

黑暴未絕疫症又來 經濟營商環境受重創 下季料推5幅地 估值4個月跌447億

政府即將公布新一季賣地計劃，市場料下季會有5幅土地推出，包括2幅住宅地及3幅商業地，其中山頂文輝道豪宅地及中環新海濱商業地最矚目。然而今年黑暴未絕，疫症又來，有測量師將該5幅土地的估值，對比今年2月公布年度賣地計劃時的估值，由1,255.7億元減至約808.5億元，即是4個月大降35.6%或447.2億元。測量業界同時認為下季賣地流標風險極高，尤其是3幅商業地，主因是營商環境轉差下，發展商出價料會非常保守。

香港文匯報記者 顏倫樂



啟德商地去年曾出現流標和撻訂。



山頂文輝道地皮貴重，料政府不會賤賣，故流標風險極高。

下季有機會推售的土地中，以中環新海濱商業地王估值最高，市場料達到552.8億至755.5億元。

政府今年2月公布全年賣地計劃時，當中預計上半年推出之土地尚餘5幅，其中2幅住宅地分別位於西貢及山頂，3幅商業地則分布在中環、啟德和東涌。5幅土地中以中環新海濱商業地王估值最高，市場料達到552.8億至755.5億元。而山頂文輝道豪宅地的估值亦高達161.7億至193.3億元。

發展商出價保守 流標風險高

然而，過去4個月，香港又經歷了天翻地覆的變化，先是去年的黑暴死灰復燃，接着新冠疫情突襲全球，香港的正常經濟活動近乎全線癱瘓，經濟急速惡化，失業率達5.9%升上15年新高。目前對比今年初，樓價雖然硬淨，但地價卻是反映三四年後樓市的展望，故此自去年下半年起，已出現地皮撻訂、流標等情況。測量界對下季賣地行情都不看好，其中普羅集團就應香港文匯報查詢，對該5幅地皮作重新估值，最新估值為808.5億元，對比2月剛公布新財年賣地計劃的1,255.7億元估值，大幅下調了35.6%，換言之，估值在4個月跌了447.2億元。

普羅執行董事及企業發展部總監張聖典直言，由於經濟環境變差，現市況推出山頂豪宅地及中環商業地並不合適，因地皮成交價會較市好時有較大折讓。同時因為地皮投資額高昂，對於發展商來說風險亦非常高，估計發展商出價偏保守，造成發展商與政府底價的落差亦較大，預料流標風險相當高。

張聖典續指，發展商買地發展是一項長線投資，故此對於風險評估會更為謹慎。由於本港經濟前景不明朗，今年成交地價普遍處於偏低水平，甚至有商業地出現流標，反映發展商對於日後經濟表現有保留，將風險評估提高。

中環商地估值3年跌四成

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚亦指，其實去年啟德商業地價已經不被看好，曾出現流標、撻訂，即使是看似天價422億元批出的西九龍商業地王，其實亦較當時市場預期低。他認為，今年香港營商環境較去年更差，零售業、酒店業等進入寒冬期，可預期今年將有更多商業地以低價成交或流標。

他說：「美利道停車場重建項目2017年賣出時5萬元一呎（樓面地價），如果中環新海濱商業地當時賣可能更高，去到6萬至7萬元，但今天中環寫字樓租金回調，空置率升穿5%，再加上今次要用雙信封制，商業氣氛亦不理想，因應項目投資額高昂及投資時間長，所以我們下調估值去到3.5萬至4萬元。」換言之，張氏今天對地皮估值較3年前下調四成。

文輝道地價一年挫170億

下季估值下調得較多的是山頂文輝道住宅地皮，此地皮於2018年10月曾經流標，回顧當時市場估值高達242億至364億元，每呎樓面地價更高達6萬至9萬元。但時移世易，受累去年修例風波及今年疫情影響，市場估值已大幅下調至161.7億至193.3億元，樓面地價跌至4萬至4.78萬元。計一計，一年多來，山頂地價估值足足大跌33%至47%，即減少約80億至170億元。業界也估計，由於此地皮相當貴重，料政府不會賤賣，故此也列入流標風險極高行列。



張翹楚 今年營商環境較去年更差，可預期今年將有更多商地以低價成交或流標。



張聖典 香港經濟環境變差，現市況推出山頂豪宅地及中環商業地並不合適。

下季有機會推出的5幅地皮

地點	用途	地盤面積(方呎)	總樓面(方呎)	估值(億元)		每呎樓面地價(元)	
				2月	6月	2月	6月
西貢蠔涌西貢公路近響鐘路	住宅	37,674	56,511	5.65	4.5	10,000	8,000(↓20%)
山頂文輝道		189,425	404,307	202	161.7	50,000	40,000(↓20%)
中環新海濱民耀街		516,317	1,842,797	920	552.8	50,000	30,000(↓40%)
啟德第2A區2號及3號地盤	商業	132,397	862,993	78	51.8	9,000	6,000(↓33%)
大嶼山東涌第57區		132,397	1,257,772	50	37.7	4,000	3,000(↓25%)
總估值				1,255.7	808.5		

資料來源：普羅集團

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

港府年初至今賣地成績

地點	用途	總樓面(方呎)	地價(億元)	每呎樓面地價(元)	中標財團
屯門青山公路青山灣段		582,887	35	6,005	佳兆業
旺角新填地街及上海街		24,461	0.859	3,512	鵬程亞洲
旺角豉油街與上海街	住宅	60,594	4.6718	7,710	展光有限公司
觀塘安達臣道對出		1,089,155	49.51	4,546	長實
鴨脷洲海旁道		88,284(純住宅)	13.328	15,097	大昌集團
啟德第2A區4號地盤、5(B)號地盤及10號地盤	商業	1,160,327			流標

資料來源：地政總署

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

中環商地王生不逢時 減赤使命恐難達

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)下季賣地市場焦點放在幾幅商業地，當中以中環新海濱3號用地(賣地內稱為中環新海濱民耀街用地)為焦點中的焦點。猶記得今年2月底時，普羅集團對地皮估值為920億元，每呎樓面地價5萬元，但近日記者向該行查詢，最新估值已調低至552.8億元，為目前市場估值較低的測量師，調低了367億元，減幅足足有4成。

「雙信封」招標 考慮設計因素

事實上，政府今年推出中環商業地王可能是勢成騎虎。翻查資料，由於多輪紓困措施加大財政赤字，政府預計本財年財赤會大幅增至約2,800億元或更多，而香港賣地收入佔去年庫房收入四分之一，屬最大收入來源，能否穩定地價收入無可避免成為政府減赤選項之一，當

中最值錢的中環商業地王是今年庫房收入的關鍵。現時中環商業地王可謂生不逢時，未知能否完成政府減赤任務。翻查資料，這幅中環核心區商業地位於皇后像廣場以北，鄰近國金2期，佔地達51.6萬方呎，將分為3A及3B兩期發展，總樓面逾184萬方呎。今次地皮將採用「雙信封」式招標，除標價外，技術細節及設計亦會考慮在內。

不過，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指，相比中環海濱地，啟德商業地流標風險更大。現時東九龍空置率高企雙位數，近期觀塘One Harbour Square全層呎租只是22元，以3厘回報計算，如果出售的話呎價不用1萬元，按此推算，張翹楚料啟德商業地估值僅約每呎樓面地價5,200元，或創該區商業地價新低。

張翹楚表示，一般而言，貴重地皮多

數會在經濟較好時期出售以增加庫房收入，經濟下滑時則要「留一手」，待適當時機再賣。尤其最近受疫情影響，大家正改變商業辦公概念之際，在家工作或會成為常態，對共享辦公室、寫字樓需求都減少，政府更應該重新審視寫字樓需求，現時推出多幅大型商業地並不是適當時候，尤其價值極高昂的中環商業地。

辦公模式轉變 商廈需求減

其餘兩幅商業地位於東涌及啟德，其中東涌商業地規模較大，位於迎東邨的東面，可建樓面近126萬方呎，為東涌新填海區推出的首幅地皮，並將會成為區內最大型商廈，估值由37.7億至54.1億元。而啟德商業地位於富豪東方酒店對面，由兩幅地皮組成，可建樓面分別



中環商業地王是今年庫房收入的關鍵。

約41.75萬及44.54萬方呎，總樓面約86.2萬方呎，估值44.9億至51.8億元。張翹楚表示，東涌商業地雖然有東涌東站效應，但東涌東站預計2023年動工、2029年落成通車，投資時間較長，有一定風險存在，加上近年商業樓面需求下降，普羅執行董事及企業發展部總監張聖典相信，地皮主要吸引區內有發展項目之發展商。

上半年賣5宅地 地價愈造愈差

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)回顧上半年賣地成績，地價隨着經濟環境變差不斷下跌，其中商業地表現最差，5月啟德地皮出現流標，是去年至今啟德第3次出現商業地流標。

上半年一共賣出5幅住宅地，分布屯門、旺角、觀塘及鴨脷洲。時序回到今年初，當時修例風波有所緩和，而疫情仍未全球化，香港經濟甚至有回暖跡象，中資佳兆業當時以35億元奪得屯門青山公路住宅地，每呎樓面地價6,005元，中標價符合市場預期。若以每呎樓面地價計，更加較香港小輪與帝國集團2016年投得的毗鄰地貴近五成。

旺角觀塘地僅低價成交

但之後隨着疫情惡化，旺角兩幅較型地皮的地價已急跌。當中面積較大的旺角豉油街、上海街交界地皮，4月由展光以4.6718億元投得，每呎樓面地價7,710元。值得留意，該地在收到27份標書情況下卻以接近市場估值下價成交，而根據之後政府資料，其餘出價介乎1.38億至4.48億元，比中標價低4.1%至70%，最低出價的每呎樓面地價竟低至2,277元。

到5月份地價下滑程度就更明顯。當中觀塘安達臣道地皮因要興建首置上車盤單位，發展及銷售設有不同規限，加上當時市場充斥經濟負面消息，於截標前已被市場看低一線，結果長實以接近市場預期下限49.51億元投得用地，每呎樓面地價僅4,546元，相比2018年初同區私宅地每呎樓面地價1.2萬元大跌62%。

但值得留意，長實於安達臣道地皮出價已經是最，其他發展商出價由7億至45億元不等，差距極大，每呎樓面地價由643至4,131元不等。而這些出價分別來自華懋、佳明、嘉華國際、中國海外、信置、會德豐等；恒地則與遠東及帝國集團合資參與入標，均屬中大型地產商，反映多間發展商對經濟前景非常保守。

啟德商地連錄流標撻訂

另一幅在5月批出的鴨脷洲海旁道住宅用地，則由大昌集團以13.328億元投得，以純住宅發展總樓面約88,284方呎計算，每呎樓面地價15,097元，雖然接近市場估值上限，但與同區2017年2月批出之利南道地皮每呎樓面地價2.2萬元相比，區內地價3年下跌了32%。

不過，相比住宅地，商業地表現更差，啟德一幅估值介乎60億至104.4億元的商業地，5月以流標收場。需留意的是，啟德發展區商業地去年至今已累計多達3次流標及1次撻訂，業界認為未來經濟不穩及企業經營困難，對商業地價值影響較大，相信市場仍會再出現商業地流標。



旺角豉油街地皮4月以接近市場估值下限價成交。