

賣地半年收450億 歷年同期次高

內房參與入標銳減 九倉新地刷新成交價紀錄

樓市持續超過兩年的破紀錄升浪，造就地王頻頻誕生，政府庫房收入「水浸」。雖然政府今年只售出六幅工商及住宅地皮，卻已錄得逾450億元的賣地收入，是歷來同期的第二高位。另一方面，過去兩年叱咤風雲的內地房企，今年上半年竟未拿一地，主場重歸本地發展商。

樓市半年結系列之供應篇

大公報記者 林志光

政府上財政年度土地供應過早超標，於是今年上半年推地步伐有所減慢，只售出工業及物業用地各一幅，以及四幅商住或住宅用地，較去年減少四成。然而，所得收入卻接近450.69億元，儘管較去年同期下跌55.1%，但已是歷年同期的第二高。政府去年上半年賣地締造逾千億元收入，除因絕大部分是市區具規模的商業及住宅地皮外，更重要是內地及本地發展商哄搶地，因而誕生多個上百億甚至超過200億元的地王。

啟德地高預期上限一成

今年上半年推地量無疑減少了，也未見內地房企瘋狂搶地，不過，本地發展商表現仍然神勇，再有兩幅住宅或商住地刷新成交價紀錄。

九倉(00004)先於今年1月，以逾124億元勇奪九龍塘豪宅地，每呎樓面地價超過2.85萬元，創出九龍區地皮的呎價新高，並晉升本港十大呎價排名的第六位。新地(00016)則於上月以高出預期上限約一成的251億餘元，取得啟德區一幅大型混合商住發展用地，同時改寫本港官地成交價紀錄，奪去南豐去年5月逾246億元投得同

區商業地的地王寶座。

由於新地的大手筆，以財政年度計，政府所售三地的收入已錄得約288億元，雖不及去年同期的627億元，卻較前年同期多出近3.6倍。

補價收入43億大跌八成

過去兩年，內地房企在本港賣地場上叱咤風雲，迫得本地發展商喘不過氣，可是今年上半年偃旗息鼓，上半年不單參與入標的內房數目銳減，部分更只是夥拍本地發展商而行，而且也未嘗奪得任何地皮，實與去年同期大相逕庭。

去年上半年政府售出的十幅地皮，內房奪半，且全是住宅用地。其中龍光地產(03380)及合景泰富(01813)合組財團，以超過168億元奪得鴨洲臨海地，不單打破地皮成交價近廿年紀錄，掀起造王者的熱潮，至今未減退。

此外，因本地發展商去年積極透過換地及修改地皮，取得土地發展，加上港鐵(00066)兩個上蓋項目於去年上半年完成補價，去年上半年的補價收入約222億元。今年首四個月的補價收入暫錄得43億元，大減逾八成。

黃竹坑站三期獲36份意向

【大公報訊】今年鐵路三上蓋項目再成爲主要供應之一。本季推出兩個招標項目，其中南港島線黃竹坑站第三期上蓋商住項目，有36家發展商遞交意向書，港鐵(00066)不日進行招標；另下季料最少有一個上蓋項目招標出售，涉約千伙單位。

港鐵本季把油塘通風樓項目的發展權批予信置(00083)與資策(00497)所組財團之後，昨日又爲黃竹坑站第三期項目截收意向書，共收到36份，港鐵表示將會盡快落實招標安排。市場相信今或明日招標，下月底截標。

黃竹坑站第三期項目規模龐大，總可建樓面超過150萬方呎，市場估計，單補地

價便約180億元以上。在遞交意向書的發展商中，除實力雄厚的新地(00016)、新世界(00017)、華懋及會德豐地產等，中型發展商如泛海國際(00129)、帝國集團、英皇國際(00163)及遠展(00035)也躍躍欲試；而內地房企如碧桂園(02007)、中海外(00683)、中信泰富及高銀金融(00530)等亦遞交了意向書。

此外，政府日內公布下季賣地計劃，除出售官地外，相信還會最少推出鐵路上蓋項目及市區重建項目各一個發展權招標。根據安排，本年度待推的鐵路項目，何文田站第二期及將軍澳日出康城第十一期，各涉約900個及1650個單位。

悅海華庭售940萬全港最貴夾屋

【大公報訊】記者林惠芳報道：港鐵(00066)南港島線通車後，鴨洲樓價水漲船高，被喻爲「夾屋王」的悅海華庭，樓價衝上940萬元，較通車前的高位830萬元貴逾「一球」，成爲全港最貴夾屋王。

據土地註冊處資料，悅海華庭1座高層H室，實用605方呎，以940萬元易手，呎價15537元，造價貴絕本港夾屋。翻查資料，同座極高層H室，於南港島線通車前以830萬元沽出，當時屬屋苑最貴，通車一年多後，新紀錄推高110萬元，升幅逾13%。

公營房屋頻頻爆價。利嘉閣區域董事陳永強說，粉嶺祥華邨祥德樓中層A5室，實用381方呎，獲投資者以400萬元連地價購入，爲屋苑樓價首見400萬元，呎價10499元同創屋苑新高。祥益高級區域經理黃慶德謂，屯門富健花園6座高層J室，實用484方呎，以418萬餘表賣出，呎價8636

元創屯門綠表居屋新高。

私樓不甘後人。美聯高級分區營業經理吳肇基說，鯉魚涌太古城夏宮閣高層G室，實用580方呎，以1385萬元易手，創屋苑分層兩房戶新高。另消息指，大埔嵐山8座高層A室，實用181方呎，售398萬元，呎價21989元貴絕同區上車屋苑。

大埔比華利山別墅逆市蝕讓。消息稱，濶沙道單號屋，實用1606方呎，售1656萬元，原業主持貨約七年，連使費蝕約300萬元。另外，業主早前大手放售的31項物業陸續沽出，新近涉及愉景灣尚堤2座高層複式，售1800萬元，比2007年入價低72萬元。

租賃方面，中原分行經理陳旭明表示，東涌藍天海岸5座高層A、B、C、D室，獲一間機場第三跑道工程公司一併承租，月租共8.2萬元，呎租約25元。

上環商廈21億全幢易主

【大公報訊】記者林惠芳報道：消息指出，上環皇后大道中287至299號「299QRC」全幢獲財團以約21億元買入，總建築面積約9.45萬方呎，呎價約2.2萬元。賣方爲資深投資者羅守輝，買家爲TENACITY GROUP牽頭的財團。TENACITY GROUP由在本港專門投資物業的王祖安持有。

該廈爲一幢25層高寫字樓，低層地下至一樓爲商舖，2至23樓爲寫字樓，年租金收入約4000萬元，租金回報約1.9厘。據悉，羅守輝於2010年以約5.2億元購入上址(

前稱永傑中心)，以易手價計，帳面獲利15.8億元或三倍。此外，老牌家族標售的佐敦彌敦道新樂酒店，市傳獲25億元洽至尾聲。

另世邦理仕發表報告稱，中環以每年每平方呎307美元(每月呎租約201港元)的寫字樓租賃成本，連續三年冠絕全球，其次爲倫敦西岸(每月呎租約154港元)及北京金融街(每月呎租約131港元)。中環寫字樓租金連續三年上升，2017年和2016年分別爲每月每呎198港元及190港元。



過去五年上半年賣地情況

年份	招標／拍賣收入 (億元)	售出地皮 (幅)
2018	450.69	6
2017	1003.80	10
2016	191.68	9
2015	248.75	15
2014	270.38	19

註：不計加油站地
(大公報記者林志光製表)

◀新地上月以251億餘元奪得啟德混合商住發展地，區內還有多幅百億地王於未來數季陸續推出

政府上半年售出地皮資料

地皮	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	樓面地價(元/方呎)	中標發展商
荃灣馬角街工業地	201739	7.258	3598	新意網
九龍塘龍翔道住宅地	436405	124.51	28531	九倉
觀塘安達臣住宅地	259337	31.12	12003	華懋
青衣寮肚路住宅地	80000	8.67	10841	宏安地產
屯門小冷水路物流地	852159	27.50	3228	嘉民集團
啟德混合商住發展地	1415412	251.61	17776	新地

(大公報記者林志光製表)

下季最少兩幅啟德地納入賣地表

【大公報訊】政府本季的土供應「放軟手腳」，未來三季相信大增供應，以達到年供1.8萬的目標。因此，日內公布的下季賣地計劃，估計除預告的三幅住宅地外，還會納入最少兩幅啟德地，令該季供應量達4000至5000伙(未計來自私人市場的供應估算)。

根據政府年初公布的整個財政年度賣地計劃，預料下季可出售的住宅地只有山頂文輝道2至11號、大埔白石角優景里，及大嶼山嶼南道地皮，三幅住宅地估計只能提供1000餘伙，即使加多一個鐵路項目，也只有約2000伙供應；而本季政府僅推出一幅油塘住宅地，連同一鐵一局及私人市場供應，僅得2420伙。若果政府按本子辦事，即上半個財政年度的供應只約4500伙，距1.8萬伙的目標相去甚遠。因此，政府

應會在下季賣地中，加添多幅住宅地。

本年度賣地計劃內，有多達九幅中大型啟德住宅地，每幅料可建屋約800至1800伙不等。政府月前已完成啟德圖則的所有修訂程序，換言之，該批土地可提早上馬，爲市場帶來約9000至1萬伙的供應。因此，政府應在下季最少出售兩幅啟德地，連同一鐵一局供應，預料下季的供應約爲4000至5000伙。

至於下季較矚目的住宅地，非山頂文輝道豪宅地莫屬。現時山頂一手及二手超級豪宅的成交呎價早已超過10萬元，甚至逾20萬元。

市場估計，此地的每呎樓面地價最少也在6萬元以上，膺本港地皮呎價之王。假若有大型啟德地出售，再誕生百億地王是沒有懸念的。



▲山頂文輝道地皮如落實下季推出，勢成地價之王

雲滙2期准預售 連1期下月推

【大公報訊】空置稅來勢洶洶，發展商加快推盤節奏。新地(00016)旗下大埔白石角雲滙第1期拉弓之際，2期640伙又獲批預售，有機會下周同步齊賣。

新地副董事總經理雷霆表示，雲滙第2期剛獲批預售，涉約640伙，最快下周上樓書，連同1期共1444伙，由於兩期單位不盡

相同，下月有機會同步開賣。

新地代理總經理胡致遠稱，2期共4座涉640伙，開放式至三房間隔，由約280至840方呎；開放式至兩房佔逾7成。

對於政府將公布新房策，雷霆謂，房策未有詳情，暫不作評論。

嘉里(00683)執行董事朱葉培表示，

▶雷霆(左)透露，雲滙2期剛取得售樓紙。旁為胡致遠



凱滙1024伙最快第三季出擊

【大公報訊】下半年將密集搶攻的信置(00083)，其夥拍華置(00127)及市建局的東頭戲觀塘市中心重建計劃，第1期1024伙命名凱滙，待批預售中，可望最快第三季出擊。

信置下半年將有三個新盤排隊登場，繼早前已命名的長沙灣一號九龍道及大埔白石角逸瓏灣8，兩盤籌備下月登場外，下半年矚目新盤之一的觀塘市中心重建計劃，昨日進行命名。信置營業部聯席董事田

兆源表示，項目第1期定名凱滙，建兩座，涉及1024伙，部署第三季出籠，售價待定，預計關鍵日期2021年3月。

田續稱，項目分兩期發展，共4座住宅涉1999伙，是市建局歷來最大規模重建項目，全盤間隔由一至四房，實用由約350方呎至1200方呎，主打兩及三房戶型，佔整體約85%，兩期面積及戶型相若。2期佔975伙，申請預售中，年內開賣機會不高。



▲田兆源(左)及助理總經理朱美儀(右)，為凱滙舉行命名儀式