

下季供地猛增至4800伙

財年1.29萬伙達標與否 還看私人補價項目

政府昨宣布下季(2021年1至3月)賣地計劃,由於本財年首3季賣地數量不足,政府於下季大幅增加私宅土地供應,官地及一鐵一局合共提供2,990伙,按季上升83%外,並為本財年供地最多的一季。再加上預期下季完成補價之私人重建及發展項目約1,815伙,令下季土地供應增至約4,800伙,全年供應約有12,870伙,接近目標的12,900伙。不過,由於本財年能否達標的關鍵倚賴供地間不確定之私人補地價項目,故政府昨日罕有未正面回應財年能否達標,僅表示仍要視乎私人項目供應進度而定。

香港文匯報記者 顏倫樂



發展局局長黃偉綸指,下季將推出的古洞地皮,為首幅古洞北新發展區用地。香港文匯報記者 攝

政府昨宣布下季賣地計劃,將會推出3幅住宅地,分布於山頂、啟德及古洞,合共提供2,240伙。連同即將招標的黃竹坑站6期約750伙,以及預計下季完成補價之5個私人發展及重建項目約1,815伙,下季預測供應量約4,800伙。發展局局長黃偉綸昨表示,首3季政府已供應土地約8,070伙,連同下季供應,全財年供應約12,870伙,相當接近12,900伙單位的全年目標,距離只欠30伙。

距全年1.29萬目標差30伙

雖然逼近供地目標,但畢竟仍然不達標,翻查資料,如果本財年未能達標,將會連續第3年供地不達標。黃偉綸昨被問到本財年能否達標時,亦罕有未正面回應,他表示,不揣測今年度能否達標,視乎未來兩個月會否有毋須改契的私人項目,若有則可以達標。

除3幅住宅地外,黃偉綸指,下季亦會推出一幅商業地,位於銅鑼灣加路連山道,可建樓面約107.6萬方呎。問及是否因本財年賣地收入較少而推出相關土地,他表示,推銅鑼灣地並非着眼於眼前收入。又指雖然之前東涌57區商業地流標,但東涌地處於新發展區,而銅鑼灣商業地的配套相比東涌地更成熟,相信價值亦高很多。

他又說,山頂文輝道地皮今年9月分拆成兩幅地招標,並於兩個季度內接連推出,是因為考慮到發展商會否將兩幅相連用地配合規劃、聯合發展。他又特別提到下季將推出的古洞地皮,為首幅古洞北新發展區用地,由於北環線已有路線圖及時間表(北環線第一期古洞站將於

2027年竣工),對該幅土地推出有幫助,但即使沒有北環線亦能支撐到有關規劃發展。

北環線土地先做好基建

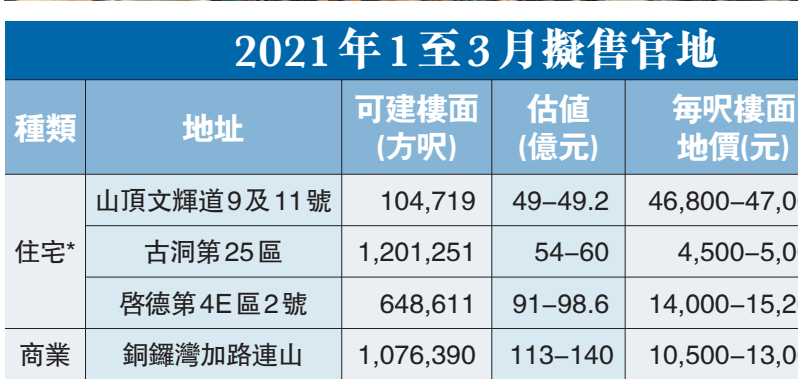
黃偉綸續指,北環線土地涉及90公頃、7萬伙單位,多為長線土地供應,不在未來10年土地供應規劃內,政府會先做好交通基建,為長遠土地供應打下基礎。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺表示,對於政府本財年土地供應預計能夠勉強達標不感意外,因為在以往,如果當年的官地供應較低的時候,政府亦習慣在財年最後一季推出鐵路土蓋或透過私人補地價項目「補鑊」,以避免土地供應不達標。

港鐵未來數年供地困難

值得注意的是,在下一季預計出售黃竹坑站第6期後,港鐵手上的土地儲備就已經所剩無幾,餘下的錦上路站第2期、八鄉維修中心、小蠔灣車廠以及改劃中的通風大樓等,都預計不會在短期內成為熟地,因此未來數年鐵路上蓋的地皮供應很可能處於一個真空狀態。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出,下季賣地計劃涉及單位數量按季勁升,主因是對上一季基數太低,並未真正大幅增加供應。至於接近財年私樓供應目標1.29萬伙,亦不足以應付市場需求,因為過去7年來,平均每年一手私宅買賣登記量達1.7萬伙,但未來10年,政府預計平均每年只有1.29萬伙私宅應市,預計私宅供不應求的情況將持續,未來樓價仍呈「易升難跌」格局。



種類	地址	可建樓面(方呎)	估值(億元)	每呎樓面地價(元)	單位數量
住宅*	山頂文輝道9及11號	104,719	49-49.2	46,800-47,000	135
	古洞第25區	1,201,251	54-60	4,500-5,000	1,330
	啟德第4E區2號	648,611	91-98.6	14,000-15,200	775
商業	銅鑼灣加路連山	1,076,390	113-140	10,500-13,000	/

*港鐵黃竹坑站6期約750伙將該季招標

資料來源:地政總署 估值來源:普華永道、泓亮

季度	政府官地(伙)	鐵路項目(伙)	私人重建及發展項目(伙)
2020第二季	1,370	/	約2,355
2020第三季	160	2,550	
2020第四季	630	1,000	1,815
2021第一季	2,240	750	
總數	4,400	4,300	約4,170

註:四季皆無市建局項目 資料來源:發展局

下季4地具規模 庫房或進賬348億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府下季推出3幅住宅地及1幅商業地,全部均具發展規模,合共最高估值348億元。其中以位於銅鑼灣加路連山道的商業地將成市場焦點,估值高達140億元。至於住宅地中,規模最大為古洞第25區用地,可建樓面約107.64萬方呎,而最貴重地皮要數山頂文輝道第9及11號,每方呎樓面地價估值高達4.7萬元,有機會再創地價紀錄。

文輝道地皮或刷新地王

中原地產測量師張競達表示,下季擬推出住宅地皮當中,山頂文輝道第9及11號地皮最貴重,可建超級豪宅,提供135伙。本月文輝道2、4、6及8號地皮以120億元批出,樓面呎價高達46,272元,造價理想,較市場預期為高,更創下歷來最貴呎價地皮,顯示發展商對超級豪宅後市有信心。



銅鑼灣加路連山道商業地可建樓面高達107.6萬方呎。資料圖片

同區地皮下季再度推出市場,張競達認為,兩地皮景觀及推出時間相若,參考上一幅地皮成交價錢,該行亦調高地皮估值。綜合市場資料,項目每呎樓面地價最高約4.7萬元,總值約49.2億元。張競達預料,單位落成後可享海景,不排除上次中標財團有意再度吸納地皮聯合發展,將來發展時可產生協同效應。

加路連山道商地料值140億

而下季估值最高地皮為銅鑼灣加路連山道商業地,可建樓面高達107.6萬方呎,為港島難得大型商業地供應,勢必吸引發展商爭奪。普華永道企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典預料,地價估值高達140億元,將成市場焦點。

美聯物業首席分師劉嘉輝指出,隨着長策會調低未來十年總房屋供應目標後,18/19至20/21年間估計可興建的單位共約39,600個,比起之前3年(15/16至17/18)約65,510個大減近4成。在目前私宅供應仍偏低,量化寬鬆、低息持續、資金充裕等支持下,對樓市帶來支持。

差估指數11年升浪料結束



市場人士估計差估署12月樓價指數跌幅擴大至逾1%。法新社

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港樓價指數連跌兩個月,差估物業估價署昨日公布最新數字,11月全港私人住宅樓價指數回落至380.4點,按月跌0.18%,令今年累積升幅收窄至0.32%,近乎「打和」。利嘉閣分析指出,第四波新冠肺炎疫情爆發情況將於12月樓價指數中反映,單月跌幅料擴大至逾1%,預計全年樓價錄得近1%跌幅,並迎來11個年度以來首次樓價下跌。

差估署昨公布最新數據顯示,11月私人住宅售價指數報380.4點,較10月的381.1點微

跌0.18%,樓價連跌兩個月。今年首十一個月計,指數累積升幅收窄至0.32%,與去年5月的歷史高位396.9點比較,則累跌4.16%。

指數兩連跌 中小單位受壓

以單位面積劃分,A類(431方呎以下)及C類(753至1,075方呎)單位售價指數錄得跌幅,同樣按月下跌0.21%,分別報423點及329.5點,而B類(431至752方呎)單位則跌0.11%,報364.8點,反映中小型單位備受壓力。

至於早前錄得急跌的豪宅單位售價則有反彈,D類單位(1,076至1,721方呎)及E類單位(1,722方呎或以上)分別按月上漲0.52%及2.46%,分別報311.3點及307.7點。

私樓租金結束兩連跌

租金走勢方面,11月私樓租金指數報178.6點,按月微升約0.06%,結束連續兩個月跌勢。若與今年最低位的5月177.6點相比,則回升0.56%,但今年首11個月卻累計錄得約5.9%跌幅。中小型單位(A類至C類單位)跌幅較多,首11個月累跌約5.73%,而大型單位(D類至E類單位)累跌約3.94%。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,差估

署11月指數主要反映10月下旬及11月上旬的實際市況,當中10月下旬疫情緩和、限聚措施放寬,加上新盤熱賣,整體樓市氣氛不俗,可惜踏入11月後,確診宗數日增,疫情有捲土重來之勢,前後半個月好淡互相拉扯下,樓價最終出現單月輕微跌幅。

第四波疫情致全年升轉跌

由於疫情在11月下旬急轉直下,確認出現第四波疫情爆發,陳海潮預料,情況將於於下次公布的12月份樓價指數中反映,單月跌幅料擴大至逾1%,將出現連跌三個月淡況。至於整體第四季,樓價料將累跌2.01%。在此之下,陳海潮估計,2020年全年樓價指數最終料跌近1%,為自2009年起至2019年連升11年後,首度錄得跌幅的年度。若與歷史高位比較,樓價於今年底料將累跌5.39%。

不過,中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑對樓市走勢相對樂觀。他表示,受全球寬量及負利率政策影響,樓市表現相對堅挺。據差估署指數,2020年全年樓價仍錄0.32%升幅,但受疫情影響,預料差估署12月樓價指數跌幅擴大,陳永傑料全年樓價跌幅不超過0.5%,相對其他商品,物業具抗通脹及保值能力。

黃竹坑站5期招標

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府公布新一季賣地計劃之際,港鐵昨日公布推出黃竹坑站5期項目招標,將於下月26日截標。據悉,項目補地價金額約64.37億元,以樓面上限63.6萬方呎計,每方呎補10,119元,較去年9月第4期的每方呎10,587元低4%。項目另設固定分紅,比例為25%,與第4期相同,而發展商同樣要靠額外提供一口出價決勝負。

每呎補價較上期低4%

中原測量師行執行董事張競達昨表示,黃竹坑站5期補地價較第4期低,是受第4波疫情影響,近期市況向下,隨市況而調整。他認為,政府推地步伐放慢下,項目坐享南港島線之便,周邊為住宅、政府及社

區設施,鄰近配套齊全。雖近日疫情持續,但未有影響發展商持續買地投資的決心,早前合共收到37份意向書,料項目落成後以中型單位為主,連同補地價每呎樓面地價約16,000元,地價約101.8億元。

資料顯示,5期位於黃竹坑站地段東西面,住宅樓面面積上限為63.6萬方呎,提供不多於1,050伙,平均面積約605方呎,較第4期平均每伙面積積近800方呎縮小約25%。綜合市場估計,連同補地價在內,項目市價料約95.4億元至114.5億元,折算每方呎樓面地價約1.5萬至1.8萬元。

至於上週二截收的37份意向書中,提交財團除長實、新地、華懋、英皇、遠東、爪哇、其士等本地發展商外,亦吸引碧桂園、旭輝及金茂控股等多家中資財團參與。