

# 市區地續推 帶動樓價升

## 發展商平衡風險 供應戶型料兩極化

■今明兩年市區地仍屬主流供應，樓價高企下地價亦難下跌。圖為供應重鎮啟德發展區。 資料圖片



土地供應系列

近幾年地價狂飆，皆因多幅市區地出售，主導了市場供應，地價升又帶動樓價升，兩者互相拉抬，這種情況預料明年仍會持續。香港文匯報梳理6個市區供應重鎮，發現短期仍有可建逾3.84萬伙的土地待售。測量師指，即使短期有大量市區地供應，在樓價高企下，地價亦難下跌，而發展商為了平衡市場需要及高昂的投地成本，未來市區新建單位或會各走極端，傾向興建小型及大型單位，換樓的中型戶勢必買少見少。

■香港文匯報記者 顏倫樂



政府近年公佈的財年賣地表中，港島區及九龍區的供應不斷上升，2015/16年度可供發售的29幅住宅地中，港九合共有7幅，佔比例24%。2016/17年度已急升至12幅，佔該年度可發售29幅住宅地中的41%。至本財年，即2017/18年度，可供發售的28幅住宅地中，港九合共有16幅，佔比高達57%。

未來2年市區地3.8萬伙

現時滾存在賣地表的住宅地，市區地仍然屬主流，九龍區有11幅，港島區有1幅，合共12幅市區地，佔賣地表面住宅數量19幅的63%；而多個鐵路項目及新發展區亦位於市區地段，包括啟德發展區、安達臣道石礦場、將軍澳日出康城、前茶果嶺高嶺土礦場、何文田站、黃竹坑站等，連同上述賣地12幅市區地的單位，合共可提供逾3.84萬伙，預料未來兩年市區地主導賣地的局面不會改變。

普羅集團企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典表示，市區地主導近年

賣地市場，其實曾經接觸個別發展商對此表示擔憂，但多幅市區地依然高價成交，反映發展商普遍對後市樂觀，所以暫時看不到地價會因為市區地供應增加而下跌。不過最近中資買地步伐放緩，相信明年地價會回復理性，惟即使按照目前地價去推算，相信明年高地價的局面不會改變。

換樓中型戶會買少見少

然而，多幅市區地高價成交，而每一幅未來落成後的售價估計均高達每方呎3萬元，市場人士擔心未來樓市是否有能力承受這麼多高價成交。張聖典回應，發展商其實正亦是擔心過多高價供應的出現，因此相信在不未來開則時會作出調整，或會更多興建1至2房的小型單位，或4房以上的豪宅單位，反而3房的中型單位會較少興建。

張聖典說：「現時買樓主要係兩類人，一係上車剛性需求，另一類就係富裕人士，反而中間換樓人士就唔啱水，嗰單位會比較難賣，所以未必會為此開則。」他又指，在現時政府的辣招及按揭成數下，其



■張聖典指地價高企下，發展商更傾向舊樓重建及補地價重建。 資料圖片

實亦不鼓勵換樓，所以會變相令發展商減少供應中型單位，出現新建單位「天與地」的現象。

加快重建及補價覓土儲

值得注意的是，今年政府供地結構出現變化，除了出售官地及一鐵一局項目外，私人發展及重建項目亦佔了極大部分，財年首兩季（3月至8月）私人發展及重建項目多達13,020伙，一定程度平衡了市區地主導帶來的影響，亦為政府帶來「近水」解決不斷減少土地儲備。

### 短期六大市區供應

土地供應來源	未來可供單位(伙)
啟德發展區	約20,000
安達臣道石礦場	約7,500*
將軍澳日出康城	約5,600
黃竹坑站	約3,300
前茶果嶺高嶺土礦場	約1,000
何文田站	約1,000
<b>總數</b>	<b>約38,400</b>

\*包括首置上車盤

製表：記者 顏倫樂

張聖典指出，地價高企，更多發展商會傾向舊樓重建及補地價重建等，因為可免於招標競爭，買地成本較低。而雖然私人發展及重建項目的數量龐大，好像西貢十四鄉、屯門兆康第54區、將軍澳85區石角路，三個大型地盤可建樓面已達835萬方呎，但始終發展主動權在發展商，即使政府樂見土地供應上升，未來亦難以納入常規土地供應預測之中。

### 今明兩年將落成的主要大型私宅項目

預計年份	項目	單位數量(伙)
2017	北角 FLEUR PAVILIA	611
	長沙灣匯豐	1,050
	長沙灣匯豐II	1,188
	將軍澳海天晉	628
	筲箕灣形禧	650
2018	紅磡環海·東岸	1,008
	啟德龍譽	930
	啟德嘉匯	900
	啟德天寰	822
	啟德 OASIS KAI TAK	648
	將軍澳 MONTEREY	926
	將軍澳海蘭匯	857
	將軍澳藍塘傲	605
	荃灣柏傲灣	983
	荃灣海之戀(3期)	970
	荃灣全·城匯	953
馬鞍山書朗	640	

備註：資料截至9月份，只計算500伙以上項目，落成時間以屋宇署發出佔用許可證為準 製表：記者 顏倫樂

## 長遠欠1200公頃 開荒填海不能停

政府近年多管齊下增加土地供應，其中透過持續的土地用途檢討，過去數年已物色到超過210幅具短中期住宅用地，連同啟德發展區、一鐵一局項目等，中短期內可供單位約38萬伙，基本可暫解供應燃眉之急。但中長期而言，港府用盡目前已有的規劃，亦只能提供約21.91萬個公營單位，評估仍欠1,200公頃土地。

完成改劃私宅地多已售出

香港文匯報統計，該210幅住宅用地中，雖然可建單位逾31萬伙，但私人住宅地只佔三成，不少更仍然等待改劃。好像已經改劃的103幅用地中，私宅單位僅4.73萬伙，不少已於過去數個財年陸續售出，餘下未售出的地盤包括前茶果嶺高嶺土礦場、安達臣道石礦場等等，估計只得逾萬伙。

而正在改劃的41幅地及未開展改劃的71幅地中，私宅單位亦只得1.5萬至2萬伙。換言之，上述31萬個單位中，只有約

2.5萬至3萬伙可以成為未來5年的私宅供應。其餘中短期私宅土地來源還包括啟德發展區(20,000伙)、一鐵一局項目(17,310伙)、前南丫石礦場(1,140伙)等。

以上的6萬至7萬伙，攤分5年平均每年才1.3萬伙左右，與政府每年土地供應目標1.8萬伙有段差距，不足以應付未來數年的土地供應，但若連同市場上個別發展商私人重建地盤、農地補地價後的發展等等，料中短期應可「止渴」。以本財年為例，單單首兩季已高達13,020伙，連同第三季計算數量可能更多。

長遠供應還看新界北東大嶼

至於中長期土地供應，政府已致力開展多個大型發展規劃，例如在古洞北/粉嶺北、東涌、洪水橋及元朗南項目，再加上鐵路項目如小蠔灣車廠、八鄉車廠等，合共涉及1,194公頃可發展的土地，



■政府仍未售出的土地包括安達臣道石礦場。

可於2023年至2038年間提供逾21.91萬個公營單位，但開展規劃研究時或會遇到不同社會阻力。

而更甚者，去年底政府公佈本港在2030年後的長遠規劃遠景及策略報告時，評估本港長遠需要4,800公頃土地發展，扣除已落實發展及已規劃的3,600公頃，長遠仍欠1,200公頃，建議長遠要填海約700公頃發展東大嶼人工島及新界北新市鎮，料合共可提供1,720公頃用地，長遠開拓土地供應已經刻不容緩。

置貨櫃碼頭、填平淡水湖等，亦有建議在貨櫃碼頭加設上層興建住宅物業、善用工廠大廈作住宅用途、於較闊的道路上加蓋起樓等。

政府雖然有提出理由對上述建議提出反駁，指出實行時會遇到的不同困難，例如碼頭重置問題、水塘是本地淡水的重要供應來源等等。但發展局局長黃偉倫近日亦同時指出，覓地工作刻不容緩，市場有不少尋找土地的建議，部分提議政府沒有討論過，但可以考慮，包括於貨櫃碼頭上蓋建房屋屋的意念。

■記者 顏倫樂

## 明年2萬伙落成 九龍城最多

政府近年大增土地供應，可以預見接下來數年的新盤落成量將持續攀升，一改過去數年萎靡不振的情況。根據差估署預測，未來數年的私人住宅落成量將高企，今年有17,122伙，明年更會有19,526伙，逼近2萬伙水平。業界指，新盤落成量被認為是影響租金表現的主要因素之一，明年有大量新盤落成的地區，租金料將受壓。

今年落成量達標無疑問

近年新盤供應量由市區地主導，落成量亦然。根據政府估計，今明兩年中，九龍城（包括何文田、啟德等）的落成量高達8,627伙，其餘港島東和深水埗的供應都分別有3,213伙及2,949伙，三區合計市區供應就高達14,789伙。而不可忽略的是，鄰近傳統市區的荃灣及西貢（包括將軍澳），今明兩年的落成量亦高達3,109伙及4,843伙。

上述六個落成量最多的市區地供應區域，今明兩年的總落成量就高達22,741伙，已佔兩年總落成量36,648伙的62%。

事實上，經過多年來的大力增加供應，今年私宅落成進度理想，一洗過去多年來落成量偏低的局面。截至10月底，差估署首10個月錄得14,135伙落成，較過去5年(2012至2016年)的平均數約1.2萬宗多17.8%，相較政府預測全年有17,122伙落成，亦達標83%，落成進度理想，全年料有機會達標。

將軍澳荃灣租金料跑輸

據屋宇署資料，今年尚未公佈落成數字的10月至12月，連同明年即將落成的主要大型私宅項目（500伙以上）一共有17個，當中以長沙灣、啟德、將軍澳、荃灣的數量最多，可以預見明年落

### 哪區落成量最多？

地區	今明兩年預測落成量(伙)*
九龍城	8,627
西貢	4,843
元朗	4,531
港島東	3,213
荃灣	3,109
深水埗	2,949
屯門	2,931
沙田	2,275

\*包括2017及2018年落成項目，部分已於今年落成

資料來源：差餉物業估價署

製表：記者 顏倫樂



■今明兩年以九龍城區的落成量最高。圖為何文田站。

成交量亦將會由市區新盤主導。業界指，雖然新盤落成入伙的時候會令區內的租金受壓，但不會影響太長時間，現市況下相信租盤會很快被吸納。香港置業營運總監姚偉南指，明年租金相信仍會有10%的升幅，支持樓價上升，但個別落成量較多的地區升幅會緩慢，包括將軍澳、荃灣等。

## 大幅增供應方是治本之道



微觀點

土地供應不足這把「利刃」盤踞港人頭上多年，然而討論多年的填海、發展棕地、發展郊野公園等，都因社會不同持份者反對而停留在曠日持久的爭論上。政府近年積極透過放寬發展密度、改劃土地用途等方式增加可用住宅地，但說穿了都只是將供應不足的時間延後，無法徹底根治問題。長遠而言，大面積增加土地供應才是治本之策。

近年政府不再逃避問題，直言本港長遠尚欠1,200公頃用地，各界終於理解到供應不足的影響並不遠矣。今年初政府提出要思考如何運用郊野公園的邊陲地帶，為這場「頭腦風暴」揭開序幕。至年中成立「土地供應專責小組」，希望「在社會上來一場大辯論」，各界隨即拋出多個解決土地問題的新方案，出謀獻策的積極程度為近年少見。

現時坊間提出的「藥方」，包括遠