

# 部分考慮改劃住宅 停賣商業地穩樓市

香港經濟逐步復甦，惟商業房地產面對供過於求的挑戰。新一份財政預算案指出，考慮近年寫字樓空置率高企，加上未來數年供應相對充足，特區政府在來年不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有存貨；同時考慮將部分商業用地改劃作住宅用途，並提供更多用途上彈性。為配合有關工作，政府將推遲洪水橋/廈村新發展區市中心商業用地的原址換地完成期限。市場人士認為，此舉有助穩定市場信心，並建議可以通盤考慮，配合准許將商廈改裝學生宿舍及吸引企業來港政策，刺激需求。

政府消息人士昨表示，當局主要檢視未來數年計劃推出的商業用地，會視乎該地區的商業需求而進行改劃。其中，石門及小瀝源商業地亦在檢視範圍。至於其餘商業地皮會視乎情況及技術評估放寬規範，料將不多於兩成的樓面改為住宅樓面。

## 港島甲廈空置率逾14%

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示，目前商廈空置情況嚴重，值得市場關注。該行資料顯示，1月港島區整體甲廈最新空置率達14.13%，較對上一個月增



■業界建議政府在審批改裝學生宿舍時可以拆牆鬆綁。



1.54個百分點。當中，中環及金鐘甲廈空置率分別為14.66%及9.09%，按月增2.75及0.55個百分點，均處於高水平。至於九龍區整體甲廈空置率為16.17%，按月高出2.38個百分點。當中，東九龍核心區九龍灣及觀塘區空置率分別達25.96%及14.61%。

他認為，減少商廈新供應及將部分商業地皮改劃作住宅，可解決目前本港寫字樓空置率高企問題，有助紓緩供應壓力，讓市場可消化現有存貨，有利企業入市商廈物業的信心，對鞏固香港金融中心的地位有正面幫助。

## 倡商廈酒店改裝學生宿舍

高力香港企業客戶服務主管顏慧萍提到，現時寫字樓空置率高企，該行數據顯示，甲級寫字樓空置率於1月達17.1%，相等於1,420萬平方呎樓面。該行認同政府停售商業地，此舉可以預留空間讓市場消化商業樓面現有供應及穩定市場信心。

戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢表示，樂見政府考慮將部分商業用地改劃作住宅用途，並建議政府容許現有合適的商廈及酒店改裝成為學生住宿，

於審批程序方面可以拆牆鬆綁，提供更多用途上的彈性。此措施能夠提供更多住宅選擇，有助減輕租金壓力，並發揮相互作用，應對大學生床位供求短缺問題。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事兼主管鄭玄廷表示，政府來年不會推售商業地，會對市場未來5年發展有所幫助，目前商業供應需時7年至10年才被市場吸收。然而，西九龍及機場城亦有潛在供應，政府應從整體角度考慮。此外，促進需求方面亦為重要，當中包括政府政策支援及如何吸引更多企業。

仲量聯行香港董事總經理兼商業部主管鮑雅歷指，目前香港約有1,400萬平方呎甲廈空置樓面，2025年至2029年料有額外730萬平方呎新供應，空置率面對上升壓力。政府暫停推出商業地皮出售，可讓市場有更多時間消化現存供應及等待經濟好轉。

■當局主要檢視未來數年計劃推出的商業用地，會視乎該地區的商業需求而進行改劃。  
法新社

特区政府為配合新措施，將推遲洪水橋/廈村新發展區市中心商業用地的原址換地完成期限。

## 資本市場改革撮要

### 港交所

#### 優化上市制度

■增加海外認可交易所，便利海外企業在港第二上市

■積極籌備開通「科企專線」

#### 加強在東盟和中東推廣工作

■多家來自東盟企業正申請在港上市

■積極與區內國家探索包括ETF掛牌買賣等合作空間

#### 推進單股多櫃台安排

■雙櫃台股票使用同一國際證券識別碼，提升交易結算效率

■雙邊就落實人民幣交易櫃台納入港股通進行技術準備

### 證監會

釐清相關監管規定，以促進更多私募基金在港上市

■鼓勵具規模、持續產生穩定收入的另類資產基金集資

■港交所將就結構性產品發行機制提出優化建議

■將就增加主要指數衍生工具持倉限額的建議諮詢市場

### 其他

#### 優化與內地互联互通機制

■在港推出離岸國債期貨，盡快落實引入股票大宗交易

■將房地產投資信託基金納入互联互通標的

■積極研究推出進一步擴容增量方案，擴展大灣區跨境理財通



■港交所優化上市制度，便利海外企業在港第二上市。

## 100元印花稅 擴至400萬物業

財政預算案提出將住宅及非住宅物業徵收100元印花稅的物業價格上限，由300萬元提高至400萬元，即日生效。目前市場至少有5個新盤即時受惠，包括新地天水圍YOHO WEST PARKSIDE、泛海洪水橋滙都I、嘉里元朗朗天峰、宏安鴨脷洲Coasto，以及旭日屯門黃金海灣系列都會受惠。

### 料刺激上車盤成交

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，新措施為買家節省成本逾99%，料刺激上車盤成交，甚至居屋二手市場亦受惠，估計3月400萬元以下物業成交可按月增逾2倍。

## 新年度推出8幅住宅用地

新一年度土地供應方面，陳茂波指，賣地表包括8幅住宅用地，加上鐵路物業發展、市區重建局，以及私人發展和重建項目，潛在土地供應可供興建1.37萬個住宅單位，與《長遠房屋策略》預計相若。一手私宅潛在供應量在未來3至4年約10.07萬伙。

陳茂波表示，未來5年準備可供興建8萬個私營房屋單位的土地。當中

六成半來自北都及東涌新市鎮擴展區。市建局及其他私人發展項目供應尚未計算在內。私營房屋供應估計平均每年落成逾1.7萬伙，較過去5年平均數減少8%。一手私宅潛在供應量在未來3至4年約10.7萬伙。

### 未來5年公營屋供應19萬伙

至於公營房屋，政府已覓得足夠土地於未來10年滿足興建30.8萬伙的目標。連同簡約公屋，未來5年總體公營房屋供應達19萬伙，較本屆政府上任時的5年期增八成。

高力估價及諮詢服務高級董事及融資評估主管侯志港指，考慮到未來3至4年可提供一手私宅逾10萬伙，料樓價表現仍平穩。



■公營房屋未來5年供應量達19萬伙。

