



責任編輯：劉理建

公開拍賣土地暫無意恢復

業界評政府優化賣地制度

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)發展局昨日公佈,由下季開始,政府批出標書後約4個星期公佈其他入標者的出價,業界對此普遍歡迎。另一方面,政府維持不恢復公開拍賣土地,發展局局長黃偉綸解釋指,在經濟理論上,拍賣及招標形式賣地的結果相等。

他又認為,招標可讓各持份者冷靜理性檢視地皮價值,因此暫時無意改變做法。

業界支持公開標書價

對於發展局公佈所有標書投標額供業界及市場參考,香港測量師學會歡迎政府公開所有賣地標書價格以增加

市場透明度。業界亦齊聲贊同,高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚表示,新措施有助提高透明度,同時亦讓發展商於再下一次競投同區地皮時有個指標,出價更審慎,或間接令地價回歸冷靜,樓價亦可望因此下調。

仲量聯行估價部主管黃新明同樣表示,政府公佈全部入標價較業界建議更進取(之前業界建議公佈部分投標價)。

他指,以往政府只公佈中標價,引致發展商為投得地皮競爭更激烈,令市場對樓價升幅的預期更高。政府現時推出更高透明度的措施,相信市場

可全面了解發展商投地取態,避免過度進取的出價,牽動地價。

掌全面數據利地價穩定

此外,中原地產測量師黎堅輝認為,新措施對市場利多於弊,除可提高市場透明度外,亦可為入標者帶來實際參考用途,尤其是全新發展區。不過,此亦同時為發展商增添投地壓力,未來出價或傾向審慎。

至於中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,新措施有利發展商評估未來入標價,亦有利市民入市,以地價用作未來樓價走勢參考時,能掌握較中肯數據。

地產建設商會執委會主席梁志堅:

■公佈所有入標價能夠增強市場透明度。以不記名方式公佈,可以避免發展商尷尬。

香港測量師學會:

■歡迎政府公開所有賣地標書價格,新安排能增加賣地的透明度。

仲量聯行估價部主管黃新明:

■相信市場可全面了解普遍發展商的投地取態,避免過度進取的出價,牽動地價。

美聯測量師行董事林子彬:

■發展商及公眾可以更有效掌握財團對本港市場的看法,有助市場對地價水平的分析。

普華永道企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典:

■公佈所有投標價使賣地結果更透明清晰,有助發展商準確計價之餘,同時避免向市場送出錯誤訊息。

中原地產測量師黎堅輝:

■對市場利多於弊,提高市場透明度外,亦可為入標者帶來實際參考用途,惟同時未來出價或傾向審慎。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑:

■有利發展商評估未來入標價,亦有利市民入市,以地價用作未來樓價走勢參考時,能掌握較中肯之數據。

標價全公開 賣地增透明

測量師:抑非理性出價扯高樓市

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)面對樓價節節上升,發展局昨日公佈2018/19年度的賣地計劃有新猷。由新財年開始,於賣地開標後約4個星期將公佈全部入標價,測量師相信此舉可為市場提供更多參考資訊,有助中肯評估地價水平,防止個別發展商非理性出價扯高樓市。至於新財年私宅供應2.55萬伙,當中15,250伙來自政府賣地(未計港人首置上車盤),首財季(4至6月)將率先供地2,420伙,雖然按季多五成,但仍屬偏少水平,主要因為多幅啟德地仍未完成規劃程序。

發展局局長黃偉綸昨表示,下財季開始,政府將會在完成所有中標交易手續後,即公佈誰是中標者後約4個星期,以不記名方式進一步公佈其餘所有標書的投標金額。他舉例,如果政府在一個項目上收到10份標書,會在中標者全數繳付地價並簽訂有關賣地文件後,公佈其餘9份標書所提出的金額,但不會公佈某個金額由哪一個投標者提出。

地價被視為後市指標

黃偉綸解釋,香港土地參加競投者眾多,包括港商、外來商人、投資基金等等,市場以至一般市民對土地推售情況和售價非常關心,有時甚至會視之為市場發展的一個指標。相信新措施可以在確保招標能順利完成之餘,提供更多市場信息供各持份者參考,亦回應市場對賣地結果的高度關注,減少之前市場對賣地結果的疑慮或猜測。

至於為何要等4周後才公佈其他入標價,他指是避免中標者「撻訂」風險,因為若果立即公佈所有入標價,中標者見到自己的入標價較其他發展商高許多,就可能「撻訂」,因此要在完成所有中標交易手續後才公佈。

對於政府的賣地新措施,測量師認為此舉使賣地結果更為透明清晰,為市場提供更多參考資訊,有助發展商準確計價之餘,同時避免向市場送出錯誤訊息,防止個別發展商非理性出價扯高樓市。(詳見另稿)

逾半地皮未完成改劃

至於新財年的賣地計劃,據發展局公佈,各來源合共將提供25,510伙,包括27幅住宅官地,分別為15幅滾存土地及12幅新增土地,合共涉及15,250伙(未計算安達臣道港人首置盤約1,000伙)。至於鐵路項目涉及4,250伙,來自黃竹坑站、日出康城、何文田站及油塘通風大樓。市建局項目涉及680伙。而由於本年度私人發展/重建項目激增至逾1.6萬伙,扯高下財年的預估數字至5,330伙。局方有信心新財年1.8萬伙供應目標可以達標。

值得注意的是,27幅地皮中,僅4幅安排在上半財年推出,23幅在下半財年,局方解釋是因為多幅地皮要進行規劃程序所致,尤其啟德一帶的土地,但相關程序已近尾聲,相信下半財年地皮可以順利推出市場。據了解,27幅地皮中,有16幅需要藉修訂大綱圖以改劃用途或增加發展密度,涉及約11,710個單位,當中9幅位於啟德,涉及8,000至9,000伙,佔比例逾七成。

本財年另外有4幅用地作商業/商貿和酒店用途,共可提供約572萬方呎樓面,包括最大規模的高鐵西九龍總站上蓋,可提供約316萬方呎,其餘3幅啟德地,擬作綜合商業用途,包括酒店等,可提供約1,770個房間。

下季僅一幅官地可推

至於新財年首季可提供約2,420伙,官地只得1幅,來自油塘高超道,提供約500伙,市場估值約53.5億元。鐵路項目則有港鐵油塘通風大樓及黃竹坑站第三期項目,合共1,700伙,以及市建局深水埗通州街/桂林街項目招標約210個單位,而私人重建/發展項目數量不多,僅10伙。下季亦會推出一幅粉嶺安樂村安全街的工業用地,可提供約19.7萬方呎。



高鐵路九龍總站上蓋商業項目佔地逾63萬方呎。香港文匯報記者曾慶威攝

下財年矚目新地皮

地皮位置	可建樓面(方呎)	估值(億元)	樓面地價每呎(元)
山頂文輝道地盤	94,723	54-75.8	57,000-80,000
灣仔皇后大道東地盤	98,978	11-19.5	11,000-19,700
堅尼地城西寧街地盤	46,242	9-10.8	20,000-23,300
葵涌荔崗街地盤	245,418	16-17.2	6,500-7,000
旺角新填地街及上海街地盤	24,413	2.6-3.2	10,500-13,000
旺角鼓油街與上海街交界地盤	60,548	6-7.9	10,000-13,000
觀塘安達臣道對出地盤	753,480	90-113	12,000-15,000
啟德第4B區4號地盤	573,904	86-97.6	15,000-17,000
九龍連翔道與柯士甸西交界地盤*	3,164,616	949.4-1,424	30,000-45,000
啟德第1M區1及2號地盤**	1,079,092	102.5-129.5	9,500-12,000

*商業用途:**商業/酒店用途 估值來源:萊坊、高力及中原 製表:記者 顏倫樂

私宅土地供應分佈

土地供應來源	估計(伙)
政府賣地(27幅)	15,250
鐵路物業發展項目	4,250
私人重建/發展項目(2008至17年平均數)	5,330
總計	25,510
2018/19年度私宅土地供應目標	18,000

製表:記者 顏倫樂

巨無霸商地 高鐵站料值逾1400億

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞、顏倫樂)下財年賣地表內新增12幅地皮,多幅皆極具規模,尤其是九龍高鐵路總站上蓋的巨無霸商業地,可建樓面竟達300多萬方呎,市場最高估值逾1,400億元,預料政府或需要拆細招標。至於啟德一帶則繼續雄霸賣地表,多達9幅住宅地及3幅商業/酒店地放入賣地表內,總估價料逾1,500億元,下年度整體賣地收入勢再創新高。

可建316萬呎 地皮料拆細

睽違多年的九龍站上蓋上有地皮推出,並隨着高鐵即將開通倍受矚目。該地皮佔地逾63萬方呎,由地圖上看與九龍站的規模相近,是來年度賣地計劃中面積最大地塊,可建樓面約316萬方呎。市場對項目估值相當樂觀,每呎樓面地價由3萬元至4.5萬元不等,最高估值可達1,424億元,若整幅招標,勢必問鼎本港首個千億地王。

然而,觀乎現時九龍站項目拆成多幅地皮發售,業界預料高鐵路站上蓋亦將沿用該做法。發展局局長黃偉綸昨日被問到會否拆細時,僅表示會考慮,未正面回應。戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝認為,該幅商業地位優越,除位處高鐵路站上蓋及九龍核心盡享交通便利外,亦由於鄰近商廈已擁有以金融行業為主的成熟租戶群,預料項目落成後,將可紓緩區內商廈的需求緊張,相信會吸引多家發展商競投。

啟德3酒店地料值逾百億

其他商業地方面,啟德區內將推出3幅酒店用地,並以啟德第1M區1號地盤及第1M區2號地盤至為矚目,佔地面積近33.7萬方呎,為下財年規模第二大之地皮,最高估值近130億元。按規劃要求,其中1M區1號地盤現時劃為「綜合發展區2」用地,可建樓面約954,230方呎,1M區2號地皮則劃作其他指定用途中的「與藝術及演藝有關」的用途,可建樓面約124,862方呎。

啟德9宅地登場 庫房料收1500億



旺角新填地街及上海街地盤(上)及旺角鼓油街與上海街交界地盤。香港文匯報記者劉國權攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞、顏倫樂)啟德繼續成為供應重鎮,賣地表內住宅地已佔9幅,幅幅皆極具規模,可建樓面由57.5萬方呎至107.68萬方呎不等。由於啟德剛有官地以每方呎1.5萬元於私人市場易手,市場對該批地皮極為樂觀,有測量師預料它們每呎樓面地價由1.5萬元至2.5萬元不等,總市值或逾1,500億元。

另一個住宅地供應來源為安達臣道,賣地表新增一幅用地,市值亦逾113億元。值得一提的是,發展局將該區滾存的一幅面積擴大,安排用作港人首置上車盤,提供約1,700個單位,預料年中會有相關詳情對外公佈,並於年底招標。

豪宅地方面,不得不提賣地表內新增

的一幅山頂文輝道地皮,為政府於2010年7月推出山頂嘉歌信山道地皮後,8年後再有山頂地皮推出。

山頂久違8年再推地王

目前嘉歌信山道地皮已建成MOUNT NICHOLSON,最高賣出呎價高達13.2萬,創亞洲分層住宅最貴呎價。因應該區豪宅極為珍罕,市場對文輝道地皮估值極之樂觀,有測量師更預料可至每呎8萬元,或創新高紀錄。

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚表示,新年度賣地表內以新界區及九龍區地皮為主,大型地皮更有14幅,反映兩區基建發展速度快,好像九龍有沙中線、中九龍幹線,新界有港珠澳大橋及其他大型規劃研究,所以

預測即使兩區未來有大量供應推出,地價亦可能不跌反升。

啟德地價走向現分歧

普華永道企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典則指出,啟德住宅用地大量推出,有機會令該區地價受壓。他又指,雖然政府可供出售土地佔整體單位供應六成,但當中未完成修訂大綱圖程序之土地高達16幅,使整體供應存有不穩定性。

張聖典認為,土地由從出售到單位落成需時數年,即使新年度潛在供應量維持高水平,但效應將於中長期才開始反映,相信短期內政府將繼續堅持推出土地以確保供應,其中以納入16幅未完成改劃之土地作賣地,就是反映當中的決心。