

樓市大變局

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年上半年中資稱雄本港賣地市場,包攬推出的全數5幅住宅地,顛覆本地樓市版圖。香港文匯報發現,本地發展商為避免與中資正面交鋒,正另闢新戰線,轉向以補地價、收購舊樓重建等方式來增加住宅地皮儲備。統計顯示,今年上半年,在官地和一鐵一局之外,獲屋宇署批則或經城規會申請建屋的私宅項目就有逾2.3萬伙,較政府一年土地供應目標1.8萬伙還要多27%,反映本地發展商因應市場大變局,正「靜靜起革命」。

半年私人供應量 超港府全年目標

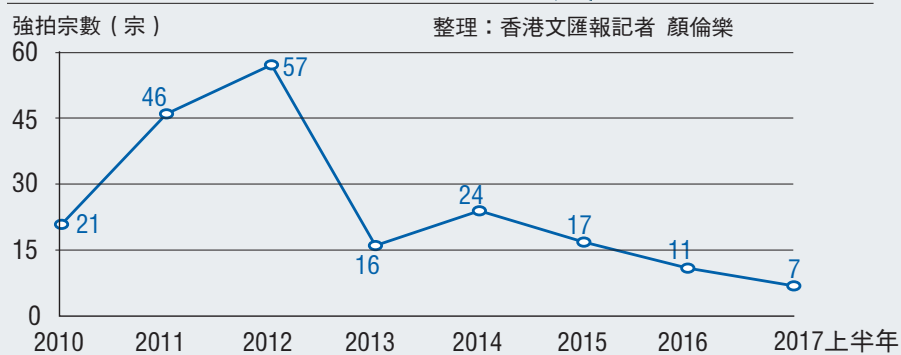
本地薑變招避中資 購舊樓補地價重建

過去5年供應一覽

財政年度	供應目標(伙)	政府賣地(伙)	一鐵一局(伙)	私人發展及重建項目(伙)	總計(伙)
2012-13	20,000	8,210	4,980	3,420	16,610
2013-14	20,000	12,980	3,170	1,900	18,050
2014-15	18,800	6,320	11,110	3,760	21,190
2015-16	19,000	8,940	8,570	2,360	19,870
2016-17	18,000	14,510	2,110	3,520	20,140
總數	95,800	50,960	29,940	14,960	95,860
2017-18*	18,000	3,140	1,750	11,180	16,070

*截至財年首兩季供應,計及已推或擬推的地盤 資料來源:發展局 整理:記者 顏倫樂

近年申請強制拍賣宗數



紅磡利士南路舊樓日久失修。資料圖片

香港文匯報記者統計屋宇署批則和城規會申請及審議數據發現,今年上半年經由上述兩個途徑所涉及的私人住宅單位數量,竟然高達2.3萬伙。當中經屋宇署批則的大型私宅地盤,可提供6,444伙,向城規會申請建屋或正排期審議的大型私宅地盤,更多達16,848伙,反映發展商正加快旗下大型私人住宅地盤的發展進度。

大型項目陸續獲批

港府早前公佈,本財年首兩季(4月至9月),私人發展及重建項目就高達11,180伙,為過去5年平均數2,992伙的3.7倍,亦佔了首兩季政府土地供應1.61萬伙接近七成,甚至讓政府減少官地的供應數量亦不用擔心供應能否達標。資料顯示,本財年首兩季只得3,140伙官地供應,去年同期則有5,835伙,今年的政府官地供應量按年大跌46%。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,私人發展項目的單位數量突然急升,是因為幾個大型住宅項目今年陸續獲批出補地價。消息人士指,獲批補地價的項目包括新地西貢西沙路十四鄉地盤,以及沙田坳背灣街及樂景街地盤(前火炭惠康貨倉)等,單計以上兩個項目,估計已可供應逾7,000伙,勢必成為本財年土地供應的主力。

補地價變相有折讓

不過,林浩文指補地價過程動輒可以逾十年時間,去年初由於樓價仍然下跌,據悉有地產商與政府商討調低補地價,拉鋸一段時間後,最終政府有輕微下調。不過這段時間市況逆轉,樓價與

地價同步急速攀升,補地價變相有折讓,發展商於是火速同意補地價,導致近期突然多了大量補價項目。他笑說:「嗰家補完價,(地盤)再拎出街賣,你都已經賺錢。」

據差估署資料,去年3月樓價指數曾低至271.4點,但最新指數已攀升至333.1點,兩段時間的樓價相差22.7%。林浩文續說:「近年中資積極在香港買住宅官地,今年上半年5幅住宅地全部落入中資手中。對港資來說,與其同你搶地,我個利潤愈細,又唔知佢搶幾耐,咁不如我哋墊返個儲備出嚟先,起碼確定咗自己有項目,而又係一啲賺錢的項目。」

舊樓收購有利可圖

他笑說:「只要個地價繼續升,中資繼續買地,港資仍會願意接受政府補價。」相信單靠補地價,港資大型發展商未來3年至4年仍然有足夠土儲。中小型地產商則可能會向舊樓埋手,因為最近地價升得快過樓價,舊樓收購變得有利可圖。此外政府地愈來愈貴,同樣令舊樓價格變得吸引。事實上,多個收購項目成功「埋尾」。

林浩文指,雖然未來3年至4年的房屋供應一定足夠,但不代表樓價會下跌,因為只是滿足了現時的住屋需求,並非供過於求。至於2020年後的土地供應更加難以預測,他指接下來數年非常關鍵,政府一定要發展大型新市鎮,否則未來的土地供應難以保證。若無法起動大型發展區,無論外圍經濟如何波動,樓市在長遠供不應求下,只會維持大漲小回的格局。

今年申請發展主要私宅地盤

項目名稱	可建樓面(方呎)	估計提供單位(伙)	發展商
今年獲屋宇署批出建築圖則的大型私人住宅地盤(不包括官地、一鐵一局項目)			
北角馬寶道1A至1P號	98,678	逾300	恒地
西貢西沙路十四鄉大型住宅項目*	4,924,129	逾4,700	新地
跑馬地宏德街1A及普善街4號	58,114	55	英皇國際
佐敦德成街2號百祥大廈	89,550	260	恒地
土灣灣馬頭圍道58至68號	51,539	料150	桂洪集團
西營盤忠正街6至22號	80,134	240	恒地
深水灣香島道55號	75,593	16	寶聲集團
西洋菜北街456-466號及黃竹街50-56號	203,879	585	恒地
深水埗大埔道51-61號	39,170	138	盧華家族
今年向城規會申請建屋的大型私人住宅地盤			
錦田北錦田繞道及錦泰路交界	141,224	200	長實
嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫碼頭	2,040,854	3,140	新地、嘉里、華潤
沙田坳背灣街及樂景街地盤	2,245,095	2,443	中洲控股
沙頭角下禾坑村	455,963	136	陳廷咨
大埔洞梓	2,056,570	1,700**	九倉
藍地新慶路項目	41,252	35	羅嘉穗
大角咀大志工廠大廈	262,792	600	恒地
葵涌昌榮路1至7號	1,036,616	1,336	同珍集團
目前於城規會排期審議的大型私人住宅地盤			
南生圍鄰近蠟洲路	109,255	57	新地
元朗牛潭尾石湖圍項目	3,648,770	5,941	新地與置地
元朗牛潭尾項目	658,294	1,260	恒地
總數		23,292	

註: *項目分兩部分,一部分去年12月獲批,另一部分則今年4月獲批

**項目除1,700伙私宅單位,亦擬提供資助房屋,涉及1,005伙

上述統計不包括10伙以下私宅地盤 整理:香港文匯報記者 顏倫樂

樓市供求 勢回歸正常

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府近年持續增加私人住宅土地供應,2012/13年度至2016/17年度的5年間,雖然首兩個年度未能達標,但自2014/15年度開始,政府明顯加大供應力度,之後3個年度每年均超額完成供應目標。5年總供應高達95,860伙,追回原來進度。本財年短短兩個財季,供應亦已達1.61萬伙,達到年度供應目標近九成,料本財年再度超標。

上屆政府大幅度增加土地供應。發展局前局長馬紹祥日前總結上屆政府賣地狀況時指出,2012/13年度至2016/17年度的5年內,原訂供應目標95,800伙,最終一共售出約51,000伙私宅單位的土地。連同其他供應來源,包括一鐵一局項目及私人發展項目,5年土地總供應量有95,860伙,已經達標並輕微超標。事實上,土地供應上升,已不再是以往所說的「遠水」,亦非「紙上談兵」,近年已實實在在推出市場,樓市土地供求關係已逐步回歸正常。早前有報道指,上半年在多個新盤熱賣下,市場已沽出近萬伙,達去年總成交量1.65萬伙約六成。下半年預計尚有近60個全新項目推出市場,共約1.81萬伙,其中新界區佔1.05萬伙,並聚焦荃灣和將軍澳。

未來5年年均2萬伙落成

運房局早前公佈,未來3年至4年私宅新供應量亦高達9.6萬伙,相比上屆政府5年前上任時的6.5萬伙大幅增加47.7%。按差估署《香港物業報告2017》,2017年和2018年私樓的預測落成量分別為17,122伙和19,526伙。根據政府截至2016年12月底就熟地上已開展或將會開展的私宅項目推算,2019年至2021年的總落成量預計約6.47萬伙。換言之,在未來5年,平均每年將有約2.03萬伙落成,較過去5年平均每年落成量1.2萬伙勁增約70%。

港地產商申請強拍急增

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近年中資來港買地的比例不斷提高,每次出價均高得令人譁然,令本港財團買地的難度愈來愈高。為此,有本港地產商變陣應對,除轉買商業地盤及加快補地價外,亦向舊樓收購埋手。香港文匯報統計今年申請強拍強拍個案,發現近月申請宗數急升,單單6月就有4個地盤申請強拍,為2014年10月以來32個月(2年8個月)新高。

購舊樓增市區土儲

過去一年來,強拍申請明顯重新活躍,去年下半年有8宗申請,今年上半年亦有7宗。反觀去年上半年,市場只得3宗強拍申請,今年上半年的強拍申請足足多去年同期1.3倍。今年上半年的6宗新申請,涉及5個地盤,當中有4個在6月入紙,反映

業界面對中資來勢洶洶,銳意加快舊樓收購過程,另闢徑徑增加優質市區土地儲備。

該4個於6月入紙的地盤,最大規模是恒地作為大業主持有的紅磡利士南路2至24號。有「舊樓王」之稱的恒地,近年於買賣官地上並不活躍,反而於舊樓收購中默默耕耘。例如上述紅磡地盤的周邊,恒地均已收購,若合併發展,項目範圍將擴大至利士南路2至28號及必嘉街76至78號,可建樓面擴大至約210,375方呎,媲美一幅政府中型住宅地皮。恒地由於最早落力經營舊樓收購,公司已成為香港擁有最多市區舊樓地盤的發展商。

除恒地外,目前一些中小型發展商亦放棄在一些中型或以上的官地上,與本港大財團或中資爭地,轉為購入一些市區舊樓地盤以增加土儲。例如大鴻輝、鎮科集團和協成行

等,3間財團在剛過去的6月分別向土地審裁處呈交強拍申請。

業界指,隨着中資不斷來港買地,本地發展商買官地中標的幾率只跌不升,為了維持公司業績,必須另覓方法增加土地儲備,又或作其他投資以增加盈利等。舊樓收購除了可增加市區優質用地,中資亦較少涉獵。再者樓價看升之下,舊樓價格升幅未追得上,變相令過去高企的收購價回復合理水平,不少舊樓收購於是順利促成,令近期收購進度有所加快。

港資紛轉投商業地

除上述的舊樓收購和補地價外,本地發展商亦轉為競投商業地等。業界指,買商業地盤必須對附近一帶商業潛力相當熟悉,估價亦較複雜,加上回本期長,均令港資相對中資更有競爭力。

新盤部分單位留收租

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)事實上,面對中資來港高價買地,本地發展商紛紛「八仙過海」覓土儲。除了加快舊樓重建和加快補地價等,九建市務及銷售部總經理楊聰永表示,過去公司旗下新盤傾向全數出售,但近期則會保留約一半單位收租,保留實力,「進可攻退可守」,以保持公司的土地儲備與盈利能力。

買地難度高 舊樓競爭大

楊聰永解釋,保留新盤部分單位收租,原因是現在地價貴,增加土地儲備的難度增加,舊樓收購競爭亦大。公司看好後市,這些保留的單位在日後時機合適下,亦可以出售,可創造更大的利潤。他表示,公司之後仍會繼續這種半賣半收租的模式,並預計市場上會有其

他發展商有同樣做法。由於買地的難度愈來愈高,發展商對旗下單位愈來愈惜售。例如本月初,保利置業的啟德龍譽公佈48伙單位停售,項目至今累沽417伙,按項目提供930伙計算,即尚餘513伙之後再賣。另外,嘉里旗下提供1,429伙的何文田皓畝,之前已賣出逾700伙,近日亦宣佈餘下600伙在年底入伙時再賣。

業界指,發展商現時採取的策略,有如韭菜收割的道理,韭菜只要不把根部割掉,過一段時間就會再長出來,永遠割不完。回頭看一看樓市,今年單計上半年市場已賣出接近1萬伙一手盤,消耗了大批購買力,需要時間回氣。除非手上盤源太多,發展商需要散貨,否則在目前市況下,發展商會傾向讓市場再積累一定購買力後,趁好時機再推售。