

地價收入暫僅達目標 11.2% 貨尾積壓影響投標信心

高力獻策：加快基建

增買地誘因

今個財政年度(2024年4月至2025年3月)特區政府暫只批出2幅住宅官地,涉資16.4億元,連同其他土地相關收入共37億元,僅及特區政府本財年330億元地價收入目標的11.2%。與此同時,一手貨尾量逾2.1萬個,住宅市場仍然承壓。高力建議,隨著更多新市鎮地皮推出,整體規劃和發展路線圖將是吸引發展商參與的關鍵,當局應審視如何平衡基建需求及增加投標誘因,同時確保底價更貼近市場實際情況,以吸引更多發展商參與。

●香港文匯報記者 梁悅琴

回顧2024/25年度賣地計劃至今的紀錄,高力指出,今年是政府和持份者在複雜市場環境中進行策略重整的一年。在政府2024/2025年賣地計劃推出的8幅土地中,4幅已成功批出,3幅仍在招標中。儘管市場環境充滿挑戰,仍有數宗交易突顯發展商對策略性土地投資的持續興趣。其中包括沙田的兩幅住宅用地:源順圍地段的用地(STTL623)以6.19億元批出,而沙田圍路地段的用地(STTL625)則以10.2億元批出。此外,指定用地的成交亦反映市場的適應能力及對政府整體發展計劃的配合。例如九龍灣啟福道(NKIL6639)及火山尾街(STTL646)的電動車充電站用地,分別以8,200萬元及2,100萬元批出。

高力香港研究部主管李婉茵表示,截至10月底,2024/25財政年度的地價收入總額為37億元,僅達政府本財年330億元地價收入目標的11.2%。此目標僅佔政府總收入目標的5.2%,相比疫情及修例風波前約20%的平均水平顯著下降。同時,本年度的地價收入亦較上個財年的195.8億元總額減少81%,反映在目前的市場環境下,調整土地出售策略所面臨的種種挑戰。

柴灣住宅地流標與條款有關

高力估價及諮詢服務主管周若瑜表示,今年度有一幅流標項目,為政府推出的柴灣住宅用地,屬於「私人興建資助出售房屋先導計劃」(簡稱先導計劃)的項目。發展商普遍指出,限制性的條件、高昂的建築成本及有限的盈利空間是流標的主因。先導計劃規定發展商必須以折扣價出售單位予合資格的買家,從根本上影響了項目的風險狀況以及發展商願意支付的土地價格。與一般私人住宅發展項目相比,此條件限制了發展商提升項目價值及盈利能力的空間,進一步削弱發展商的競投意慾及提交具競爭力標書的動力。

展望本港住宅市場,李婉茵認為,由於發展商目前仍有超過21,000個貨尾單位需要消化,因此住宅市場仍然承壓。雖然政府的人才和招商引資計劃已帶動部分需求,但全球市場走勢的不確定性仍對買家的信心構成一定影響。隨著更多新市鎮地皮推出,整體規劃和發展路



●高力指出,今年是政府和持份者在複雜市場環境中進行策略重整的一年。預期在政策調整和市場重整的支持下,住宅樓價將於2025年回穩。

線圖將是吸引發展商參與的關鍵。若當區缺乏基礎設施及商業民生配套,加上在充滿不確定性及高息的環境下,發展商將承擔較大的投資風險。當局應審視如何平衡基建需求及增加投標誘因,同時確保底價更貼近市場實際情況,以吸引更多發展商參與。

就工業市場而言,周若瑜表示,物流發展仍是工業市場的重點。儘管市場氣氛疲弱以及來自大灣區的競爭對香港的需求造成壓力,但現代物流設施用地的供應有限,有望吸引物流業界的投標興趣。然而,由於開發成本較高,能投入相關資本的投資者數量有限,因此預計此類地塊的投標數量可能不會太多。

至於商業市場方面,李婉茵指出,受寫字樓空置率高企與租金下降影響,商業市場活動顯著受限。而今年並無新商業用地推出或計劃招標,這與目前的市場狀況相符。

來年香港樓價料回穩

李婉茵認為,今年的賣地表現突顯了靈活應變和策略性規劃的重要性,預期在政策調整和市場重整的支持下,住宅樓價將於2025年回穩。而確保住宅供應市場穩健發展的關鍵,將在積極推動基建發展、簡化相關流程,以及為發展商提供更具針對性的誘因。

2024/2025 財年賣地計劃中批出地皮

成交日期	用途	地點	面積(平方呎)	地價(元)
2024年6月6日	電動車充電站	九龍九龍灣啟福道第8號	12,131	8,200萬
2024年7月9日	電動車充電站	新界沙田火山尾街	3,982	2,100萬
2024年7月17日	住宅	新界沙田小瀝源源順圍	26,102	6.19億
2024年10月29日	住宅	新界沙田小瀝源沙田圍路與小瀝源路交界	60,838	10.21億

2024/2025 財年賣地計劃中流標地皮

截標日期	用途	地點	面積(平方呎)	結果
2024年7月24日	住宅 (私人興建資助出售房屋)	香港柴灣祥民道	56,112	(流標)

2024/2025 財年賣地計劃中正招標地皮

截標日期	用途	地點	面積(平方呎)
2025年3月21日	多層現代產業大樓	新界元朗福宏街及宏利街	349,181
2025年3月21日	多層現代產業大樓	新界元朗洪水橋及廈村第39A及39B區	836,753
2025年2月21日	物流及貨運	新界青衣青鴻路與青衣路交界	477,035

整理:香港文匯報記者 蔡競文

5私宅盤獲批樓花 4821伙或明年登場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)2025年快將到,各大發展商積極部署明年推盤大計。據地政總署最新資料顯示,11月共批出10份預售樓花同意書,涉及6個樓盤共提供5,521伙,按月大升2.4倍,為2002年11月後的22年新高;扣除日前已開價的房協啟德沐縉街2號首個市區專用安置樓盤「樂啟軒」(供700伙),其餘5個私人住宅盤合共4,821伙有望明年推售。

長實:啟德 Victoria Blossom 料成來年「頭炮」

當今焦點新盤之一長實旗幟啟德跑馬區「Victoria Blossom」第1期,共有307伙,長實營業部首席經理郭子威昨表示,市場推廣工作正密鑼緊鼓準備中,預計將成為2025年「頭炮」項目,項目前迎維多利亞港,與都會公園及啟德體育園環環相扣,單位擁一線維港海景,定價將參考維港兩岸擁維港海景的新盤呎價。

至於早前熱賣的新地啟德「天璽·天」,項目第2期共584伙亦獲批預售,意味有機會與Victoria Blossom第1期對撼,預計明年6月落成。若以單位總數計,則以信置牽頭的將軍澳日出康城第13A及13B期的規模最大,合共提供2,550伙,預計2027年3月落成。萬科香港牽頭發展的大埔馬窩路第2及3期亦獲批預售樓花,合共提供1,247伙,預計2026年7月底落成。九龍倉旗下九龍塘龍翔道豪宅項目第1至3期亦獲批預售,共有133伙,項目預計於今年年底落成,相信發展商會於明年以現樓形式發售。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,由於11月批出單位數目龐大,帶動已批出預售樓花同意書但尚未發售的私宅單位升至16,493伙水平,比起10月12,851伙大幅增加約28%。

旺角UPPER PRINCE 下季推售 主打一房

另一邊廂,樂風集團旗下旺角基隆街1號項目命名為「UPPER PRINCE」,樂風集團創辦人及主席周佩賢表示,該盤計劃明年首季推



●樂風集團旗下旺角基隆街1號項目命名為UPPER PRINCE。

售,最快於農曆新年前推出,由於同區較少新盤推出,缺乏參考對象,將會視乎開盤時市況,以及項目定位來定價,首批有機會以優惠價推出,料會吸引家庭客、投資者及專才入市。項目共有139伙,涵蓋開放式至三房,另設特色單位,實用面積由約200至490平方呎,主打一房戶佔78伙,實用面積250至350平方呎,項目關鍵日期為2025年9月。樂風集團項目銷售及市場總監孫慧茹指出,若以價單形式,首批將提供至少50伙。

瑜一第1C期推新優惠

華懋集團夥港鐵合作發展的何文田站「瑜一」第1C期於本月8日起至2025年1月28日,凡購入項目第5座指明住宅物業的買家,可獲額外售價1%折扣;發展商同時推出「特選3房單位限時優惠」,於上述期間購入特選三房單位的買家可獲44.8萬元售價折扣。

會德豐地產旗下日出康城「PARK SEASONS」於下周二發售159伙,會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示,當中重點推售全新推出25伙,實用面積由314至537平方呎,涵蓋一至三房戶,折實呎價14,333元起,折實價454.1萬元起,約48%單位折實價低於500萬元。

「國貨美妝第一股」成今年凍資王

香港文匯報訊(記者 周紹基)新股趕於今年上市,被譽為「國貨美妝第一股」的毛戈平(1318)開展招股計劃,新股認購反應熱烈,孖展認購已逾1,700億元,成為今年的IPO「凍資王」,單是富途平台上的總認購額便達到905億元。該股招股價介乎26.3元至29.8元,集資最多21億元。若以上限定價計算的話,每手100股入場費為3,010.1元,市值達到140.2億元,該股預計下周二上市。港股繼續淡靜,恒指兩連跌,昨再挫182點收報19,560點,成交回落至1,093億元。市場人士指出,美國可能暫緩減息,對投資氣氛帶來影響。

據招股文件介紹,毛戈平是由中國著名化妝師毛戈平於2000年所創立,在內地擁有相當知名度。該股昨日已完成招股,預期12月10日上市,今次計劃發售7,058.82萬股H股,約90%配售,約10%公開發售,另有約15%超額配股權。市場一般相信,毛戈平將以招股價上限29.8元定價,集資最多約21億元,獨家保薦人為中金。毛戈平在2021至23年的經調整純利,分別錄得3.3億元人民幣、3.52億元人民幣及6.64億元人民幣,2024年首6個月的經調整純利更達到5.13億元人民幣。

新股市場回暖,但大市仍較淡靜,投資氣氛則繼續受美國息口政策所困擾。聯儲局主席鮑威爾日前出席活動時稱,美國目前經濟較9月首次減息時更強勁,使聯儲

局在決定進一步減息時,可能會更謹慎。美國聖路易聯邦儲備銀行總裁穆薩萊姆亦預計,聯儲局仍會維持着減息周期,但並未決定12月的議息會議的最終決定,該局官員對所有選項均持開放態度。隨着通脹率持續向2%的目標回落,該局可以考慮放緩或暫停減息步伐,以仔細評估當前經濟環境、未來訊息及前景。聯儲局官員的近期言論,令市場預計12月份有機會暫緩減息動作。

分析:港股處待變格局

輝立證券董事黃偉傑表示,港股這段時間窄幅波動,正是待變格局。市場對本月內地的一些重要會議有所期待和憧憬,包括中央經濟工作會議和中共中央政治局會議。期待有實質利好消息出台之前,好友未敢大手買入,致令市況窄幅波動,出現牛皮待變的情況。

科網股個別發展,美團(3690)連跌6日,終失守160元大關,全日收報159.2元,跌3.6%,6日來累跌近一成。阿里巴巴(9988)亦跌2.4%,收報81.95元。騰訊(0700)則升0.5%,比亞迪電子(0285)獲著名蘋果分析員郭明錕唱好,全日升5.2%,成升幅最大藍籌。據報小米(1810)提前在下月發布新手機,股價升1.2%。機械人概念股有追捧,優必選(9880)升5.3%,AI股黑芝麻智能(2533)更升11.1%。

貝萊德智庫予中國股票「適度增持」評級



●Matt Colvin(左)指出,內地樓市在政府的政策支持下,已經有初期積極信號。右為胡伊玲。香港文匯報記者岑健樂攝

香港文匯報訊(記者 岑健樂)內地9月份宣布推出政策組合支持經濟增長,為經濟與金融市場帶來正面影響。貝萊德智庫表示,由於中國股市的估值較多國發達市場為低,而且部分內地城市的新盤銷售面積開始回復增長,因此予中國股票「適度增持」評級。

貝萊德亞太區投資組合解決方案主管胡伊玲表示,內

地9月底宣布一攬子刺激政策時,確實注意到有大量資金流入中國相關的ETF。因此,日後若內地有任何進一步的刺激政策公布,相關ETF將繼續成為投資中國的良好策略。不過該行同時指出,現階段內地所推出的措施不足以全面逆轉現時中國經濟增長較為疲軟的情況,中國經濟面臨結構性挑戰,因此該行對中國股市的長遠前景仍持審慎態度。

就內地房地產市場前景,貝萊德全球新興市場股票基金投資經理Matt Colvin表示,儘管內地住宅房地產市場表現,在政府的政策支持下,已經有初期積極信號,包括部分內地城市的一手住宅房地產銷售面積開始回復增長,但預測內地住宅房地產價格何時全面復甦仍為時過早,因為現時中國經濟表現仍存在不確定因素。

對國債持中性態度

此外,對中國國債前景評價,貝萊德認為雖然人民銀行推出寬鬆貨幣政策,有助支持中國債券價格表現,但現時中國10年期國債的收益率已經相對偏低,而發達市場上有更多收益率比較高的高質量債券選擇,因此該行中國國債表現持中性態度。

業界料受惠「貸八成」單位達3528個

香港文匯報訊(記者 蔡競文)金管局前日出手,容許銀行向於2021至2023年以建築期付款購入住宅樓花的合資格買家,將最高七成的按揭貸款上限提升至八成,及將「供款與入息比率」上限五成上調至六成,協助樓市高位買樓花的用家完成交易,中原地產研究部昨推算,料有3,528個單位可以受惠。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨表示,選取五大發展商(長實、恒基、新世界、新地、信和)旗下所有新盤,以及首次推出之300個單位以上新盤作統計,2021至2023年期間售出的私人住宅樓花物業買家選擇建築期付款,錄17,283宗,其中仍未做銀行按揭(扣除全額支付)的物業約有兩成,錄3,528宗。

她指出,金管局前日推出一項特別安排,銀行可以向於樓市高位以建築期付款購入樓花住宅物業的用家提供最高八成的按揭貸款,以及上調「供款與入息比率」上限至六成,相信上述約3,500多個買家將會受惠。

柏瓏項目涉1125伙佔最多

這3,528個未上會的物業,大部分將於2025年上會。其中四個主要樓盤合共2,654個,已佔未上會單位的75%,包括信和/嘉華/中國海外/港鐵的元朗錦上路站「柏瓏」1,125個、長實油塘親海軒650個、信和/嘉華/招商局置地/港鐵的將軍澳日出康城十一期「凱柏峰」556個、以及華懋/港鐵的何文田「瑜一」323個。