

樓市大變局

政府即將於3月初公佈賣地計劃，據香港文匯報統計，由於本財年官地出售量不多，滾存到下一年度的住宅官地多達17幅，連同5個鐵路項目，合共已達1.85萬伙。根據規劃進度，預料下財年將有約5幅住宅地可望新增入賣地表內，涉及4,760伙。再加上市建局、私人發展及重建項目等土地來源，業界預料下財年潛在私宅土地供應或衝到3.5萬伙，創7年新高。最近的股市波動，相信無阻地價繼續攀升。

■香港文匯報記者 顏倫樂

政府早前曾公佈，透過持續的土地用途檢討，過去數年已物色到超過210幅具短中期房屋發展潛力的用地。香港文匯報根據該批土地的規劃進度推算，下年度預料有5幅土地新增入賣地表內，涉及4,760伙，分佈於屯門、粉嶺、大埔、葵涌和灣仔。

皇后山項目涉1900伙最大

其中最大規模的地皮為粉嶺皇后山項目，佔地約43萬方呎，可建樓面多達123萬方呎，預計能提供約1,900伙。至於最貴重地皮為屯門哈羅香港國際學校以南一幅住宅地，可建樓面約105.9萬方呎，預料供應940伙，估值最高達92億元。

本財年賣地表內尚未出售的17幅住宅地，估計會全數滾存到下一年度，當中九龍區有10幅，港島區有1幅、新界區有6幅，合共涉及1.3萬伙。連同5個鐵路項目約5,500伙，單計上述三項土地供應，已涉及約23,260個單位。

值得注意的是，現時滾存在賣地表的8幅啟德跑道區地皮，每幅均頗具規模，合共單位數量有數千伙，撈起整個官地供應量，且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」，數量甚至較本財年更多。

由於政府早已揚言下年度會推出安達臣道首置上車盤，涉及1,700伙，並以招標方式賣地，相信下年度安達臣道一帶有地皮放入賣地表內。再加上市建局項目，以及政府將調高私人發展及重建項目的土地供應量，高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚預料，政府下年度潛在私宅供應將超過3萬伙，甚至會衝上3.5萬伙，較本年度3.162萬伙再多約一成，創7年新高。

私人發展供應或續升

張翹楚續指，本財年政府供應已達2.43萬伙，超過原訂目標1.8萬伙35%，主要因為私人發展及重建項目的供應單位數量急升，趨勢於今年亦會持續。現時賣地招標面對的競爭大，且樓價持續向上，對發展商而言，遲補地價就等於間接減少利潤，相信私人土地的發展，可一定程度彌補政府土地供應的缺口。

內企料組合營投親地

他又指，雖然預測潛在土地供應會升至3.5萬伙，但不代表政府會全數推出市場，因為政府每年度均有訂下目標。下年度料維持1.8萬伙目標，將土地穩定推出市場。受內地政策影響，下年度預料中資會繼續採取相對保守的合資方式投地，並會集中競投優質地皮，例如啟德發展區地皮等。

最近股市波動，張翹楚認為屬技術調整。「我唔可以話完全無影響，最主要係國際拆息抽升得好緊要，美國10年期債息去到2.88厘，某程度代表將來利率會升，利率升與房地產市場有關。不過因為本港經濟表現好，你話加息撞上經濟差，對香港就會有影響，今次好彩本港經濟表現唔差，相信對地價的影響輕微。」

港鐵按市況調節供應量

港鐵去年初曾經揚言本年度將推出7個鐵路項目招標，共涉約8,000伙。不過因為補地價項目激增，最終港鐵一方僅推出兩個項目，分別為西鐵錦上路站項目1,650伙及港鐵黃竹坑站第二期約600伙。港鐵已預備下年度推出至少5個鐵路項目，當中包括黃竹坑站第三期，提供超過1,000伙，包括一個45萬方呎的商場。

下財年可供應約5500伙

港鐵公司物業總監鄧智輝近日曾表示，公司會因應市場供應及樓市現況招標，並指去年私宅補地價項目較多，港鐵項目的供應量亦相應調節。他重申港鐵物業項目會持續推出市場，不會停止供應。

資料顯示，港鐵去年原訂於本財年推出的7個項目，現尚餘下5個項目可以滾存到下一年度招標。當中包括將軍澳日出康城第11期及12期（約3,200伙）、何文田站第二期（700伙至800伙）、黃竹坑站第三期（1,000伙）、油塘通風大樓（500伙），合共約5,500伙。此外，港鐵亦正研究其他鐵路沿線可供物業發展的地塊，其中一個地點位於大嶼山小嶺灣車廠上蓋，提供約1.4萬伙。

下財年潛在供應3.5萬伙7年最多

5地皮料納入新賣地表涉4760伙



下年度有機會招標私人住宅地					
地點	可建樓面(方呎)	市場估值(億元)	每呎樓面地價(元)	擬提供單位(伙)	現時進度
5幅新增住宅官地					
灣仔皇后大道東269號和堅尼地道99號	98,978	17至21	18,000至22,000	300	正在改劃
葵涌荔崗街	245,418	13至20	5,500至8,500	410	正在改劃
大埔馬窩路(鄰近新峰花園及忠和精舍)	781,897	35至62	4,500至8,000	1,210	正在改劃
粉嶺龍躍頭皇后山	1,230,325	55至80	4,500至6,500	1,900	改劃完成
屯門哈羅香港國際學校以南	1,059,178	79至92	7,500至8,700	940	正在改劃
總數	3,415,796	199至275	／	4,760	／
17幅滾存於賣地表內住宅地		土地數量	位置分佈		
九龍區	10幅	啟德發展區、觀塘安達臣道項目、油塘區			
新界區	6幅	大埔乾坑、大埔白石角、屯門區、葵涌區			
港島區	1幅	赤柱環角道			
總數					13,000
5個鐵路項目				擬提供單位(伙)	
將軍澳日出康城第11期				1,600	
將軍澳日出康城第12期				1,600	
何文田站第二期				700-800	
黃竹坑站第三期				1,000	
油塘通風大樓				500	
總數				約5,500	
三個土地來源合共				約23,260	
估值來源：高力國際、普華集團				整理：香港文匯報記者 顏倫樂	

本財年（2017/18年度）賣地成績

地點	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	中標財團
官地				
啟德第1K區1號	575,503	72.3	12,563	合景泰富、龍湖地產
屯門第56區管翠路	472,949	約31.69	6,700	路勁基建、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
長沙灣興華街西住宅地	987,804	172.88	17,501	信置、世茂、會地、嘉華及爪哇
上水新樂街	9,322	1.313	14,085	大鴻輝
九龍塘龍翔道與獅子山隧道公路交界	436,401	124.51	28,531	九倉
觀塘安達臣道對出	259,337	31.128	12,003	華懋
啟德第1F區1號地盤	1,443,491	/	/	(未招標)
青衣寮肚路與亨美街交界	91,194	/	/	4月6日截標
金額總數		約452.981	單位總數	5,800伙
非住宅官地				
長沙灣永康街、汝州西街與永明街交界	371,100	29.6748	7,996	新世界
長沙灣興華街西對出	374,262	50.6	13,520	新地
荃灣馬角街工業地	201,739	7.258	3,598	新意網
金額總數		約87.5328		
一鐵一局項目				
黃竹坑站2期	492,991	52.1381(補地價)	10,576	信置、嘉里
西鐵錦上路站1期	1,237,000	83.3	6,735	信置、中海外及嘉華
大角咀福澤街/利得街	61,785	/	/	其士國際
卑利街/嘉咸街發展計劃地盤C(商業項目)	433,520	/	/	永泰地產與資本策略
旺角新填地街/山東街項目	134,647	/	/	信置、莊士機構
金額總數		約135.4381	單位總數	2,900伙
私人發展及重建項目金額總數		約317.93	單位總數	15,600伙
三個土地來源合共金額總數		約993.8819	年度總供應	24,300伙(較目標升35%)
資料來源：地政總署				整理：香港文匯報記者 顏倫樂

補價項目大增撈起供應

2017/18年度賣地重點一定為私人發展及重建項目，全年供應多達1.56萬伙，當中最大規模為新地於西貢十四鄉西沙路項目，去年9月完成補地價，涉及金額高達158.92億元約4,700伙，創下史上最大宗農地轉住宅補地價金額紀錄。同系屯門兆康第54區商住項目去年亦完成65.3億元補地價，兩個項目合共可建約9,200伙，新地可謂大豐收。

最大宗農地轉住宅涉4700伙

本年度供應量急升，除新地外，恒地早年向政府申請於新界東北發展區內「原址換地」，去年12月亦連續有兩幅地皮獲批出補地價，成為本財年供應主要推手之一。其中規模較大的項目為粉嶺馬屎埔項目，補地價金額逾25.31億元，按項目可建樓面逾60萬方呎計算，每方呎補地價約4,151元，料可建約1,200伙單位。同系古洞北地皮達成12.35億元補地價協議，每方呎約3,643元，料可供應約600伙。恒地兩個項目補地價共37.7億元，合共料提供1,800伙。上述四個大型補地價項目，所涉及的單位數量已高達1.1萬伙，佔私人發展及重建項目供應量1.56萬伙的七成。

本年度地價繼續高企，暫錄得4幅「百億地王」，分別為長沙灣興華街西住宅地（172.88億元）、九龍塘龍翔道地皮（124.51億元）、卑利街/嘉咸街發展計劃地盤C（市傳約116億元）、黃竹坑站第二期（補地價52.14億元連競投資料逾百億元）。

當中長沙灣興華街西住宅地更為史上最貴的一幅住宅官地，毗鄰的酒店地則以50.6億元成交，亦是打破歷來最貴呎價純酒店官地，長沙灣海旁一帶一時風頭無兩。及至最近，地價持續向上，九龍塘龍翔道地皮以每呎樓面地價28,531元批出，成為九龍區呎價計地王。

中資來港買地意慾明顯削弱

中資於本年度表現明顯較之前保守，三個土地來源17幅地中（包括9幅住宅官地、3幅非住宅官地、2個鐵路項目、3個市建局項目），中資只獨資或合資購入4幅，金額涉及278.97億元。相比上一年度35幅地皮中，中資購入7幅地涉593億元的紀錄新高有明顯區別，按年大跌逾五成。

業界指，內地去年限制資金境外投資，中資在香港的買地意慾明顯削弱，並改變策略，更多以合組財團形式入標。好像長沙灣興華街西住宅地，世茂就與4個財團夥拍中標，包括信置、會地、嘉華以及爪哇。

本財年賣地近千億歷史次高

政府本年度賣地大豐收，三個主要土地來源一共涉及2.43萬個單位，較原訂目標1.8萬伙超標6,300伙或35%，賣地收入接近1,000億元。當中最大供應量來自私人發展及重建項目，本年度達1.56萬伙（截至去年12月數字），主要涉及土地契約修訂的項目。其餘官地推出11幅共5,800伙、一鐵一局項目則提供2,900伙。

超標百分比近年最大

近年政府積極推地，自2014/15財政年度開始，政府已連續4個財政年度私宅土地供應超標完成，其中2014/15財年超標12.7%，之後兩個財年亦分別超標4.6%及11.9%。本財年至今推出單位供應多達2.43萬伙，超標35%，更為近年超標百分比最大的一年。

至於本財年暫時賣地收入共993.8819億元，雖然相比上財年（2016/17財年）的1,888.42億元有一段差距，但已屬歷史次高。上財年之所以創歷史新高，主要因為非住宅官地上有多塊地皮成交，更有兩幅超級商業地王以逾200億元成交，推高整體賣地收入。本財年尚有兩幅地皮未招標，包括啟德第1F區1號地盤，以及青衣寮肚路與亨美街交界地盤。當中啟德地規模龐大，可建樓面超過144.3萬方呎，市場最高估值達238.18億元。業界預料，本財年最終賣地收入一定會超過1,000億元。

私人發展供應增3.43倍

本財年政府供地結構與往年有顯著差別，往年政府側重於政府官地或一鐵一局的供應上，今年則由於私人發展及重建項目提供的單位數量大幅增加，令政府「減產」官地。資料顯示，本年度私人發展及重建項目單位供應升至1.56萬伙，較上年度的3,520伙大增3.43倍，即使以過去10年的平均數4,200伙作比較亦多2.71倍，增幅同樣驚人。

反觀本年度住宅官地的供應僅5,800伙，相比上年度的14,510伙，按年大跌六成。除住宅官地外，今年一鐵一局的供應亦相當克制。根據資料，2014/15年度一鐵一局供應量為11,110伙，屬近年新高，2015/16年度跌至8,570伙，之後的2016/17年度及本財年，則雙雙跌至二千餘伙水平，僅得2,110伙及2,900伙。

業界指，發展商突然群起補地價，皆因樓價2016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。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，導致補地價項目大量飆升。