

補價急增 下季賣地或銳減

兩季供地1.6萬伙 已達財年目標90%

■據政府公佈的推地時間表，下半財年啟德及黃竹坑站料將成為供應主力。圖為啟德發展區。資料圖片



賣地表內尚餘住宅地分佈

項目所處位置	地皮數量	地點	地盤面積(方呎)
九龍區			
啟德一帶	9幅	1 啟德第1F區1號地盤 2 啟德第4A區1、2號地盤 3 啟德第4B區1、2、3號地盤 4 啟德第4C區1、2、3號地盤	1,181,844
觀塘安達臣道對出	2幅	1 測量約份第3約地段第1068號 2 測量約份第3約地段第1069號	171,686
九龍塘	1幅	龍翔道與獅子山隧道公路交界	121,633
油塘	1幅	高超道	39,827
總數	13幅		1,514,990
新界區			
大埔乾坑大埔公路-大埔滘段	2幅	1 大埔市地段第234號 2 大埔市地段第241號	115,821
屯門	2幅	1 屯門第48區青山公路-掃管笏段 2 藍地福亨村里	312,802
大埔白石角	1幅	優景里與博研路交界	357,365
葵涌	1幅	華景山路	111,946
青衣	1幅	寮肚路與亨美街交界	14,854
上水	1幅	新樂街	2,045
總數	8幅		914,833
港島區			
赤柱	1幅	環角道	322,920
總數	1幅		322,920

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

樓市大變局

政府最快本月底公佈下季度(第三財季)賣地計劃。回顧上半財年，由於私人發展及重建項目的供應急升，推高半年私宅土地供應量已達到1.6萬伙，創政府主動賣地以來的半年新高，只差1,900伙就可實現財年供地1.8萬伙的目標。有測量師相信，由於供地已近達標，預測下季度官地或會「減產」，一反過去多年來下半財年供應較多的慣常做法，下季料供地大概1,000至2,000伙之間，按年大減一半。

■香港文匯報記者 顏倫樂

自2014/15財政年度開始，政府已連續3個財政年度私宅土地供應超標完成，其中以2014/15財年超標12.7%最多，之後兩個財年亦超標4.6%及11.9%。而本財年短短半年時間，供地已達1.6萬伙，而賣地表內還有22幅住宅地未推，財年達標幾乎毫無疑問，難怪高力國際亞洲估價及諮詢服務部副常務董事張翹楚接受香港文匯報訪問時，亦預測之後政府供地或會減產，以免一個年度內土地供應過剩。

翻查記錄，過去數年政府幾乎一到下半財年都需要「跑數」，好像2013/14年度的下半財年就狂推10,474伙(包括住宅官地及一鐵一局)，2014/15年度的下半財年亦推出多達9,254伙，之後兩個年度的下半財年推出單位較少，但亦分別提供6,975伙及6,986伙。然而，這個情況於本財年將會明顯改變，張翹楚預測下季政府或只會推出一千多伙，「之後賣地步伐唔會太快」。

樓價急升 補地價有折讓

私人發展及重建項目於上半財年供應多達11,180伙，成為推高供應量的主因。業界指，發展商突然群起補地價，皆因樓價去年初仍下跌，當時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，而之後市況逆轉，樓價連升一年多，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。

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。如新地及相關人士持有的屯門兆康第54區商住項目，早前與政府達成65.3億元的補地價，可建住宅樓面達167.9萬方呎，可提供單位預料達



■張翹楚表示下季政府供地或會減產，以免土地供應過剩。資料圖片

4,500伙；長實亦就元朗洪水橋地皮完成補地價4.3億元，可建樓面約13.9萬方呎，料提供約300伙。

啟德黃竹坑成供應主力

另一方面，政府年初時公佈於上半財年會推出7幅住宅地皮，現尚餘位於啟德第1F區1號地盤未有公佈任何推地時間表，估計最大機會於下季推出市場。

該幅有潛力下季推出的啟德住宅地規模極龐大，毗鄰南豐以246億元投得的第1F區2號商業地王，佔地達17.8萬方呎，屬於綜合發展區作商住混合發展，地積比率達8.1倍，可建樓面約144萬方呎，預計可提供約1,650伙，連同一個30萬至40萬方呎的商場等設施。

而按照之前港鐵公佈的推地時間，相信黃竹坑站第二期亦有機會於下季度招標，項目提供約600伙。啟德住宅地連同黃竹坑站第二期，合共單位供應已達2,250伙，將成為下半財年的供應主力。

上半財年賣地總結

地點	用途	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	中標財團
住宅官地					
啟德第1K區1號	住宅(甲類)	575,503	72.3	12,563	合景泰富、龍湖地產
屯門第56區管翠路	住宅(乙類)	472,949	31.68888889	6,700	路勁基建、深圳控股
沙田馬鞍山白石	住宅(丙類)	119,351	13.83	11,588	信置
長沙灣永康街、汝州西街與永明街交界	商貿	371,100	29.6748	7,995	新世界發展
大嶼山長沙	住宅(丁類)	10,678	2.1	19,667	嘉源發展*
大埔大埔滘逸遙路	住宅(丙類)	58,663	3.22	5,506	萬泰集團
長沙灣興華街西對出	住宅(甲類)	986,789			11月10日截標
長沙灣興華街西對出	酒店	374,264			10月27日截標
一鐵一局					
西鐵錦上路站第一期	住宅用途	1,236,741	83.3	6,735	信置、中海外、嘉華
市建局大角咀福澤街/利得街項目	住宅用途	61,786	/	/	其士國際
市建局中環卑利街及嘉咸街項目	辦公室、酒店及零售用途	433,520			10月9日截標

*雅居樂副主席陳卓賢長子陳思銘旗下公司

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

中資投地受限 港資增土儲良機

最近幾次賣地招標，一向出價極為進取的中資，入標的數量大減。業界指，內地早前出招限制境內企業到境外購房地產，令中資來港投地暫時偃旗息鼓，但不代表地價就會因此大跌，優質地段的項目，相信中資仍然會出手。不過競爭減少後，料地皮價格相對理性，對於港資來說不失為投地的良機。

境外買地難 內房變「揀擇」

國務院辦公廳8月發佈《關於進一步引導和規範境外投資方向指導意見》，針對在境外頻密高調併購企業的信貸風險，並持續嚴控走資逃匯政策，發出通知限制境內企業開展境外投資，範圍包括房地產、酒店、影城、娛樂業、體育俱樂部等境外投資和在境外設立無具體實業項目的股權投資基金或投資平台。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管

林浩文表示，內地這一輪措施，對於一些高借貸比率的公司限制比較大，新政策影響下，對中資在海外買房地產投資或買地皮的交易有限制，未來中資於投地時會更「揀擇」，與過去大小通吃有分別。他說：「靚的就買，唔靚就唔買，以前10個人，嘍家得返7、8個人，但其實對港資可能係好事，因為競爭少啲。」

資料顯示，本財年至今包括官地、一鐵一局項目在內，政府共賣出7幅住宅地及1幅商貿地，中資中標當3幅土地，包括啟德第1K區1號地盤、屯門第56區管翠路地及大嶼山長沙地。

缺長遠供應 靚地「爭崩頭」

然而最近幾次地皮買賣，中資投地出價轉趨保守，令港資再次重掌市場主導，投得多幅地皮發展，本財年賣出的其餘4幅住宅地，都由港資或港資牽頭財團中標。



■林浩文指，未來中資來港投地或會更「揀擇」。資料圖片

但林浩文相信，本港地價不會因此而出現大跌，因為香港長遠土地供應仍然匱乏，未來優質地段仍然會「爭崩頭」，而新界部分地區因較多供應，相對地競爭會較之前少。展望後市，他相信未來半年政府於土地供應的政策上不會有大變動，而鑑於政府近月才成立「土地供應專責小組」，估計要待小組有初步成果後，土地供應的方向才會較明確。

上半年私人發展逾1.1萬伙

曾幾何時，住宅官地與一鐵一局項目為政府的左膀右臂，政府會因應該年度每幅地的規劃進度，適度調整兩邊土地的供應情況，以維持每一個財年供地平衡，但本財年私人項目補地價突然猛增，令政府終於可以舒口氣。總結本財年首兩季政府於官地及一鐵一局推出的供應只得4,886伙，為多年來同期最少紀錄。

官地一鐵一局項目讓路

政府上半財年推出的土地並不多，官地計只得6幅住宅地、1幅商貿地、1幅酒店地，提供3,140個住宅單位，連同期內招標賣出的西鐵錦上路站第一期約1,650伙，地價約83.3億元，以及市建局大角咀福澤街/利得街項目的96伙，上半財年現時已批出的官地及一鐵一局項目，合共只供應4,886伙。

相較之下，政府上半財年私人發展及重建項目供應多達11,180伙，創歷來新高，一向為供應主力的官地及一鐵一局項目則只推出不足五千伙，由過去主導市場土地供應的「主角」，變成平衡土地供應數量的「配角」。須留意的是，上述要因為補地價項目急增而「讓路」的土地來源，除住宅官地外，鐵路項目亦同樣要減少。

港鐵今年3月時曾指財年內還會推出7個項目招標，分佈於日出康城、黃竹坑站、油塘站通風站等，及代理西鐵錦上路站上蓋，共涉約8,000伙，但最近已修訂財年內推出招標的鐵路住宅地盤數量，由原訂推出7個，大幅削減至2個，除已賣出的錦上路站項目1,650伙外，本財年只會於下季推出黃竹坑站第二期約600伙。

財年土地供應狀況

年度/季度	住宅官地	鐵路項目	一局	私人重建/發展項目	單位總數(伙)
財年首季(4至6月)	1,790	1,650	96	5,800	9,336
財年第二季(7至9月)	1,350	/	/	5,380	6,730
合共	3,140	1,650	96	11,180	16,066

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

長沙灣準地王估值178億



■長沙灣興華街西對出地皮臨近海濱，加上容易剪裁，市場估值高達148億元。資料圖片

回顧本財年至今的賣地成績，首一財年公佈會推出的6幅住宅地中，暫時已批出其中5幅住宅官地，涉及總地價約123億元。

值得留意的是，最大規模的長沙灣興華街西對出用地將於本周五招標，可建樓面接近100萬方呎，提供逾1,200伙至1,300伙。

由於地皮位於市區，臨近海濱，且長方形地皮容易剪裁，在近期地價高居不下的情況下，業界對這幅地皮估值樂觀，預料每方呎樓面地價最高達1.8萬

元，估值將高達178億元，推出後將成今年第2幅百億住宅地，問鼎歷來最貴地王。

目前賣地表內尚有22幅住宅官地作為潛在供應，當中以九龍區供應最多，達13幅地皮，佔地廣達151.5萬方呎，啟德一帶為之後的主力供應庫，多達9幅住宅地現存於賣地表內，大部分位於跑馬道區，觀塘安達臣道對出亦有2幅地皮。新界區方面，現存有8幅地皮於賣地表內，佔地達91.4萬方呎，港島區則只得1幅位於赤柱的住宅用地。