

全年供地1.6萬伙超標25%

地價跌也不放慢步伐 發展局：供應要持續穩定

發展局昨日公布本財年第四季（2023年1月至3月）賣地計劃，僅推一幅荃灣住宅官地，提供490伙，按季大減逾80%。

發展局局長甯漢豪昨表示，第四財季若連同8個私人重建項目，合共可提供3,120伙，令本財年合共供應達16,070伙，已超過財年供應目標12,900伙約25%。她又指，政府不會因為近期地價下跌就放慢推地，必須要持續穩定供地才能達成政策目標。

◆香港文匯報記者 黎梓田

◆發展局局長甯漢豪表示，每幅官地底價都是由地政總署的專業估價師視乎當前經濟作出合理估算。香港文匯報記者 涂穴攝



甯漢豪昨在記者會上表示，本財年首三季綜合來自不同來源的私人房屋土地供應，可興建12,950伙單位，已超過全年供應目標12,900伙。第四財季連同8個可在季內完成所需地契修訂的私人發展項目（該8項目共2,630伙）計，私人房屋土地供應預計合共約3,120伙單位，連同首三季供應，本財年來自不同來源的土地供應預計合共達16,070伙，比今年私人房屋供應目標12,900伙多出約兩成半。

下季推1宅地 涉490伙

她補充，上述數字還未完全反映第三季及第四季來自無須修訂地契的私人發展項目的供應，這類數字一般要較後才有統計，局方會在本財年結束前再作總結。

就政府下季僅推出一幅住宅官地，只涉490伙；以及政府近期批出的一幅啟德住宅地，成交價低過市場預期下限逾兩成，萊坊估價及諮詢部主管方耀明相信，政府最近幾次賣地成績都不太理想，可能因此較保守地只推一幅荃灣住宅地，一般該區地皮都較受發展商及買家歡迎。他對荃灣住宅地估值介乎11億至14億元。

土地批出合理反映市價

甯漢豪昨亦有回應近期地價下跌問題，她稱政府每推一幅地都有底價，底價是由地政總署的專業估價師視乎當前經濟作出合理估算，既然政府成功批出，就代表價格合理地反映市價。她又指，當經濟環境最好時，同一幅土地的地價收入會更高，如果只在經濟環境好時才推地，就不能達到政府持續穩定供地的政策目標。

市場原先估計，下季住宅項目焦點將是港鐵東涌東站1期用地，預計提供約1,900伙。被問及為何今次賣地計劃中未有提及東涌東站住宅地，甯漢豪解釋，相關項目是支援東涌線延線的鐵路物業發展，運輸及物流局正與港鐵商討相關協議，發展局會待有關方面完成協議後，再審視引伸出來的鐵路住宅項目的推出以及準備土地文書。

賣地表有近5千伙供應

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺則認為，由於本財年首三季私樓土地供應已經達標，因此下季減慢推出官地，留力下財政年度。葉文祺續指，目前賣地表上仍有啟德、荃灣及屯門等多幅規模較大的住宅地滾存至下年度，可供興建近5,000伙。連同一鐵一局和私人重建及補地價項目，相信下個財政年度也能有望超額達標。

美聯物業首席分析師劉嘉輝則指出，政府本財年供地合共16,070伙超標25%，其實仍較上一個財年18,930伙按年減少約15%，亦較以往每年逾2萬伙為少。不過，他相信隨政府積極發展「北部都會區」，相信未來土地供應不足情況將改善，惟土地轉化成房屋需時，近數年售出的地皮陸續施工後，落成量將逐步反映，估計短期內落成量呈穩定發展。

另外，根據政府早前公布的未來十年熟地供應預測，未來私人住宅土地供應整體呈上升趨勢。但葉文祺預計，由於相關估算已把大幅壓縮造地程序的因素納入，例如將大型發展項目的時間由13年縮短到7年，因此他期望早前政府向立法會提交精简發展程序的條例草案能夠盡快獲得通過，從而令到供應的「糧倉效應」能盡快實現。

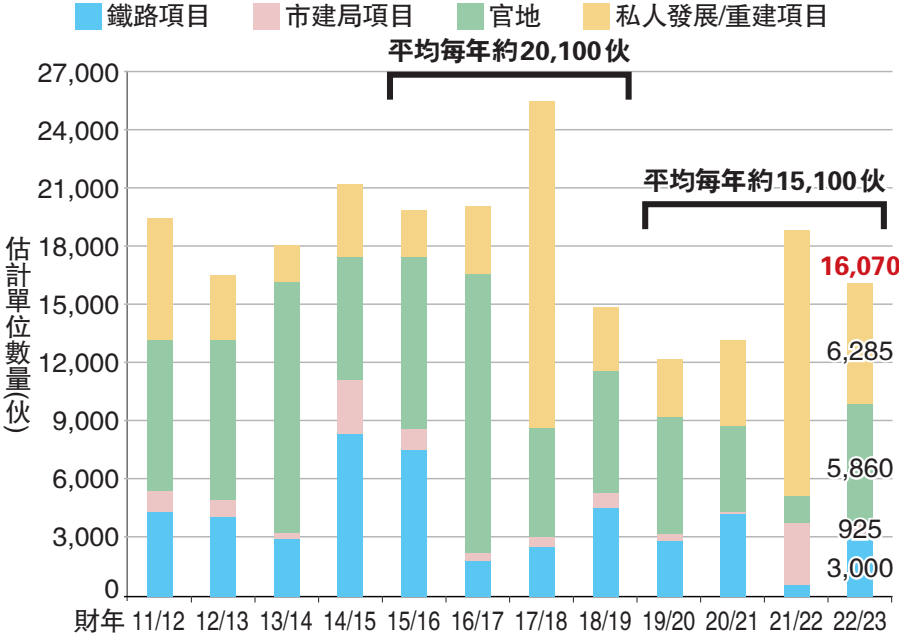
下財季招標地皮資料

地段	荃灣市地段第427號	九龍內地地段第11273號
地皮位置	荃灣寶豐路	九龍旺角洗衣街與亞皆老街交界
用途	住宅	商業
地皮面積	89,987方呎	124,249方呎
估計地積比率	3.49	12.27
估計可建樓面	314,309方呎	1,524,182方呎
估計地價(每呎)	11億至14億元 (3,500—4,800元)	73億至122億元 (4,800—8,000元)

資料來源：綜合發展局及市場資訊

製表：記者 黎梓田

每財政年度私人房屋土地總供應量



資料來源：美聯物業房地產數據及研究中心綜合發展局及市場消息



◆團結香港基金葉文祺認為，下季減慢推出官地，留力下財政年度，並相信下個財政年度也能有望超額達標。資料圖片



◆中原張競達表示，復常通關後的經濟情況仍未明朗化，寫字樓市況低迷情況下，旺角商業地或有流標風險。資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）在本財年第四財季賣地計劃中，最矚目當屬旺角洗衣街與亞皆老街交界（即前政府用地、水務署大樓）商業地皮，為市區罕見大型商業項目，可建樓面高達152萬方呎。該地今年2月時估值介乎182億至228億元，每呎樓面地價約1.2萬至1.5萬元。惟受市況欠佳影響，現時每呎樓面地價估值跌至約4,800至8,000元，估值約73億至122億元，大幅插水46%至60%。市場對低迷市況下推矚目商業地感詫異，認為有流標風險。

地皮估值一年跌四成

發展局局長甯漢豪昨回應時表示，政府推地都要看政策目標，該旺角地改劃作商業用地是2019年已經改劃好。過去數年政府就該地做一些道路計畫，因它要做很多天橋接駁，改善那一帶行人系統。當配套準備好後，政府應該有責任將它盡快推出來。近日於立法會上為此地上的社區會堂拿撥款的時候，議員普遍反映社會是有這個期望，所以今次是朝着這政策目標盡快做好準備工夫而推這地。

她指，這地屬近年較罕有的九龍區大型商業用地，為善用這幅位置優越的市區地，賣地條款會要求發展商興建政府指定的社會福利設施、社區會堂、公共交通匯處、過境巴士車站以及公眾停車位。政府會繼續貫徹多管齊下的造地策略，以持之以恆的態度，持續及穩定向市場提供土地作發展之用。

翻查資料，今年2月該商業地皮估值介乎182億至228億元，每呎樓面地價約1.2萬至1.5萬元。不過近年整體市況欠佳，而且未來商廈樓面供應多。綜合市場最新資訊，地皮估值已大幅插水，每呎樓面地價介乎約4,800至8,000元，估值介乎約73億至122億元，反映較2月下調46%至60%。

投資額料逾200億元

中原測量師行執行董事張競達表示，旺角商業地規模大，鄰近大型商場及鐵路站，位置理想，但由於復常通關後的經濟情況仍未明朗化，在寫字樓市況低迷情況下，或有流標風險。而就算成功批出，成交價料也不會理想，因此對短期內推出該地感到詫異。

美聯測量師行董事林子彬稱，若以每呎樓面地價約8,000元推算，地皮估值約121.93億元，連同發展成本，預計項目總投資額高逾200億元。鑑於項目用作長線投資，故參與財團料以大型發展商及財團為主，入標數量在5至10份內。由於近年寫字樓新供應充裕，尤其九龍區，寫字樓租金及樓價均持續受壓，經濟亦有待復甦，故相信出價傾向保守。

官地快乾塘 造地莫拖延



微觀點

隨著政府積極覓地，本財年官地供應達5,860伙，為近3年最多，在財年總供應中佔比也升至約36%之3年高位。然而，本財年私人發展及重建供應達6,285伙，連續3年為最多的供應來源類別，在本財年佔比依然亦達39%，比起官地36%更高，反映官地「頭輕尾重」情況嚴重，更有「乾塘」危機。

需加快「北部區」發展

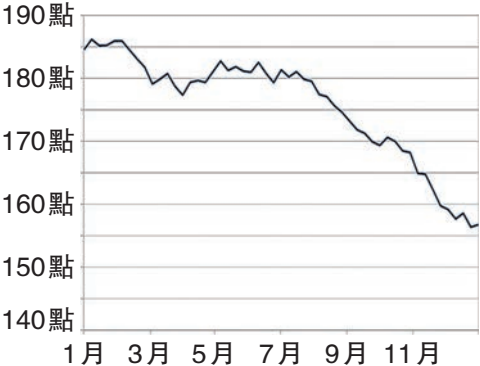
美聯物業首席分析師劉嘉輝就指出，政府需加快「北部都會區」的發展，才有望大幅增加住宅官地供應，提高未來供應的穩定性，避免過分倚重私人發展及重建供應。

中大經濟系副教授莊太量則認為，不能坐等「北部都會區」及「明日大嶼」造地增加官地，還須加快開發其他土地來源。他指，香港未開發的土地當中，有732公頃是郊野公園、「綠化地帶」等未發展的「綠地」，佔全港土地面積65.6%，是住宅用地面積的9倍。若政府不去積極開發這些「綠地」，而是透過這類基建工程增加土儲是「非常矛盾」，而「綠地」開發與否很多時候都只是政策問題，呼籲政府應及時調整政策，加快「綠地」開發，為中短期提供穩定的房屋供應。◆香港文匯報記者 黎梓田

二手樓價全年累跌15%

香港文匯報訊（記者 周曉菁）2022年本港樓價走勢反覆，反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報156.77點，按周升

CCL過去一年走勢



0.26%，主要反映12月15日美國加息前一週的市況，指數仍處於2017年5月水平。受新冠疫情、美聯儲大幅加息等影響，CCL在全年累跌15.05%，與2021年歷史高位191.34點相比，更挫18.07%。

美或放慢加息 跌幅收窄

中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，2022年CCL累跌15%，跌幅主要集中於第三季（跌6.62%）及第四季（跌7.43%），樓價兩季累跌13.55%，反映自6月美國首次擴大加息幅度至0.75厘後，本港樓價跌勢亦開始加快。但踏入12月，市傳美放慢加息步伐，樓價跌幅已然收窄，CCL由11月跌3.49%，收窄到12月僅跌1.5%。

而近3周，CCL持續一周升一周跌，樓價走

勢明顯由連跌轉為反覆向下。中原預計，復常通關在即及政府優化防疫政策等利好因素，將於2023年1月下旬公布的CCL才開始反映。

另外，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報156.31點，按周升0.31%，繼續處於2017年4月水平。CCL（中小型單位）報154.74點，按周升0.25%，亦處於2017年4月水平。CCL（大型單位）報166.66點，按周升0.33%，處於2018年2月水平。

港島跌17.37% 四區最多

以正式買賣合約日期計，2022年全年CCL Mass共跌16.08%，CCL（中小型單位）縮水15.99%，CCL（大型單位）則跌10.60%。按區域分，港島、九龍、新界東及新界西全年分別跌17.37%、15.73%、15.8%及15.48%。