

# 上半年總地價收入71億 反彈29%

## 萊坊：發展商投資審慎 宜推細地免流標穩信心

### 樓市透視

近兩年一手新盤供應量多，發展商除減價賣樓外，也減少洽商換地補地價，特區政府也大幅減少賣地數量及規模，以穩定樓市供應。今年上半年特區政府地價收入錄得約71.1億元，雖然處於偏低水平，但已較去年同期的55.2億元回升29%。

萊坊指出，目前樓市雖有見底回穩跡象，但發展商仍維持審慎投地或換地改契等投資，出價會嚴控風險，宜推出規模較小的地皮，以免出現流標。

大公報記者 劉向陽

據差餉物業估價署編製的私人住宅售價指數，樓價自2021年9月見398.1點歷史高位後，持續反覆下滑，今年5月指數最新報286.6點，累積下跌28%。另外，樓價下跌，一手住宅需求也減弱，過去兩年半的潛在供應持續在10萬伙以上，其中貨尾存量翻倍至2.8萬伙，因而發展商買地欠積極性，導致多幅地皮流標收場。

特區政府近兩年雖然無明確要暫停賣地，但已明顯拖慢賣地安排及減少賣地數量，每季只安排一幅中小型住宅地皮招標，甚或如去年首季更暫停推出住宅地。此導致自2006年後，2024年上半年再出現18年來首次零賣地情況（不計加油站、充電站及電訊站地皮），因而賣地收入為零。至於今年上半年情況稍為好轉，期內共賣出3幅地皮，收入48.9億元，為16年來次低，其中兩幅小型住宅地皮成交價同為6億元，而青衣物流地則以36.786億元成交。

### 補價收入22億 16年最少

地皮招標收入雖較去年同期好，但私人市場的換地改契情況則不如去年，兼且洪水橋第32A至D區的4宗大型原址換地個案，因特區政府檢討土地用途而延後完成期限，導致今年上半年暫錄的補地價收入僅22.2億元，為2009年後的16年新低。其中，逾億元補地價的住宅用地，只有洪水橋第34B區原址換地及東涌東站首期物業發展項目。初步總結，特區政府今年上半年的地價收入約71.1億元，較去年同期的55.2億元增加29%，但仍是近19年的第二低。

由於洪水橋4宗原址換地的期限延

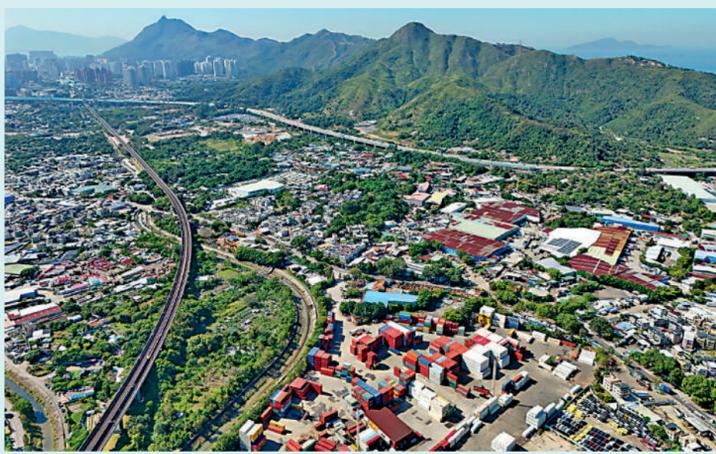
至今年12月底，即使屆時能達成協議，以百億元的補地價卻只能計入明年庫房收入。另外，目前環路政經局勢多變，樓市雖有止跌回穩跡象，但相信特區政府未來只會維持少量推地，加上發展商未積極進行換地補地價，即使下半年落實推出北部都會區首幅片區開發土地招標，然而基於其規模龐大及複雜性，應須數月時間讓財團考慮及估算入標風險，估價地價收入維持低企。不過，慶幸的是，7月有兩幅現代多層產業大樓土地截標，若成功售出，今年全年的地價總收入應超過去年的百億元水平。

### 新盤低價去貨 樓市回升需時

萊坊執行董事兼大中華區估價及諮詢部主管方耀明表示，近期住宅樓市交投好轉，反映市場購買力存在，不過成交價未見明顯回升跡象，發展商繼續減價賣樓，可見樓市仍未真正回升，發展商對後市走向疑慮未消，難以說服他們重新大舉增加土地發展儲備。因此，未來發展商仍審慎處理投地或換地改契發展等投資，如選擇一些位置較好及社區配套較成熟的地皮，在嚴控風險下謹慎出價。

他相信，特區政府面對發展商低增意欲，本財年應減慢推地步伐，兼以規模較小地皮為主，以免大規模地皮出現較大流標機會，對市況帶來負面影響。

至於特區政府有意借助市場力量，加快發展北部都會區。方耀明指出，必須顧及發展商對新區發展長期會增加財務承擔的風險，提供一些鼓勵措施或政策來吸引他們參與的興趣，締造雙贏局面。



▲洪水橋四宗大型原址換地延後完成期限，導致今年上半年補地價收入大減。

### 特區政府過去10年上半年地價收入



### 已安排本季截標地皮

地點	屯門海珠路	元朗創新園 福宏街／宏利街	洪水橋 39A區及39B區
地段	屯門市地段569號	元朗市地段545號	洪水橋市地段10號
用途	住宅	工業	工業
地皮面積 (萬方呎)	4.7362	34.9184	83.6761
可建樓面 (萬方呎)	28.2103	173.8386	418.3805
估值 (億元)	5.6至7	8.7至17	21至42
截標日期	8月8日	7月25日	7月25日

大公報製表

### 上半年賣地個案

大圍美田路	
用途	住宅
可建樓面	19.3752萬方呎
成交價	6.06億元
每呎樓面地價	3128元
發展商	新地

東涌第106B區	
用途	住宅
可建樓面	40.1153萬方呎
成交價	6.02億元
每呎樓面地價	1501元
發展商	新地

青衣青鴻路與青衣路交界	
用途	物流及公眾停車場
可建樓面	245.2427萬方呎
成交價	36.786億元
每呎樓面地價	1500元
發展商	豐樹產業



### 上半年主要補地價收入

洪水橋第34B區住宅用地	
補地價金額	16.68007億元
發展商	新地及恒地

東涌東站物業發展B地盤	
補地價金額	3.37299億元
發展商	南豐及港鐵

## 今季料兩住宅地招標 東涌及荃灣呼聲高

發展商近年忙於清理庫存，因而對增加土地儲備欠缺積極性，特區政府雖然維持土地供應政策，但實際上近兩年供地數量及規模都大幅減少，市場估計，目前市況未明顯回升情況下，相信本季只會推出一至兩幅小至中型住宅地招標。

本財政年度賣地計劃內只有8幅住宅地，大部分地皮的估值由數億至10多

億元，只有曾流標的赤柱環角道豪宅地估值逾30億元。土地供應方面，屯門海珠路地皮已於6月底安排招標，並在8月8日截標，以及筲箕灣東大街、牛頭角彩興路及彩霞道共3幅土地仍在進行土地改劃程序，難在本季推出外，其餘土地可隨時推出招標應市。

### 東涌地供應近千伙 估值8億

由於特區政府今年初成功售出東涌

第106B區住宅地，估計賣地表內的東涌第106A區地皮最有機會在本季推售。另外，早前完成土地改劃程序的荃灣永順街住宅地，同樣有機會在本季登場。該兩幅住宅地略具規模，東涌第106A區預計提供近千伙，估值8億多元；荃灣永順街地可供應近800個中小型單位，估值中位數15億元，兩幅地皮對中型發展商而言，投資額及風險也不大，相信能吸引發展商入標。

### 本財年賣地計劃尚餘住宅地

地點	地段	地盤面積 (萬方呎)	可建樓面 (萬方呎)	估值 (億元)
東涌第106A區	東涌市地段54號	15.2849	53.4971	8.02至8.56
荃灣永順街與德士古道交界	荃灣市地段441號	6.9966	44.0463	13.21至19.82
筲箕灣東大街	筲箕灣內地段860號	1.6146	14.5314	8.14至10.17
牛頭角彩興路	新九龍內地段6674號	4.0903	36.8129	9.57至14.73
牛頭角彩霞道	新九龍內地段6675號	3.3368	27.1253	9.77至12.21
西貢打鼓嶺清水灣道	丈量約份223號地段317號	26.8024	25.2588	12.63至15.16
赤柱環角道	鄉郊建屋地段1204號	25.7260	48.0236	31.22至48.02



▲東涌第106A區（藍框內）有望本季推售。紅框內為已售出的106B區住宅地。

## 地價下滑 沙田地半年跌21%

樓價持續探底，除了打擊發展商的投地意欲外，地價也隨着市況回落，從近一年沙田區3幅中小型住宅土地的成交呎價中，反映發展商出價愈來愈保守。

該3幅沙田地皮分別位於小瀝源及大圍，去年中招標的源順圍地皮共有11家發展商競逐，去年7月由新鴻基地產（00016）以6.19億元投得，以可建樓面15.66萬方呎計，每呎樓面地價3952元。隨後相隔約3個月招標的小瀝源路地皮，入標發展商減至6家，新地雖有入標，但卻敗於華懋之手，該地成交價10.21億元，以最高可建樓面30.41萬方呎計，每呎樓面地價只有3357元，3個月跌價15%。

大圍美田路住宅地於去年12月招標，今年1月截標時共收到6家發展商入標，最後由新地以6.06億元奪得，

可建樓面為19.37萬方呎，每呎樓面地價3128元，較華懋的地皮再低6.8%，相對源順圍地則6個月跌價近21%。若然約3年前相比，2022年9月由永泰地產（00369）及萬科香港投得的大圍和里住宅地比較，地價跌幅更驚人，當年地皮成交價逾7.86億元，每呎樓面地價8802元，即地價在3年期間累跌64.5%。

### 發展商出價保守

再比較上述地皮的中標價與次標落選標價，源順圍地皮次3標較中標價低約5%至24%；小瀝源路地皮則低約20%至40%；美田路地皮低約4%至42%。至於顯和里地與中標價只相差4%至11%。此可反映不少發展商估計未來3至5年樓價走勢仍然偏軟，故以較大的利潤估算來評估地皮價值，出價極為保守。

## 北都區「片區開發」試點 兩項目可望下半年招標



▲北部都會區加快建設，特區政府提出「片區開發」試點的新發展模式。圖為粉嶺北。

### 加快進度

特區政府加快北部都會區建設，去年提出「片區開發」試點的創新發展模式，並於去年底就3個「片區開發」項目向市場徵集發展意向書，今年3月截止共收到22份意向書，特區政府已密鑼緊鼓籌備在下半年安排一至兩個項目招標。

該3個「片區開發」分別位於粉嶺北、洪水橋及新田科技城的新發展區之內，佔地由約12.5至18.6公頃，每個片區都有住宅、物流或創科、政府設施及公園等不同土地用途類別，特區政府就有關片區發展初步定下基本要求，包括發展商需就所有用地進行土地平整和建設基礎設施，然後可保留住宅用地自行發展，以及在完成興建公共

設施，如道路、休憩用地等後交回政府管理。

不同「片區開發」試點會對產業用地有不同發展要求，包括由發展商保留部分用地興建和營運企業和科技園大樓，亦有要求發展商興建產業大樓後交回特區政府，亦有部分只要求發展商進行土地平整。

### 粉嶺北及洪水橋條件較成熟

特區政府收到的22份意向書，有來自本地和內地的發展商、綜合發展企業、建築或物流承建商，以及電商物流公司等，當中本地企業佔約六成，內地企業佔四成。暫時已知有遞交意向書的本地發展商包括恒基地產（00012）、新鴻基地

產（00016）、新世界發展（00017）、信和置業（00083）、會德豐地產、華懋集團、太古地產（01972）等。

特區政府現正整理及分析意向書的意見，以決定「片區開發」試點的範圍、發展參數、工程要求和財務安排等，從而敲定日後招標的細節和條款，包括片區的發展年期；繳付地價安排如一筆過繳清、分紅制抑或可分期支付；是否採取傳統價高者得制度抑或雙信封制批出土地等。

由於各新發展區的推展進度有先後，粉嶺北及洪水橋較成熟，其「片區開發」應可以趕及下半年率先招標，新田科技城片區則最快明年才可進行招標。