

財年供地料達標 七成靠私人發展露危機

官地乾塘抑樓價欠彈藥

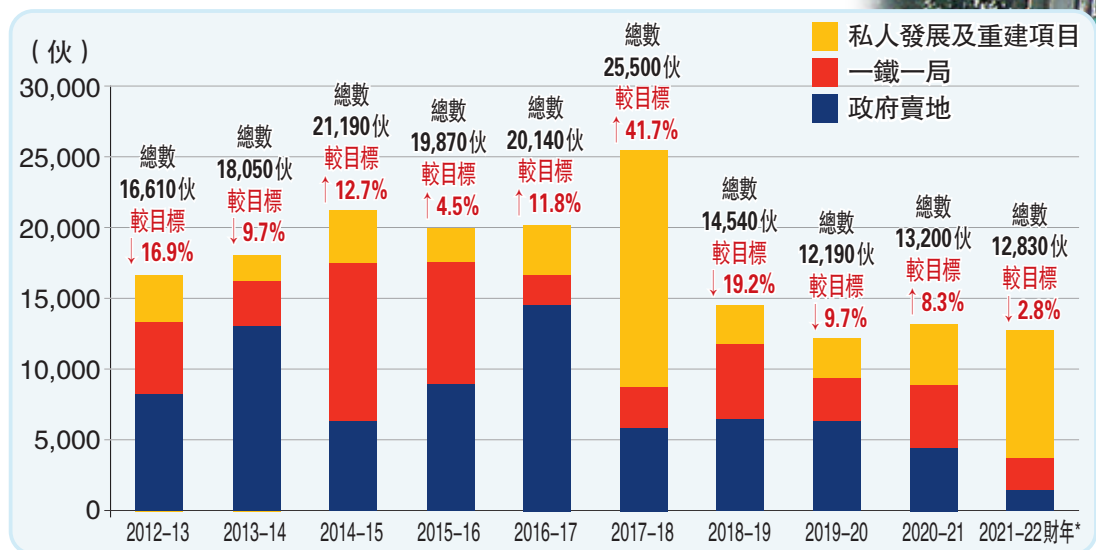
政府將於日內公布下財季(2022年1月至3月)賣地計劃，由於本財年首三財季私宅土地供應在扣除流標的東涌地後，仍達12,830伙，距全財年目標12,900伙僅欠70伙，達標應無難度。惟首三財季土地供應七成來自私人重建及發展項目，官地僅佔一成，測量師直指政府手上土儲「彈藥」寥寥無幾，供地「頭輕尾重」已經顯現，按新一份「長遠房策」計，未來十年平均每年私宅缺口達4,000伙，支持高樓價企穩。現在只能寄望政通人和下，港府明年在覓地造地更有效率，同時鑑於「北部都會區」藍圖，適當增加新界區的發展密度。

●香港文匯報記者 顏倫樂

●市建局土瓜灣項目料將為本財年供應達標劃上句號。
資料圖片



過去10年住宅土地供應一覽



*截至財年首3季(2021年4月至12月)、扣除流標的東涌牽引配電站上蓋項目
註：計及已推或擬推的地盤 資料來源：發展局 製表：記者 顏倫樂

第四財季餘下可出售地皮

住宅官地	可建樓面(方呎)	市場估值(億元)	樓面地價每方呎(元)
灣仔皇后大道東第269號	99,056	16.28	16,440
葵涌荔崗街	250,457	26	10,400
屯門第48區青山公路-掃管笏段	1,046,046	71.1	6,800
西半山醫院道	44,355	9.76	22,000
堅尼地城西寧街及域多利道	51,444	9.25	18,000
大嶼山長沙東涌道對出	57,695	6.9	12,000
大嶼山長沙海沙徑	42,927	3.4	8,000
屯門青山公路-大欖段	1,127,055	70.33	6,240
荃灣寶豐路	316,462	20	6,300
非住宅官地	可建樓面(方呎)	市場估值(億元)	樓面地價每方呎(元)
東涌第57區商業地	1,261,352	54.24	4,300
啓德第4D區2號地盤商業/酒店地	2,469,262	143.2	5,800
啓德第2A區1號地盤商業地	1,420,422	89.5	6,300
一鐵一局項目	可建樓面(方呎)	提供伙數	最新進展
市建局土瓜灣鴻福街、啓明街及榮光街項目	526,812	約900	已招意向
港鐵東涌牽引配電站物業發展項目	939,568	1,600	流標
港鐵將軍澳勝利通風大樓項目	288,042	550	未招標
港鐵東涌東站第1期	/	1,900	未招標

估值來源：泓亮諮詢及評估 製表：記者 顏倫樂



測量師看2022年賣地市場

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚：
本財年供應已接近達標，下季供地量相信不多。看好「北都區」地價，料有兩至三成升幅。發展局「2030+」報告定人均居住面積目標升到215至237方呎，認為可適度增加新界地積比率，但供應短期內仍無法解決，長遠要視乎「北都區」發展成效。

香港大學房地產及建設系客座副教授張聖典：
政府手持官地不多，相信明年供應仍然依賴市建局、港鐵及私人發展項目。土地供應短缺的基本因素未變，相信明年地價走勢平穩。隨着政治環境回穩，相信政府施政會變得高效，市場要留心政策走向對樓市及地價帶來的影響。

仲量聯行香港主席曾煥平：
「北部都會區」估計需要發展額外4億方呎住宅樓面，預計區內將錄得更多土地收購、農地改變用途及改裝活動。展望明年按揭息率仍低，公私營房屋供應比例改至七比三後，中期私宅供應仍維持在低水平，支持樓價企穩，明年最多升5%。

中原測量師行董事總經理黎堅輝：
公私營房屋比例改為七比三，私宅供應可能長期維持低位。發展商唯有轉向舊樓收購及強拍等私人發展重建，補地價項目明顯加快，截至12月15日已超過400億元，創歷史新高，較去年增逾2倍。政府換屆臨近，需留意房屋及土地政策的連貫性。

●灣仔皇后大道東第269號為政府手上稀少的市區地皮，市場預料推出機會不大。
資料圖片

本財年經過三個季度，政府早前曾透露已推出的私宅土地供應可提供14,430伙，但港鐵東涌牽引配電站項目於11月流標後，扣除涉及的約1,600伙，令首三季供應量跌回12,830伙，距年度供應目標12,900伙不遠。而且，市建局早前已宣布推出土瓜灣鴻福街、啟明街及榮光街項目，涉及900伙，並已截意向，估計下財季招標，令本財年度供應亦可達13,730伙，再次「提早」達標。

下季料僅推市建土瓜灣項目

然而，細心分析一下政府今個財年的供應比重，官地只得1,390伙，暫時只佔首三財季供應量約10.8%，反觀私人發展及重建項目則達9,160伙，佔比重達71.4%。至於鐵路項目今年罕見未有進展，年初曾宣布推出的3幅地共4,050伙，最終東涌地流標後，港鐵項目便再無新消息，預計只有將軍澳勝利通風大樓(550伙)仍有望於下財季招標。目前，滾存於賣地表內的土地仍有9幅，可供應4,610伙，當中新界佔6幅，港島佔3幅，九龍區未見供應。當中最大型的2幅土地均位於屯門，

分別為屯門第48區青山公路(掃管笏段)，以及屯門青山公路(大欖段)，可建樓面均過百萬方呎。由於全年供地已經達標，估計政府只會象徵式於這批土地中抽出少量細地發售，而包括屯門兩幅巨無霸在內的絕大多數官地會延至下財年再推出。

未來十年每年私宅缺口4千伙

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，政府年度供應已接近達標，下財季供應量相信不多。他展望明年地價仍有一定升幅，其中「北都區區」(「北都區」)具大灣區發展概念，由今年地價走勢看來，發展商對區內發展有信心，預測明年其地價續升，有兩至三成、甚至一倍以上升幅。事實上，最近元朗新盤呎價已去到2.1萬元，天水圍項目亦已每呎1.6萬元，直逼市區樓價。

利嘉閣地產總裁廖偉強亦認為樓市依然「供不應求」，未來數年樓價難跌。北都區乃長遠規劃藍圖，短期內亦難釋放熟地建屋。新一份《長遠房屋策略》周年進度報告顯示，未來十年總房屋供應維持在43萬伙，公私營房屋維持七比三，平均每年少於1.3萬伙一手私宅供應，並不足以應付最近

8年平均每年約1.7萬伙的吸納量，即每年私宅缺口達4,000伙。
香港大學房地產及建設系客座副教授張聖典表示，政府手持官地數量不多，相信明年供應仍然依賴市建局、港鐵，以及私人發展項目。而因土地供應短缺的基本因素未變，相信明年地價走勢平穩，而「北都區」土地的價錢已於今年反映未來潛力，相信明年有關地價會橫行。

建議適當增新界發展密度

不過，隨着政治環境回穩，張聖典相信政府於施政方面會變得高效，一些解決土地不足的措施，預料政府亦會較以往更有決心去實施，故政策因素「不容低估、忽視」，其走向或左右明年地價及樓價走勢。此外，市場亦需留意通關情況及美國加息的影響。
中原測量師行董事總經理黎堅輝表示，期望在「北都區」發展藍圖及新交通基建發展的配合下，適當增加新界地區住宅用地發展密度/地積比率，或是重新規劃。而市場亦要留意政府換屆臨近，需特別留意確保現有房屋及土地政策貫徹始終，來屆政府延續，達至連貫性。

恒地買地大贏家 長實回歸令人期待

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)2021年賣地市場上，兩個「大仔沙」的出手成為焦點。其中，恒地短短一年內就斥資接近590億元買入兩幅地皮，分別為中環商業地王及土瓜灣市建局重建項目。而曾經有一段時間放慢投地的長實亦大勇回歸，年內兩次買入地皮，其中2月以102.8億元買入的啟德住宅地，每方呎樓面地價15,861元，貼近市場估值上限。

恒地中環地王508億創新高

恒地今年相當大手筆買地，首先9月時以81.89億元中標市建局土瓜灣庇利街/榮光街發展項目，提供單位約1,150伙，按總樓面717,464方呎計，每呎樓面地價約11,414元，接近市場估值下限。按公司其後公布，準備投資約125億至130億元發展。
之後11月初，政府宣布恒地以508億元奪得中環新海濱3號商業地皮，創下本港有史以來最貴賣地紀錄。項目佔地516,316方呎，總建築面積約161萬方呎。據了解，項目將分南北兩期開發，第一期(北面臨海部分)包含約27萬方呎辦公室樓面，34萬方呎零售、餐飲和娛樂空間，以及約900個停車位。
至於第二期(包括郵政總局及停車場)提供約39萬方呎辦公室樓面、60萬方呎零售空間和連接中環站的地下通道。恒地表示，將投資630億元

把中環項目發展成為香港最具標誌性的世界級地標建築。而上述兩個項目，單計地價合共已近590億元，計及建築費等，兩地總投資額更推高至755億至760億元。

長實一年奪兩地一改守勢

同樣於今年勇猛投地的，還有長實，同樣投得兩地，而最大手筆是在2月以102.8億元買入啟德住宅地，每方呎樓面地價15,861元，貼近當時市場估值上限，而相比2019年11月旁邊批出之第4A區2號每呎地價13,238元更高出近20%。另一幅為8月以7.16億元投得的流業街與涌業路交界住宅地，高市場預期上限7.2%，合共地價涉資近110億元。
雖然長實的出手不及恒地，但其回歸賣地市場的連番舉動相當矚目。翻查資料，長實向來買地「保守」，2012年至2020年只買入3幅住宅官地，涉資約98億元。同屬龍頭地產商，新地就進取得多，同樣是2012至2020年之間，該集團獨資或合資一共投得14幅住宅地皮，涉及金額達621億元，彼此差距明顯。
至於今年進取投地的發展商，還包括會德豐及九倉，年內分別進取山頂文輝道第9及11號、粉嶺古洞第24區、港鐵港島南岸6期3幅住宅地，包括合資在內的地價及補地價等，合共涉及金額近164億元。

「北都區」帶動 北區地價三級跳



●永泰7月初以每呎樓面地價約9,209元投得粉嶺住宅地皮，創下區內分層住宅地價新高。
資料圖片



●山頂文輝道9及11號住宅地每方呎樓面地價50,010元，刷新住宅官地紀錄。
資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)2021年的賣地市場，注定會被載入史冊。不僅出現香港賣地史上最貴地皮，「北都區區」橫空出世，更令新界地價大幅飆升。粉嶺區內地皮表現最為亮麗，新地4月底以約每方呎約7,184元投得一幅用地，當時已高過市場估值44%，但這只是「開端」。之後區內地價拾級而上，會德豐投得上述土地旁邊的住宅地，每方呎樓面地價去到8,499元，區內地價3個月上升18.3%。

文輝道地價每呎逾5萬

今年政府賣地創下多項紀錄，首先年初山頂文輝道9及11號住宅地批出，由九倉牽頭的財團以72.5億元中標，除財團成員粒粒巨星成為市場話題，包括信置黃志祥家族、中倫置地張松橋、大劉妻子陳凱韻「甘比」及大劉胞弟劉鑾鴻等，其每方呎樓面地價50,010元，亦打破住宅官地呎價新高紀錄。
不過要數最矚目的賣地紀錄，相信是恒地以508億元投得的中環海濱商業地王，創下香港賣地史上最

高金額地皮紀錄，打破新地2019年以422億元投得西九高鐵站上蓋項目的紀錄。由於今次政府除地價外，亦有考慮到設計部分，其購物商場內的6層水族館設計公開後亦格外引人好奇。
粉嶺同區地3個月貴近兩成

除賣地紀錄不斷刷新外，「北都區區」的刺激下，粉嶺地價三級跳的速度亦令外界咋舌。翻看今年首幅粉嶺地皮的批出，是新地在4月底時以86.14億元、每方呎樓面地價7,184元投得的粉嶺古洞第25區地皮，當時地價已較估值高出44%。
惟高處未算高，其後永泰7月初以每呎樓面地價約9,209元投得粉嶺住宅地皮，創下粉嶺區內分層住宅地價新高，高過新地粉嶺地28%。若然認為永泰與新地各自投得的地皮位置不同難以對比，那麼會德豐7月底中標的粉嶺古洞第24區，每方呎高達8,499元，位置就在新地用地旁邊。換言之，短短3個月，該區地價價值被推高18%，升幅之快為多年來罕見。