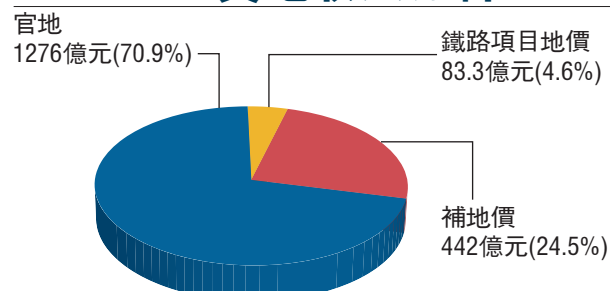


### 2017回顧展望 土地供應

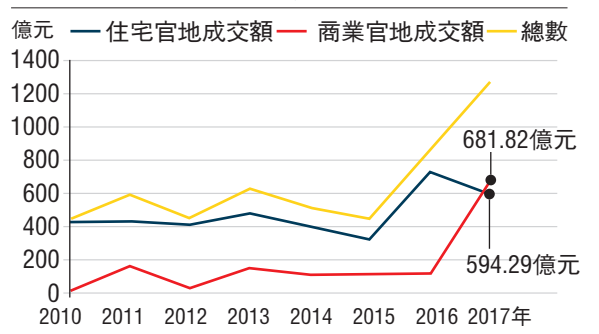
香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價2017年急升,推動地價攀上歷史最高峰,市場湧現多幅「地王」,連帶庫房嚴重「水浸」。香港文匯報統計截至12月中,政府2017年全年於官地方面的收入已經達到1,276億元的歷史新高,按年大增逾五成,若連同西鐵錦上路站項目83.3億元地價收入,以及補地價所涉及近442億元計算入內,2017年的賣地收入已高達1,801億元,金額相等於政府本財年總支出4,914億元約三分之一。



### 2017賣地收入分佈



### 近年政府賣出官地收入



註：非住宅官地包括商業、商貿、工業、酒店用地、物流、數據中心，不包括加油站、醫院  
\*截至2017年12月22日

# 賣地年收千八億 史上最多

## 8幅「地王」助力 等於政府年度總開支三成

政府2017年錄得1,800億元的巨額賣地收入中,官地的買賣收入佔最大份額,總結全年截至12月22日,暫時賣出9幅住宅用地及7幅非住宅用地,合共16幅地皮一共為庫房帶來1,276億元的收入,較2016年840.77億元激增51.77%,並創下歷史新高。

當中4幅過百億元的官地地王成為破頂的推手,涉及金額已超過820億元,佔官地買賣總收入的64%。

而翻查2010年至今的官地買賣紀錄,此前最高收入紀錄亦正為上述2016年所創下的840.77億元,但一年後紀錄已被打破,可看出地價上升的軌跡,其實自2016年已經展開,並與樓價升勢接近同步(去年4月至今差估署樓價指數已升26.2%),但地價的升幅明顯較樓價更多,並且又與樓價呈現相互拉扯再攀升的局面,最終形成今次地價大升浪。

### 7幅逾百億 歷來最誇張

香港文匯報統計,2017年市場出現8幅地王,更有三幅地王紀錄一破再破,分別為住宅官地總價紀錄、香港地皮總價紀錄及長沙灣商業地每呎樓面地價,情況相當罕見。除此之外,2017年市場亦湧現7幅「百億地王」(官地4幅、一鐵一局3幅),數量為史上最多,與過去年份中,一年間可能亦沒一幅百億地王的大相逕庭。

而上述被一破再破的地王紀錄,以全港歷來地價總價新高紀錄的爭持更為激烈,恒地5月以232.8億元投得中區美利道商業地,創當時全港最貴地皮紀錄,但不足一個月內紀錄旋即被南豐以總地價逾246億元投得的啟德商業地取代。但美利道商業地每呎樓面地價超過5萬元,仍然穩坐全港每呎樓面地價新高的「王座」。

### 新世界全奪3幅商業地

此外,鴨洲洲利南道2月以168億元創全港住宅地總價新高,但11月已被長沙灣興華街西住宅地以172.88億元打破。長沙灣商業地的紀錄(不計算純酒店地)亦一再被打破,該區2017年共售出3幅商業地,全數由新世界取得,每呎樓面地價不斷「自我突破」,直至8月永康街以近30億元批出,每呎樓面地價7,996元,破頂之路才告一段落。

### 補地價金額高達442億

值得一提的是,2017年補地價數量亦激增,據政府公佈,4月至12月期間私人發展及重建項目共15,600伙,主要涉及土地契約修訂的項目,當中住宅連非同住宅的補地價金額涉及近442億元,補價金額最高昂為新地於西貢十四鄉西沙項目,9月完成補地價,涉及金額高達158.92億元,創下史上最大宗農地轉住宅的補地價金額紀錄。

同系屯門兆康第54區項目亦於5月批出65.3億元的補價,單計新地兩個項目的補地價金額就高達224.22億元,佔總補價金額的50.7%。

### 2017年官地賣地資料\*

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
<b>住宅官地</b>				
啟德第1L區1號	425,361	55.3	13,000	海航系公司
鴨洲洲利南道	762,091	168.56	22,118	龍光地產及合景泰富
啟德第1L區2號	551,138	74.41	13,500	海航系公司
啟德第1K區1號	575,503	72.3	12,563	合景泰富夥龍湖地產
屯門第56區管翠路	472,949	31.69	6,700	路勁基建及深圳控股
沙田馬鞍山白石	119,351	13.83	11,588	信置
大嶼山長沙	10,678	2.1	19,667	嘉源發展
大埔大埔滘逸遙	58,663	3.23	5,506	萬泰
長沙灣興華街西	987,804	172.88	17,501	信置、世茂房地產、會德豐地產、嘉華國際及爪哇控股
<b>非住宅官地</b>				
長沙灣瓊林街(商貿地)	998,210	77.94	7,808	新世界發展
葵涌永基路(工業地)	176,906	4.51	2,548	信置
長沙灣荔枝角道	538,760	40.29	7,478	新世界發展
近長順街(商業地)				
中環美利道(商業地)	465,005	232.8	50,064	恒地
啟德第1F區2號地盤	1,912,440	246.01	12,863	南豐
長沙灣永康街(商貿地)	371,100	29.67	7,996	新世界
長沙灣興華街西對出(酒店地)	374,262	50.6	13,520	新地

\*截至2017年12月22日

資料來源：地政總署 製表：記者 顏倫樂



「首置盤」是特首林鄭推出的上車政策,首幅選址安達臣道石礦場一帶。

## 啟德地明春招標 挑戰238億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)2017年市場7誕百億地王,2018年可能更多,因為單計首季已可能出現2幅百億地王,其中九龍塘龍翔道住宅地已展開招標程序,市場對地皮估值最高為165.8億元,按可建樓面約43.64萬方呎去計算,地價接近3.8萬元。而政府剛宣佈於2018年首季將招標啟德的住宅地,最高估值更達238.18億元。

### 龍翔道住宅地將成2018頭炮

九龍塘龍翔道地皮於2018年1月12日截標,為2018年首幅賣出地皮。目前市場對其估值分歧頗大,由最平估值約96億元,至最高估值達165.8億元,每方呎樓面地價介乎2.2萬至3.8萬元,極大機會成為九龍區以每呎樓面地價計的地王。資料顯示,這幅「準地王」地盤面積約121,224方呎,可建樓面為436,405方呎。

另一幅「百億地王」,位於啟德第1F區1號地盤,規模非常龐大,可建樓面超過144.3萬方呎,由於位處沙中線鐵路站北面,市場對估值非常樂觀,市場估值最低亦要180.44億元,最高更達238.18億元,有條件打破2017年第4季長沙灣興華街西住宅地剛創下的172.88億元地價,挑戰本港住宅地價新高。

值得注意的是,現時滾存賣地8幅啟德跑道區地皮,幾乎全數有機會突破百億元大關,再加上下年度或繼續推出市場的鐵路項目,包括何文田站、黃竹坑站和錦上路站等,明年預計市場會繼續湧現「百億地王」,數量甚至較今年更多。

## 安達臣「首置盤」下年度登場

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本財年只餘下一季,展望下一個財政年度(2018/19年度),業界預料本財年賣地內尚未出售的17幅住宅地會全數滾存到下年度,當中九龍區有10幅、港島區有1幅、新界區有6幅。而由於政府早已揚言下年度會推出首置上車盤,相信下年度觀塘安達臣道石礦場一帶亦會有數幅地皮放入賣地表內。

### 本財年推2.43萬伙

政府近日已公佈本財年第4季(2018年1月至3月)賣地計劃,意味全年的賣地進展已經進入尾聲。根據政府公佈,財年第4季會推出1,600伙,來自2幅住宅官地,分別位於啟德及青衣。總結本財年四個季度,政府一共推出2.43萬伙,較原訂目標1.8萬伙超標6,300伙或35%,為歷年超標數量最多的一年,按年亦增加21%。

展望下年度,發展局局長黃偉倫近日指,暫時私人住宅土地供應目標仍然為1.8萬伙,目標的釐訂主要根據長策會10年興建46萬個單位的建屋目標,當中私樓佔18萬伙,攤分每年的供應目標為1.8萬伙。至於恒地與南豐2017年雖然各自投得一幅商業用地,但都身價不菲,地價超過二百億元水平。其中恒地中標的中區美利道商業地,總價高達232.8億元;南豐買入的啟德第1F區2號地盤,中標價更高達246.01億元的史上「巔峰」。

### 九龍區成供地重鎮

2017年地王湧現,展望2018年地價走勢,美聯測量師行董事林子彬表示,大市向好,不論住宅或商業地價均穩步上揚,發展商投地態度仍然積極,尤其具發展規模的優質用地將持續受追捧。2018年九龍區將繼續為市區住宅地的供應重鎮,區內有多幅優質地皮出售,政府重點規劃的啟德發展區料繼續受到全城注目,預期優質項目或再有「新地王」誕生。

### 中資改以合組形式入標

中資2017年一開始可謂氣勢如虹,海航系內公司連下兩城以近130億元投得兩幅啟德住宅地,合景泰富亦分別夥拍龍光、龍湖,以168.56億元及72.3億元連奪鴨洲洲和啟德兩個項目,平安不動產則夥拍路勁基建中標黃竹坑站1期。但自國務院辦公廳8月發佈《關於進一步引導和規範境外投資方向指導意見》,限制資金境外投資,中資在香港的買地意欲明顯削弱,並改變策略,更多以合組財團形式入標。

## 信置進取 年度買地稱王

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)2017年幾乎每幅地皮招標都「爭崩頭」,無論鐵路項目或市建局項目,入標數量都打破歷年新高。激烈競爭下,若論到最大贏家毫無疑問一定是信和置業。總結全年信置已於政府官地、一鐵一局項目、私人市場地皮招標上囊括8幅地皮(包括7幅住宅、1幅工業地),計及獨資與合資的出價,總投地金額高達400億元。

資料顯示,信置2017年一共投得3幅政府官地、2幅鐵路項目、2幅市建局項目,另外在私人市場亦投得一幅旺角前中電總部地盤發展住宅。上述8幅地皮一共涉及338萬方呎樓面,總投地金額高達400億元,較去年多8.5倍,業界相信,即使扣除合組財團所投放的買地資金,單單信置的出資亦估計達到200億元以上。

新世界2017年的土地儲備亦大有進帳,但主要體現在商業用地上。總計全年新世界接連於長沙灣區投得3幅商業地皮,包括2月及5月,分別投得瓊林街商貿地、荔枝角道近長順街商業地,地價分別約77.94億元及40.288億元,之後8月再下一城,以地價29.6748億元投得永康街地皮,三地合共涉資近147.9億元,總樓面近191萬方呎。

至於恒地與南豐2017年雖然各自投得一幅商業用地,但都身價不菲,地價超過二百億元水平。其中恒地中標的中區美利道商業地,總價高達232.8億元;南豐買入的啟德第1F區2號地盤,中標價更高達246.01億元。

新世界2017年的土地儲備亦大有進帳,但主要體現在商業用地上。總計全年新世界接連於長沙灣區投得3幅商業地皮,包括2月及5月,分別投得瓊林街商貿地、荔枝角道近長順街商業地,地價分別約77.94億元及40.288億元,之後8月再下一城,以地價29.6748億元投得永康街地皮,三地合共涉資近147.9億元,總樓面近191萬方呎。

至於恒地與南豐2017年雖然各自投得一幅商業用地,但都身價不菲,地價超過二百億元水平。其中恒地中標的中區美利道商業地,總價高達232.8億元;南豐買入的啟德第1F區2號地盤,中標價更高達246.01億元。