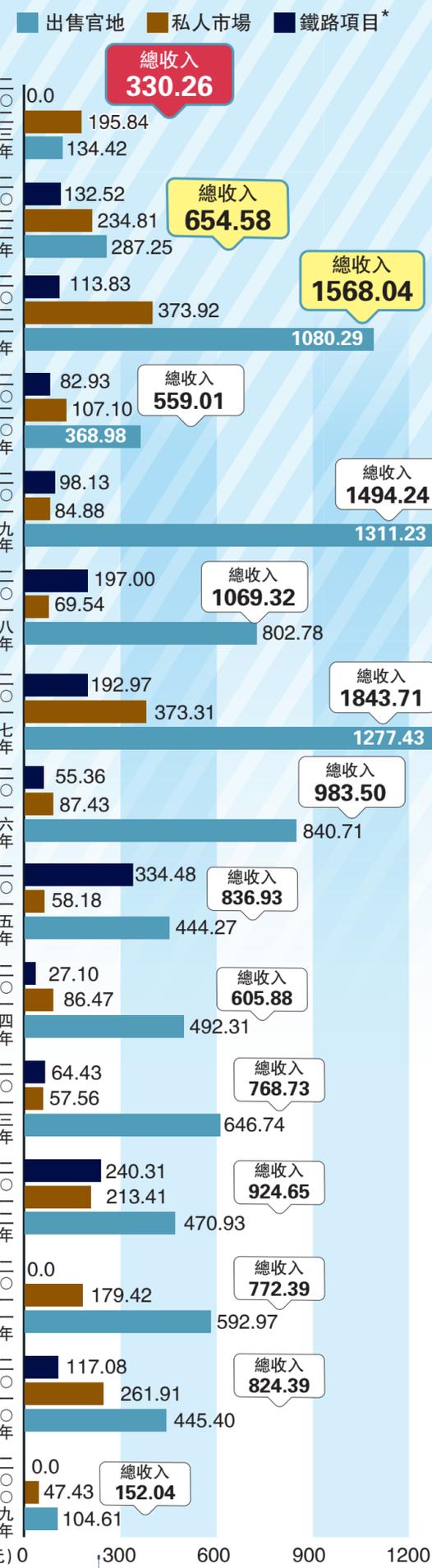


特區政府過去15年 地價總收入



去年賣地收入330億 近十四載最少

私樓供應充裕 土地市場料延續淡風



旺角洗衣街商業地皮以超過47億元批出，每呎樓面地價僅3103元，為九龍區逾21年新低。

自2022年踏入加息周期，加上疫情對經濟衝擊，大部分發展商賣樓陷入困境下，投地意欲「淡如水」，致令2023年出現罕見的土地流標潮，多達6幅土地流標，涵蓋特區政府地皮及一鐵一局項目，導致2023年地價收入創十四年來新低，截至2023年12月底止僅逾330億元，按年劇減近一半。業界估計，發展商庫存充裕，以及短期推地步伐放慢，土地市場淡風可能延續至2024年上半年。

大公報記者 林志光

2023年土地流標潮由在1月初截標的赤柱環角道豪宅地揭開序幕，縱使所得4份標書均來自擁雄厚實力的長實(01113)、新地(00016)、嘉華國際(00173)，及信置(00083)夥鷹君(00041)所組財團，然而一眾發展商爭地意欲不高，競投價均未達底價。

潤發貨倉百億補價去年入賬

赤柱地流標隨即產生骨牌效應，市建局觀塘市中心商業重建項目，以及港鐵(00066)大嶼山小蠔灣車廠首期商住項目緊接於2月份雙雙流標收場。2023年最後1幅流標的土地是港鐵招標的大嶼山東涌東站首期商住項目，更是在無發展商入標下被迫收回。全年內3大地供應來源均現流標情況，及發生6次流標事件，均是前所未見。

此外，由於缺少鐵路項目的補地價收入，發展商在樓市前景難卜的困境之下，不大願洽商換地及修改地契來增加住宅地皮的儲備，幸於2022年底達成換地協議的長沙灣潤發貨倉商住重建項目，逾百億元補地價延至2023年初才入賬，2023年來自換地及改契所收的補地價才可約達200億元，然仍按年減逾四成。正因各類土地供應來源的地價收入

均差強人意，2023年總地價收入只約330億元，同樣是十四年來新低。

仲量聯行倡恢復勾地表機制

仲量聯行估價諮詢部資深董事區建強認為，高息環境及新盤銷情疲弱，令發展商在招標地皮時更趨保守，預計未來數月有更多地皮流標。特區政府應適時檢討土地政策，包括可考慮恢復勾地表機制，增加成功售出地皮的機會，避免流標對市場造成負面的連鎖效應。

高力亞洲估價及諮詢服務行政董事周若瑜表示，2023年6幅土地流標，是本港土地供應史上，出現最多流標次數的一年。主要是目前發展商投資大型發展項目面對不小壓力，包括新盤市場整體銷售反應淡靜、令發展商積存不少貨尾單位。未來兩至三年的新供應又多、高息環境又加重資金成本；加上某些地皮的長發展期所增加風險等，均降低發展商投標意欲。

周若瑜又謂，市民入市心態仍保守下，估計2024年樓價下調趨勢持續，更影響2024年地價表現。資料顯示，現時私人住宅現樓貨尾約1.8萬個，待售樓花約6.8萬個，兩者均處於偏高水平。



2023年招標的官地及一鐵一局項目

開標日期	地皮/項目	可建樓面(萬方呎)	中標發展商
1月10日	赤柱環角道豪宅地	逾48.02	流標
2月2日	觀塘市中心商業項目	逾216.59	流標
2月13日	大嶼山小蠔灣車廠首期商住項目	逾131.27	流標
2月15日	荃灣寶豐路住宅地	逾31.43	嘉里建設
3月1日	旺角洗衣街商業地	逾152.41	新地
7月5日	堅尼地城住宅地	逾24.32	會德豐地產
8月23日	荃灣油柑頭首置地	逾104.62	流標
9月13日	啟德2A區2及3號商住地	逾99.22	信置夥中海外，鷹君及華置
11月1日	東涌106B區住宅地	逾40.11	流標
11月9日	大嶼山東涌東站首期商住項目	逾78.34	流標
12月14日	土瓜灣馬頭涌道/盛德街項目	逾41.49	信置夥鷹君及招商局置地
12月20日	大嶼山長沙東涌道住宅地	逾8.18	信置

多幅地王流標 庫房收少250億

【大公報訊】由特區政府主導的土地供應，主要來自官地，以及一鐵一局項目，2023年3大來源共只有12幅土地招標；當中政府只賣出5幅土地，所涉賣地收入不足140億元，上述數字都是特區政府自2010年開始逐步重掌土地供應主導權以來的新低，而政府賣官地數目及成交金額，按年各跌61%及53%。

2023年地價的跌勢加劇，跌幅遠超樓價。如旺角洗衣街商業地不單百億地王寶座不保，成交價僅47.29億元，每呎樓面地價僅3103元，更創九龍區商業地逾21年新低。荃灣寶豐路，及大嶼山長沙兩幅住宅地在5年內分別跌價近六成及逾八成。而2023年流標的赤柱、荃灣及東涌3幅住宅官地，保守估計令庫房少收約250億元。

淡市出擊 信置夥拍奪3地皮

統計2021年至2023年所售出28幅工商及住宅用地，2021年樓市仍暢旺，所售11幅地皮成交價全部高於市場預期下限，有7幅更超出上限。然而2022年至2023年的17幅土地，逾半低於市場預期下限，多達9幅，餘下也在預期之內成交。

雖然發展商2023年買地態度極之謹慎，不過，信置卻在跌市中出擊，低價吸地。2023年招標成功的6幅政府及一鐵一局的商業或住宅土地，半數由信置以獨資、或與其他發展商合組財團拿下，成大贏家。



去年強拍僅5宗 大減77%

【大公報訊】疫情期間，發展商積壓大量一手單位，加上樓價下跌，以及等待特區政府完成強拍條例修訂程序，導致收購市區舊樓步伐放慢，令2023年引用強拍個案劇減至只得5宗，是十九年新低，按月跌逾77%。

分析料等候下調門檻

2008年世紀金融海嘯後，本港樓市展開漫長升浪，發展商收購市區舊樓的意欲大增，自2010年起，每年申請強拍令的個案超過10宗，最高峰時更達57宗，2022年也有22宗。根據土地審裁處的資料顯示，2023年發展商引用強拍條例，為市區收購項目向該處申請強拍令卻大幅回落至5宗個案，是2005年至2023年的十九年新低。2023年申請個案又均屬小規模的舊樓重建，現價值估計只值8700多萬至2.85億元不等。其中最多舊樓項目的恒地(00012)，2023年只得1宗申請，為大角咀福澤街永

發大樓。鴨脷洲新明大廈的強拍市傳是由新世界(00017)提出。

業內人士指出，申請強拍個案大減，相信是發展商因應樓市下跌及前景不明的情況下，大減收購價，卻又不獲舊樓業主接受，導致彼此拉鋸，估計此局面未來一年還會維持不變。而且，發展商同時亦等待2024年中完成降低申請強拍業權門檻的條例修訂立法程序，屆時最低門檻便有機會由現時的八成業權，降至六成半。

不過，發展商在之前旺市時收購並已申請強拍令的舊樓項目，仍會陸續排期聆訊，2023年便有約17個項目獲批強拍令，且多個個案甚具規模，其強拍底價逾10億元。其中由恒地(00012)及太古地產(01972)合作收購的鯉魚涌濱海街16至94號舊樓群，強拍底價高達63.1億元，創強拍條例實施以來的新高。太地收購的同區華廈工業大廈，其強拍底價也達51.25億元，位居高。