

政府慎售本季僅推110伙官地

單季最少伙數紀錄 商業地皮更零供應

樓市不景氣，特區政府在淡市下亦慎售土地。發展局昨日公布2023/24年度第三財季(10月至12月)賣地計劃，僅招標一幅位於大嶼山長沙的住宅地皮，預計可興建約110伙單位，創近年單季推出官地住宅伙數最少紀錄，並且沒有商業用地推出。發展局局長甯漢豪昨表示，連同其他供應，首3財季共供應約10,150伙，已達全年私人房屋供應目標1.29萬伙約八成，對全年供應達標樂觀。至於本財年賣地收入偏低，連同補地價等收入，至今僅約90.7億元，只及賣地收入目標數字850億元約11%。她則指地價收入一直存在不確定性，政府會以「平常心」面對。

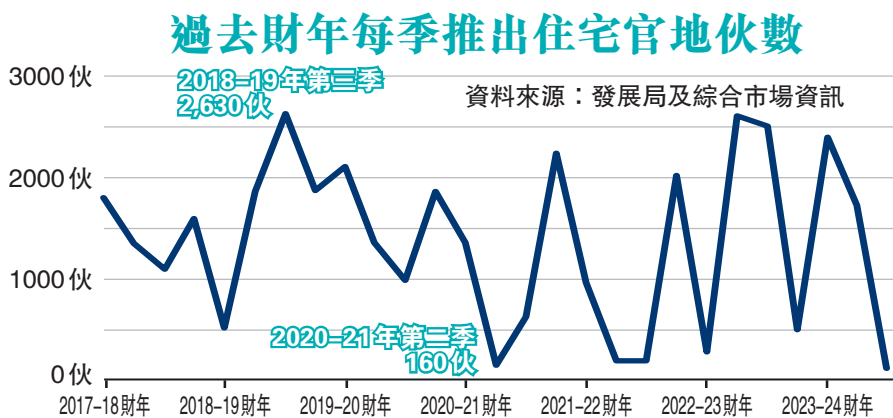
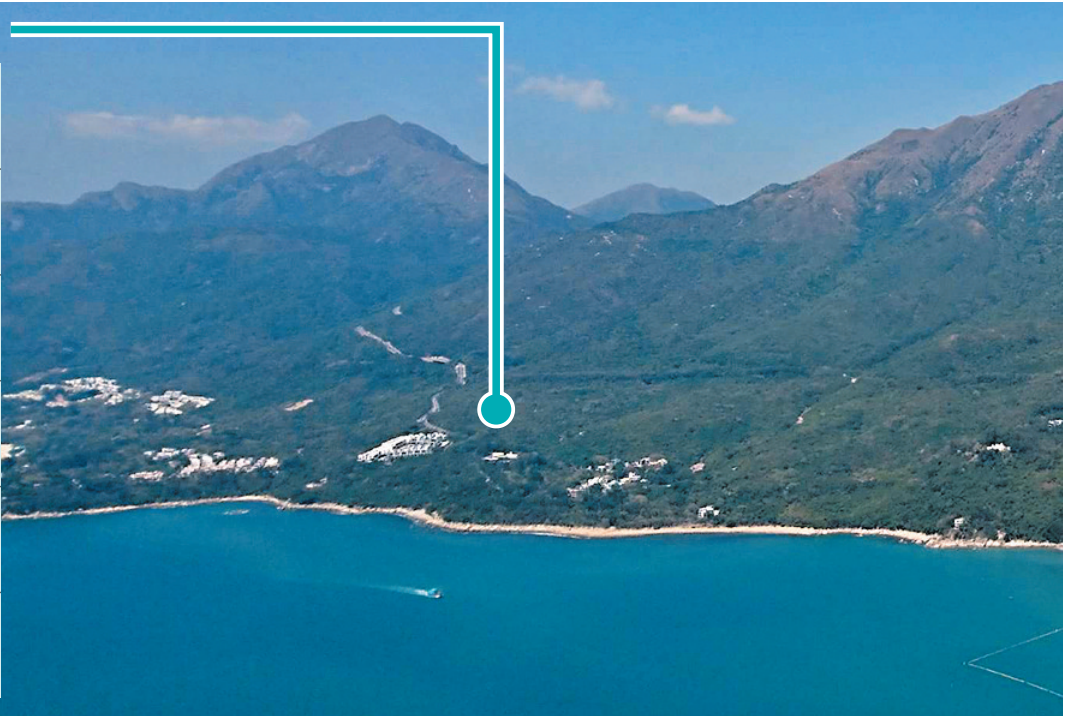
◆發展局局長甯漢豪表示，地價收入一直存在不確定性，政府會以「平常心」面對。
記者黎梓田攝



◆香港文匯報記者黎梓田

第三財季招標住宅地皮資料

地段編號:	丈量約份第 332 約地段第 722 號
地點:	大嶼山長沙東涌道
面積:	204,516方呎
可建樓面面積:	81,806方呎
預計單位數目:	110伙
估值(樓面呎價):	1.9億至7.3億元(2,360至9,000元)



市場關注本財季住宅官地創單季最少伙數紀錄，甯漢豪回應表示，「一鐵一局」季內繼續有項目推出，港鐵將招標東涌東站第1期物業發展項目，涉及約1,200伙，市建局亦推出九龍城兩個項目，分別為盛德街/馬頭涌道及啟德道/沙浦道項目，提供約1,450伙。連同私人發展及重建項目，預計有7個項目完成補地價，共提供約440伙。綜合不同土地供應來源，預料今季可提供約3,200伙住宅，首3季累計約10,150伙，達全年私人房屋供應目標1.29萬伙約八成，故她對全年供應達標樂觀。

「平常心」面對賣地收入減
對於本財年上半年賣地收入僅為全年度預測數字的一成，甯漢豪回應指，賣地收入向來存在不確定性，地皮來源、位置、當時市況等因素都會影響收入。她也表示，過去不同年度地價收入也有高有低，低的時候可以低於原先預算一個相當的百分比，強調政府將會以「平常心」處理。
她指，政府推地有目標，是要滿足房屋、經濟需求，不能夠只在市況好時候

本財季各渠道總供應約3200伙

來源	預計供應
官地	110伙
港鐵	1,200伙
市建局	1,450伙
私人發展及重建項目	440伙

總裁葉文祺表示，留意到今季推出的地皮屬中小型地皮，這反映政府考慮到市場情況而調節推地策略。面對市況轉淡，以及加息周期令發展成本及風險有所增加，發展商的入標意慾及出價均比以往保守，現時並不是推出大型地皮的好時機。

葉文祺續指，由於賣地的結果及地價均反映發展商對於未來市場的預期，更是牽動市場情緒的風向標，因此政府須小心處理流標風險，避免進一步加劇市場悲觀情緒。鑑於「一鐵一局」的地皮因其地理優勢一向都受市場歡迎，而且東涌東站地皮技術複雜性不高，相信流標風險較低，對於今年私人房屋土地供應達標保持審慎樂觀。
萊坊高級董事、估價及諮詢部主管方耀明表示，大嶼山長沙地規模不大，與東涌之間的交通配套比以大大改善，如開通港珠澳大橋及屯赤隧道等，有利大嶼山對外交通。該地預計提供110伙單位，對增加整體住宅供應及賣地收入幫助不大。在高息環境下，預計發展商入標態度偏向保守，估計樓面地價4,500至5,500元。

寫字樓空置率微降至15.8%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)世邦魏理仕最新發表的《2023年第三季度香港商業房地產市場觀點》指出，不確定性及持續的高利率拖累全球經濟。經濟逆風將繼續影響商業房地產市場，其中投資活動首當其衝。該行香港顧問及交易服務一辦公樓部執行董事兼主管馮慧詩表示，辦公室租賃需求今年第三季租賃量較上季增加32%，達100萬方呎。當中，部分租戶因受到九龍灣國際展覽中心重建計劃影響需要搬遷，以至九龍東租賃活動明顯較為活躍。由於該季淨吸納量為正數，整體空置率輕微下降0.2%至15.8%，惟總空置面積仍高達1,360萬方呎。

租金連續18季錄跌幅
需求有限及空置率持續高企導致租金按季進一步下降1.4%，較今年第二季的0.5%跌幅有所加快，並標誌著連續第18個季度錄得跌幅。中環核心區租金在今年第二季基本持平後，第三季按季下跌1.4%。尖沙咀和九龍東區內錄得新租賃及有業主暫緩進一步減租，租金分別按季微升0.2%及0.3%。
另一方面，世邦魏理仕香港顧問及交易服務一商舖部資深董事兼主管溫運強表示，由於入境旅客持續上升，鼓勵部分零售商在核心購物區內尋求擴張機會，零售業總銷貨價值較去年同期持續攀升，7月和8月合計較去年同期增加15.1%，保持良好勢頭。然而，與今年第二季和第一季分別年增17.5%和24.1%相比，第三季增長數字顯示持續放緩。

舖位租金增長續加快
良好的租賃需求使舖位空置率微跌0.2個百分點至11.4%。銅鑼灣空置率下降2.6個百分點至5.3%，為所有子區份中最低。尖沙咀空置率下降2.9個百分點至13.0%。不過，中環空置率自2021年第二季以來一直維持個位數，第三季空置率反升3.9個百分點至10.5%。
租金方面，市場氣氛及空置率向好令核心區街舖租金增長在今年第三季進一步加快，按季增加2.4%，而今年第一季和第二季分別按季增長1.2%和1.9%。

「北都區」最大洋房 古洞華第部署招標



◆資本策略何樂輝展示斥資5000萬元裝修之華第C號屋。 記者梁悅琴攝
香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場憧憬特首月底公布新一份施政報告時會為樓市「減辣」，發展商紛紛部署新盤出擊。資本策略執行董事何樂輝昨日表示，粉嶺古洞現樓豪宅華第的連裝修修修獨立洋房C號屋即日起接受預約參觀，將會招標推出，價錢參考最近同區洋房成交價。該示範屋面積6,940方呎，4房4套間隔，連4,857方呎花園及戶外游泳池，另有獨立車庫，為「北部都會區」區內最大面積獨立洋房，裝修費達5,000萬元。

面積6940呎 裝修費5000萬
何樂輝表示，香港及內地全面復常通關，該盤已接獲不少查詢，以經常往返內地商人為主，加上新一份施政報告即將公布，市場憧憬會有序放鬆樓市辣招，因而部署展開銷售程序。項目提供6幢3層低密度獨立洋房，面積5,809方呎至6,940方呎，每幢均享獨立門牌、獨立前庭入口、獨立車庫、獨立升降機、游泳池以及私人花園，花園面積2,348方呎至5,320方呎，每呎管理費約8.5元。該盤A號屋於去年2月以2.02億元作為集團的內部轉讓，他表示，這是一般技術做法，方便日後買家透過買公司股份來購入物業。

啟德海灣推售將以量先行
另一邊廂，嘉華國際聯會德豐地產及中國海外合作發展的啟德海灣第1期亦積極備戰，嘉華國際營業及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，隨着月底公布施政報告，市場預期政府會適度「減辣」，集團一如以往採取貨如輪轉的銷售理念，致力在淡市中突圍而出，預告該盤將以「明益」買家策略推售，以量先行，為樓市注入新動力。
此外，建灝旗下九龍城文耀，美聯繼日前推出中秋置業優惠後，再「加碼」推出優惠，買家經該行購買單位可獲贈8,000元家電禮券，名額5個。

樓市弱地價平 土地收入或兩年不達標



◆中原測量師張競達認為，賣地收入明顯落後目標，政府需要作出應對。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 黎梓田)發展局第三財季僅推出大嶼山長沙1幅住宅地皮招標，涉約110伙，創近年單季供應最少紀錄。目前樓市受多重負面因素夾擊，新盤單位積壓，賣地瀕瀕流標，並出現「樓市弱、地價賤」情況，九龍啟德及港島堅尼地城的宅地分別見逾9年半及21年新低，每呎樓面地價僅5,392元及7,070元。市場人士認為，土地資源珍貴，政府珍惜手上籌碼無可厚非。

進賬僅佔全年目標約一成
中原測量師張競達認為，樓市正在下行，經濟環境亦不樂觀，息口高企亦影響發展商的投地意欲，政府因應市況適度推地，包括今季不推出商業地，舉措正確。不過，本財年賣地收入只達到全年預測約一成多，明顯落後目標，持續下去將對庫房收入造成隱憂，需要作出對策。
泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，實現政策目標是首要任務，因此對於政府來說，能否滿足今年1.29萬伙供應目標，較土地收入達標更重要。而首3季合共提供約10,150伙，已佔全年目標約八成，假設每季推地目標是25%的話，首3季在數字上已經微「超標」，加上目前發展商的單位存積不少，政府需要衡量是否有流標風險，因此無需急於推地。接下來，他相信政府會視乎美國會否再次加息，再



◆泓亮張翹楚料政府視乎美國會否再次加息，再決定是否加大推地力度。 資料圖片

決定是否加大推地力度。
美聯：今財年達標難度極高
美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指，雖然供應要達標不難，但賣地收入似乎距離目標甚遠，要達標難度極高。而過去十數年間，地價收入佔政府財政比重愈來愈大，佔比由2002/03年度至2006/07年度五年間約一成，逐步提升至2017/18年度至2021/22年度超過兩成。然而，本財年地價收入目標約850億元，惟迄今收入暫錄約156億元(包括：啟德地皮及堅尼地城官地合共賣出約70.7億元、地政總署已公布的補地價收入約27.3億元及市場消息指粉嶺及元朗之補地價收入約58億元)，即僅佔全年目標約18%，全年要達標難度極高。

事實上，在本財年上半年推出的3幅住宅官地成績皆不理想，不是流標收場，就是地價插水，大大減少賣地收入。當中，荃灣油柑頭首置地流標，將交由房協興建首置項目。上月成功售出的啟德地皮，地價減至每方呎僅5,392元，創區內9年半新低。至於7月售出的堅尼地城住宅地皮，樓面地價低見約7,070元，為港島區21年來新低。
另值得注意的是，剛過去的2022/23年度地價收入同樣未能達標，最終只有約699億元，僅達全年目標1,200億元約58%；若本財年地價收入未能達標，即連續2年不達標。