



降成本與風險 吸引中小發展商入市

赤柱啟德屯門等6地 拆細機會高



樓市透視

本港樓市過去兩年多進入約廿年來最長的調整期，市場成交萎縮。特區政府十多年來持續的穩定土地供應政策，也逐漸改變私人住宅供應不足現象，現時未來3至4年的潛在供應，每年平均已超2萬伙，發展商投地意欲大減下，去年發生史無前例的6次土地流標事件，促使特區政府靜觀其變而暫停一季推售住宅及商業地皮。

市場上開始有聲音建議重啟塵封十年的勾地制度，對此特區政府表示不贊同，並提出考慮拆細地皮出售之策，冀提升發展商的投地意欲，以及吸引更多競價者出手。

大公報記者 林志光

赤柱環角道地皮



地盤面積：逾25.72萬方呎

可建樓面：逾48.02萬方呎

估值：50至55億元

備註：可一分为二

發展局局長甯漢豪早前公開表示，根據以往經驗，經濟不景氣時，發展商傾向競投面積較小的地皮。現時賣地內也有部分大面積地皮，局方於推地前可研究拆細出售。

事實上，97年亞洲金融風暴令樓市大跌，其時政府在暫停賣地及引入勾地制度後，仍未能令樓市止瀉。2000年兩幅西九龍住宅大地先後在拍賣場上以底價成交後，以及在輿論及業界壓力下，終告將較大幅土地拆細出售。而且，在隨後多年財政年度中，只要地皮合適，特區政府也會預先將地皮拆細再安排在年度賣地計劃之內，包括大角咀、九龍塘、將軍澳及大埔等多區也有地皮被拆細出售。觀察本財政年度賣地表內，確有

6幅面積較大的土地，適合考慮用作拆細發展。其中赤柱、啟德及屯門地皮的規模，皆是估值達數十億元的發展地皮，若將每幅一分为二，大型發展商的投資風險大減之餘，即使中小型地產商也有爭勝機會，比如中小型發展商建灑地產於2016年便以28億多元，擊敗本港多家大型發展商，奪得赤柱麻角道豪宅地。

東涌3幅相連地皮可裁5地

至於東涌106區的3幅相連地皮，其中106B區地皮更於去年底流標，政府可考慮將此3幅土地重新剪裁成4至5幅土地，屆時每幅的平均估值最高也只約10億元，中小型發展商絕對有能力向大發展商挑戰。



地盤面積：逾31.53萬方呎

可建樓面：逾126.15萬方呎

估值：30至40億元

備註：可一分为二

屯門第48區地皮



啟德4B區5號地皮



地盤面積：逾15.01萬方呎

可建樓面：逾112.64萬方呎

估值：55至65億元

備註：可一分为二

東涌106A區地皮

東涌106B區地皮

東涌106C區地皮



地皮	地盤面積 (萬方呎)	可建樓面 (萬方呎)	估值 (億元)	備註
東涌106A區	逾15.28	逾53.49	11至16	重新設計成四至五幅
東涌106B區	逾11.40	逾39.93	8至12	
東涌106C區	逾15.82	逾55.38	11至17	

山頂文輝道項目一拆二 淡市賣近200億

成功案例

本港近年最矚目的拆細地皮，要算是山頂文輝道住宅2、4、6、8、9及11號地皮的前高級公務員宿舍，於2018年首度推出招標，雖有5個集本港知名中大型發展商的財團入標，適值當時中美貿易戰剛開打、銀行加息、股市大幅波動、以及特區政府提出徵收一手住宅空置率等不明朗因素，令發展商不敢踴躍出價爭地，未達下限240億元的底價導致地皮流標。

其後特區政府主動將地皮拆細，一分为二，並於2020年12月23日，由九倉以標價120億元，擊退6名對手而奪得文輝道2、4、6及8號地皮發展權，及後又於2021年2月9日，九倉夥拍信置、張松橋及劉鑾鴻等人所組財團，以標價72.5億元再度擊敗5名對手，獲得文輝道9及11號地皮發展權。儘管拆細後的文輝道地皮地價合共192.5億元，不似之前預期的金額，然而卻真的能招徠更多參與者。



山頂文輝道住宅地皮成交資料

地點	山頂文輝道2、4、6及8號	山頂文輝道9及11號
地段	鄉郊建屋地段1211號	鄉郊建屋地段1222號
用途	住宅(丙類)	住宅(丙類)
地盤面積(萬方呎)	逾13.48	逾5.45
地積比率(倍)	1.923	2.658
可建樓面(萬方呎)	逾25.93	逾14.49
成交價(億元)	120	72.5
樓面地價(元/方呎)	46272	50010
買家	九倉	九倉(夥信置, 張松橋, 劉鑾鴻等)

細地競價熾熱 地價水漲船高

積極參與

97年亞洲金融風暴後本港樓市暴瀉，特區政府遂於98年一度暫停賣地，並在99年恢復，可惜市況仍難脫困境。

於2000年初及年底，特區政府公開拍賣的兩幅西九龍大型住宅地，幾乎所有發展商棄投下，年初競投的長沙灣地皮(現已建成為宇晴軒)由長實夥新地以底價19億元投得，每呎樓面地價只約1220元。事實上，當時業界及發展商已有聲音要求將大幅地皮拆細出售，更有17家中小型發展商聯署去信時任特首董建華，闡述拆細地皮的理據及好處。可是，於同年年底，當大角咀地皮(已建成的浪澄灣)以25.8億

元底價售予恒隆地產(00101)，其後始接受拆地建議。首幅一拆為二出售的大地皮也是位於西九龍，其中一幅細地(即現已建成的一號銀海)更於2002年4月由信置(00083)經過28口價競爭，擊敗6家發展商奪得，每呎樓面地價近2000元；而3年多後賣樓花時的呎價(以實用面積計)，已是達萬元起。

另一幅細地更延至2007年中拍賣，由新地(00016)經33口價競爭，擊敗6家發展商奪地，每呎樓面地價超過6000元；於2011年賣樓時，呎價(以實用面積計)，接近1.4萬元起。可見分拆地皮吸引更多發展商之餘，庫房收入也得益不少。



拆細後地皮競投激烈

成交日期	2002年4月	2007年6月
地皮	西九龍填海區(現為一號銀海)	大角咀海輝道(現為瓏璽)
分類	商住	住宅(甲類)
地盤面積(萬方呎)	逾11.24	逾12.22
可建樓面(萬方呎)	逾84.36	逾91.65
底價(億元)	11.0	42.0
成交價(億元)	16.4	55.6
樓面地價(元/方呎)	1944	6066
發展商	信和置業	新地
競投喊價	28次	33次