

新區試行標準金額補價 每呎逾五千

粉嶺北古洞北響頭炮 業界：增住宅地供應

推動發展

政府採用標準金額補地價計算方法，以加快新界新發展區房屋供應，昨日正式公布詳細內容，粉嶺北及古洞北的換地後每方呎樓面地價2000多元，有業人士認為具吸引力，發展商應有興趣選用，相信現時政府已接納的6幅土地，能在明年限期前達成換地協議。

大公報記者 林志光

政府多年前決定採用「加強版傳統新市鎮發展模式」推行包括古洞北、粉嶺北及洪水橋新發展區項目時，容許土地業權人在政府開始收回土地前，在符合訂明準則及條件的前提下，就規劃作私人發展的用地申請契約修訂以進行發展。而去年施政報告中，更宣布將標準金額補地價模式由工廈改契重建，率先應用在古洞北及粉嶺北新發展區的契約修訂申請。

發展局：加快新發展區計劃

發展局發言人指出，此是在恆常估價機制外的另一選項，並非強制。地政總署參考相關市場資訊後，為每個新發展區訂立標準金額，金額水平在每個新發展區的契約修訂處理期內（一般不多於3年）維持不變。

容許擬建新發展區內的土地業權人申請契約修訂，有助善用市場參與以加快落實新發展區計劃。今次公布提供標準金額補地價選項，是希望透過預先公布的標準金額，為補地價提供確定性，從而促成更多契約修訂申請及早完成。另一方面，在已公布的新發展區內，用地的發展環境比較相似，均為有全面基建配套的高密度發展社區，故較有條件短時間內制訂標準金額及相關推行細節，為鄉郊土地採用標準金額補地價提供最快的試驗機會。

根據地政總署公布的標準補價金額資料顯示，古洞北及粉嶺北發展區內農地換地的價值每方呎只約372元；換地

後作住用途的每方呎樓面地價分別約5574元及5109元。參考之前由新鴻基地產（00016）及會德豐地產各投得的兩幅古洞北住宅地，每方呎樓面中標地價分別約7200元及8500元，業界認為標準地價具吸引力。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國指出，今次公布的補地價標準金額呎價，極具吸引力，估計已獲接納原址地的發展商會歡迎此模式，有望增加住宅發展用地供應。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認同換地後的地價較便宜，但換地前的農地價值則太低。

華坊諮詢評估有限公司資深董事梁沛泓同樣認為農地價值定價太低，換地後的地價則屬合理水平，相信持有較好位置，如近中心區土地的發展商，願意採用此標準補價模式，持有位置較偏的發展商，以傳統補價機制或有利。

6地皮有望達換地協議

政府早前已公布古洞北及粉嶺北兩新發展區餘下階段收地程序已展開，並在已接獲13宗原址換地申請個案，率先接納其中6宗，並開始進入草擬地契條款及評估補地價程序。該6幅土地中，恒地佔3幅，皆在粉嶺北。而所有獲接納的換地申請，須在明年6月30日前跟政府達成補價協議。

另政府決定，延長適用於工廈重建的標準金額補地價先導計劃一年至2024年3月31日止，標準金額水平維持不變。

新發展區換地每方呎標準補地價

新發展區	換地前價值		換地後價值	
	農地	非住用	住用	非住用
古洞北	371.61元	1858.04元	4180.6元	3251.58元
粉嶺北	371.61元	1858.04元	4180.6元	2787.07元



古洞北及粉嶺北新區私地換地項目

換地項目位置	地盤面積 (萬方呎)	可建樓面 (萬方呎)	補地價料值 (億元)	發展商
古洞北第23區	5.382	18.837	10至11.3	長實
古洞北第15區	27.125	94.938	47.5至57	泛海國際及資本策略
粉嶺北第14區	17.76	106.564	53.3至63.4	新世界發展
粉嶺北第13區	22.8	78.8	40至47.9	恒基地產
粉嶺北第16區北	24	144	72至86.4	恒基地產
粉嶺北第16區南	24.1	144.6	72.3至86.8	恒基地產

恒地新地持農地多 勢成贏家

【大公報訊】補地價先導計劃擴展至古洞北、粉嶺北新發展區，對恒基地產（00012）、新鴻基地產（00016）等持有較多農地發展商將最為有利。資料顯示，恒地持有新界土儲達4490萬方呎，其中在粉嶺北及古洞北佔達138萬方呎。

恒地於業績公告中透露，集團去年購入約45萬方呎新界土地，若扣除集團於錦田、唐人新村及藍地所擁有約14萬方呎，被政府以現金補償1.14億元收回作公共用途的土地，截

至去年底，集團所持有新界土儲達4490萬方呎。而恒地於粉嶺北及古洞北新發展區內，現有138萬方呎土地，其中粉嶺北有3幅共約70萬方呎土地可符合原址換地條件，其餘則估計會被政府以現金補償方式收回作公共用途。

至於新地年報中並未披露持有農地面積，僅透露去年底在香港土儲5780萬方呎，不過有大行估計，新地持有農地亦高達3100萬方呎，是僅次於恒地的農地「第二大地主」。

華懋27.8億奪東涌商地 低估值下限

【大公報訊】曾於2020年流標的東涌第57區商業地，政府修訂招標條款後翻叮並於上周截標，結果昨日揭盅。地政總署公布，華懋以27.78億元奪得地皮，每方呎樓面地價約2202元，略低於市場估值下限28億元。這也是華懋過去10個月內投得的第二幅官地。

樓面呎價2202元

東涌第57區商業地毗鄰公屋迎東邨，鄰近私樓昇蒼，地盤面積約13.28萬方呎，可建總樓面約126.13萬方呎。政府於2020年9月首次推出招標，條款規定約91%樓面須作寫字樓用途，只有約11.5萬方呎作零售之用，當時僅得長實

（01113）、新鴻基地產（00016）、信和置業（00083）夥嘉里建築（00683）3家財團入標競投，結果全部未到價，最終流標收場。

為免重蹈流標覆轍，政府修改招標條款，以提供較高彈性，容許把70%樓面用作數據中心或商業用途，餘下30%樓面為零售等用途。修訂後地皮號召力增加，入標財團增至5家，除再度參戰的新地及信置外，還有嘉華國際（00173）及華懋及建源地產，最終由華懋奪得。

華懋近年積極投地，命中率亦不俗。除今次得手的東涌商業地外，去年5月移拍希慎興業（00014），合資以197.8億元投得銅鑼灣加路連山道商業地王，華懋

佔40%權益，換言之，華懋所佔地價開支79.13億元，計及上述東涌地皮，意味華懋過去10個月動用近107億元買入兩幅地皮。



▲東涌第57區商業地（紅框）地盤面積約13.28萬方呎。

私宅今年料22850伙落成 18載新高

【大公報訊】爆發逾兩年的疫情，令私人住宅落成時間延遲，差餉物業估價署推算今年明年私宅落成量皆逾2萬伙，其中今年料22850伙，將創18年新高。另落成量以啟德為主的九龍城區，未來兩年共逾萬個單位。

差估署《香港物業報告2022》初步統計數字顯示，去年私宅落成量14390伙，按年跌約31%，較原預測的18228伙少21%。而去年私宅空置率為4.1%，較前年微降0.2個百分點。

該署預測今年落成量達22850伙，明年為21850伙。今年預測數字較去年實際落成量大增約58.8%，亦是自2004年後

的18年高位。而劃分的18區中，今年有8區的落成量都超過1500伙，是多年少見現象，最多落成單位地區包括沙田、九龍城、元朗及西貢，分別有4294伙、3183伙、3052伙及2785伙。

至於預測明年落成的單位，主要集中在九龍城、元朗及屯門，分別有6533伙、4158伙及3225伙。

商廈落成量376萬呎 23年最多

有業界分析指出，今明兩年的預測落成量大增，主要是過去兩年遞延落成所致。新冠疫情自2020年初爆發，政府已兩度延長發展項目的建築規約（即契約內

規定項目的完成日期），再加上發展商根據項目建築進度而申請延長落成期限等，都令政府之前的估算失準，而今年或同樣難以達標。

此外，今明兩年寫字樓落成量也達頂峰，分別約376.74萬及276.63萬方呎。今年預測落成量是1999年後的23年新高，其中甲級商廈落成量達303.5萬方呎，是2008年後的新高。

另該署預測今年私人商業零售落成樓面約192.7萬方呎，是2006年後新高；今年私人工業分層樓宇落成樓面174.4萬方呎，是1997年後最多，相信是政府近年推行的活化工廈政策所致。

潤地多賺9%增派息 樓市調控料見底

【大公報訊】內房相繼公布去年業績，華潤置地（01109）純利按年升8.7%至324億元（人民幣，下同），末期息1.207元，按年多派9.5%。管理層表示，踏入3月，內地樓市有回暖跡象，並預料房地產政策已經見底，政府會逐步推出寬鬆政策，隨着消費者信心回升，看好下半年樓市回升，希望全年銷售錄增長。

華潤置地管理層稱，今年3月起核心一二線城市樓市回暖明顯，售樓處恢復熱鬧，二手交投也顯著回升，相信樓市已經見底並處於恢復期，尤其3月開始政策鬆綁，預料隨着消費者信心也逐步好轉，今年樓市會出現「上半年低開，下半年回升」的情況。今年華潤置地有約

5278億元可售資源，上半年供貨各佔半，其中90%位於一二線城市，看好今年銷售保持增長。

展望今年表現，華潤置地管理層相信，毛利率可維持22%至23%，若包括商業等其他業務，綜合毛利率料可達25%以上，但要恢復前幾年30%以上的毛利率則不太可能。

正榮暫緩買地 保現金流

另邊廂，正榮地產（06158）管理層也相信內地房地產政策已見底，隨着信貸寬鬆，未來樓市會逐步回暖。公司又指，隨着金融機構配合維護房地產發展，六大部委表態新增貸款適度增長，及表明會化解房地產行業危機，並暫緩

房地產稅推出，相信會支持房地產發展，而近期公司也有見房貸審批速度加速，相信流動性會轉好，不過管理層相信，市場需要時間重建信心，公司今年可能會暫緩買地，以確保現金流為優先考慮。

時代中國：今年110億債到期

時代中國（01233）管理層則指，去年上半年，房地產行業有如冰火兩重天，尤其樓市政策對行業帶來很大影響，不過公司相信市場最差的情況已經過去，樓市會逐步走向平穩，預料今年行業會逐步放開。管理層表示，相信內地經濟逐步恢復，且政策逐步放開，公司今年會繼續把握機會去槓桿。

內房2021年業績摘要

公司/內容	中國海外 (00688)	華潤置地 (01109)	時代中國 (01233)	正榮地產 (06158)
股東應佔利潤	401.6億元	324億元	32.6億元	8.09億元
按年變幅	▼8.5%	▲8.7%	▼34.0%	▼69.5%
核心純利	363.8億元	266億元	48.02億元	22.84億元
按年變幅	▼4.3%	▲10.2%	▼10.9%	▼30.9%
每股盈利	3.67元	4.54元	1.66元	0.19元
按年變幅	▼8.5%	▲8.6%	▼34.6%	▼68.9%

單位：人民幣

時代中國今年銷售目標650億元，較去年銷售大減32%。管理層稱，目前公司有534億元負債，今年到期110億元，至今已償還、置換約25億元，有信心償還剩餘的約85.1億元。至於集團三道紅線中唯一超標的剔除預收款資產負債率，由2020年底的78.6%減少至去年底

的74.6%，有信心今年轉綠。

另外，中國海外（00688）去年股東應佔淨利潤401.6億元，核心溢利363.8億元，分別下跌8.5%及4.3%，淨利潤率16.6%，末期息每股76港仙，連同中期股息，全年合共121港仙，派息率30.1%，較上一年度增長2.5%。