

目前，滾存在賣地表內未推出之住宅地有10幅，當中以新界區為主，共有7幅，香港島有2幅、九龍有1幅，共涉及單位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，則有4幅，3幅來自啟德，1幅在銅鑼灣，全部均屬大型項目，總樓面由86.3萬方呎至246.9萬方呎。

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。啟德及山頂區於財年首3季都有地皮推出，第4財季毗鄰土地亦推出以取得協同效應。

古洞規劃22年

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5,000元，估值達60億元。

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匯處。

商業地方面，現滾存在賣地表內共有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。其中最大型項目為啟德第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。

其餘兩幅啟德商業地亦均具一定規模，可建樓面分別約86.3萬方呎及約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。

商業地價仍受壓

展望2021年，雖然出現疫苗，但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5%至10%的輕微升幅。

今年14幅地善價待沽

銅鑼灣地王估值逾160億 供求失衡料地價仍升10%



■銅鑼灣加路連山商業地皮，估值逾160億元，可望為今年賣地打響頭炮。

2020年賣地概況

	地價	樓面地價	中標者
屯門48區青山灣段	35億元	6,005元	佳兆業
旺角新填地街	8,590萬元	3,512元	鵬程亞洲
旺角豉油街	4.6718億元	7,710元	展光
觀塘安達臣道	49.51億元	4,546元	長實
鴨脷洲海旁道	13.328億元	15,097元	大昌
大埔馬窩路	37.05億元	4,738元	萬科、青建
西貢蠔蜆	5.3188億元	9,246元	華懋
大埔公路大埔滘段	4.51億元	4,478元	熙譽發展
啟德4E區1號	42.728億元	13,009元	中國海外
山頂文輝道2至8號	120億元	46,272元	九倉
啟德2A區4,5,10號		流標	
沙田松頭下路	56億元	5,967元	中移動
東涌57區商業地		流標	

製表：顏倫樂

賣地表待售地皮概況

首季	可建樓面面積	最高估值	樓面地價
山頂文輝道9,11號	104,719方呎	49.2億元	47,000元
古洞25區	1,201,251方呎	60億元	5,000元
啟德4E區2號	648,611方呎	103億元	15,880元
銅鑼灣加路連山	1,076,390方呎	161.5億元	15,000元
待定			
葵涌荔崗街	249,938方呎	17.5億元	7,000元
古洞24區	492,126方呎	22億元	4,500元
皇后大道東269號	99,055方呎	18.6億元	18,800元
元朗涌業路	65,445方呎	3.9億元	6,000元
粉錦公路古洞段	236,806方呎	13億元	5,500元
大埔公路大埔滘段	100,912方呎	5億元	5,000元
屯門48區掃管笏段	1,046,036方呎	58億元	5,500元
啟德2A區1號	1,406,626方呎	84億元	6,000元
啟德2A區2,3號	862,985方呎	52億元	6,000元
啟德4D區2號	2,469,239方呎	200億元	8,000元

製表：顏倫樂

商地流標 收入減72%

受到新冠肺炎疫情肆虐，政府放慢賣地步伐，2020年賣出10幅住宅地和1幅工業地，賣地收入合共369億元，相比2019年全年賣出11幅住宅地和2幅商業用地，涉及金額1,311億元，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。

過去一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，好像去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%。

港府少收150億

反觀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。

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。

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。



■啟德2A區商業地皮流標，令庫房去年收入減少。

中資購地 奇兵突出

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%。

中資買入的土地，全部都相當具規模，好像萬科(2202)、佳兆業(1638)、中海外(0688)3間中資，買入的3幅住宅地皮的地價均超過30億元，可建樓面面積約由32.8萬方呎至78.2萬方呎，而中移動(0941)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(3383)副主席陳卓賢的兒子陳思賢所持有之熙譽發展，以4.51億元買入大埔公路大埔滘段住宅地。

新地未有進賬

反觀香港地產商中，過往數年一直為大贏家的新地(0016)在2020年未有進賬，較大規模為長實(1113)在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108.9萬方呎樓面面積，以及九倉(0004)在去年底以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。

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，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。