

疫情反覆拖累經濟 營商環境持續疲弱

中環商地王估值跌60% 招標或延期

本港去年受連場暴力示威影響，今年又遭疫情及美國制裁等打擊，經濟及商業氣氛疲弱，商業用地價格亦不斷下滑。下月便進入港府第三財季（10月至12月），政府日內將公布新一季賣地計劃，香港文匯報翻查資料，中環新海濱民耀街用地本來安排於本財季（第二財季）內發售，但至上周仍未推出招標，市場估計政府或因應市況作出延期招標安排。普緒集團於7月時對該地皮估值僅370億元，較今年2月時最高估值920億元下調近六成。

香港文匯報記者 顏倫樂

中環商業地王小資料

地盤	中環新海濱民耀街3號地盤
用途	商業
地盤面積	51.6萬方呎
可建樓面	逾184萬方呎
估值	370億元
每呎樓面地價	約20,000元

為應對疫情及經濟下滑等影響，政府推出的多輪紓困措施加劇了財政赤字，政府預計本財年財赤會大幅增至約3,000億元，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，穩定的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本財年庫房收入的關鍵。但現時疫情反覆，本港經濟又陷入負增長，商業氣氛疲弱，影響商業地價值，若此時趕急推出中環地王，未必能夠賣出好價錢，也會大幅削減了日後減赤的彈藥。

硬推地皮將影響庫房收入

根據仲量聯行最新發表的《香港地產市場觀察》，整體甲級寫字樓租金8月按月下跌1.7%，中環甲級寫字樓租金跌幅仍為各區最高，租金按月下跌2.5%，原因是空置率已升至6%，為2005年12月以來最高。區內新租賃成交寥寥可數，其中部分個案為租戶原區搬遷至其他寫字樓以節省成本。

香港文匯報翻查資料，政府原本是安排中環地王於本財季招標，但本財季已來到尾聲，中環地王依然未見蹤影，不免令人疑惑招標安排是否有所變動。香港文匯報上周向政府查詢招標進度，政府未有正面回應，只表示「一如以往，賣地安排會適時作出公布」。有市場人士相信，因地價大跌，政府或會延遲推出地皮，以免地價價值大跌對庫房所造成的影響。

西九商地低估值46%成交

資料顯示，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51.6萬方呎，分為3A及3B兩期發展，總樓面逾184萬方呎。政府曾預告地皮將採用「雙信封」式招標，除標價外，技術細節及設計亦會考慮在內。今年2月底，普緒集團對地皮估值曾達920億元，每呎樓面地價5萬元，但至7月時已下調至370億元，估值足足大跌近六成。

事實上，受到去年連場暴力示威影響，本港營商環境急劇惡化，商業地皮的價值急挫，明顯如西九龍港鐵站上蓋商業地，去年初時市場估值約達千億元，然而自去年6月份因修例風波引發越來越激烈的暴力活動後，測量師已不斷下調地皮估值，到去年11月招標時的最高估值已降至791億元，最後由新地以約422億元投得，成交價較市場下調了的最高估值791億元，還低46.65%。

銅鑼灣商地有望下季登場

不過，華坊諮詢資深董事梁沛泓認為，下財季或會有另一幅貴重商業地可能推出，位於銅鑼灣加路連山道商業地，地皮由前機電工程署總部改劃而成，佔地約15.9萬方呎，可建樓面107.6萬方呎，當中包括一所地區康復中心及幼兒中心、一個不少於125個停車位的公眾停車場，以及公共交通上落客設施，此外亦需提供最少6.5萬方呎公眾休憩用地。

梁沛泓分析，隨著希雲街及加路連山道舊樓群，包括希雲大廈、禮信大廈、禮希大樓、禮雲大樓、禮加大樓及加路連大樓的重建，該地段將有一番新景象，有利此商業地的價值。他對地皮估值達161億元至172億元，每呎樓面地價約1.5萬元至1.6萬元。值得留意，銅鑼灣大地主希慎在地皮周邊有多個商業項目，包括希慎廣場及禮頓中心等。



中環商業地王估值巨大，是港府本財年庫房收入的關鍵。資料圖片

下半年賣地表概覽

地址	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面面積(方呎)	市場估值(億元)	每呎樓面地價(元)
銅鑼灣加路連山道	商業	159,306	1,076,390	161-172	15,000-16,000
啓德第4D區2號地盤	商業/酒店	639,376	2,469,239	153-173	6,200-7,000
啓德第2A區1號地盤	商業	213,125	1,406,626	81.6-91.4	5,800-6,500
啓德第2A區2號地盤及第2A區3號地盤	商業	132,396	862,985	47.5-53.5	5,500-6,200
山頂文輝道第2, 4, 6, 8, 9及11號		189,423	404,314	154-170	38,000-42,000
啓德第4E區2號地盤		117,929	648,611	87.6-94	13,500-14,500
古洞第25區		200,209	1,201,251	54.1-60.1	4,500-5,000
屯門第48區青山公路掃管笏段		296,007	1,046,036	54.4-57.5	5,200-5,500
啓德第4E區1號地盤		59,718	328,450	36.1-37.4	11,000-11,400
古洞第24區	住宅	82,021	492,126	23.6-25.6	4,800-5,200
葵涌荔崗街		40,903	249,938	16.2-17.5	6,500-7,000
灣仔皇后大道東第269號		13,207	99,055	15.8-16.8	16,000-17,000
粉嶺粉錦公路與青山公路交界古洞段		47,361	236,806	11.8-13	5,000-5,500
大埔大埔公路大埔滘段		67,274	100,912	6.3-6.7	6,200-6,600
元朗涌業路		163,611	65,445	4.6-4.9	7,000-7,500

資料來源：華坊諮詢評估有限公司

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

下半年財年11宅地可售



文輝道地皮估值高達154億元至170億元，每呎樓面地價可達3.8萬元至4.2萬元。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府本財年下半年財年尚餘下11幅住宅地皮可供發售，由於數量不少，政府可選擇性強，故此較難估計第三及第四財季會具體推出哪些土地。不過，由於本財季（第二財季）有一幅大埔住宅地皮推出招標，市場料第三財季毗鄰

地皮將緊接推出發售。

文輝道最矜貴 可建超級豪宅

在下半年可供推出的11幅住宅用地中，大部分屬新界區土地，佔了7幅，港九則佔2幅。其中最貴重莫過於山頂文輝道地皮及兩幅啟德地皮，有測量師對

山頂地最高估值達到170億元，而啟德兩地最高估值則達37億元及94億元。

目前政府餘下於賣地表上的地皮，最昂貴的一幅為山頂文輝道用地，佔地面積189,425方呎，前身曾用作高級公務員宿舍，位於傳統頂級豪宅地段，可建樓面約404,306方呎，預計可興建13層高的建築物，有條件打造「超級豪宅」。華坊諮詢資深董事梁沛泓表示，地皮估值高達154億元至170億元，每呎樓面地價可達3.8萬元至4.2萬元。

此外還有兩幅啟德地亦同樣矚目，兩幅地毗鄰，規模較細的一幅為啟德第4E區2號地盤規模較大，可建樓面約64.8萬方呎，估值由87.6億元至94億元，每呎樓面地價約1.35萬元至1.45萬元。

而餘下土地中規模最大的一幅地來自上古洞第25區，可建樓面120萬方呎，估值由54.1億元至60.1億元，

每呎樓面地價約4,500元至5,000元。按政府早前所指，財年上半年（4至9月）暫時私人土地供應僅4,290伙，只及目標1.29萬伙的33%，市場估計政府下季有較大壓力加快推地，但仍會顧慮到市場承接能力，以上4幅貴重地皮或只會推出部分。

大埔市地段料緊接推出

此外，梁沛泓估計，即將公布之第四季賣地計劃中，尚有一幅最大機會推出的地皮，為大埔市地段234號，因地盤毗鄰將在10月23日截標的大埔市地段第241號，可遠望白石角海景。如果兩地由同一發展取得，可彌補部分241號地車道入口狹窄的問題，並帶來協同效應。

而因為234號地的形狀較方正，可直接由大埔公路進入，預料價值比241號高。地皮可建樓面約100,912方呎，梁估計市價可達6.3億元至6.7億元，每呎樓面地價約6,200至6,600元。

過去一年賣11官地 6幅有內資

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港去年受連場暴力示威影響，今年又遭疫情困擾，樓市幾起幾落，但未有影響中資在港投地興趣。香港文匯報翻查過去一年數據，售出的11幅官地中，有一半以上買家都涉及內地資金，比例非常高。測量師認為，不少中資近年已經在港有發展樓盤的經驗，對市場越見熟悉，而且香港市場能見度高，發展利潤高且風險較低，故即使本港市場接連受政治及疫情影響，依然無減中資在港買地興趣。

斥巨資購具規模宅地

香港文匯報翻查過去一年數據，撇除2幅流標的啟德地皮，港府一共售出9幅

住宅地及2幅商業地，而當中買家涉及內地資金的就有6幅，約佔售地地皮的一半。值得注意的是，中資買入的土地，全部都相當具規模，好像中信泰富、佳兆業、萬科3間中資，買入的3幅住宅地皮的地價均超過30億元，可建樓面由12.9萬方呎至78.2萬方呎。

反觀港資，不計算合資項目，過去一年獨資投得的住宅地盤，最大規模為長實以約49.5億元買入的觀塘安達臣道對出首置上車盤，可建逾108.9萬方呎樓面（近六成需用作首置項目），其餘則全屬中小型地盤，包括大昌集團以逾13億元買入的鴨洲海旁道地盤、華懋以逾5.3億元買入的西貢漆涌地皮，可建樓面僅8.8萬方呎及5.75萬方呎。



佳兆業今年初入標並投得屯門青山灣地皮。

商業地方面，更全部有中資參與當中，最矚目莫過於新地以422.3億元投得之西九龍高鐵站上蓋商業項目，於引入郭氏家族公司後，平保旗下的平安人壽亦斥資113億元入股。而沙田工業地則由中移動香港以56億元全資買入，出價相當進取，較次標出價高出近36%。

市場能見度高 中資來港興趣增

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，中資來港發展有兩個原因，首先，香港近年不少發展項目都位於有大型新基建地區，好像啟德、將軍澳、屯門等。他指，內地發展迅速，中資過往於內地經常會因應發展趨勢而「落注」，對於一些有發展前景的地區，買地會更為進取，香港發展商雖然亦對新發展區有興趣，但出價上顯較為保守。

此外，內地就房地產行業的管控較香港嚴厲，不時會聽到有限限購等政策出台，相對而言，香港的樓市政策限制少，能見度高，發展利潤也較高。再加上在港投資可賺取外匯，內房可透過香港平台再向外拓展，顯得更靈活。張翹楚相信，內房來港投地的趨勢將會持續，而本港地價不會因此上升，因為中資投地亦需要視乎本港市場購買能力。

普緒集團執行董事及企業發展部總監（估

值及物業管理）張聖典表示，中資來港投地主要看投資回報，適逢近期本港經濟內外交困，現時港資於買地上會較為猶豫，反而對中資來說是一個機會。加上近期不少地皮都甚具規模，適合他們發展策略，而且不少中資近年已經在港有發展樓盤的經驗，對香港市場更為熟悉，因此會更積極買地。

頻頻涉足舊樓收購

張聖典續稱，其實除官地外，中資近期亦活躍於香港舊樓收購市場，相信中資來港趨勢將持續。翻查資料，近年在港收購舊樓的中資包括雅居樂、萬科（香港）、奧園等，甚至一些在房地產較低調的財團如深圳南瑞投資、新朗發展（實業）、佳寧娜等都加入市場，想像中資於香港樓市的持份將越來越高，成為不可忽略的一支「生力軍」。