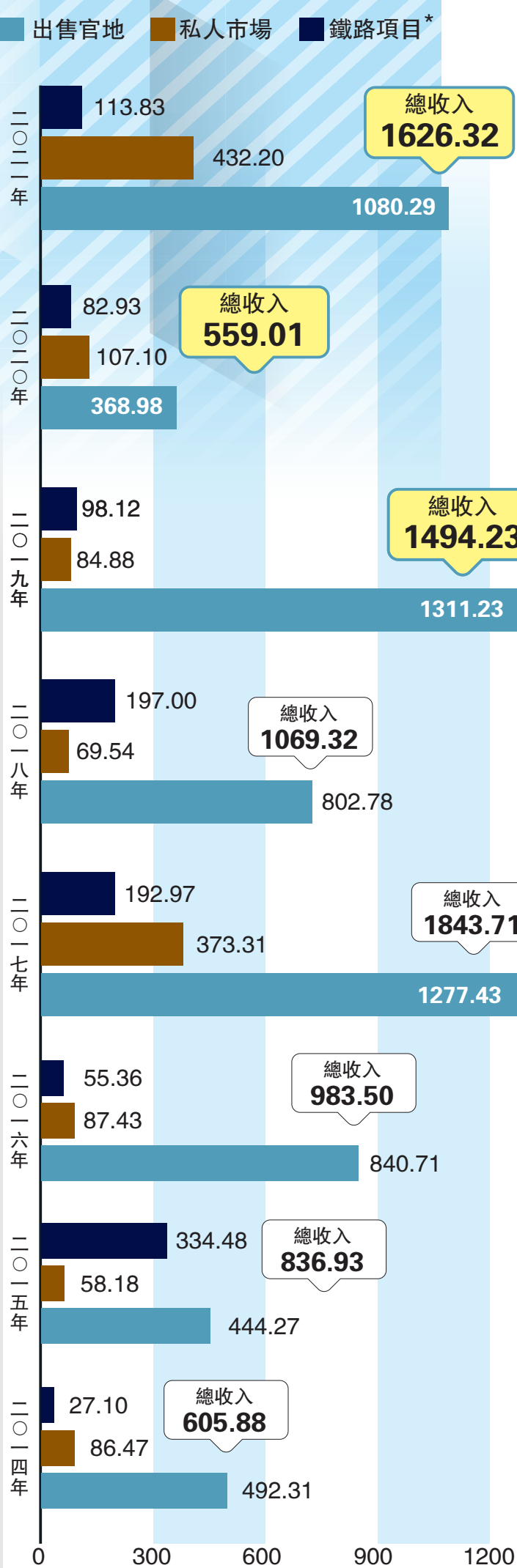


政府過去8年 地價總收入



補價貴 東涌配電站地流標

成本太高

鐵路沿線住宅項目及市區重建項目，一向均是發展商的心頭好，鐵路沿線項目更是必爭之地，可是今年卻出現流標情況，且是7年來再見！同時，政府向市場發放信息，表明流標不會影響本財政年度的房屋供應。

港鐵(00066)於本季推出招標的東涌牽引配電站上蓋住宅項目，審視鐵路沿線有潛力發展的土地後，因而篩選到手的。位置在文東路及喜東街交界，約於迎東邨與映灣園第1期的後方，較接近東涌東發展區，卻遠離現時的東涌市中心。港鐵招標意向書時，有多達35家本地及內地發展商表示有興趣。可惜正式招標時，知悉項目每呎樓面補地價高達5072元，遠遠高於已有成熟社區的將軍澳日出康城項目，登時令不少發展商「打退堂鼓」，最終雖有本港5家有實力的發展商：長實(01113)、新地(00016)、恒地(00012)、信置(00083)，及華懋「撐場」，惟私下已有流標預感。

只是港鐵公布招標結果的態度顯得「拖泥帶水」，終在8日後宣布流標收場，即令私樓供應驟減約1800伙。同時，政府即時同日出新聞稿指出，2021/22財年私人房屋用地供應，已可建約1.37萬伙，超出供應目標，故該次流標不會影

響本財年的私人房屋供應。此舉是過往所未見。

上述流標之事，亦是自天水圍輕鐵天榮站上蓋項目2014年初出現兩度流標之後，7年來再有遇此境況。究其原因，除補地價高昂外，該配電站上蓋項目建築成本較高兼發展期長達約8年，東涌東發展區的交通配套發展又未能配合項目落成時間，令發展風險陡增。

市建提供2000伙 逾6年最多

另一方面，過去幾年都只推出小型市區重建項目的市建局，今年因土瓜灣數個重建項目已完成收購可推出招標，其中首兩個具規模的項目已成功批出合作發展權，為該局帶來近138億元的地價收入，亦為市場提供約2000個私人住宅單位供應，此應是最少6年來的新高。

今年一鐵一局項目招標情況

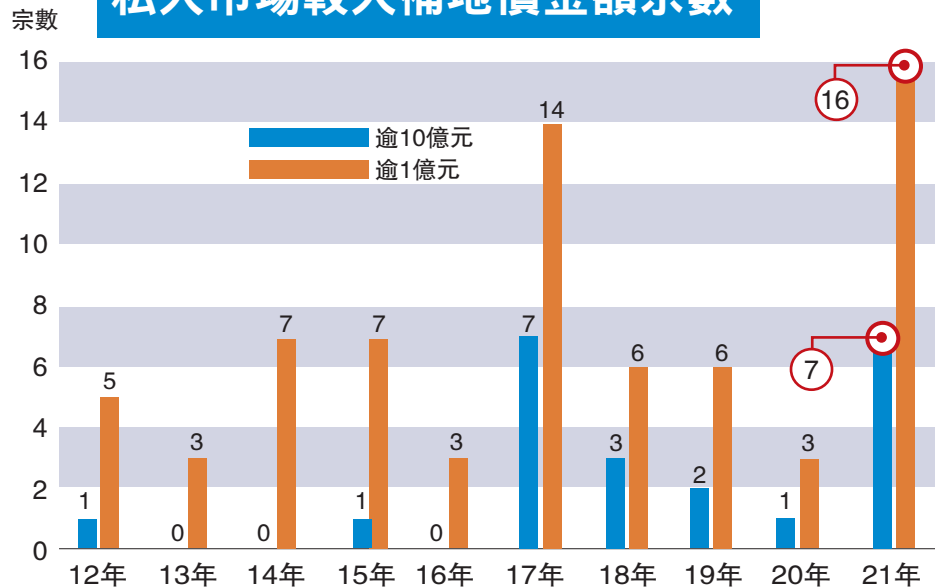
揭標日期	項目	可建樓面 (萬方呎)	單位數目 (伙)	中標者
12月16日	土瓜灣銀漢街／鴻福街項目	44.38	800	嘉里
11月5日	東涌牽引配電站上蓋	93.96	1400至1800	流標
9月9日	土瓜灣庇利街／榮光街項目	71.75	1200	恒地
6月10日	大角咀橡樹街／埃華街項目	6	160	建源地產
4月16日	黃竹坑站上蓋第6期	50.38	700至750	會德豐地產
1月27日	黃竹坑站上蓋第5期	63.62	1050	新世界財團

大公報製表

看好樓市 發展商紛換地改契

補地價金額逼近550億 歷年最多

私人市場較大補地價金額宗數



庫房豐收

政府的房屋供應短缺問題，在眾所周知中短期內仍難解決之下，發展商積極利用私人土地，與政府達成住宅換地及改契協議，不單在住宅供應上幫政府一把，就連港鐵(00066)招標項目的補價收入在內，合共「進貢」近550億元的補地價金額，已創香港史上最高紀錄。再加上政府的賣地收入，今年庫房收益超過1600億元，是歷年次高。

大公報記者 林志光

中央對本港房屋供應短缺的問題一直揪心不已，今年更向各界發出「2049告別劃房」的呼聲。發展商除提供土地及資源，協助政府提供更多過渡性房屋予有需要人士外，亦趁本港經濟有起色，踴躍跟政府磋商將私人土地透過換地及改契協議，改為住宅發展。

逾10億元補價達7宗 飆6倍

截至目前為止，今年已知達成換地及改契協議，所涉住宅用地補地價超過億元的宗數約達16宗，其中有7宗更是10億元以上的具發展規模個案。回顧過去十年，只有2017年樓市大旺時時與之相若，當時逾億元及逾10億元的補地價個案分別有14宗及7宗；其餘年份中，能有逾10億元補地價個案的只有1至3宗，其中更有3年是有此類較大額的補價個案。

今年逾10億元大額補地價個案除較去年激增6倍外，其中超過40億元補地價金額的個案更多達4宗，2017年時只得2宗。而且今年接納此類超大額補地價的發展商，並非集中於擁有大量私人土地的如新地(00016)、恒地(00012)、長實(01113)及新世界(00017)等最活躍大孖沙身上，而是來自如九龍建業(00034)、太古地產(01972)及中華汽車、香港興業(00488)及中信泰富等，其項目與政府磋商補地價協議均超過十年，甚或20年，現都選擇在樓價再創歷史新高(差餉物業估價署編製的私人住宅

售價指數於今年7月再破頂)之際，接納或完成有關協議。而逾10億元的補地價個案，更包括不少中小型發展商在內，可謂百花齊放，可見各類型發展商均看好本港中短期樓市走勢。今年發展商所達成的私人住宅換地及改契個案，預料可提供約1.4萬至1.5萬個單位，超過政府最新公布的長遠房屋策略報告中，提及本港未來十年，平均每年要提供1.29萬個私人住宅供應之數。

預料可供應1.5萬伙

另外，發展商今年將土地補價作商業發展的個案暫有9宗，去年只約有3宗，按年增兩倍。9宗個案中，有4宗是透過政府今年3月才推出的工廈標準補地價金額先導計劃所達成，反映計劃受市場歡迎，並有助加速工業區轉型。

正因發展商今年積極換地及改契以增加自身土地儲備，私人市場已暫為政府庫房帶來約432.2億元補地價收入，較去年激增逾倍；連同港鐵成功標售合作發展權的黃竹坑站上蓋二期項目，所涉逾113.8億元補價，政府今年從換地及改契，和私人協約方式批地，補價收入約546億元，應是本港歷史新高，較去年增近1.9倍。

與此同時，連同政府賣地所帶來的逾千億元收入，今年的總地價收入保守估計逾1626億元，充分反映發展商對本港的經濟前景充滿信心，才不惜大灑金錢作長遠投資。

今年私人市場主要住宅補地價個案

項目	可建樓面(萬方呎)	料建單位(伙)	補地價(億元)	發展商
牛池灣清水灣道35號	216.33	2000	96.58	九龍建業
大嶼山愉景灣	130	1400	52.4021	香港興業、中信泰富
柴灣中巴車廠及毗鄰地	69.43	800	45.402	太古地產、中華汽車
元朗和生圍	89.3	267	41.4635	恒大地產
西貢十四鄉增樓面	106.45	5000	37.4963	新地
屯門掃管笏路	61.38	1326	26.833	新地及興勝創建
元朗十八鄉路	24.5	650	11.3629	嘉里、萊蒙
元朗宏業西街	17.11	335	8.18	星星地產
九龍城太子道西294至296A號	6.17	80	4.8822	黃氏家族
元朗錦田錦泰路	13.76	330	3.8788	長實

大公報製表

中環地王貢獻 賣地總收入超千億

商住大賣

政府除今年補地價收入大豐收外，出售官地方面，亦連誕3幅百億地王，更因成功以破本港土地成交價歷史紀錄而賣出中環新海濱商業地王，更令賣地收入再破千億元關口，位列歷史第3高位，按年增逾1.9倍。

本港長遠房屋策略近年來不斷下調未來十年整體及私人房屋供應的數量，政府賣地數量也不斷減少，去年及今年更是過去12年來的新低，只有11幅。而且去年更因缺少百億元大地皮成交的關係，賣樓收入按年狂瀉逾七成，只得不足370億元，到了今年卻又連續成功出售兩幅港島貴重商業地皮，收入得以超越1080.29億元，貢獻尤勝曾售出20、30幅土地的幾個年份。

政府罕有以雙信封制標售的中環海濱民耀街3號地，經歷近一年的招標及評審程序後，終由恒地(00012)以較次標高近37%的508億元奪魁，刷新本港賣地史上最高成交紀錄。另一幅商業地王是銅鑼灣加路連山道地皮，因位置緊貼希慎的商業王國，故希慎夥華懋，以較次標高逾48%的197.78億元奪標，力保王國不

受威脅。僅僅上述兩地王成交價，便佔全年賣地收入逾66%，亦在十大地皮成交價中穩佔兩席。

至於因近年不進取爭地，致令土地儲備不足兼每年推盤量不多的長實(01113)，今年共斥近110億元接連掃入兩幅住宅官地，成為年內買地最多的發展商，其中啟德4E區2號地的成交價更達102.8億元。

另一方面，政府今年開始推出古洞北新發展區的住宅地皮招標，首兩幅土地因毗鄰將來北環線古洞站，市場反應極為踴躍，由新地(00016)在4月份以每呎樓面地價7184元奪首幅地，到7月份會德豐地產以每呎樓面地價8499元奪第2幅地，地價3個月間已跳升逾18%。

今年發展商高價爭地的情況顯而易見，不過，過去十年來一直不斷搶佔本地房地產市場的內地發展商，最活躍時成功投地的佔比曾超過五成，但該熱潮在今年不再復見。今年所售11幅官地，雖有內房企業以獨資或夥本港財團參與競爭，都未能中標，所有地皮由本港發展商或財團奪得，此是自2011年來首見。