賣地預測

下季供地追落後 地價恐續受壓

估值半年低30% 屯門大型宅地成後市指標

發展局本周將公布第三財季（10月至12月）賣地計劃，賣地表目前滾存9幅住宅地，其中包括兩幅啟德住宅地及一幅赤柱豪宅地，估值共近500億元，會否在下季推出成為市場焦點。另一關注點是，上半財年供地只及財年目標四成，意味未來兩季需要加碼供應，才能完成全年供地目標，在加息陰霾下，本港樓市近月持續下跌，料繼續拖累地價表現，有測量師估計今年地價已累跌兩成。適逢本周五屯門住宅地截標，為香港加息後首幅截標地皮，更屬於可供應逾2,000伙的大型項目，可成為檢視後市的指標。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

香港銀行上周跟隨美國加息步伐，近4年來首度上調最優惠利率（P）0.125厘，市場人士普遍預料美聯儲今年餘下兩次議息會議合共再加息1.25厘。點陣圖則顯示，美聯儲2024年前都不會減息。在美持續大手加息下，港銀今年餘下時間亦可能再上調兩次P息，意味本港亦正式步入加息周期，對樓市及發展商的投地意慾料有明顯影響。

◆張翹楚

事實上，近月樓市已飽受加息預期的衝擊而持續回調，地價亦同樣下跌。本周五截標的屯門住宅地反應，可視為檢視樓市後市的指標。該地皮供應2,020伙，相當於財年首兩季供應的37.8%，其批出與否直接影響到政府供地部署及能否達到全年供應目標。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚接受香港文匯報訪問時直言，加息肯定會影響到地價表現，因為土地發展看的是長遠投資環境。

首9月二手交投26年第二差

據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，本年迄今（截至9月20日為止）二手住宅註冊量錄28,272宗，按目前走勢，估計今年首9個月二手註冊量將低於3萬宗。屆時宗數將創自1996年有紀錄以來的第二低，僅略高於2016年首9個月27,933宗水平。

張翹楚指，近期負面因素充斥及前景不明朗下，新盤銷情已轉差，再加上建築成本及融資成本上升，發展商對前景看法亦變得更審慎保守，買地出價自然較低。他估計，由今年初未加息到今天，地價已經下跌約20%，因此近月在地皮估值時已作出調整，包括政府剛批出的大圍顯和里住宅地。

就本周五截標的屯門住宅地，張翹楚表示已下調每呎樓面地價至4,380元，估值約57.2億元。據了解，這估值為目前市場下限。翻查資料，地皮今年4月時曾經流標，張翹楚當時估計每呎樓面地價為6,300元，換言之，不足半年內他對地皮估值已大幅下調了約30%。

市況不景發展商更「揀擇」

這幅屯門青山公路——大欖段住宅地相當具發展規模，位置在私樓琨崙以東，地皮面積約36.29萬方呎，可建總樓面約130.64萬方呎，提供約2,020伙。地皮曾是首幅加入最低單位面積280方呎限制的用地，但最終於4月流標收場。張翹楚認為限呎條款並非當時流標主因，而是因為地價門檻較高，只要政府調低底價，相信今次重推能避過流標命運。

張翹楚指，由於市況不景，今後發展商買地時會更「揀擇」，更着重將來是否「賣得出」，出價更趨保守。他說：「樓價跌幅最少都5%，地價一定會跟隨。何況買地是看長遠的，目前聯邦基金利率為3厘至3.25厘，預計明年會升至4.6厘以上，而香港銀行加息仍會持續一段時間，所以發展商都會關心加息及環球經濟對樓市的長遠影響。」

◆張聖典

香港大學房地產及建設系客座副教授張聖典認為，最近新盤銷情冷卻，會一定程度影響發展商投地的意慾及出價。樓市交投回軟的原因，明顯是買家對於加息的看法與心態轉變，而後市亦變得不穩，這些都會影響發展商計數，令他們出價不再與以往般進取，預計之後大部分發展商出價都會下調，並傾向選擇一些對自己心儀或具策略性的地皮去競投。

料政府調低底價以免流標

至於本周截標的屯門地，他指今年初的流標原因，更多是因為該一帶供應太多，令發展商出價與政府存在落差。參考過去政府處理流標地的做法，相信政府了解到市場的普遍出價後，其內部亦會重新評估地皮底價而作出調整。此外，本港息口趨升並非今天才出現，雖然上周香港銀行才正式加息，但相信政府已了解市場走勢，地皮流標風險應不會太大。

◆旺角洗衣街地皮

▲屯門大欖住宅地（見紅色箭嘴）周五截標，為香港加息後首幅截標的大型地皮，可成為檢視後市的指標。 資料圖片

目前賣地表內滾存可售土地

	地盤	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	估計地價(億元)	每呎樓面地價(元)
住宅地	堅尼地城西寧街及域多利道	5,780	52,020	6.8	13,000
	大嶼山長沙東涌道	190,964	76,386	6	7,900
	大嶼山長沙海沙徑	101,612	40,645	2.7	6,715
	屯門第48區青山公路 — 掃管笏段	291,704	953,872	42	4,400
	荃灣寶豐路	89,879	314,577	21.9	6,960
	啟德第2A區2號及3號地盤	131,730	862,832	112.2	13,000
	啟德第2A區4號、5(B)號及10號地盤	172,536	1,380,288	176.7	12,800
	赤柱環角道	260,489	479,300	206.1	43,000
	荃灣油柑頭	527,436	1,054,872	62.4	5,916
商業地	啟德第2A區1號地盤	215,215	1,291,290	64.6	5,000
	旺角洗衣街與亞皆老街交界	121,633	1,524,182	164.6	10,800
	觀塘安達臣道對出	57,372	110,383	6.1	5,500

估值來源：泓亮諮詢及評估 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

本財年首兩財季賣地情況 (4月至9月)

地盤	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	成交地價(億元)	每呎樓面地價(元)	中標財團
住宅地 (2,870伙)					
灣仔皇后大道東第269號	13,203	116,189	19.6216	16,888	太古地產
西營盤醫院道	5,372	42,979	5.51	12,820	嘉華
沙田顯和里	14,890	89,341	7.8638	8,802	永泰、萬科海外
葵涌荔崗街	41,764	250,586	11月11日截標		
屯門青山公路大欖段	362,893	1,306,417	9月30日截標		
商業地					
觀塘安達臣道對出	63,292	139,246	7.66	5,501	領展
一鐵一局項目 (2,325伙)					
東涌配電站	56,595	939,568	35.475*	3,776	華懋
市建局西營盤崇慶里 / 桂香街項目	11,596	94,766	12.4	13,085	遠東發展
市建局土瓜灣榮光街 / 崇安街項目	30,957	278,615	10月6日截標		

*補地價 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

啟德赤柱3幅百億靚地下季可推

政府將於本周公布第三財季（10月至12月）賣地計劃，目前滾存在賣地表內的住宅地有9幅，分布在啟德、荃灣、屯門及赤柱等，當中不乏大型土地，預料有機會於第三財季登場。由於財年上半年私宅土地供應只得5,350伙，僅達財年供應目標1.29萬伙約四成，下半年變相要推地供應7,550伙才能達到財年供應目標，亦即平均每季要供地逾3,700伙，但跌市下推地，將考驗市場承接力。

平均每季要供地逾3700伙

政府年初時訂下全年供地目標1.29萬伙，但財年上半年（4月至9月）過去，供地僅及財年目標的40%，推地速度可說是差強人意，下半財年需要急起直追。回看目前政府手上的「彈藥」其實並不少，賣地表內滾存可供出售的住宅官地有9幅，商業官地有3幅，但加息影響下，推出的時機與之前就差天共地。

9幅住宅地中不乏市區靚地，好像兩幅價值過百億元的啟德土地，可建樓面分別約86.28萬及約138萬方呎，估值分別達112.2億及176.7億元。而赤柱環角道豪宅地皮，可建樓面近48萬方呎，估值更達到206億元，為目前賣地表中最貴重土地。其他矚目土地來自荃灣及屯門，估計下財季政府應會推出一幅大型住宅土地來彌補供應缺口。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，最近啟德跑道區新盤銷情未如理想，原因除加息因素外，亦因為啟德跑道區本身優勢被削弱，包括交通等問題仍未獲得較好解決。不過，目前滾存在賣地表內的兩幅啟德住宅地，都在北面靠近啟德鐵路站一帶，相信仍然會對市場有一定吸引力。

港鐵3000伙下季料招標

至於鐵路項目，本財年暫只售出一幅東涌配電站用地（約1,600伙），尚餘下兩幅未售，分別為東涌東站第1期（約1,500伙）及小蠔灣車廠上蓋物業第1期第1批（約1,500伙）。港鐵一直爭取提早推出小蠔灣項目，最近更與政府達成原址換地協議。政府曾指，港鐵會安排首批發展項目於本財年內盡早招標，因此市場預料地皮甚大機會於下季推出招標。

市建局項目今年已推兩幅住宅地招標，現只餘下1幅位於西營盤的皇后大道西 / 賢居里的細地未推，提供約185伙，由於已展開招意向程序，9月27日截意向，估計下財季亦將順理成章納入賣地計劃中。另外，市建局觀塘市中心第4及5區商業項目早前亦已招意向，收到24份意向書，估計政府公布下財季賣地計劃時同樣會納入。

至於商業地，目前滾存在賣地表內有3幅，分布在啟德、旺角及觀塘安達臣道，但因商業市道仍未復甦，加上市建局觀塘市中心用地料下季招標，相信啟德及旺角兩幅大型商業地推出並不合適。反而因本季已有一幅安達臣商業地成功批出，由領展投得並發展民生商場，下季同區另一幅商業地可能一併安排推出，以滿足區內發展需要。

◆專家料兩幅待推的啟德住宅地仍有一定吸引力。

加息潮下 政府或需下調土地底價

就未來本港地價走勢，仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰認為，今年來多幅地皮均以接近或低於市場預期下限價售出，反映發展商投地已趨審慎。展望今年餘下時間，市場很大機會仍需面對樓價下跌壓力、加息推高發展成本等種種因素，預料賣地市場氣氛維持疲弱。他認為政府需考慮相關因素並相應調整底價，否則土地流標情況或將增加。

港銀年內或加P息兩次

李遠峰分析指，其中一個導致土地市場疲弱的原因，是住宅樓價逐漸回落，促使發展商就發展項目附加更高的風險溢價。中原城市領先指數CCL上周五報169.93點，較去年8月高位已下跌11.19%。仲量聯行指，若未來樓價升幅有限，則地價上揚的空間亦會收窄。再者，加息令融資成本上升，亦影響了發展商投地出價。

美聯儲上周再加息0.75厘，此為美國今年來第5次加息，幅度合共達到3厘，是超過30年來首次。香港銀行上周也近4年來首度上調最優惠利率（P）0.125厘，在美聯儲採取持續加息步伐下，市場人士普遍預計港銀年內尚有一至兩次加P的機會，料每次加息幅度為0.125厘，料至明年美聯儲停止加息步伐，即明年次季本港才有機會停止加P。

財政司司長陳茂波昨日就指出，由於不少中小企的銀行貸款均以最優惠利率作利息計算基礎，這意味融資成本將增加。事實上，以銀行同業拆息加若干點子為計算基礎的大企業借貸和市民的物業按揭供款負擔過去幾個月已增加了不少。在加息壓力下，除了港股今年來反覆受壓外，今年截至8月整體住宅樓價亦下跌了6.3%。

建築成本連續兩年上升

此外，仲量聯行研究部執行董事黃志輝亦提及，數年前積極在港投地的內地發展商於近年的香港賣地市場已趨低調，加上建築材料價格上漲，帶動建築成本上升。根據土木工程拓展署的土木工程指數，2021年建築成本上升10.8%，至2022年截至5月進一步上升4.3%。土地競投者唯有降低土地成本以維持預期的利潤率。

上半財年地價不佳 加劇政府財赤

回顧本財年至今的賣地表現，地價可謂每況愈下，多幅土地是以貼近市場下限價批出，業界認為是新冠疫情、經濟衰退憂慮、加息等利淡因素的反映。而地價收入不佳，也加大政府的財赤。財政司司長陳茂波本月18日就估計本財年將錄得超過1,000億元赤字，遠高於今年初預算案所估算的563億元，將是歷來第二高的財政赤字。

多幅官地以近下限價批出

統計政府本財年首兩季（4月至9月）賣地，私宅土地供應僅5,350伙。其中6月時，灣仔皇后大道東住宅地曾以貼近市場估值上限價的19.6億元批出，但之後7月底嘉華以5.51億元投得的西營盤醫院道住宅地，其成交價已較當時市場預期下限低了1.3%。

其後美國加息的負面影響持續籠罩樓市，8月初市建局西營盤崇慶里 / 桂香街的發展項目，以每呎樓面地價13,085元批予遠東發展，較市場下限低約3%。雖然大圍顯和里宅地在9月中以貼近市場預期上限的價錢批出，但一來該地規模細，指標作用不大，二來其實不少測量行9月時已根據市況調低估值，實際上地價對比年初已明顯回落。

以本周截標之屯門地為例，剛剛已有測量師行將估值由年初調低三成，所以地皮即使最後以市場預期內的價錢批出，但地價對比年初已明顯大不相同。由於多幅土地以低價批出，賣地成績不理想，已影響庫房收入，以致推高全年赤字。

財爺料本財年赤字逾千億

財政司司長陳茂波本月18日表示，本年度的財政狀況將較預期差，估計今個財政年度將錄得超過1,000億元赤字，遠高於今年初預算案所估算的563億元，將是歷來第二高的財政赤字，僅次於前年2,325億元赤字的歷史紀錄。如果不計算今年發行的綠色債券所得的350億元，赤字情況將更為嚴重。