

多幅百億地皮下季推 考驗承接力

涉4住宅地3商業地 估值共1478億

賣地 前瞻 第二財季

政府本周將公佈下季賣地計劃。根據政府年初公佈的全年賣地藍圖，下季有機會推出7幅地皮，估值共約1,478億元，當中4幅住宅地估值最高達500億元，3幅商業地估值約978億元，幾乎每幅都是百億地王。有測量師擔心，近期中美貿易戰惡化、香港社會矛盾加劇，突然大量貴價地皮推出，市場承接力將備受考驗，流標風險相當高。

■香港文匯報記者 顏倫樂

影響下季賣地的風險

- 1** 每幅地皮的總價高，發展商融資難度增大
- 2** 中美貿易戰曠日持久，香港經濟前景增添不明朗
- 3** 香港政局趨向複雜化，社會安定的不確定性增加

411.2億至500.2億元
4幅住宅地估值共

734.1億至978.2億元
3幅商業/酒店地估值共

估值：2.1億-2.3億元

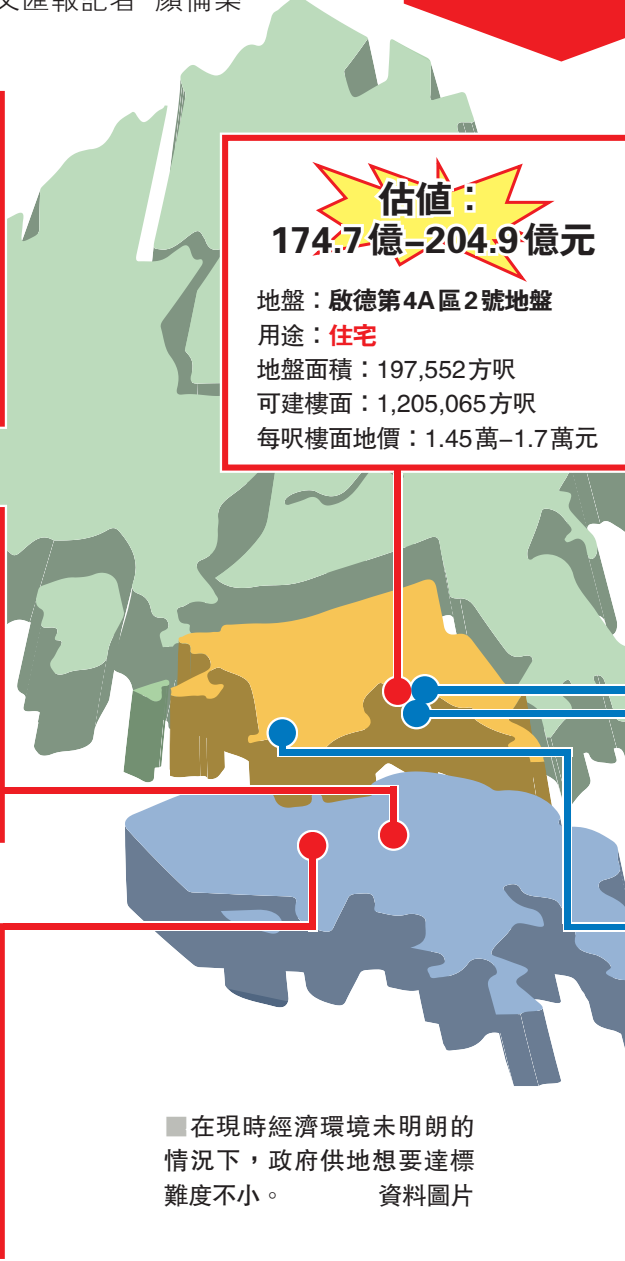
地盤：屯門景秀里與景峰徑交界
用途：住宅
地盤面積：10,742方呎
可建樓面：35,450方呎
每呎樓面地價：6,000-6,500元

估值：32.2億-42.3億元

地盤：大坑道135號
用途：住宅
地盤面積：42,970方呎
可建樓面：128,910方呎
每呎樓面地價：2.5萬-3.28萬元

估值：202.2億-250.7億元

地盤：山頂文輝道地皮
用途：住宅
地盤面積：189,425方呎
可建樓面：404,307方呎
每呎樓面地價：5萬-6.2萬元



在現時經濟環境未明朗的情況下，政府供地想要達標難度不小。資料圖片

估值：174.7億-204.9億元

地盤：啟德第4A區2號地盤
用途：住宅
地盤面積：197,552方呎
可建樓面：1,205,065方呎
每呎樓面地價：1.45萬-1.7萬元

估值：97.6億-107.4億元

地盤：啟德4B區5地盤
用途：商業/酒店
地盤面積：150,190方呎
可建樓面：976,236方呎
每呎樓面地價：1萬-1.1萬元

估值：73.5億-79.6億元

地盤：啟德第4C區5號地盤
用途：商業/酒店
地盤面積：102,043方呎
可建樓面：612,256方呎
每呎樓面地價：1.2萬-1.3萬元

估值：563億-791.2億元

地盤：九龍連翔道與柯士甸道西交界
用途：商業
地盤面積：632,923方呎
可建樓面：3,164,616方呎
每呎樓面地價：1.78萬-2.5萬元

政府本周內料將公佈財年第二季（7月至9月）的賣地計劃，根據年初公佈，第二財季有機會推出市場的住宅地有4幅，分佈於啟德、山頂、東半山及屯門，市場對這4幅地估值介乎411.2億元至500.2億元。同期有機會推出的商業地則有3幅，包括兩幅啟德商業地和一幅西九龍高鐵站上蓋商業地，3幅地估值共734.1億元至978.2億元，當中最貴重的地皮為西九龍高鐵站上蓋商業地，單這一幅地的估值就直逼800億元。

發展商組團投地分散風險

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，市場突然間推出多幅大型及貴重地皮，令市場的承接力大受考驗，尤其最近香港的銀行同業拆息已經升至超過2厘，反映市場資金比較緊張，發展商融資難度亦增加，造成近月不少發展商合資投地，原因也是想減省前期投入費用，提高融資能力，並分散風險。

但值得留意的是，政府預測本財年潛在住宅土地供應可建約1.55萬伙，只較供應目標1.35萬伙多2,000伙，意味下季度如果不按部署每季推出一定數量的住宅官地，或者會令全年供應不達標。業內人士分析，目前政府正陷於兩難局面，因為市道回落及風險上升時推出多幅地皮，地價不理想勢必影響庫房收入，同時更可能出現流標，對市場有負面影響。

張翹楚又指，其實每逢經濟環境出現轉捩點，又或社會氣氛轉變，都會增加流標或撻訂風險。而最近中美貿易戰下的經濟前景未明朗，香港社會矛盾加劇等，都已經影響投資氣氛，並減低發展商投地意慾，令出價減低。但在政府角度，之前土地成交價已去到高位，一手成交個案亦未大幅調整，這就會令兩者看法出現落差，最終導致土地流標。

政經局勢或降低地價估值

他又預期，在各項負面因素影響下，加上多幅大銀碼地皮推出市場，往後發展商投地會更多出現合資安排，但目前無意調整往後估值。至於中美貿易紛爭與社會爭拗所造成的影響則仍要觀察，因為目前負面影響主要反映在較敏感的股市上，固定資產則一向反應較慢，相信要等到市場有新的地皮成交出現，才能確定其影響性，但相信下調的機會較大。

普華永道會計師及企業發展部總監張聖典表示，其實自去年10月後，公司的估值已經把外圍不明朗的因素加進去，並相應下調估值10%至15%。即使最近社會矛盾加劇，相信市場波動都仍在這個可以控制的範圍之內，所以不作特別調整。而未來當賣地章程公佈後，會再視乎具體內容，有沒有特別建築要求等，再去調整估值是否要調整。



張翹楚指每逢經濟環境出現轉捩點或社會氣氛轉變，都會增加流標或撻訂風險。

山頂文輝道宅地估值減百億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）下季可望推出市場之住宅地皮，包括兩幅估值各自高達200億元的住宅地皮，分別為啟德第4A區2號地盤，及曾經流標的山頂文輝道地皮，市場估值最高竟達204.9億元及250.7億元，有機會躋身本港賣地史上第二及第三貴的住宅地皮，僅次於去年5月新地以251.61億元投得啟德第1F區1號地盤的舊紀錄。

啟德第4A區2號地盤之所以估

高，全因其優越位置，地皮身處跑馬區前排，望到全維港海景，市場估值介乎174.7億元至204.9億元，每方呎樓面地價由14,500元至17,000元。而另一幅山頂文輝道地皮於去年10月曾經流標，政府安排最快下季重推。資料顯示，市場去年對地皮估值由242億元至364億元，經過流標加上市道變化後，最新大幅下調為202.2億元至250.7億元，減幅最多為113.3億元。



黃竹坑站

「一鐵一局」供應減半 財年供地達標有壓力

資料，鐵路項目會推出兩個，分別為將軍澳日出康城12期（約1,850伙）及黃竹坑站4期（約800伙）。而市建局則只會推出深水埗東京街/福榮街重建項目，涉及180伙。值得注意的是，這只屬潛在供應，是否真的會推出市場，仍屬未知之數。

港鐵僅推兩項目 近年最少

因應公私營房屋比例由六四比上調至七三比，政府今年2月公佈新年度推地計劃時，將新財年土地供應目標下調至1.35萬伙。而全年可推出的潛

下季較矚目的地皮還包括多幅商業用地，其中兩幅來自啟德。然而，今年以來啟德商業地命運多舛，年初啟德第4C區5號商業地流標後，上月啟德第4C區4號商業地雖然以111.24億元售出，但最終卻遭發展商高銀金融撻訂，令該區商業地身價及前景被市場睇淡。

跑馬區後排望市景地，最新估值介乎每方呎1萬元至1.1萬元，前排望維港景則下調至每方呎1.2萬元至

1.3萬元。
西九商地可建316萬呎

至於另一幅商業地來自西九龍高鐵站上蓋「巨無霸」商業地。地皮規模極大，佔地逾63萬方呎，可建樓面高達316萬方呎，由地圖上看與九龍站的規模相當，是今年度賣地計劃中面積最大塊地。去年市場對地皮每方呎樓面地價估計由3萬元至4.5萬元，但最新調低至1.78萬元至2.5萬元，估值雖然跌至563億元至791.2億元，但仍要多問發展商合作才能「鯨吞」。

財年供地達標有壓力

在私樓土地供應亦相應調低至15,540伙，按年跌近四成，較年度供應目標1.35萬伙只高出少許，情況屬近年罕見。而當中「一鐵一局」全年可望推出的供應只得2,830伙，僅及過去每年平均推出量5,436伙的約一半。

港鐵今年度只會推出兩個項目招標，屬近年數量最少的一年。其中較大型項目位於將軍澳日出康城12期，單位數量約1,850伙。據了解，項目亦位於日出康城商場「THE LOHAS 康城」的上蓋，同樣位於上蓋的還有已批出的第7期及第11期。

由規劃上看，第11期與第12期的規模相若，同樣提供1,850伙，由第11期的發展參數或可了解第12期的情況。

根據資料，日出康城第11期由信置、嘉華國際及招商局置地合組的財團於今年4月投得，可建樓面約95.65萬方呎，將建3幢住宅，平均單位面積約517方呎，補地價金額約30.549億元，每方呎補地價約3,194元。至於市建局方面，今年只會推出深水埗東京街/福榮街重建項目，項目可建樓面約102,398方呎（包括1.7萬方呎商業樓面），提供單位約180個。

2019上半年售出地皮

地盤位置	用途	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	每呎樓面地價(元)	中標財團
啟德第4C區3號	住宅(甲類)	648,617	112.6	17,360	新地
啟德第4C區5號	商業/酒店	612,256			流標
大埔白石角優景里與博研路交界	住宅(丙類)	949,384	63.0938	6,646	新地
大嶼山長沙嶼南道	住宅(丁類)	88,695	11.3	12,740	雅居樂副主席陳卓賢
元朗大旗嶺	住宅(乙類)	42,157	2.098	4,977	麗新發展
啟德第4B區1號	住宅(甲類)	722,060	98.93	13,701	會德豐地產、新世界、恒地及中國海外
啟德第4C區2號	住宅(甲類)	641,168	125.9	19,636	會德豐地產、新世界發展、中國海外、恒地、華懋及帝國集團
啟德第4C區4號	商業/酒店	863,165			撻訂*
將軍澳日出康城11期	住宅	956,468	30.549(補地價)	3,194	信置、嘉華及招商局置地
觀塘恒安街重建項目	住宅	71,688	8.83	12,317	麗新發展

*地皮原本由高銀金融以逾111.24億元投得，後未能完成交易

製表：香港文匯報記者 顏倫樂