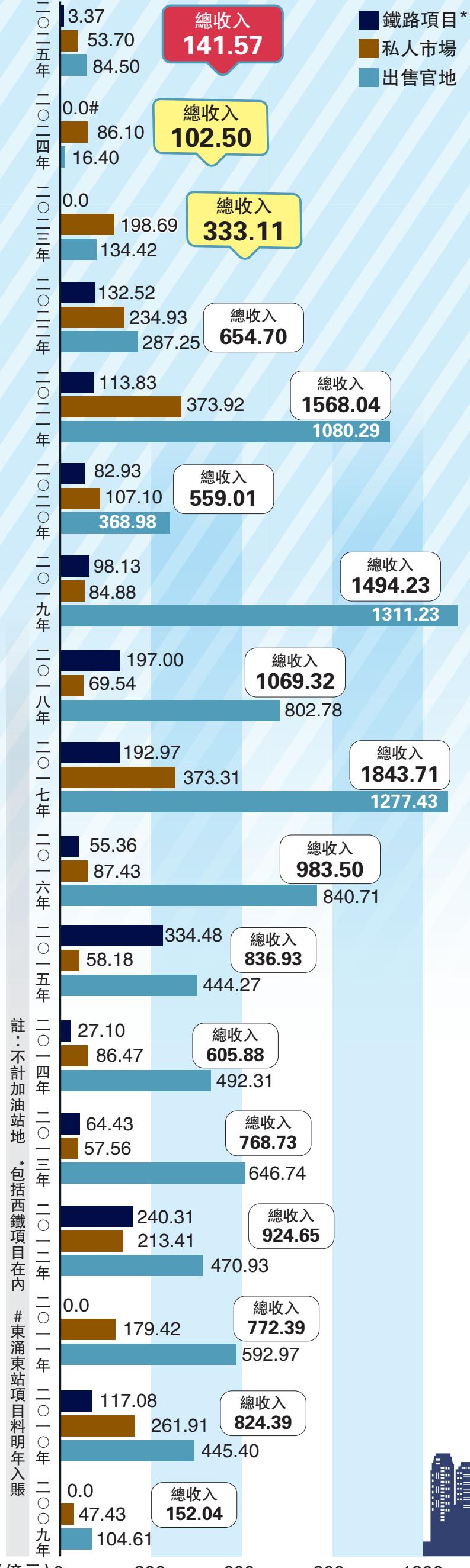


# 政府今年賣地總收入142億 增38%

分析：樓市觸底反彈 發展商看好前景積極投地

## 特區政府過去17年 地價總收入



用地  
信置以  
高出估  
上地限  
宅門海珠  
近88%  
住宅的  
率。



## 搶佔先機

本港樓市去年經歷廿年最低潮後，今年初開始露出谷底反彈曙光，市場觸覺敏銳的發展商，在努力去庫存之餘，也在樓市復甦之初，早着先鞭以低價吸納發展土地儲備，令特區政府今年成功賣出5幅住宅及工業用地，按年增1.5倍，賣地收入超過84.5億元，按年更狂升逾4.15倍，連同鐵路項目及私人市場計算，總地價收入按年回升38.1%，整體收入近142億元。基於樓市升勢已形成，若特區政府重新增加土地供應下，未來一年地價收入應可增加。

大公報記者 林志光

跌，不少發展商又在與特區政府磋商上仍猶豫不決，包括洪水橋新發展中心4幅大型商業地的原址換地期限延至今年底等因素，今年只得2宗補地價個案能達成逾10億元，較去年減半之餘，暫錄約57億元收入，按年跌約33.7%，是2009年後的十六年新低。

因此，特區政府今年賣地及補價總收入141.579億元，按年雖增約38.1%，但仍仍是2003年後二十二年來的次低。

### 萊坊：庫存仍多 未宜推大地皮

萊坊執行董事及大中華區估價及諮詢主管方耀明表示，今年樓市氣氛雖則有改善，發展商投地信心漸恢復，住宅樓價也見觸底反彈，然而礙於現時新樓庫存仍多，建樓成本仍偏高下，明年仍未足推售大規模住宅地皮的好時機，未來應選取社區配套成熟的一些中小規模地皮較易被市場接受。

不過，因位於元朗創新園及洪水橋新發展區的2幅多層現代產業大樓，特區政府經多次延後截標及修訂招標條件，仍未獲市場垂青下，在今年7月主動中止招標，將土地交由科技園處理，未能為庫房帶來收入，故上述5幅土地為特區政府帶來逾84.5億元賣地收入，乃2008年世紀金融海嘯後，連續兩年收入未過百億元大關，以及十七年以來的次低收入。

另外，換地修契所涉補地價也是地價收入另一主要來源，由於地價隨樓價下

大量基建投資的大型項目仍持審慎態度。今年下半年售出的政府土地，成交價高於市場估值上限預期逾三成，是自2021年以來再現，反映發展商的投地意欲正逐步回升，並對住宅市場重拾信心，特別是對規模適中、地價合理的市區地皮反應最為積極。

### 仲量聯行：配套成熟市區地吸引

區建強建議特區政府明年應優先推出基建及配套完善的市區地皮，吸引發展商積極入標。北部都會區的土地則應以產業為先策略，考慮引入更具彈性的合作模式，例如分紅安排或合資發展，以吸引發展商參與。

### 高力：推中小型地促進市場競爭

高力估價及諮詢服務高級董事梁鎮峰指出，下半年一手住宅市場顯著回暖，發展商對住宅前景轉為樂觀，加上去庫存加快，需補充土地儲備的需求日益明顯。隨着利率持續下行，經濟及股市氣氛向好，預期發展商將更積極投地或收購項目。因中小型規模土地投入資金較少、風險易控，發展商應會躍躍競投，此將促進市場競爭與活力。

## 2025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)	成交價 (億元)	樓面地價 (元／方呎)	中標發展商	備註
2025年1月27日	大圍美田路住宅地	19.37	6.0600	3128	新地	成交價貼近市場預期下限
2025年2月19日	東涌106B區住宅地	40.11	6.0200	1501	新地	成交價低預期上限近25%
2025年2月25日	青衣青鴻路／青衣路交界商業項目	245.24	36.7860	1500	豐樹產業	市場預期之內
2025年5月23日	旺角山東街／地士道街交界商住項目	16.09	8.6068	5349	中海外	市場預期之內
2025年8月13日	屯門海珠路住宅地	28.21	10.890	3860	信置	成交價超預期上限約38%
2025年11月6日	屯門16區首期住宅項目	60.11	—	—	新地	—
2025年11月18日	荃灣永順街／德士古道交界	43.47	24.7500	5692	華懋	成交價超預期上限約26%

## 三片區地明年招標 洪水橋料先推

### 重中之重

今年樓市呈現回穩，政府明年賣地計劃相信仍會審慎處理，不過，招標出售片區開發土地卻是土地發展政策中的重中之重，事在必行，其成敗與否，會影響特區政府推展北部都會區的進程。

片區開發模式是特區政府借助市場力量，以減輕財政壓力及加快發展北部都會區，初步擬定3個片區試行，其中洪水橋片區預期短期推出招標，另粉嶺北及新田科技城等2個片區，會在明年推出。

3個片區的面積由12.5公頃至18.6公頃

不等，每個片區均融合產業及住屋等用地，部分由中標者發展，部分是為特區政府平整土地。每個片區佔地廣兼涉及複雜成本計算，雖較難評估每個片區的土地價值，但相信也應數以十億元計，此會是明年特區政府地價收入的重要來源。

至於另1幅位於沙嶺的高端數據中心用地，佔地逾11.6公頃，可建樓面近270萬方呎，規模龐大，下周三截標，若成功售



## 新地補充土儲最積極 涉280萬呎

**把握時機** 發展商今年賣樓銷情理想，銀行又開始減息，發展商重新吸納發展土地儲備的意欲也漸增強，其中新地(00016)是連續兩年最積極吸納土地的發展商，今年較去年暫已增近1.8倍，超過280萬方呎樓面。

特區政府及一鐵一局成功招標的官地及發展項目共涉7幅土地，新地奪其3幅，均是住宅發展項目，可建樓面近120萬方呎。加上新地今年在私人市場與特區政府達成兩個換地補地價的住宅項目，分別是與恒地(00012)就洪水橋新發展區內的首幅原址換地項目，以及夥嘉里建設(00683)合作的長沙

灣嘉里鴻基貨倉重建項目，新地今年新增獨資及合資項目所涉可建住宅樓面暫已約282萬方呎，料可供約5600個單位。新地去年透過買官地及補地價所吸納的4幅住宅土地，可建樓面約102萬方呎。

華懋超上限逾26% 購荃灣地皮 另外，市場消息指出，新地早已接納特區政府批出上水古洞南1幅商住綜合發展用地的補地價，若項目今年內完成換地改契協議，便可計入今年新增土地發展表內，將可再添約140萬方呎可建樓面，總新增樓面約至422萬方呎，總單位量增至約8100伙。

此外，華懋集團過去兩年也算足夠買地的發展商，去年及今年各買入1幅住宅官地，今年11月以24.75億元買入的荃灣永順街地皮，成交價更超市場預期上限逾26%。



## 新地去年至今增加住宅／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
2024年5月29日	荃灣橫窩仔街13至13號*	3.35*	1.00*	2985*	改契補地價
2024年6月25日	大圍香粉寮	52.10	12.13	2328	換地補地價
2024年7月17日	沙田源順圍	15.66	6.19	3952	官地招標
2024年7月22日	粉嶺北第10區首期	30.80	5.16	1677	換地補地價
2025年1月27日	大圍美田路	19.37	6.06	3128	官地招標
2025年2月19日	東涌106B區	40.11	6.02	1501	官地招標
2025年7月15日	元朗洪水橋34B區	116.25	16.68	1435	換地補地價，與恒地合作
2025年8月27日	長沙灣嘉里鴻基貨倉重建項目	46.08	7.96	1729	換地補地價，與嘉里合作
2025年11月6日	屯門16區首期住宅項目	60.11	—	—	—

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

責任編輯：邱家華