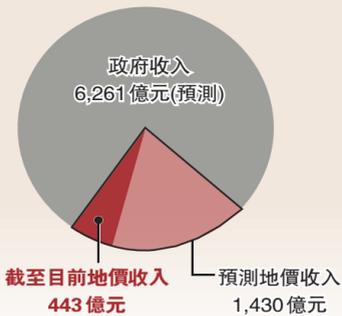


今年賣地收入 佔財政收入情況

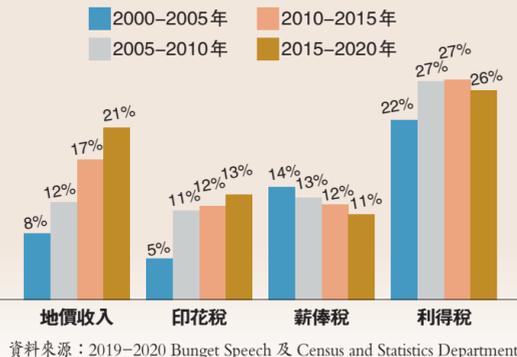


近年賣地收入佔庫房收入比例

財政年度	政府收入(億元)	預測地價收入(億元)	最終地價收入(億元)	佔總收入比例	最終與預測目標差距
2019/20	6,261(預測)	1,430	443(截至目前)	/	↓69%
2018/19	5,964	1,210	1,159	19.4%	↓4%
2017/18	6,124	1,010	1,636	26.7%	↑62%
2016/17	5,731	670	1,280	22.3%	↑91%
2015/16	4,500	700	609	13.5%	↓13%
2014/15	4,787	700	778	16.3%	↑11%
2013/14	4,553	690	843	18.5%	↑22%
2012/13	4,422	600	696	15.7%	↑16%

資料來源：歷年財政預算案(最終具體收入或有輕微調整) 製表：記者 顏倫樂

財政收入主要組成部分比重



暴力衝突打擊樓市 多幅地皮流標低價成交 賣地收入缺口千億 財赤機會大

西九龍高鐵上蓋商業地皮將於本週內開標，因應近月本地社會動盪，地皮造價被市場睇低一線，市場估值最低甚至只得每方呎1萬元，市場估值介乎316.46億元至791億元，甚至有測量師擔心會流標。政府預計本財年全年財政收入6,261億元，其中地價收入佔1,430億元，惟目前僅收443億元，換言之賣地收入缺口千億元，今次高鐵上蓋地皮低價成交或流標的話，則勢必加重財年財赤機會。

中美貿易戰及近半年來社會上持續的暴力活動，重創本港經濟，也令樓市見頂回落。政府近月已多番提出警告，指經濟在2019年第3季急劇惡化，最新公佈第三季經濟增長的修訂數字，顯示GDP在第三季收縮2.9%，是自2009年「環球經濟大衰退」以來首次錄得按年跌幅。政府估計不利因素短期內將繼續困擾着香港經濟表現，並將全年實質本地生產總值增長預測，由8月覆檢時的0至1%，下調至今輪覆檢的負1.3%，是自2009年以來首次出現年度跌幅。政府直言，雖然年初時仍預測本財年有160多億元的盈餘，但因應各項稅收減少及有地皮流標等，不排除最後出現財政赤字。

地價收入佔庫房收入21%

眾所周知，香港賣地收入雖是稅項以外的非經營收入，但已逐漸成為應付政府開支的重要資金來源。根據政府資料，地價收入佔政府收入的平均比重已由2000年至2005年間的8%飆升至2015年至2020年間的21%，是庫房收入的第二大收入來源。今次高鐵上蓋地皮的規模極為龐大，如果最終地價低開或流標，勢將影響全年庫房收入，並加大財政赤字的機會。政府今年初預測全年賣地收入達1,430

億元，細心觀察可發現，全年賣地收入幾乎高度依賴商業用地，尤其是西九龍上蓋商業地，年初時市場估值約達千億元，然而自今年6月份因修例風波引發越來越激烈暴力活動後，測量師已不斷下調地皮估值，最新估值由316億元至791億元不等，按此計算，該地皮將佔全年賣地收入目標的22%或55%，其招標成敗直接影響今年政府收入。由目前市況看來，地價低開或流標機會相當高，令香港財政赤字「雪上加霜」。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，上周西九龍上蓋商業地收到3份標書，但按照目前市況，他相信發展商對於後市看法肯定較為保守，再加上項目投資額極為龐大，地價連投資開發成本即使以最低估值計，也可達600多億元，發展風險相當高，均會令發展商出價偏低。

港府稅基狹窄 易釀財赤

他擔心，若發展商出價參考東九龍啟德一帶商業地價，出價將會相當低，與政府底價或會有巨大落差，屆時流標機會就會較高。如果流標，將會對政府收入帶來極大影響及損傷。

事實上，政府方面亦有留意相關問題，今年4月一份報告指出，本港收入基礎狹

窄，一直是社會關注的議題，甚至直言香港近年甚為依賴地產相關收入，因為除賣地收入，因連串「辣招」措施而導致的印花稅收入比重亦越來越高，2017/18年度相關措施佔政府收入高達5.4%，政府亦認為比例之高出人意外。但報告卻未見有任何具體措施改變現狀。

舉例來說，政府就2016/17年度、2017/18年度的預計盈餘，一開始只得110億元及163億元，但最後實際盈餘卻高達928億元及1,380億元，其多出的部分，主因是有賣地收入所帶來的「意外之財」。翻查上述兩個年度，最終賣地收入分別超出目標626億元及610億元。

賣地收入對於港府就如同一把雙刃劍，樓市風光時會大幅推高財政盈餘，樓市下調時，就容易出現財赤。資料顯示，過去30年政府僅6年出現過財赤，當中以2000至2003年亞洲金融風暴與沙士後的情況最為嚴重，連續4年都錄得財赤，主因由1998年至2004年間，樓市大跌7成，而賣地收入在2003/04財年比重暴跌至佔3%，其中2001/02年度財政收入錄得633億元赤字最慘烈。

樓市吹淡風 今年賣地達標渺茫

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府由2012/13年度開始，每年初都會在財政預算案預測該年賣地收入。香港文匯報統計近7年來，政府大部分年份的賣地收入都大幅超越目標，有一年甚至超出91%。而表現最差的2015/16年度，賣地收入則較預測少約13%。而回到本財年，雖然已過去3個季度，但距離目標卻仍相差近70%，缺口高達千億元，加上樓市吹淡風，預料賣地收入達標機會渺茫。

過去7年賣地有5年超標

翻查政府資料，過去7個財政年度中，賣地收入於大部分時段都大幅超越目標，有5年超越目標多達11%至91%，最誇張一年來自2016/17年度，當年鐵路項目不多，而政府傾斜推出住宅官地，推出的商業地數量及規模更為之前年度的數倍，市場誕生多幅百億地王，令該年度的賣地收入水漲船高，高達1,280億元，較原定目標670億元高出91%，亦為政府首度賣地收入超過千億元的年份。

而7年來，表現最差的一年發生在2015/16年度，該年度賣地收入僅609億元，較目標700億元相差13%，究竟當時樓市發生了什麼事呢？時光倒流到2015年8月至2016年3月，當時正值「811」匯改，人民幣一度貶值，及後於2016年初更適逢A股熔断，股市調整，拖累環球股市全面下瀉，打擊香港樓市，樓價由2015年8月至2016年3月期間累跌約11.4%。

受負面消息影響，2015/16年度的地價表現差，甚至出現流標、擱置、延期賣地等。其中青衣細山路地皮、元朗錦田凹頭地皮都是於該年度內發生流標，而大埔露輝路地皮於該年則因為司法覆核須要擱置推出市場，屯門青霞里地皮延期推出。而該年度樓市下跌期間，多幅地皮以低過市場預期下限價售出，例如赤柱黃麻角道地皮便以低市場下限27%批出。

半年已過 收入嚴重落後

不過於其後3個年度，樓市火速復甦回升，地價亦乘勢而起，每年政府賣地收入都超過千億元。樓市好景一直延續至去年度(2018/19年度)，情況才出現變化。

資料顯示，去年度雖然賣地成績依然過千億，但明顯遜色於之前數年，相比年度目標亦差了約4%，原因在於去年中美貿易戰爆發，衝擊市場投資信心，同年底山頂文輝道地皮、啟德商業地皮等相繼流標，政府賣地收入因此減少51億元，對庫房收入造成不少打擊。

中美貿易談判今年白熱化，6月份香港更爆發連串暴力示威，連續超過5個月的社會動盪，影響本港樓市經濟外，亦已經影響地價表現。今年政府批出的5幅地，不少土地成交價均屬「低空飛過」、甚或低於市場預期，市場並連環出現撻訂及流標等。至今大半年過去，賣地收入才443億元，僅達目標的31%，局勢未見好轉下，預料全年難以達標。



社會動盪 啟德地價5個月跌27%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)受到經濟大環境變差及持續多月的暴力活動影響，港府今年的賣地可謂一波三折，除了出現撻訂和流標外，全年更只賣出4幅住宅地及1幅商業/酒店用地，合共地價收入才約443億元，只是全年預測目標1,430億元的約30%。值得留意，最近幾次賣地表現每況愈下，最近期的一幅啟德住宅地造價更創跑道區維港海景地新低，未來賣地成績可預見絕不樂觀。

僅屯門地高出上限價

政府本財年至今只售出5幅地皮，其中4幅均位於啟德發展區內，包括3幅住宅地及1幅商業/酒店用地，餘下1幅則屬屯門景秀里與景峰徑交界住宅用地。5幅地皮中，大部分表現都強差人意，只得屯門用地以高市場上限價錢售出，其餘4幅啟德地皮要不貼市場預期價賣出，要不低市場預期下限價賣出。

而至今表現最差的一幅地皮，為最近期批出的啟德第4A區2號海景住宅地皮，由中國海外、恒地、嘉華國際及九倉合組的財團投得，中標價159.529億元，每方呎樓面地價約13,238元。雖然地皮身價高達百億元，但其位置本身望全維港海景，市場最初對其估值最平亦要187億元，換言之，地皮最終成交價較市場預期下限足足平了15%。

再看一看旁邊望同樣景觀的第4C區1至3號地皮，今年1至6月時的樓面地價介乎每方呎17,360至19,636元，最新地價相比下大幅低了23.7%至32.6%。如果跟對上一幅批出的啟德維港海景地比較，即6月底批出的啟德第4C區1號住宅地，當時華潤、保利合力以129.16億元投得，每方呎樓面地價約18,080元，即地價在近5個月內大瀉26.8%。

撻訂商業地無人問津

除了地價不斷下滑，本財年商業地表現更

加不忍卒睹，啟德第4C區4號地盤於今年5月由高銀國際以逾111.24億元投得，樓面地價每方呎12,888元，當時曾創下九龍東商業地呎價新高。惟6月份中美貿易談判惡化，高銀國際竟然以「近期發生的社會矛盾和經濟不穩定」或影響市場為由，暫停提供財務資助以清付地價，亦等同「撻訂」。

地皮遭撻訂後，政府火速安排於8月重推，但最後在收到5份標書的情況下，卻因發展商出價未達政府底價而流標收場，一幅地皮遭連環撻訂後再流標，為香港賣地史上首見。

而今年唯一售出的商業地、啟德承啟道鄰近啟德體育園用地，8月由遠東發展以約

24.46億元中標，每方呎樓面地價約7,100元，亦同樣比當時市場預期下限還低11.25%。

2019/20年度賣地狀況

地皮位置	可建樓面(方呎)	地皮成交價(億元)	每呎樓面地價(元)	中標財團	備註
住宅地					
啟德第4C區1號	714,374	129.16	18,080	華潤、保利	市場預期之內
啟德第4A區1號	1,075,840	127.398	11,842	嘉華國際、會德豐地產及中國海外	較市場下限低2%、創前跑道區一帶呎價新低
屯門景秀里與景峰徑交界	37,574	2,441,934,26	6,499	建灝地產	較市場預期上限高8%
啟德第4A區2號地盤	1,205,062	159.529	13,238	中國海外、恒地、嘉華國際及九倉	較市場下限低15%、創前跑道區海景地呎價新低
商業/酒店地皮					
啟德第4C區4號	863,158	/	/	/	撻訂
啟德承啟道鄰近啟德體育園	344,448	24.45644	7,100	遠東發展	較市場下限低11.25%
啟德第4C區4號	863,158	/	/	/	流標
總數		約443			

製表：記者 顏倫樂