樓市不明朗因素增

地價料回落逾10%

樓市大變局

港府本周料將公佈第3財季賣地計 劃,由於首兩財季連同補地價單位, 共推出地皮僅 6,010 伙,只佔財年供 應目標1.8萬伙的三分一,意味第3、 4財季平均每季須推6,000伙才「夠 數」,供地較首兩財季平均數急增1 倍。隨着樓市不明朗因素增加,本港 地價走勢可能由盛轉衰,有測量界人 士估計,第3財季地價至少將下跌逾 10%。但由於第3財季市場仍有多幅 靚地登場,如啟德跑道區住宅地、山 頂文輝道地皮等,估計年底前市場仍 然會出現地王,令市場錯覺以為地價 仍然堅挺,提醒市民留意。

■香港文匯報記者 顏倫樂

今年初地價持續高企,反映在多幅地王之上,好像九倉1 月時以124.51億元奪得九龍塘龍翔道住宅官地,每呎樓 面地價達28,531元,創九龍區每呎地價新高;隨後華懋以逾 31 億元投得觀塘安達臣道地皮,每呎樓面地價亦高達 1.2 萬 元,直逼啟德地造價;而之後宏安在4月時投得的青衣住宅 地,每呎樓面地價亦達8,491元,同樣高出市場預期甚多。

發展商審慎 出價復理性

市況最高峰出現在5月,當時新地以251.61億元投得啟德第 1F區1號地盤,成為香港史上總價地王,震驚市場。新地副董 事總經理雷霆當時揚言項目總投資額達400億元,意味除地價 外會再投放至少150億元,市況當時亦被推至最高峰。

不過,8月份地價開始回復理性,保利當時投得的油塘高超 道地皮,成交價33億元,接近市場預期下限,每呎樓面地價 僅9,257元,屬今年罕見的低價成交,即使項目發展上具一定 限制及山坡保養及勘探等增加發展成本及時間,影響發展商 出價,但低地價成交已一定程度反映發展商出價態度有變, 對後市明顯變得審慎。

續睇淡後市 中資投資減

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚表示, 即將踏入第4季,樓市負面因素較多,好像美國聯儲局可能加 息、10月政府公佈新一份施政報告、中美貿易戰持續等,再 加上一手空置税的影響亦未明朗化,相信地價第4季會首當其 衝受影響。

他指出,發展一個地盤,由地價、建築成本及利潤組成, 上市公司難以放棄利潤,而建築成本又因為勞動力不足而無 法下降,那麼地價就成為唯一可以被犧牲的部分,亦因此每 當市況回落,地價都會跟隨下跌。再者,近期中資在香港的 投資明顯沒有以往活躍,相信無論本地發展商或中資都對後 市睇淡,地價自然會回落。

張翹楚估計,第4季本港地價或會持續下跌,跌幅至少達 10%,新界地皮跌幅會更明顯,市區優質地皮因為競爭較激 烈,影響會較少,跌勢甚至將持續到下一季。

靚地排隊推 幅幅過百億

雖然第4季賣地市場並不被看好,但張翹楚指出,第4季有 多幅靚地登場,好像已經公佈招標時間表的啟德跑道區住宅 地及山頂文輝道地皮,每一幅估值都過百億元,山頂地皮價 值更高達200億元以上,這批靚地的推出,會令市場錯覺以 為地價仍然上升,但其實不然。他說:「其實如果無負面因 素, 啟德後排嗰批土地都會有好價成交, 之前睇每呎2萬元, **哝家就每呎1.8萬元**,其實已經有一個下跌。」

他補充,眾多困擾本港樓市的負面因素中,以中美貿易戰 影響性較大,因為影響着整體經濟的發展,但他認為本港始 終土地供應量不足,雖然樓市在各項負面因素下表現反覆, 但長遠計樓價仍然會回復升軌。而且最近市場上新盤供應上 升,主要是因為發展商擔心一手空置税出台而加快推盤,當 這批「庫存」被消耗後,樓價有機會回升。



一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个							
地點	總樓面 (方呎)	地價 (億元)	樓面 地價(元)	賣出時間 (日/月)	投得地皮 發展商		
住宅官地							
九龍塘龍翔道與獅子山 隧道公路交界	436,401	124.51	28,531	16/1	九倉		
九龍觀塘安達臣道對出	259,337	31.128	12,003	24/1	華懋		
新界青衣寮肚路與 亨美街交界	102,148	8.673	8,491	11/4	宏安地產		
九龍啟德第1F區1號地盤	1,415,412	251.61	17,776	15/5	新地		
油塘高超道	356,504	33	9,257	16/8	保利		
一鐵一局項目							
市建局深水埗通州街/ 桂林街項目	144,345 (提供209伙)	10.292 (投標價)	7,130	12/6	香港小輪		
港鐵油塘通風大樓	325,342(提 供約500伙)	15.1499 (補地價)	4,657	8/5	信置、 資本策略		
港鐵黃竹坑站3期	1,505,884 (提供不多於 1,200伙)	129.7129 (補地價)	8,614	9/8	長實		

註:不包括非住宅地 製表:香港文匯報記者 顏倫樂

今年部分申請放寬發展密度地盤 原建議樓面(方呎)/ 新建議樓面(方呎)/ 地點 發展商 單位數量(伙) 單位數量(伙) 上水古洞南發展項目 1.5萬/90 121.3萬/1,573 新地 64.5萬(不變)/ 屯門星堤2期 64.5萬/1,044 新地 1,326 西貢十四鄉項目 579.3萬/9,500 新地 482.8萬/4,930 元朗長春新村項目 新地 49 89 萬/1 049 201.4萬/3,891

7001 K-11-31 1 - K 1	10.00 [3], 1,010	201.1 [3],0,001	791-6				
今年申請發展的較大型住宅地盤							
地點	可建樓面(方呎)	提供單位(伙)	發展商				
粉嶺丈量約份第51約 多個地段及毗連政府土地	169.7萬	2,232	中旅集團				
荃灣顯達鄉村俱樂部用地	64.7萬	828	安寧控股				
上水客家圍以南地皮	96.4萬	676	中建企業主席 許世勳家族				
錦上路元崗村及 田心新村之間	24.2 萬	553	裕景興業				
鴨脷洲利南道111號工廈	35.8萬	448	中信泰富				
製表:香港文匯報記者 顔倫樂							

香港文匯報訊(記者 顔倫樂)香 港土地供應短缺,政府積極開拓新 土地資源的同時,發展商亦趁機擴 大土地發展密度。其中以「農地大 一共向城規會申建16,290個單位, 位供應進一步萎縮。 相比之前已獲核准或擬建的7,113伙 足足大增1.29倍。

新地今年向城規會申請放寬發展 向城規會申請,但經常碰壁收場。 積極。業內人士相信,新地是想趁 政府大舉覓地的契機,為旗下土地

的競爭較以往激烈,令公司更傾向 30億元至40億元。 將精力放在農地補地價之上。

王」新地最為積極,今年大舉向城 接開宗明義指出房屋短缺問題依然 土地,興建一個擁有32幢樓宇的超 1座建議作首置上車盤用途,涉及約 規會申請增加旗下新界地盤的可建 存在,認為政府早前宣佈改撥9幅私 大規模項目,提供3,891個單位,以 350至400伙。中旅等於申請文件中 樓面及單位,旗下4個新界大型地盤 宅地以發展公營房屋,將令私宅單 及於上水古洞南項目及屯門星堤, 指出,該申請有助地盡其用,並鼓

十四鄉項目申建9500伙

上述新地4個地盤中,最大規模為 密度的4個地盤,分別位於上水、屯 西貢十四鄉項目,項目去年10月底 進一步申請將單位數量由之前2013 張。 但新地未見放棄,今年更加較以往 年批准興建的4,930個單位,激增近 1倍至9,500伙,規模相等於四分三 個太古城,料成未來幾年最大型單

此外,新地亦申請於元朗長春新 新地於近期的申請文件中,亦直 村一帶1幅佔地近168萬方呎的遼闊 上水古洞南項目2008年時只獲批建 90 幢洋房, 其後 2016 年曾申建 取補地價。 1,147 伙但被拒,最新申請興建

中旅粉嶺地擬設首置盤

除新地外,其他發展商亦積極申請作為增加通過城規會審批的籌碼。

「鬆綁」;同時亦因為賣地市場上 一項目,預計追加的補地價涉及約 發展旗下地盤,好像中旅集團及有 關人士,早前就向城規會申請於一 幅粉嶺地皮上興建6幢39層高住宅 大樓,提供多達2,232個單位。當中 分別興建1,573 伙及1,326 伙,其中 勵私人集合棕地發展,增加土地供 應,讓政府由支付收地賠償變成收

其他發展商如華懋系內股份安寧 1,573 伙,相比10年前獲核准的90 控股、中建企業主席許世勳家族、 門、西貢和元朗,過去其實一直有 以158.92億元完成補地價後,今年 幢屋多出1,483伙或16.5倍,相當誇 裕景興業、中信泰富等,今年都有 中型住宅項目向城規會申請發展住 宅,大部分財團都直指現時土地供 應稀缺,需要增加土地供應,以此

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府料在本周內公佈 財年第4季賣地計劃。根據政府之前公佈,財年首兩 季連同補地價單位暫時推出地皮僅6,010伙,只佔財年 供應目標1.8萬伙的三分一,意味下半財年必須急起直 追。而目前於賣地表內的21幅地皮中,估計啟德、白 石角都會有地皮登場,而港鐵本財年尚餘一幅將軍澳 日出康城11期(1,650伙)未推,市建局亦尚有2幅蚊 型地待推。

根據今年初政府公佈的賣地計劃,賣地表內共有27 幅住宅地,提供約15,250伙(未計算安達臣道港人首 置盤約1,000伙) ,扣除財年首季賣出的1幅(500 伙)及財年第2季賣出的5幅(共1,850伙)住宅地, 現時尚餘可推出的地皮為21幅,涉及12,900個單位。 當中以啟德為最大供應重鎮,多達7幅地皮待售,估 計直至財年第4季啟德仍會有地皮推出發售。

啟德3酒店地備受矚目

資料顯示,該批啟德住宅地全部位於跑道區,分佈 於啟德第4C區1、2、3號地盤,第4B區1、2號地 盤,及第4A區1號及2號地盤。當中以第4A區地皮規 模較大,第4A區1號及2號地盤可建樓面分別達 107.68萬方呎及120.16萬方呎。

第4B區則規模較細,但第1、2號地盤分別72.18 萬方呎及59.42萬方呎,由於4B區3及4號地皮已經 於本季推出,預料第4B區下季最大機會有地皮緊接 推出市場,市場估值每呎樓面地價約19,000元,兩地 估值分別約137億元及112.9億元。啟德區內尚有3幅 酒店用地於賣地表內,並以啟德第1M區1號及2號 地盤最矚目,可建樓面約107.9萬方呎,市場估值近 130億元。

此外,政府原訂於財年上半年發售的白石角優景里 與博研路交界地皮,下季亦有望登場,該地皮可建樓 面近95萬方呎,適合興建中密度住宅。不過位置較 入,更接近蕉坑,交通不便,市場估值最高達每方呎 樓面地價約11,500元,估值超過109億元。

高鐵站商地估值逾1400億

另外,隨着高鐵站開通,現時於賣地表內的一幅高 鐵站商業地皮亦有機會於第3財季登場。地皮規模極 大, 佔地逾63萬方呎, 可建樓面達316萬方呎, 預料政 府或需要拆細招標。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,最高估值超過1,400億 元,若整幅招標,勢必問鼎本港首個千億地王。

舊樓強拍申請23宗 今年來同比增1.3倍

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地價持續飆升,兼且競爭者越來越 多,不少發展商惟有另覓他途增加土地儲備,除了增加發展密度或 補地價外,更多發展商選擇向舊樓埋手。根據土地審裁處資料,今 年首9個月(截至9月26日),申請強制拍賣的舊樓項目已經高達23 宗,去年同期為10宗,即今年申請宗數已較去年多出超過1倍。

資料顯示,今年首9個月入紙申請強制拍賣的舊樓地盤已經多達 23個,除了較去年同期約10宗多出1.3倍外,相比去年全年的15宗 亦已經多53%,反映市場對於收購舊樓的興趣急升。

市區土地難求 舊樓奇貨可居

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示,由 去年中開始,舊樓併購活動轉趨活躍,主要原因為市區土地難求, 舊樓重建可説是唯一市區土地供應來源。另一方面,政府招標土地 很多時投資金額需求更大,而且競爭激烈,部分發展商因而轉向併 購市區舊樓。

過去8年來強拍申請由高峰回落至低谷,至最近才重回升軌。政 府文件顯示,2011年及2012年分別收到46宗及57宗,而2013年 至2017年則回落至只有11至25宗,當中最低位出現在2016年,當 年只得11宗成交。發展商2016年收購意慾冷淡,主要因為政府積 極推地,而加辣亦增加發展風險及成本。但時移世易,今天地價高 企下,舊樓變成奇貨可居,再度成為發展商「寵兒」。

爭購激烈 恒地穩居舊樓一哥

而眾多地產商之中,「舊樓大王」恒地為收購市場的最大持份者, 連續多年蟬聯最多舊樓項目申請強拍的寶座。好像去年15個強拍申請 中,就有6個由恒地作為大業主持有,佔比例高達40%;今年23個申 請盤中,恒地亦佔6個,但因為進場人數增多,令所佔比例下降至 26%,不過仍無損其「舊樓一哥」地位。

回顧近年記錄,恒地「最威」是在2016年,當年11宗強拍中, 恒地佔8宗或72.7%。但近年舊樓收購競爭轉趨激烈,好像鄧成波 家族、英皇、大鴻輝等都積極於舊樓市場上進行併購,亦有不少中 資加入「戰場」,令恒地不再獨領風騷。不過香港大型發展商之 中,仍以恒地最為積極。



*截至2018年9月26日 資料來源:土地審裁處

製表:記者 顏倫樂