



■雖然山頂文輝道地王以高於市場預期上限成交，但兩幅商地流標使政府合共賣地收入只得369億元。圖為山頂文輝道項目所在。 資料圖片

疫情重創營商環境 發展商出價保守

商地頻流標 賣地收入大減72%

2020年回顧展望 之 土地供應

新冠疫情肆虐下，政府放慢賣地步伐，2020年一共只賣出10幅住宅用地及1幅工業地，合共賣地收入只得369億元，相比2019年全年賣出11幅住宅地及2幅商業用地，涉及賣地金額1,311億元，按年大幅下跌72%。賣地收入大跌的原因之一在於兩幅商業地流標，以及重磅地皮未能趕及售出。測量師表示，雖然疫苗消息頻頻傳出，但由於營商環境仍然困難，相信2021年商業地價仍然受壓，甚至繼續出現流標，而住宅地在需求支持下，預料地價反而可橫行或輕微上升5%至10%。

■香港文匯報記者 顏倫樂

突如其來的世紀疫症，導致2020年賣地市場個別發展，住宅地價所受影響較細，全年推出的10幅用地均悉數售出，大部分符合市場預期，甚至有地皮成交價高過市場預期上限，好像年底批出的啟德地及山頂文輝道地王，分別高出市場預期上限的4%及10%。反觀商業地的賣地成績則「天差地遠」，年內推出兩幅分別位於啟德及東涌商業地都以流標收場，非住宅用地只售出一幅沙田工業地。

籲擴闊稅基增庫房收入

值得一提的是，兩幅流標商業地都屬具規模土地，市場最高估值分別為104.4億元及50億元，意味2020年政府損失了最多150億元賣地收入。由於流標加上疫情影響政府賣地步伐，以及重磅地皮如中環海濱用地未趕及年內售出，2020年政府只賣出10幅住宅地及1幅工業地，賣地收入只得369億元，相比2019年全年賣出11幅住宅地及2幅商業用地，涉及賣地金額1,311億元，賣地收入按年大跌72%。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，政府今年賣地進度緩慢，或許是政府考慮到疫情下發展商投地意慾。目前市場正觀望會否再有地皮流標，如果再發生地皮流標，如市值數百億元的中環海濱用地流標的話，對政府賣地收入將造成沉重打擊。由於賣地收入過去一直佔財年收入一個相當高比重，好像2019/2020年度就達到25%，本財年亦達兩成，而其他重要收入來源如印花稅亦與樓市相關，他認為政府應考慮擴闊稅基問題。

住宅地價明年料升10%

展望2021年，雖然可能出現疫苗，但仍需觀察效

果，亦不等於旅遊業可以一次過向全球開放，相信旅遊氣泡等政策或要維持兩至三年，所以對於2021年的經濟前景他並不樂觀。再者，現時商業樓宇無論核心或非核心區，租售價都受壓，空置率亦上升，作為發展商對於商業地出價會較為謹慎，相信未來一年商業地價仍將受壓。

不過住宅地方面，由於供求失衡的局面持續，以2020年樓市為例，疫情下樓價仍然硬淨，為發展商打下強心針。而且疫情好轉，相信首先會利好市民外出睇樓，住宅市道較早回穩，因此他相信2021年住宅地價雖然不會大升，但亦看不到下跌空間，預測2021年住宅地價或按年有輕微5%至10%的升幅。

賤賣商地或惹社會批評

普華執行董事及企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典表示，雖然過去一年疫情肆虐，但發展商對住宅地需求殷切，增加土地儲備方面表現積極，令價格沒有太大調整。反觀商業用地，因疫情影響酒店及寫字樓需求，發展商出價保守，與政府底價造成落差，造成商業地多次流標。他又指，疫情下賣地收入大減影響庫房，令財赤問題進一步惡化，甚至影響政府救市力度。

至於2021年，隨著疫苗面世，相信會令經濟回復正軌，失業率改善，亦會利好賣地造價，但這主要反映在住宅地上，相信2021年地價似今年橫行。而商業地則不被看好，甚至預測2021年繼續出現流標，除非政府願意在底價上讓步，又或削減商業地中的酒店部分，情況或許有所改善。但他直言，政府於底價上的讓步空間有限，如果太低價賣地會給市場一種賤價賣地的印象，於今天社會氣氛下會引來批評。



■張聖典

2020年賣地情況

地點	總樓面(方呎)	地價(億元)	每呎樓面地價(元)	投得地皮發展商
住宅官地				
屯門第48區青山公路——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
旺角鼓油街與上海街	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
鴨脷洲鴨脷洲海旁道	88,284	13.328	15,097	大昌集團
新界大埔馬窩路	781,897	37.050187	4,738	萬科(香港)及青建國際
新界西貢蠔涌西貢公路近響鐘路	57,523	5.3188	9,246	華懋集團
大埔大埔公路大埔滘段	100,719	4.51	4,478	熙譽發展有限公司
啟德第4E區1號地盤	328,453	42.728	13,009	中國海外
山頂文輝道第2、4、6及8號	259,337	120	46,272	九倉
非住宅用地				
啟德第2A區4號地盤、5(B)號地盤及10號地盤(商業地)	1,160,327	5月13日流標		/
沙田松頭下路與桂地街交界(工業地)	938,524	56	5,967	中移動
東涌第57區(商業地)	1,261,347	10月21日流標		/

資料來源：地政總署

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

2021年哪些地皮待售？

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）目前滾存賣地表內之未推出之住宅地有10幅，當中以新界區為主，共有7幅，另外香港島有2幅、九龍有1幅，共涉及單位數量5,370伙。當中最大規模為古洞第25區，可建樓面達120萬方呎。至於鐵路項目則尚餘1幅黃竹坑站6期，可供應500伙。商業地方面，則尚餘4幅，3幅來自啟德，1幅來自銅鑼灣，全部均屬大型項目，總樓面由86.3萬方呎至246.9萬方呎。

當中以新界區為主，共有7幅，另外香港島有2幅、九龍有1幅，共涉及單位數量5,370伙。

當中最大規模為古洞第25區，可建樓面達120萬方呎。至於鐵路項目則尚餘1幅黃竹坑站6期，可供應500伙。商業地方面，則尚餘4幅，3幅來自啟德，1幅來自銅鑼灣，全部均屬大型項目，總樓面由86.3萬方呎至246.9萬方呎。

啟德山頂地推出機會高

10幅未推出的住宅地中，最昂貴一幅為啟德第4E區2號，市場估值最高超過103億元，為滾存住宅地中唯一的百億地皮。至於每呎樓面地價最貴則

屬山頂文輝道餘下地段（第9及11號），市場預料介乎3.5萬元至4萬元。由於啟德及山頂區於財年首3季都有地皮推出，估計第4財季毗鄰土地亦會推出以取得協同效應，故上述兩幅貴重地皮推出的呼聲相當高。

另外，賣地表內亦有多幅大型新界土地可供出售，分布古洞、屯門、粉嶺、大埔、元朗及葵涌。其中最大規模、位於古洞第25區的土地，可建樓面達120萬方呎，市場預料每方呎樓面地價約4,500元，估值達54億元。值得注意的是，新界東北規劃由1998年發展開始至今經過22年時間，古洞發展區終於有土地推出，上述用地鄰近規劃中的港鐵古洞站，當中約100萬方呎屬於住宅用途，其餘則為商場及公共交通交匯處。

商業地方面，現滾存賣地

表內共有4幅，其中3幅都位於啟德，1幅位於銅鑼灣，全部具一定發展規模。其中最大項目為啟德第4D區2號地盤，可建樓面高達246.9萬方呎，提供商業及酒店樓面，市場估值高達130.9億元至200億元，每方呎樓面地價由5,300元至8,000元。

銅鑼灣商地估值逾161億

其餘兩幅啟德商業地亦均具一定規模，可建樓面分別約86.2萬方呎及約140.6萬方呎，估值分別52億元及84億元。而銅鑼灣商業地由於地段罕有，屬餘下商業地中每方呎樓面地價估值最貴地皮，項目可建樓面達107.6萬方呎，市場估計每方呎樓面地價約1.3萬元至1.5萬元，估值約為140億元至161.5億元。

賣地表上餘下未售土地之估值

地址	可建樓面(方呎)	估值(億元)	每呎樓面地價(元)
餘下10幅未售之住宅用地			
山頂文輝道第9及11號	144,977	50.7-58	35,000-40,000
葵涌荔崗街	249,938	14-17.5	5,500-7,000
古洞第24區	492,126	22	4,500
古洞第25區	1,201,251	54	4,500
灣仔皇后大道東第269號	99,055	15-18.6	15,000-18,800
元朗涌業路	65,445	3.3-3.9	5,000-6,000
粉嶺粉錦公路與青山公路交界——古洞段	236,806	13	5,500
啟德第4E區2號	648,611	91-103.1	14,000-15,900
屯門第48區青山公路——掃管笏段	1,046,036	58	5,500
大埔大埔公路——大埔滘段	100,912	5	5,000
餘下4幅未售之非住宅用地			
啟德第2A區2及3號地盤(商業)	862,985	52	6,000
啟德第4D區2號地盤(商業/酒店)	2,469,239	130.9-200	5,300-8,000
銅鑼灣加路連山(商業)	1,076,390	140-161.5	13,000-15,000
啟德第2A區1號(商業)	1,406,626	84	6,000

資料來源：地政總署

估值來源：普華集團、泓亮諮詢及評估

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

首三季供應僅7400伙 本財年難達標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府今年賣地步伐緩慢，財年首3季（4月至12月）合共供應私宅土地才僅7,400伙，只達到全年目標的1.29萬伙的57%，理論上財年第4季（即2021年1至3月），政府需供應5,500伙才能達標，但政府曾指有信心私人重建項目有部分會陸續落實，相信第4財季只需要再供應4,040伙就可以達標。不過，根據香港文匯報統計，目前政府賣地表內仍餘下約10幅住宅地及1幅鐵路項目，共涉及5,870伙，表面上有足夠「彈藥」，但疫情下政府於單一季度內盡推土地的可能性不高，令財年達標機會變得渺茫。

經濟下行非賣地好時機

供應4,040伙，任務看似容易達成，但只要細心研究政府手上土地，便知道其實非常勉強。根據政府2020年初公布的賣地計劃，本財年可出售土地共15幅，後來第三季將山頂地一拆二後，變成16幅，可供應單位數量為7,530伙。而總結財年首3季，政府已推出當中6幅用地（部分土地未截標），涉及2,160伙。餘下可供應的10幅土地，單位總數為5,370伙。

至於一鐵一局項目，已推出/售出港鐵日出康城13期及黃竹坑站5期，現只餘下黃竹坑站6期約500伙可供出售。所以政府現在手上實質可動用之土地供應合共5,870伙，按照近年慣例，由於部分土地規劃程序未完成，而一個季度內推出過多土地對市場亦並不健康，目前疫情嚴峻導致經濟下滑，亦非大批量賣地的好時機，

要有8,750伙單位就可達標，而首3季已完成供應4,710伙，所以第4財季只差4,040伙就可以達標。

要政府本財年要達標，由數據上看已面對相當大的難度。翻查資料，政府近年土地供應都屢遇挫折，過去兩個年度土地供應都不達標。其中2018至2019年度，政府土地供應1,454萬伙，只達目標1.8萬伙約八成；而2019至2020年度，由於私人發展及重建項目的供應較預期少，最終土地供應便只有約1,219萬伙，僅達當時全年供應目標1.35萬伙的90%。如果本財年度繼續不達標，亦等於政府已連續3年未能滿足市場對私人住宅土地的需求。

按目前供地進度，政府只能依賴不穩定的私人發展或重建項目供應來滿足需要並達標，但泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，疫情下公務員需在家工作，影響工作效率，亦包括私人發展或重建項目的供應步伐，該部分全年最終能否達到政府所期望的4,150伙實在有疑問，再者往後可供應之鐵路項目亦大幅減少，直言除今年達標機會不高外，往後幾年不能達標情況亦只會越來越多。

賣出11官地 中資佔5幅

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新冠疫情影響下，2020年賣地市場表現反覆，年初時不少土地都出現低價成交，港資出價亦偏於保守，反觀中資則出價進取，全年售出的11幅土地中，中資囊括了當中5幅，比例高達45%，而且大部分屬於具一定規模的中至大型地皮。反觀香港地產商中，過往數年一直為大贏家的新地在2020年未有進賬，較大規模為長實以5月以49.5億元買的觀塘安達臣道對出首置上車盤，可建逾108.9萬方呎樓面，以及九倉在年底以120億元投得之山頂地王，可建25.9萬方呎，其餘則全屬中小型地盤。

香港文匯報翻查今年賣地數據，撇除2幅流標的商業用地，港府2020年一共售出10幅住宅地及1幅商業地，而當中買家涉及內地資金的地皮就有5幅，佔售出地皮的45%。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，出價亦較港資更為進取。

中移動佳兆業紛紛布局

值得注意的是，中資買入的土地，全部都相當具規模，好像佳兆業、萬科、中海外3間中資，買入

的3幅住宅地皮的地價均超過30億元，可建樓面約由32.8萬方呎至78.2萬方呎，而中移動亦購入沙田松頭下路與桂地街交界的工業地，涉及投地金額亦高達56億元。餘下1幅為雅居樂副主席陳卓賢的兒子陳思賢所持有之熙譽發展有限公司，以4.51億元買入大埔公路大埔滘段住宅地。

事實上，港府賣地的準則為價高者得，換言之上述中資的出價為市場最高。當中又以中移動最為進取，其以56億元投得之沙田工業地，較次標出價35.95億元竟高出近56%；而內房佳兆業2020年初以35億元買入之屯門第48區青山公路——青山灣段，較次標出價28.88億元亦高出超過兩成。

反觀港資2020年投地相對保守，最大規模為長實以約49.5億元買的觀塘安達臣道對出首置上車盤，可建逾108.9萬方呎樓面，但當中近六成需用作首置項目；而九倉於年底亦以120億元投得山頂文輝道地皮，可建樓面亦達25.9萬方呎。

其餘港資中標的全屬中小型地盤，好像大昌集團以逾13億元買入的鴨脷洲海旁道地盤、華懋以逾5.3億元買入的西貢濠涌地皮，可建樓面僅8.8萬方呎及5.75萬方呎。其餘兩幅由港資買入之旺角住宅地，可建樓面亦僅約2.4萬方呎及6萬方呎。