



■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

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
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
旺角豉油街與上海街	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
啓德第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				
啓德第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

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。

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願，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

普緝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，隨着疫苗面世，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。

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。

至於2021年，隨着疫苗面世，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。

至於2021年，隨着疫苗面世，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