

政府推8幅住宅地 小瀝源地皮下季招標

新財年潛在供應逾萬五伙

新一個財政年度賣地計劃合共推出8幅住宅用地，連同鐵路物業、私人重建及市區重建局項目，潛在土地供應可興建約15,150伙。住宅用地其中6幅為本財政年度滾存住宅地，兩幅新增住宅土地，均位於沙田小瀝源，屬中小型地皮。新財年首季度(4月至6月)將透過招標出售一幅沙田小瀝源住宅用地，涉280個單位。

下年度8幅住宅地皮可供應5,690伙，6幅已完成改劃。其中，東涌第106A區地皮招標條款將會優化，單位面積由平均90平方米降至60平方米，即逾640平方呎，下年度沙田小瀝源兩幅新增住宅地皮規模較小，位處成熟社區，發展局相信，在仍較淡靜的市況下，可吸引市場興趣。

政府今年繼續「惜地」

發展局局長甯漢豪昨表示，去年市況淡靜、經濟多變數，不過，土地供應仍有一定進展；今年政府繼續「惜地」，收起部分貴重或重要地皮留待市況轉好推出，另增推兩幅細地，反映政府審慎態度。由於政府剛撤辣，暫時會以審慎態度應對，因此，新財年首季，會先推一幅吸引力較大的小型住宅地皮，地價收入330億元的預算是合適預測。

甯漢豪稱，沙田小瀝源用地位處發展成熟社區，不存在配套不足。東涌106A區地則位於新區，故有「起動期」，需時將設施起好。此外，該用地將加入青年宿舍



大行料撤辣有助刺激交投。 資料圖片

最新一份財政預算案宣布，全面撤銷樓市「辣招」後，多家大行發表報告認為，鬆綁力度超出預期，但普遍看法仍較保守，主要因利率處於高水平，即使交投回升，但全年未必能扭轉跌勢。不過，摩根士丹利對樓市較為樂觀，並轉料樓價今年會反彈半成。

大摩發表報告指，由原預期今年樓價下跌10%，然而，全面撤辣後，估計有助



甯漢豪稱，政府剛「撤辣」，暫以審慎態度應對，首財季先推較吸引的小型住宅地皮。

單位，要求10%樓面作為青年宿舍，涉及160個宿位、700多伙私人住宅。

地政總署署長黎志華補充，新財年推出的東涌東地皮絕對是「寶地」，雖然東涌106B區住宅地去年曾流標，但東涌第106A區地皮招標條款將會優化，相信更貼市，能迎合中小型市場，發展商信心應該會較大。

一鐵一局供應4060伙

至於「一鐵一局」合共供應4,060個住宅單位，當中，港鐵(0066)將推出東涌東站項目，涉及1,200伙，詳情將由港鐵公布；市建局提供2,860伙，涉及3個項目，包括九龍城啟德道/沙浦道、旺角山東街/地土道街、觀塘市中心項目；其餘為私人重

建發展項目涉及3,200伙及2,200伙。

萊坊估價及諮詢部主管方耀明表示，由於利息及興建成本較高，很多住宅過去幾年銷情一般，發展商賣樓年期加長，變相持貨期加長，等於持貨成本增加，相信要在賣樓情況改善下，土地市場才有所改善。

下年度推兩幅商業地

另一方面，新財年有兩幅商業地，包括啟德4C區商業地為滾存地，另一幅為沙田石門商業地，佔地4,000平方米，可建樓面約4萬平方米。另推出一幅位於元朗洪水橋工業用地，提供樓面面積54.4萬平方米。連同住宅地，新財年合計共有11幅用地招標。

大摩轉軌睇好今年樓價升5%

刺激投資物業等需求，令交投上升，故將今年樓價預測調整至上升5%。

不過，中信里昂看法較悲觀，估計樓價今年再跌11%，雖然預期撤辣可刺激首置及換樓需求，但在經濟疲弱及高息環境下，相信發展商要提供更多折扣招徠，並影響地產股盈利及派息。

瑞銀將今年樓價跌幅預測，由原來介乎5%至10%，略為調整至5%，一旦住宅租金進一步回升，以及樓按成本下降，樓市氣氛下半年可望改善。

高盛料交投改善

滙豐證券則表示，未來數月本港住宅成交量可望大幅反彈，但樓價難以出現「V形」反彈，在高庫存及息口高企下，料樓價今年上半年再跌5%後才能企穩，2025年則反彈2%。

另外，高盛預期樓市交投改善，但在美國開始減息前，本港樓價仍會受壓，料明年才會扭轉跌勢，回升5%。

花旗認為，影響樓市兩大因素分別是利率及市場前景看法，若全面撤辣後未能帶動樓價上升，可能進一步削弱置業者信心。

花旗續稱，在目前利率環境下，不會誘使投資者買樓收租，而放棄無風險的定期存款。對於非港人，目前的環境如內地經濟等看法，均較2022年差，相信整體樓市成交只會輕微改善至每月3,500宗，較牛市平均5,000宗為低。同時維持預計今年樓價跌10%。

該行維持對地產股「減持」評級，惟不依賴地產銷售，且資本開支較低及低負債收租股，如領展(0823)和九龍倉置業(1997)前景相對較好。

發展商趁撤辣勢好推盤

樓市全面撤辣後，全新盤趕出籠。恒地(0012)旗下長沙灣Belgravia Place周日(3日)發售首輪138伙，同系大埔美新里項目亦於今天命名，有機會3月同步推售，項目提供120伙。

消息指，Belgravia Place截至昨晚累收2,200票，超額登記逾15倍。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民稱，該盤前晚加推72伙，折實平均呎價15,986元，當中7伙加價約2%，其餘單位原價加推。

蒼鳴增優惠吸收租客

另一邊廂，宏安地產(1243)旗下黃大仙蒼鳴推出全新「買樓收租易付款計劃」，設17%樓價折扣，買家或其親屬如於香港擁有物業，即可選用上述計劃，加上基本折扣，最高可獲27%總折扣，及4%的「買樓收租易現金回贈」。

此外，會德豐地產旗下啟德MONACO MARINE推出印花稅回贈優惠予10伙精選單位，扣減回贈後入場價730.5萬元，折實入場呎價22,466元。



Belgravia Place周日發售首輪138伙。

陳茂波冀樓市健康發展

財政司司長陳茂波昨表示，現時香港樓市炒風不再，市場供應充足，希望撤辣後，可以引導市場期望，令香港樓市平穩健康發展。大眾不需要過分放大撤辣後，可能會出現的負面情況，因為政府會密切留意市況。

他指出，當樓市正常時，政府會交由市場自行運作；然而，若市場環境轉變到有需要時，政府可以隨時再引入樓市辣招。

減股票印花稅無助交投量

另一方面，陳茂波認為，印花稅與股票市場流動性與交易量關係不是必然，股票市場交投量受多項因素影響，如去年港股投資氣氛受地緣政治因素影響，令部分歐美資金流向其他市場。

他續稱，經研判後下調股票印花稅無助交投量，加上股票印花稅是政府收入主要來源之一，故不應全部取消。

陳茂波強調，股市交易量與投資氣氛，以及資金流有關，目前最重要是盡量提升港股競爭力，包括提升市場質量，讓更多好公司前往香港上市，以及為港股開拓更多投資資金來源。