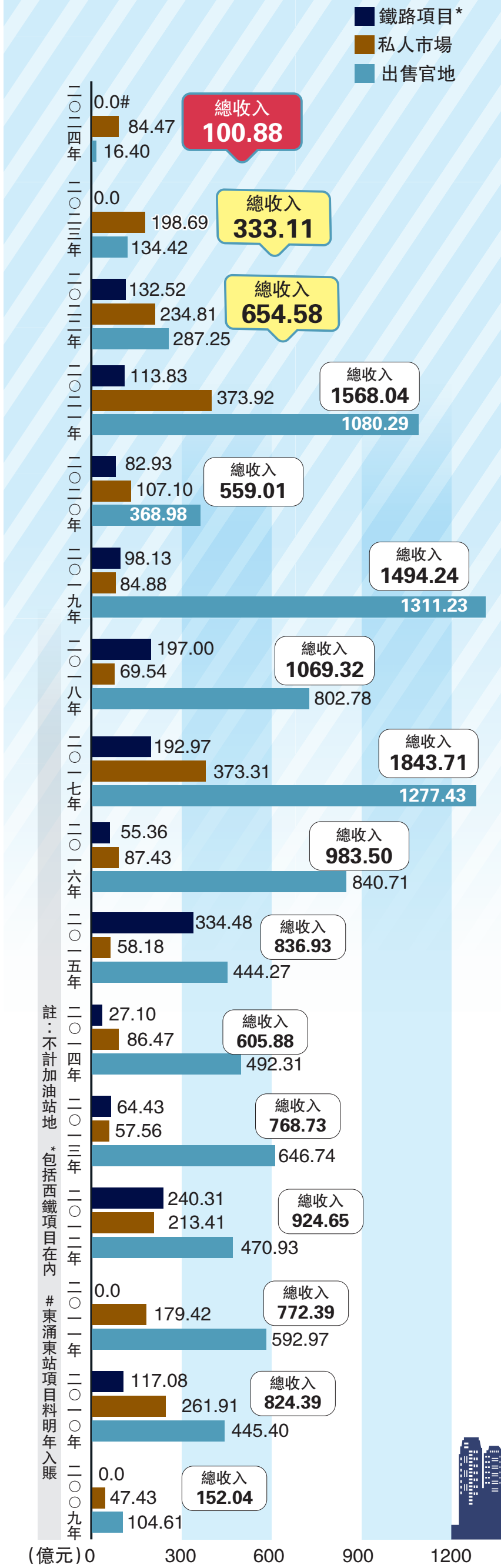


特區政府過去16年 地價總收入



新地逆市出擊 斥24億補充百萬呎土儲

最為積極 樓市需求持續降低，令供應不斷積存，今年發展商要繼續劈價賣樓，部分甚至要蝕本價推盤下，也失去增加土地儲備的意欲。其中透過完成換地改契程序，將土地轉作住宅用途的個案零星可數，補地價逾1億元的個案只有6宗，新地（00016）表現較為積極，年內為3幅土地跟特區政府達成補地價協議，連同投得的沙田政府官地，合共增加逾百萬方呎發展樓面。

今年逾億元的住宅及商住項目補地價個案中，總金額只70多億元，涉及4家發展商，最高金額也只約21.8

億元。新地雖佔達成協議的一半，但所增土地的規模都不算大，且補地價金額合共只約18.3億元，每幅土地所涉中標或補地價只由1億元起，其中最高額的大圍香粉寮住宅地，也只是逾12億元，而中標沙田官地的成交地價也只約6.19億元，即今年只花約24.5億元增加土地儲備。

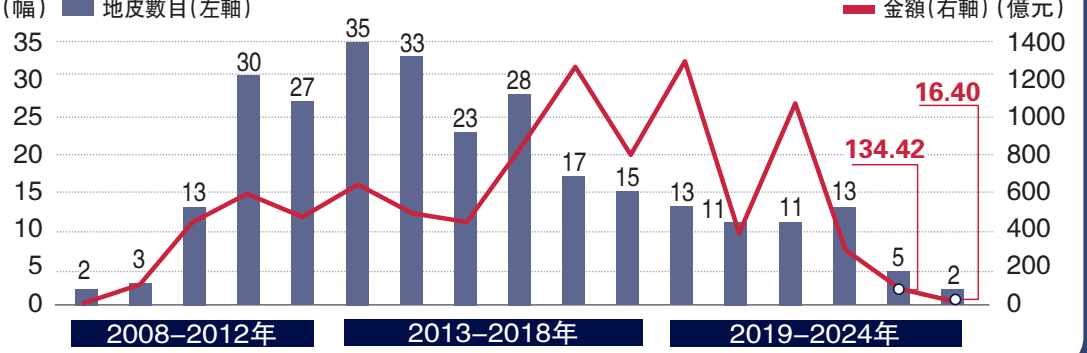
每呎成本2400元 利潤料不俗

對每年賣樓收入達數百億元、售出數以千計單位，以及資產值逾千億元的新地而言，簡直是九牛一毛，而平均每呎樓面地價只約2400元，相信只要未來樓市穩定發展，將來賣樓

政府今年賣地收入僅百億 21載最少

專家倡拆細地皮分期付款 降入場成本吸引投地

特區政府過去17年賣地統計



平衡供應

儘管今年本港樓市迎來全面撤辣及銀行減息的利好，然而土地市場仍未有大起色，導致特區政府今年賣地收入及售出土地數目，均創世紀金融海嘯後十六年新低，連同私人市場換地補價等計算，總地價收入更大倒退至沙士後的二十一年新低，截至本年底止暫僅剛錄逾百億元，按年大削70%。

大公報記者 林志光

2019年底的疫情，擊碎本港樓市長逾10年的升浪，2023年初本港經濟雖則開始踏入復甦之路，惟仍是舉步維艱，同年賣地成績更是不似預期，連一鐵（港鐵）一局（市建局）項目在內，更發生多達6次流標事件，令無論賣地或總地價收入，都已按年跌約半。

年內售沙田兩幅官地 涉逾16億

不過，踏入今年，市況依然不妙，發展商積壓大量待售單位，投地及增加土地儲備的意欲幾降至冰點。特區政府推出位於柴灣的首個樂建居項目，在僅收1份標書下，流標收場。其後又順延元朗多層現代工業大樓的截標時間，同時大減推地數目，集中推售小型住宅地皮為主，然而成交價也未算理想。今年全年只售出兩幅沙田小瀝源住宅地皮，賣地收入僅約16.4億元，均是自2008年世紀金融海嘯後的新低，按年分別下跌約60%及88%。

另外，發展商也減慢跟特區政府商討將所持土地改用途的換地改契速度，個別甚至暫停或放棄有關程序，特別是在古洞北及粉嶺北新發展區內，恒地（00012），長實（01113），泛海夥資策等發展商，原本申請原址換地的共6幅土地，最後都決定放棄補地價，促使失去逾百億元的補地價收入，此令來自私人市場的補地價收入劇減至約84.5億元，按年跌近60%；再加上港鐵要在本月才成功批出今年首個鐵路發展項目，所涉補地價難在今年內入賬，導致政府庫房補地價的收入跌至2009年的15年新低，而今年總地價收入只能僅過百億元，創2003年後21年新低。

不過，由於有兩幅元朗大型多層現代工

業大樓地皮，及1幅青衣物流用地於明年初截標，另在銀行明年有機會繼續減息，賣地表內又有幅貴重地皮待售，市場相信明年賣地收入有機會否極泰來。

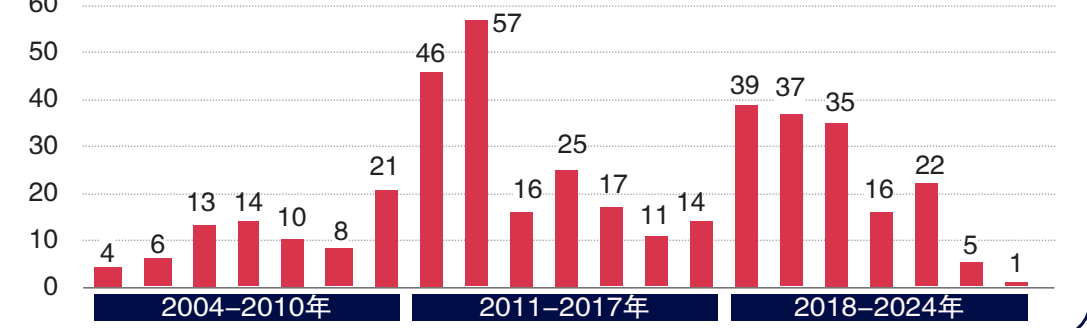
審視市況 宜適度減條款

仲量聯行評估及諮詢部主管區建強表示，由於住宅銷售市場疲弱和投資成本高昂，發展商投地意欲低迷，地價持續受壓。特區政府應致力改善發展商的投資環境，以增加賣地收入。同時建議可考慮減少賣地附加條款，如提供政府、機構及社區（GIC）設施、道路施工等要求；接納豁免環境、社會及管治（ESG）；設施、政府、機構或社區設施（GIC）、地面停車場等額外條款計入最大可建樓面面積；以及取消要求發展商在竣工後將若干樓面面積交回政府的條款。

另可考慮大型發展用地容許發展商分期支付地價，因面積較大的地皮發展期及回本期較長，一筆過付款或會降低發展商的投資意欲；又可地皮拆細出售，以降低前期投資成本，從而令更多發展商有投地興趣，增加中標機會。再者，可應檢討市建局的自置居所津貼，以降低該局收購成本及提升項目在低迷市道中的利潤，避免市區舊樓重建陷於困局，未能推進。

高力香港研究部主管李婉茵表示，未來隨着更多新市鎮地皮推出，整體規劃和發展路線圖將是吸引發展商參與的關鍵。若當區缺乏基礎設施及商業民生配套，加上在充滿不確定性及高息的環境下，發展商將承擔較大的投資風險。特區政府應審視如何平衡基建需求及增加投標誘因，同時確保底價更貼近市場實際情況，以吸引更多發展商參與。

申請強拍宗數近21年統計



樓價下行 舊樓收購停步 全年僅錄一宗強拍申請

意欲不振 過去兩年本港樓市幾無起色，發展商的待售一手單位越積越多，樓價又下跌，再加上特區政府完成的強拍條例修訂剛在今年底才正式實施，導致不僅暫停開展新的市區舊樓收購步伐，今年強拍申請新個案創二十一年新低之餘，且出現兩宗流拍的強拍個案。

樓市不斷下跌，舊樓業主的叫價依然心雄，令發展商根本提不起收購興趣，即使正進行中的收購項目也多束之高閣，因而令今年引用強拍條例收樓的個案僅得1宗，按年再減80%，創自2004年以來的二十一年新低。

該宗申請是由恒地提交，主要涉及紅磡黃埔街18至20號A的舊樓，屬於恒地在紅磡舊樓重建王國中的最後一小塊拼圖，兼所持業權已達新修訂條例的強

拍門檻，以促使整個重建發展項目更為完整。

業內人士指出，申請強拍個案嚴重萎縮，主要是樓市自2021年歷史高峰開始下跌，即使2023年疫情過後，本港經濟及樓市亦未如大眾所願出現較強勁的復甦，甚至仍是停滯不前，樓價繼續下瀉，發展商根本連投地意欲也極低沉，遑論要開展新收購舊樓項目，因舊樓收購是需要更堅韌的耐性。

希雲大廈流標市場矚目

除申請個案凋零外，今年成功獲批強拍令的個案也大減，全年只有9個，較去年跌約一半，且大部分是強拍底價僅數億元的中小型重建個案。當中更繼2022年後，再度出現流拍事件。兩宗涉及很大機會作商廈重建發展的強拍個案，申請者皆因在目前本港商廈市道低沉，強拍底價過高下，決定放棄棄投。

其中以金朝陽收購的銅鑼灣希雲大廈地盤最為矚目，其底價為24.25億元。金朝陽認為高於重建價值，棄投後提出上訴，要求重估底價，可惜法庭最終只延長強拍時限，並不更改底價。金朝陽最後維持棄投決定。另一宗是灣仔金鐘大廈，永倫集團也放棄以強拍統一業權。至於成功進行強拍的個案中，只恒地收購的尖沙咀香檳大廈B座價值較大，於今年初以底價17.28億元成交。

◀ 金朝陽放棄競投銅鑼灣希雲大廈地盤，成為歷來最大額的強拍「流拍」。



新地今年增加住宅／商住土地表					
簽約／中標日期	地皮	可建樓面(萬方呎)	成交價(億元)	每呎樓面地價(元)	備註
5月29日	荃灣橫窩仔街13至13號*	3.35*	1.00*	2985*	改契補地價
6月25日	大圍香粉寮	52.10	12.13	2328	換地補地價
7月17日	沙田源順圍	15.66	6.19	3952	官地招標
7月22日	粉嶺北第10區首期	30.80	5.1668	1677	換地補地價

備註：*號為增建樓面的補地價；整個項目總可建樓面約21.20萬方呎