

首財季供地2410伙 年減47%

三大隱憂影響 測量師估值差距200億

踏入2018/19新財年，政府亦將開展新一年度賣地計劃，暫訂本季（4至6月）推出4幅市區住宅地，來自官地及「一鐵一局」項目共涉約2,410伙，按季增50.63%，按年則減46.72%。然而，面對政府本季首度公佈招標價格，並放風開徵新盤空置稅，以及中美可能爆發貿易戰等隱憂，業界相信發展商出價轉趨審慎，對4地皮的總估值分歧頗大，估值由296億元至492.6億元之間，差距近200億元。



■香港文匯報記者 顏倫樂

本季4幅市區地皮小檔案

| 位置 | 可建樓面(方呎) | 單位數量(伙) | 市場估值(億元) | 每呎樓面地價(元) |
|------------|-------------|--------------|------------------|---------------|
| 官地 | | | | |
| 油塘高超道 | 356,504 | 500 | 37.4-50 | 10,500-14,000 |
| 「一鐵一局」項目 | | | | |
| 油塘通風大樓 | 325,342 | 500 | 34.2-48.8 | 10,500-15,000 |
| 黃竹坑站3期 | 約1,500,000* | 1,200 | 210-375 | 14,000-25,000 |
| 深水埗通州街/桂林街 | 144,345 | 210 | 14.4-18.8 | 10,000-13,000 |
| 合共 | | 2,410 | 296-492.6 | |

註：*當中約50萬方呎為商場樓面

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

■黃竹坑站第3期可提供1,200伙單位，是本月賣地的焦點所在。資料圖片



港府早前公佈，將於本季內推出4幅地皮，當中官地只得1幅油塘高超道地皮，提供約500伙，官地數量為2011年以來第二低，僅高於2012年第1季的430伙。其餘1,910個單位則來自「一鐵一局」項目：當中油塘通風大樓涉及500伙、黃竹坑站第3期涉及1,200伙、市建局深水埗通州街/桂林街項目亦擬本季招標，提供約210伙。首財季合共約2,410伙的供地，按季增加50.63%，按年則減少46.72%。

股市波動 憂中美打貿易戰

香港文匯報向多間測量師查詢4幅地皮的總估值，發現今次業界估值頗有分歧，總估值由296億元至492.6億元不等，主因是黃竹坑站3期的估值差距較大。業界人士相信，最近股市波動，市場憂慮中美貿易戰擴大，而政府本季將會公佈所有標書價格，以及有意開徵空置稅等，都令發展商投地變得謹慎，導致不同測量師對後市的看法不一。

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚表示，公開標價的措施有助提高透明度，亦會令發展商出價較為保守，但相信不會因此令地價大幅下跌，因個別發展商為了投得土地仍然會出較高價錢，但未必會與市價相差太遠。他又認為，由於今年樓市變數較多，相信不會再出現非理性高價搶地的情況。

徵新盤空置稅打擊囤積托市

仲量聯行估價部主管黃新明表示，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，未來將所有標價公開，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。

另外，近期不斷有消息指出，政府考慮徵收新盤空置稅，以打擊發展商囤積托市。中原地產測量師黎堅輝認為，若政府於賣地時加設指明賣樓期限及推售量的條款，將窒礙發展商日後賣樓的靈活性，或會因投資風險增加，令發展商於競投地皮時出價傾向保守，從而抑制高價搶地的情況。

本季開賣的4幅地皮，全部位於市區，而且都頗具規模。即使最細的深水埗通州街/桂林街項目，可建樓面達144,345方呎（當中約4.65萬方呎為商業樓面），可提供約210個單位。項目已收到38份意向書，估計市建局快將公佈招標詳情。油塘區於本季有兩幅地皮登場，合共提供約1,000伙。當中油塘高超道官地，可建樓面約356,504方呎，料提供約500伙。另一幅港鐵旗幟下油塘通風大樓則已展開招標意向書程序，項目住宅樓面上限為325,342方呎，預料可建約500伙。由於兩幅地皮位置相鄰，相信會有不少發展商有意囊括兩幅地皮一併發展，以發揮協同效應，地價或因此被看高一線。

黃竹坑站第3期1200伙最大

而最大規模的港鐵黃竹坑站第3期，涉及約150萬方呎，當中約50萬方呎為商場樓面，提供多達1,200伙，為港島區未來最大型房屋供應之一，業界料項目的商場連住宅總估值將超過200億元（包括補地價及其他地價成本），有測量師估值更逾300億元，即使單計住宅部分亦肯定過百億元，這幅地王肯定是本季最矚目土地。

業界分析



張翹楚

今年樓市變數較多，相信不會再出現非理性高價搶地的情況。



黎堅輝

若賣地時加設賣樓期限等條款，發展商投地出價將傾向保守，從而抑制高價搶地。

啟德地標價成後市指標

上季（2017/18年度第4財季）剛過去，除了樓價持續向上，地價亦不遑多讓。上季賣出的兩幅住宅官地，地價都貴得驚人。其中今年1月中批出的觀塘龍翔道住宅地由九倉以124.51億元中標，按可建樓面約436,401方呎計算，每呎樓面地價達28,531元，成為以呎價計的九龍區新地王，較同區2016年10月售出住宅官地，近15個月地價升幅達35%。

龍翔道地價15個月升35%

龍翔道官地同時亦登上歷來住宅官地排行榜第三貴，僅次於長沙灣興華街西住宅地（172.8億元）及鴨脷洲利南道住宅地（168.5億元）兩幅超級地王。業界預計物業將來每呎售價可達4萬元至6萬元，洋房呎價更有機會挑戰10萬元。

另一幅賣出的官地為觀塘安達臣道石礦場，華懋於1月下旬以逾31億元投得，每方呎樓面地價高達12,003元，雖然並未創下什麼地價紀錄，但該地只是安達臣發展區的第一幅地，預計將來落

成時社區設施仍未完善，但發展商已經用一個逼近啟德地價的價錢入市，對樓市前景可謂極有信心。

接下來兩個月內，政府尚有兩幅官地落實截標，分別為青衣寮肚路與亨美街交界住宅地皮及啟德第1F區1號地盤，分別於4月6日及5月11日截標。須留意，這兩幅地皮為政府17/18年度第4財季（1至3月）招標的地皮，並不屬於新財年的賣地計劃，但由於是第一批須公開標價的官地，業界相信其地價將會對新財年首季4幅住宅地皮有指標作用。

啟德或誕新地王 估值212億

當中，啟德第1F區1號地盤規模極為龐大，地盤面積約17.82萬方呎，可建樓面約141.54萬方呎。中原測量師行執行董事張毅達表示，啟德地皮規模龐大，毗鄰沙中線啟德站，加上區內地皮吸引本地及中資財團競爭，對地皮招標反應樂觀，預料每方呎地價約1.5萬元，總地價約212.3億元，有望成為本港新地王。



■啟德第1F區1號地盤規模龐大，有望成為本港新地王。資料圖片

公開標價 減少市場誤判



黃偉綸指公開標價可減少市場對賣地結果的疑慮。資料圖片

樓價高企下，近年不少官地都以超高價成交，由於過去政府只公佈中標團的出價，數據參考價值有一定局限，市場及大眾不知道中標價究竟是與大多數發展商的出價接近，抑或僅屬個別發展商的非理性出價，容易令大家對市場出現誤判。發展商亦由於缺乏相關資訊下，亦只能出更高價搶地，最終推高地價。為堵塞漏洞，政府早前公佈由本季開始公佈所有標價，業界相信會令發展商出價回復理性，市民亦會減少因地價高企而誤判後市。

市民多以地價判斷樓價

發展局早前公佈，本財季開始，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。發展局局長黃偉綸當時舉例，如果政府在一項項目上收到

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。

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。他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。

減非理性出價扯高樓市

對於政府的賣地新措施，測量師普遍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。事實上，過去一段時間，不時因為財團出高價買地，令市民誤會這就是「市價」而對後市更樂觀，間接抬高物業叫價，最終令樓價升勢加速，最後再環環相扣地推高之後地價。

關注官地炒賣 年內5度賣殼

近年地價只升不跌，最終令香港出現了「炒地」。統計去年至今不足一年內，市場已至少出現5次官地轉讓記錄，其中馬鞍山白石耀沙路地皮更加於一年內兩度轉手，海航4幅啟德住宅官地亦賣了3幅。連續多次官地轉讓，雖然個別轉讓涉及財務問題，但亦令市場擔心演變成地皮炒賣，令官地變成炒賣工具。

白石地兩年半升值九成

去年6月市場開始出現官地「賣殼」（即公司股份轉讓）的情況，宏安當時以逾27億元，於私人市場購入原本由俊和等在2014年底以21.38億元投得的馬鞍山白石地皮，宏安於同年9月再沽出地皮當中60%股權予碧桂園，每呎樓面地價升至10,495元，相比俊和2014年底的每呎買入價5,517元，兩年

半年後地價差逾逾九成。

另外，恒地2015年6月以36.29億元投得的屯門管翠路住宅用地，今年1月時亦售予恒大及相關人士，市傳易手價約66億元，恒地賬面動賺約29.7億元，每呎樓面地價亦由4,621元升至8,404元，兩年半後勁升八成。

海航賣3啟德地賺25億

至今年首季，最轟動的官地買賣個案非海航賣啟德地莫屬。海航於2月及3月先後將2幅啟德地皮出售予恒地及1幅啟德地皮出售予會德豐，成交價分別約159.6億元及63.6億元，海航賣出3幅地皮賬面一共獲利約25.41億元。

接二連三地出現地皮轉讓，令市場憂慮官地變成炒賣工具。而個別財團一開始以高於市場預期甚多的地價投得地皮，之後又轉讓地皮，亦令市場擔心會

向市場發放錯誤訊息，從而推高樓市，而之後轉讓官地時則會因此擾亂樓市秩序，亦會影響樓宇落成及供應進度。

謝偉銓籲重稅打擊牟利

立法會議員謝偉銓對此批評指，政府把地皮出售的目的是為了建屋而非轉讓，認為有關「賣殼」是「走法律罅」，建議政府應修改法律，就有關情況大幅徵稅，稅款必須具阻嚇作用，杜絕財團透過買賣政府地皮圖利。

不過，發展局局長黃偉綸已多次於公開場合作出回應，重申政府無意加入修訂，認為近期轉售個案，並無違反地契，而地皮二手成交價比一手買入價貴，在升市下亦很正常。地政總署亦指，相關「賣殼」屬於土地業權人公司的股權變動，不影響履契責任的改變，不算違反地契。

近年官地轉售資料

| 地盤位置 | 地皮購入價(元) | 成交日期(月/年) | 轉讓日期 | 易手價(元) | 原業主 | 買家 |
|-----------------|----------|-----------------|--------|---------|-----------|-----|
| 啟德第1L區1號 | 近55.3億 | 1/2017 | 3/2018 | 近63.6億 | 海航系 | 會德豐 |
| 啟德第1L區3號、第1K區3號 | 逾142.49億 | 11/2016-12/2016 | 2/2018 | 約159.6億 | 海航系 | 恒地 |
| 屯門第56區管翠路 | 36.29億 | 6/2015 | 1/2018 | 約66億 | 恒地 | 恒大 |
| 馬鞍山白石耀沙路 | 逾27億 | 6/2017 | 9/2017 | 24.4億* | 宏安 | 碧桂園 |
| 馬鞍山白石耀沙路 | 21.38億 | 12/2014 | 6/2017 | 逾27億 | 中國城市建設及俊和 | 宏安 |

註：*60%業權

製表：香港文匯報記者 顏倫樂