

樓市全面復甦需時 賣地計劃勢續審慎

業界料下財年推13地 供應1.2萬伙

賣地預測

香港樓市經歷3年的調整期，去年在特區政府連番撤銷樓市辣招及大減賣地數目，加上股票市場大旺產生財富效應等利好因素下，終見底回升，發展商投地意欲回升。政府將在本周三公布下個財政年度預算案及賣地計劃，財政司司長陳茂波早前指出，房地產市場需時恢復，會一直緊貼住宅樓市情況，雖然住宅樓價正穩步緩慢向上，但強調土地供應以審慎為主。

業界相信下財年的賣地計劃仍會審慎而行，賣地數量與過去數個年度相若，有建議認為不妨增推一兩幅豪宅或大型土地，以測試市場對後市的信心。預料下年度賣地計劃會推出約13幅住宅地，可建約1.2萬個單位。

大公報記者 林志光

香港樓市自2021年第3季升至歷史高峰後便一直反覆調整，政府面對不時出現流標或發展商低價投地，終在2023至24財政年度起大削賣地數量，該年度只賣出3幅住宅土地；上年度售出5幅住宅及工業地；本年度料最終也只售5幅住宅地。換言之，3個年度共只賣出13幅土地，遠低於之前11個財年平均年售逾21幅之數，較2013至14年度賣37幅，減少約65%，反映政府不急於推售太多土地。而該13幅土地中的住宅地，不少來自發展成熟地區內改變用途的中小型地皮，以確保對發展商有一定的吸引力，及減低流標機會。

第一太平：利率走勢未明朗

政府經過近3年來對土地市場及房屋供應的調節，發展商手上的一手庫存逐漸下降，加上去年股市興旺等原因，帶動樓市開始止跌回升。不過，業界認為目前樓市復甦勢頭仍緩慢，政府下年度的土地供應仍需如履薄冰，估計只會推出較受市場歡迎的市區及現有市鎮內、有成熟基建及社區配套的土地為主，同時不會大量賣地。而下年度賣地計劃，滾存土地加上相信會新增數幅進行中或已完成改劃的土地，料共有約13幅住宅地，可建約1.2萬個單位。

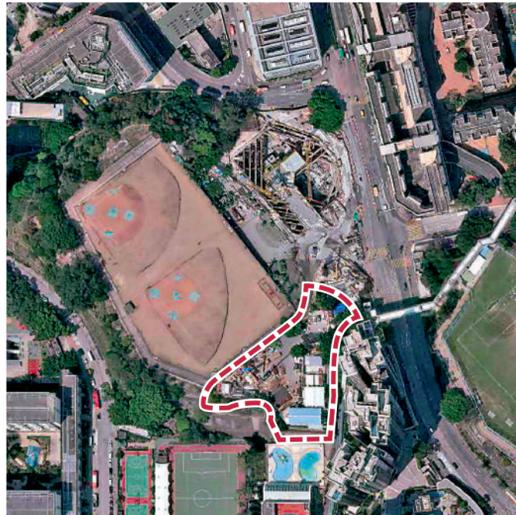
第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示，樓市氣氛雖然好轉，但市場仍存在眾多不明朗因素，如未來息口走勢會否隨美國更換聯儲局主席而有所改變，以及中美關係政治及經貿關係會否又起波瀾等風險，加上本地零售飲食消費持續不振，大眾的收入不見明顯增長下，發展商對前景自不然仍存在顧慮。即使最近在投地及增加土地儲備的表現較之前兩年有改善，然態度仍偏保守。他相信政府亦會注視目前市場的發展，不會因樓市剛有起色，下年度便大增推地數量。因此，估計下年度推地數量與本年度相若，且會推出少量較具規模的土地，以便進一步摸清市場對後市的睇法。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，樓市過去一年價量都有回升，發展商亦開始加價賣樓，政府賣地計劃的單位供應超標，地價收入卻未如理想，故相信政府下年度有機會改變推地策略，在樓市及土地市場氣氛回暖，加上豪宅市場表現優於大眾化市場時，不妨推出少量豪宅土地如赤柱環角道地皮，以增加庫房收入。而適合大眾市場的中小型土地，則應仍以在發展較成熟的市區及市鎮土地為主，此對發展商吸引力較大，從本年度賣出的土地便可見一斑。另鐵路沿線項目亦是市場所鍾愛，故相信港鐵也會趁市況回穩，下年度會增加推出如大嶼山東涌東站及小蠔灣車廠上蓋等相關項目。

仲量聯行：市區地具吸引力

仲量聯行評估及諮詢部主管區建強認為政府去年下半年都能以高市場估值上限賣出土地，反映發展商對住宅市場信心漸漸恢復及投地意欲回升。由於目前樓市尚未完全復甦，政府應優先推出交通網絡及配套设施完善的市區地皮，因該類土地更能吸引發展商入標。另隨著發展商投地意欲回升，也會追逐面積較大的市區地皮。北都區地皮則未必能輕易出售。

赤柱地皮位置圖



▲何文田佛光街擬改劃為中密度住宅發展的地皮（紅框），可興建28層高住宅。

◀專家提出，豪宅市場交投旺，建議政府可推出位於赤柱環角道的豪宅地皮（藍框），滿足市場需求及增加庫房收入。

預計下財政年度賣地計劃的土地供應

滾存住宅地						
地點	地段	用途	地皮面積 (方呎)	可建樓面 (方呎)	可建單位量	備註
西貢打鼓嶺清水灣道	丈量約份第223約地段第317號	住宅	269100	252588	300	來自本年度
香港赤柱環角道	鄉郊建屋地段第1204號	住宅	260489	480240	650	來自本年度
東涌第106A區	東涌市地段第54號	住宅	152849	534971	1000	來自本年度
大嶼山長沙海沙徑	丈量約份第332約地段第749號	住宅	107640	43056	50	來自上年度
屯門第48區青山公路—掃管笏段	屯門市地段第546號	住宅	291704	1046050	1900	來自上年度
東涌第106C區	東涌市地段第56號	住宅	158231	553808	1000	來自前年度
未來新增土地供應						
粉嶺第17區B1地盤	—	住宅	93650	561880	870	完成改劃
粉嶺第17區B2地盤	—	住宅	78580	471460	730	完成改劃
天水圍天柏路	—	住宅	159307	1019566	1760	完成改劃
觀塘茶果嶺道與成業街交界	—	住宅	103334	930010	1440	改劃中
何文田佛光街	—	住宅	60278	207745	253	改劃中
啟德3E區1號地盤	—	住宅	76037	572946	1000	毋須改劃
啟德3E區2號地盤	—	住宅	82732	579125	1100	毋須改劃

三商業地改學生宿舍用途 料下財年推出

滿足需求

本港商廈市場已低沉多年，去年雖出現大宗租務及買賣成交，但未來幾年仍面對供過於求的難題，業界估計特區政府下財年會繼續暫停出售商業地。

不過，政府率先轉換另一種推出商業用地的模式，便是把商業用地改為興建學生宿舍的用途，現時已有3幅相關商業地準備在下年度招標出售，以增加庫房收入。

為鞏固本港國際專上教育樞紐地位，政府不單撥款予各資助大學自行興建學生宿舍，發展局聯同教育局去年中

又推出城中學舍計劃，鼓勵發展商及商業業主，將商廈改裝為學生宿舍用途。政府在上月更進一步，主動撥調3幅商業用地，邀請有興趣者提交發展意向書，截止日期為今年3月30日，政府收集所有意見後，會制訂更合適的招標條款。假若意向書反應熱烈，政府便會推出該3幅土地招標。

可提供4500個宿位

為確保土地真正用作興建及營運學生宿舍，政府已明確指出，會在地契中嚴格限制相關土地只能作學生宿舍用途，且絕不能散賣，只可整個項目轉

售；暫時擬定每個項目發展期為48個月。

該3幅土地分別位於啟德、沙田小瀝源及東涌東發展區，總可建樓面約81.3萬方呎，共可提供約4500個宿位。

此外，政府去年亦曾提出會研究放寬部分商業用途的限制，如是否可容許部分興建住宅單位，甚至考慮將部分商業用地，改為住宅用途出售。雖然政府至今仍未公布相關研究結果，但早前已將觀塘茶果嶺道1幅商貿用地，改劃為住宅用途，並有機會納入下財年的賣地計劃之中。

3幅學生宿舍用地初步資料

地點	啟德3B區4號地盤	沙田小瀝源順源圍與源康街交界	東涌東129區
地盤面積	79654方呎	11840方呎	26910方呎
地積比率	5.8倍	9.5倍	9倍
高度限制	主水平基準之上80米	主水平基準之上120米	主水平基準之上160米
可建樓面	462852方呎	107640方呎	242190方呎
截收意向書時間	—	2025年3月20日	—
最快推出時間	—	2026/27財年	—

▲3幅商業地將改為學生宿舍用途，其中一幅位於啟德（紅框）。

港鐵項目加快招標 潛在供應逾3.5萬伙

加快供應

除出售官地外，特區政府另一個可調控的房屋供應來源便是一鐵一局項目，其中港鐵（00066）的鐵路物業項目過往一直擔當補充政府供應的不足，不過，之前兩個年度因市況不理想，令港鐵項目也出現流標情況，減慢供應。

港鐵現時較成熟、可隨時安排招標的鐵路物業項目主要來自屯門南延綫16區站、東鐵落馬洲延綫古洞站、大嶼山東涌東站及小蠔灣車廠上蓋物業項目，總單位量約3.5萬個之多。然而，港鐵過去數年只成功招標東涌東站第1期及16區站第1期，分別由南豐及新地投得發展權，合共單位不足1900個。因此，在市況有所好轉下，港鐵必將加快進行上述3個鐵路上蓋項目分期

招標的步伐。

古洞站或分期招標

市場人士估計政府下個財政年度會視乎情況，責成港鐵推出約3個鐵路物業招標。其中東涌東站及16區站有成功招標經驗，相信港鐵會安排兩項目的第2期招標。而隨着古洞站預定期會在明年竣工，其附近的3個私人住宅項目估計今年內陸續由發展商推出預售樓花，該站物業項目也有必要在下財年開始分期招標。

至於小蠔灣車廠上蓋項目，因港鐵早已跟政府完成換地補地價，何時招標完全掌控在港鐵之手。港鐵曾於2022年底至2023年初招標第1期，惜流標收場。及後港鐵表示會先自行搬遷鐵路基礎設施及建

好平台後，才重新招標。該項目總樓面逾131萬方呎，第1期可提供約1900個單位。

至於市建局方面，估計也會在下年度推出位於觀塘、深水埗及土灣灣共2至3個市區重建項目招標。



▲港鐵小蠔灣車廠上蓋項目，總樓面逾131萬方呎，第1期可提供約1900伙。