增供應有心無力 遏樓價杯水車薪

官地陷斷層 下季料僅3劣地

上周五中原樓價指數周升0.81%，距離2019年6月歷史高位僅差1.25%。香港政府本周將公布下財季(7至9月)賣地計劃，然而巧婦難為無米之炊，估計最大機會推出的3幅住宅地，皆屬小型地皮，只能提供數百伙單位，要遏止樓價升勢無異杯水車薪。翻查賣地表，政府已陷入無大型官地可推的尷尬局面，故此估計將同時宣布提供1,150伙的市建局土瓜灣項目於季內招標，令賬面供應量不致突然大幅萎縮，為樓市火上加油。

●香港文匯報記者 顏倫樂

按政府今年初公布的賣地安排，扣除第一財季推出的土地，香港文匯報記者推算下季推出的地皮共有4幅，分別是3幅住宅地及1幅商業地，估值75.4億元(港元，下同)至82.8億元。而3幅住宅地分布於灣仔、元朗及九龍塘，全屬小型地皮，只能提供數百伙單位。其中最貴重地皮為九龍塘廣播道用地，為去年9月收回的教育電視中心舊址，處於傳統豪宅區，可建樓面約7.1萬方呎。由於規模適中，預計可供興建約80伙單位，料受發展商追捧，包括中小型發展商亦可參與，可發展為精品豪宅。

廣播道豪宅地預料受追捧

香港文匯報記者就上述廣播道地皮分別向泓亮諮詢及評估、普縉集團兩間測量師行查詢，估值介乎13.1億元至14.2億元，每方呎樓面地價約1.85萬元至2萬元。翻查資料，九龍塘區內少有土地供應，對上一幅同區住宅地已是3年前招標的九龍塘龍翔道地皮，由九倉以124.51億元投得，每方呎樓面地價達28,531元，創當時全港住宅官地呎價計第三高。

另一幅價值高昂地皮為灣仔皇后大道東269號用地，即呂祺教育服務中心現址，可建樓面約9.9萬方呎。該地位於灣仔道及皇后大道東的交滙點，距離灣仔港鐵站約10分鐘步程，附近社區配套充足，亦有半新盤壹環造價可做參考。業界相信，可參考壹環發展成以中小型單位為主的精品豪宅。

灣仔區近年少有住宅地供應，對上一幅批出為捷船街住宅地，由合和於2014年中以2.23億元投得，樓面地價達1.6萬元。

而今次皇后大道東地皮規模不大，相信會獲多間財團競投，業界預計每呎樓面地價約1.8萬元至1.9萬元，總值約18億元。此外，位於東頭工業區北面的元朗流業街住宅地亦預料下季推出，可建樓面約7.8萬方呎，料作低密度發展，估值約4.3億元至5.6億元。

去年流標東涌商業地「翻叮」

值得留意是，曾於去年10月流標的東涌第57區商業地估計在下季重推，可建樓面約126萬方呎，市場估值僅40億至44億元，每方呎樓面地價約3,200元至3,500元。雖然最近售出的銅鑼灣商業官地高於市場估值上限批出，但不代表東涌商業地會同樣理想。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚直言，對地皮反應未樂觀，除因該一帶屬新區，亦因為東涌整體商業供應上升，好像東薈城1及2期、航天城等，而港珠澳大橋人工島亦有龐大商業樓面供應，都對地價造成壓力，此外，疫情下不少零售模式改為網購，亦有公司改變辦公室模式為在家工作，因此對日後租售價都未感樂觀。

市建土瓜灣1150伙上場保駕

官地以外，香港市建局的土瓜灣庇利街/榮光街發展上周截收36份意向書，估計會安排在下季推出招標，預料政府亦會一併將其計入下季賣地計劃內。由於項目為市建局繼2014年觀塘市中心重建項目後規模最大住宅地盤，總樓面71.75萬方呎，可提供約1,150伙單位，估計成為及時雨，令政府下季私宅土地供應的單位數量，在目前樓價再逼近歷史新高之際，不會突然大幅萎縮，為樓市火上加油。翻查資料，過去兩年來，住宅官地連同一鐵一局的每季供地單位數量，由1,360伙至3,720伙不等。

●灣仔皇后大道東269號用地，可建樓面約9.9萬方呎，已屬下財季最大規模住宅官地，亦是相距7年之後灣仔再有住宅地供應。 資料圖片

下財季(7至9月)料推出地皮之資料

地盤位置	用途	總樓面(方呎)	估計地價(億港元)	每呎樓面地價(港元)
灣仔皇后大道東第269號	住宅	99,055	17.8–19	18,000–19,200
元朗流業街與涌業路交界		78,577	4.3–5.6	5,500–7,160
九龍塘廣播道第79號		71,044	13.1–14.2	18,500–20,000
大嶼山東涌第57區	商業	1,257,772	40.2–44	3,200–3,500

資料來源：香港地政總署、泓亮諮詢及評估、普縉集團 製表：記者 顏倫樂

土儲乾塘 全財年僅6000伙

有心無力

翻查賣地表，香港政府土地供應緊張，本財年可以供應的土地只有1.65萬伙，雖然按年微升，但留意當中官地只有6,000伙，屬主動推地以來最少。反而「一鐵一局」的供應有7,220伙，為首次超過同年官地供應。換言之，今年要達到全年供應目標1.29萬伙，只能靠「一鐵一局」，側面反映政府手上土地儲備「彈藥」買少見少。

受土地增撥公營房屋影響

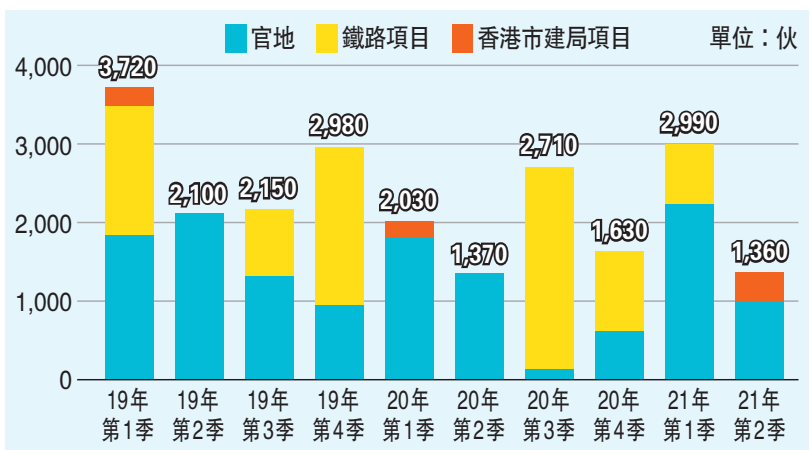
政府今年初公布，本財年可以供應的土地一共可建1.65萬伙，連續3個財年維持在1.5萬至1.6萬伙左右水平，相比再前3年(2016/17年度至2018/19年度)平均有2.86萬伙的供應量，大跌約44%。業界相信，這與政府2018年調整每年公私營房屋供應比例有關，因政府年度供應目標由過去的一般1.8萬伙，大減至近3個財年僅1.29萬至1.35萬伙。

更值得憂慮的是，政府於房屋供應上主導能力變弱，本財年官地有15幅，可供興建約6,000伙單位，數量歷年最少，而佔全年供應比例跌至37%，同樣為有記錄以來最少。年度供應側重於「一鐵一局」項目，可供應單位高達7,220伙，為政府2010年主動推地以來，首次超越官地成為財年賣地主力，佔全年供應量比例竟高達44%，比例為有記錄以來最高。

鐵路項目要臨時「急推」

本財年的「一鐵一局」項目有哪些呢？據了解，港鐵本財年會推出3個項目，包括東涌配電站、百勝角通風大樓及東涌東站第1期，合共可興建約4,050伙。至於市建局供應量亦有3,170伙，為近3個財年最多。當中，供應約1,900伙的東涌東站第1期被業界認為屬「急推」，主因附近的填海工程及道路工程仍在進行中，而東涌線延線更預計於2029年才能落成。

業界認為，上述數字反映本財年政府將更主要依賴「一鐵一局」項目推地供應，手上土儲買少見少。亦因此，財年首季的供應已按季大減，據政府年初公布，財年首季(4月至6月)只推出2幅住宅地共980伙，連同市建局推出兩個項目共約380伙，合共才提供1,360伙，按季（2,990伙）大減55%。



近年按季私宅土地供應量*

季度	官地(伙)	鐵路項目(伙)	市建局項目(伙)	總數(伙)
2019年第1季	1,860	1,650	210	**3,720**
2019年第2季	2,100	0	0	**2,100**
2019年第3季	1,350	800	0	**2,150**
2019年第4季	980	2,000	0	**2,980**
2020年第1季	1,850	0	180	**2,030**
2020年第2季	1,370	0	0	**1,370**
2020年第3季	160	2,550	0	**2,710**
2020年第4季	630	1,000	0	**1,630**
2021年第1季	2,240	750	0	**2,990**
2021年第2季	980	0	380	**1,360**

*因私人重建/發展項目供應較浮動，並未不計算在內

正面因素增 樓價地價看好

今年上半年賣地表現

地盤位置	用途	總樓面(方呎)	地價(億港元)	每呎樓面地價(港元)	中標財團	備註
山頂文輝道第9及11號	住宅	144,970	72.5	50,010	九倉、黃志祥、張松橋、陳凱韻、劉鑾鴻	高市場估值上限約一成
啓德第4E區2號		648,143	102.8	15,861	長實	貼近市場估值上限
古洞第25區		1,199,131	86.14	7,184	新地	高市場估值上限44%
銅鑼灣加路連山道	商地	1,076,400	197.78	18,374	希慎、華懋	高市場估值上限近15%
粉嶺安樂門街、安全街與安居街交界	工業	216,787	8.1294	3,750	豐樹基金	接近市場估值下限

資料來源：香港地政總署、市場綜合消息 製表：記者 顏倫樂

後市展望

過去半年樓價持續攀升，地價亦同樣表現亮麗，大部分土地都以高出市場估值上限批出。好像年初由九倉牽頭財團山頂豪宅用地，成交價就高估值上限約一成，而4月新地更以高估值上限約四成多投得古洞區地皮發展，引起市場嘩然。測量師普遍看好下半年的地價，由於利好因素較多，預測地價會持續向上。

測量師：地價其實未算大升

普縉執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示，過去半年地價上升情況，主要因為發展商對個別地皮特別感興趣而造成，因此出價進取，整體看來地價其實未算大升，因此該行只因應市況對估值輕微上調約5%至10%。展望下半年，由於新冠肺炎疫情改善，經濟重拾軌道及通關有望等，樓市正面因素較多，如果持續暢旺，預料住宅地價亦會應聲上升。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，去年至今，疫情下樓價未見回落，而過去半年即使疫情反覆，但地價亦依舊向上，反映發展商預計後市樓價會有一個較大升幅，才會以進取價投地。尤其新地早前以高出市場預期價甚多的價錢投得古洞地。

他表示，目前樓價與歷史高位相差已極微，預料短期內將會破頂。由於美國量寬下市場資金氾濫，而最近香港疫情亦已放緩，市場對疫情的影響亦已有一定消化，他估計，即使疫情出現下一波亦不會對樓市有太大衝擊，反而往後準買家會更多留意市場資金鏈的情況。總括而言，他預計下半年無論樓價抑或住宅地價都會向上。

商地高價成交有特殊原因

至於商業地在上半年雖然亦出現高價成交，但張氏指，售出的銅鑼灣加路連山道地皮情況較特殊，由於該區商業地供應稀缺，而中標財團又屬於該區土地的最大持份者，在協同效應下才會令地價出現一個較大的上升，對往後商業地造價的後續力仍然有待觀察。

不過，張翹楚亦提醒，樓市現時最大隱憂在於加息機會上升，由於美國通脹飈升，5月通脹率升至5%，創13年高位，而香港日後亦無可避免面對加息，一旦加息勢必會影響準買家購買能力。

但他預料，即使加息幅度會相對溫和，影響較多在於市民入市意慾及壓力測試門檻上。整體而言，目前利好因素多於利淡，再者土地供應的問題仍然未有明確解決方案，因此對後市看法維持正面。

●普縉張聖典表示，過去半年地價上升，主要因為發展商對個別地皮特別感興趣而造成。 資料圖片

●泓亮張翹楚估計，即使疫情出現下一波，亦不會對樓市有太大衝擊。 資料圖片

●文輝道9及11號地皮以高過市場估值上限約一成售出，每呎樓面地價5萬元。 資料圖片