅官地、鐵路項目），已超過2013、2014及2015年全年的數字。目前中資佔港交所上市的地產發展公司總市值62%，意味中資於本港的物業發展仍有極大的發展空間。

金管局5月推出規限發展商借貸的措施，針對以高借貸比率融資以支付地價及建築成本的發展商。該行指，中資相比本地發展商，傾向於投地後立即融資，借貸佔地價最多47%，而部分發展商投地後進行銀團貸款，個別借貸高達275%，或因而引起金管局關注。

## 借貸新規無礙中資買地

但該行相信，措施對借貸比率低的本地大型發展商影響不大，然而中小型發展商現金欠充裕，購地意慾將會減低。預期在人民幣持續貶值及實行長遠的全球擴張策略下，中資發展商將繼續積極在港物業住宅發展機會。

面對中資來勢洶洶，港資近年處於「捱打」的局面，現時主要緊守非住宅地皮的「陣地」，今年上半年全數5幅非住宅地都由港資投得。業界指，商業地屬於長時間的投資項目，回本期長，投資額龐大，並且需要對該區的商業發展有一定認識，對於本港商業市場尚未熟悉的中資，大多會傾向購買已落成的商業物業，多於購買地皮發展。



中資來港搶地後，不少本地發展商轉戰商地。圖為長順街商業地。 資料圖片

## 林鄭房策重心或傾斜首置

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）候任特首林鄭月娥快將上場，市場關注之後房屋政策會有變動，地產界對於林鄭評價普遍正面，相信她可以繼續現屆政府的房屋供應政策，並增加土地供應及推出措施協助首次置業人士。市場預計其房策將會以置業為主導，例如推出其政綱所述的「港人首置上車盤」。但亦有大有擔心作風硬朗的新特首，或會推出新「辣招」，加上對資產泡沫的憂慮，預期本港發展商會繼續受壓。

## 港人首置上車盤上場

較早前，花旗、瑞信及美銀美林均相信，林鄭月娥會在上任後積極增加土地供應，並繼續奉行現屆政府未來十年供

應46萬個住宅單位的計劃，同時力推減免企業稅等措施。不過，花旗表示，面對樓價不斷上升，政府推出新「辣招」的風險升溫，加上資產泡沫的憂慮，預期本港地產股會繼續受壓。

美銀美林預期，新政府在房屋政策方面側重增加土地供應，如填海或將郊野公園邊陲地區用作起樓，多於透過提高印花稅等行政手段。而港人首置上車盤與現時「港人港地」相似，惟預期短線上車盤的供應有限。

而多間地產商亦相信林鄭月娥可以幫助解決土地供應，長實執行董事趙國雄形容林太是一個「講得出做得到」的人，希望她能夠想辦法為香港找出更多住宅土地，又指香港樓市現時面對的最大困難是「巧婦難為無米之炊」，房屋政策首要增加土地供應，可以由兩個方面作出考慮，包括改變土地用途及增加容積率。

## 市場預期土地供應續增

恒地副主席李家傑近日被問到對新特首的看法時，形容林鄭月娥「非常有魄力」、「好有經驗」、「好有承擔」，相信當她上任後，會逐步解決香港房屋及土地問題。新地副董事總經理雷霆預測，新政府上場後，未來一手私宅供應



業界對候任特首林鄭月娥土地及房屋供應政策評價正面。 資料圖片

量會增加，並預期樓市可繼續健康及平穩發展，市民得到照顧。地產建設商會執委會主席梁志堅早前表示，土地供應要宏觀去看，曾與政府談過私人農地「係咪可以盡量發展快啲」。至於林鄭提出的港人「首置上車盤」，商會有興趣，因為可照顧無法上車的人士，亦希望政府透過公屋居屋盡量協助。

## 上半年樓市整體買賣3501億

香港文匯報訊 政府上半年賣地大豐收，樓市成交金額亦創新高。統計顯示，截至6月21日，今年上半年整體樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）暫錄40,053宗及3,501.3億元。業內預計，今年上半年整體樓宇成交將錄42,700宗及3,715億元，分別按年勁增60.7%及96.1%，金額將創2011年上半年3,701.4億元後12個半年度新高。

## 一手成交金額創21年新高

統計又顯示，私人住宅方面，截至6月21日，上半年暫錄一手私宅8,792宗及1,254.8億元。預測上半年將錄9,460宗及1,330億元，宗數將較2016年下半年的11,067宗下跌14.5%。金額則較2016年下半年的1,201.4億元上升10.7%，並創1995年下半年有記錄以來逾21年的歷史新高。

二手私宅方面，今年上半年暫錄19,447宗及1,419億元。預計上半年將錄20,400宗及1,490億元，跟2016年下半年的21,648宗及1,525.9億元相若，連續2個季度處於20,000宗及1,500億元水平附近。