

香港特區政府制定刊登有關法律廣告之刊物 獲特許可在中國各地發行
督印：香港文匯報有限公司 承印：英國英中時報
新聞熱線：0044 1908 681 242 傳真：0044 1908 550 596 編輯部電郵：editor@ukchinese.com reporting@ukchinese.com

2018年4月13日(星期五)

責任編輯：王宇佳 **文匯要聞**

1

港首財季供地 2410套 年減47%

三大隱憂影響 測量師估值差距200億

踏入2018/19新財年，香港政府亦將開展新一年度賣地計劃，暫訂本季(4至6月)推出4幅市區住宅地，來自官地及“一鐵一局”項目共涉約2,410伙，按季增50.63%，按年則減46.72%。然而，面對政府本季首度公佈招標價格，並放風開徵新盤空置稅，以及中美可能爆發貿易戰等隱憂，業界相信發展商出價轉趨審慎，對4地皮的總估值分歧頗大，估值由296億元(港元，下同)至492.6億元之間，差距近200億元。



樓市暗湧

香港文匯報記者 顏倫樂

本季4幅市區地皮小檔案

位置	可建樓面(方呎)	單位數量(伙)	市場估值(億港元)	每呎樓面地價(港元)
官地				
油塘高超道	356,504	500	37.4-50	10,500-14,000
“一鐵一局”項目				
油塘通風大樓	325,342	500	34.2-48.8	10,500-15,000
黃竹坑站3期	約1,500,000*	1,200	210-375	14,000-25,000
深水埗通州街/桂林街	144,345	210	14.4-18.8	10,000-13,000
合共		2,410	296-492.6	

註：*當中約50萬方呎為商場樓面

估值來源：高力國際、普羅控股

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

黃竹坑站第3期可提供1,200伙單位，是本季賣地的焦點所在。

資料圖片



業界分析



張翹楚

今年樓市變數較多，相信不會再出現非理性高價搶地的情況。



黎堅輝

若賣地時加設賣樓期限等條款，發展商投地出價將傾向保守，從而抑制高價搶地。

港府早前公佈，將於本季內推出4幅地皮，當中官地只得1幅油塘高超道地皮，提供約500伙，官地數量為2011年以來第二低，僅高於2012年第1季的430伙。其餘1,910個單位則來自“一鐵一局”項目：當中油塘通風大樓涉及500伙、黃竹坑站第3期涉及1,200伙、市建局深水埗通州街/桂林街項目亦擬本季招標，提供約210伙。首財季合共約2,410伙的供地，按季增加50.63%，按年則減少46.72%。

股市波動 憂中美打貿易戰

香港文匯報向多間測量師查詢4幅地皮的總估值，發現今次業界估值頗有分歧，總估值由296億元至492.6億元不等，主因是黃竹坑站3期的估值差距較大。業界人士相信，最近股市波動，市場憂慮中美貿易戰擴大，而政府本季將會公佈所有標書價格，以及有意開徵空置稅等，都令發展商投地變得謹慎，導致不同測量師對後市的看法不一。

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚表示，公開標價的措施有助提高透明度，亦會令發展商出價較為保守，但相信不會因此令地價大幅下跌，因個別發展商為了投得土地仍然會出較高價錢，但就未必會與市價相差太遠。他又認為，由於今年樓市變數較多，相信不會再出現非理性高價搶地的情況。

徵新盤空置稅打擊囤積托市

仲量聯行估價部主管黃新明表示，以往政府只公佈中標價，引致發展商為投得地皮競爭更激烈，未來將所有標價公開，相信市場可全面了解發展商投地取態，避

免過度進取的出價，牽動地價。

另外，近期不斷有消息指出，政府考慮徵收新盤空置稅，以打擊發展商囤積托市。中原地產測量師黎堅輝認為，若政府於賣地時加設指明賣樓期限及推售量的條款，將窒礙發展商日後賣樓的靈活性，或會因投資風險增加，令發展商於競投地皮時出價傾向保守，從而抑制高價搶地的情況。

本季開賣的4幅地皮，全部位於市區，而且都頗具規模。即使最細的深水埗通州街/桂林街項目，可建樓面達144,345方呎(當中約4.65萬方呎為商業樓面)，可提供約210個單位。項目已收到38份意向書，估計市建局快將公佈招標詳情。

油塘區於本季有兩幅地皮登場，合共提供約1,000伙。當中油塘高超道官地，可建樓面約356,504方呎，料提供約500伙。另一幅港鐵旗下油塘通風大樓則已展開招租意向書程序，項目住宅樓面上限為325,342方呎，預料可建約500伙。由於兩幅地皮位置相鄰，相信會有不少發展商有意囊括兩幅地皮一併發展，以發揮協同效應，地價或因此被看高一線。

黃竹坑站第3期1200伙最大

而最大規模的港鐵黃竹坑站第3期，涉及約150萬方呎，當中約50萬方呎為商場樓面，提供多達1,200伙，為港島區未來最大型房屋供應之一，業界料項目的商場連住宅總估值將超過200億元(包括補地價及其他地價成本)，有測量師估值更逾300億元，即使單計住宅部分亦肯定過百億元，這幅地王肯定會是本季最矚目土地。

啓德地標價成後市指標

上季(2017/18年度第4財季)剛過去，除了樓價持續向上，地價亦不遑多讓。上季賣出的兩幅住宅官地，地價都貴得驚人。其中今年1月中批出的觀塘龍翔道住宅地由九倉以124.51億元(港元，下同)中標，按可建樓面約436,401方呎計算，每呎樓面地價達28,531元，成為以呎價計的九龍區新地王，較同區2016年10月售出住宅官地，近15個月地價升幅達35%。

龍翔道官地同時亦登上歷來住宅官地排行榜第三貴，僅次於長沙灣興華街西住宅地(172.8億元)及鴨脷洲利南道住宅地(168.5億元)兩幅超級地王。業界預計物業將來每呎售價可達4萬元至6萬元，洋房呎價更有機會挑戰10萬元。另一幅賣出的官地為觀塘安達臣道石礦場，華懋於1月下旬以逾31億元投得，每方呎樓面地價高達12,003元，雖然並未創下什麼地價紀錄，但該地只是安達臣發展區的第一幅地，預計將來落成時社區設施仍未完

善，但發展商已經用一個逼近啟德地價的價錢入市，對樓市前景可謂極有信心。接下來兩個月內，政府尚有兩幅官地落實截標，分別為青衣寮肚路與亨美街交界住宅地皮及啟德第1F區1號地盤，分別於4月6日及5月11日截標。須留意，這兩幅地皮為政府17/18年度第4財季(1至3月)招標的地皮，並不屬於新財年的賣地計劃，但由於是第一批須公開標價的官地，業界相信其地價將會對新財年首季4幅住宅地皮有指標作用。

啓德或誕新地王 估值212億

當中，啟德第1F區1號地盤規模極為龐大，地盤面積約17.82萬方呎，可建樓面約141.54萬方呎。中原測量師行執行董事張競達表示，啟德地皮規模龐大，毗鄰沙中線啟德站，加上區內地皮吸引本地及中資財團競爭，對地皮招標反應樂觀，預料每方呎地價約1.5萬元，總地價約212.3億元，有望成為香港新地王。