



物業租值十年首跌 舖位商業單位挫9.2%

61%住宅免全年差餉 業主佳音

修例風波重挫零售及旅遊業，本港經濟陷入寒冬，差餉物業估價署重估全港335萬個物業單位差餉租值結果顯示，各類物業應課差餉租值整體按年下跌2.4%，是近十年來首次下調；其中舖位及商業單位按年大跌9.2%，各類住宅則錄得0.1%至1.5%跌幅。經濟前景不明朗，財政預算案「派糖」165億元，寬減住宅及非住宅物業全年差餉，料可惠及335萬個各類物業業主，全港大約61%住宅物業下年度毋須交差餉。

房屋土地

大公報記者 曾敏捷（文） 攝影組（圖）

財政司司長陳茂波昨日宣布新一份財政預算案，同時公布重估的應課差餉租值。根據最新估算，2020/21年度的應課差餉租值平均下跌2.4%。舖位及商業單位跌幅最大，挫9.2%，是2000/01年度後單年最大跌幅。

私人住宅單位亦「罕見」出現跌幅，整體租值按年跌1%。其中以大型單位跌幅較大，實用1076方呎以上的大單位下跌1.5%，實用753至1075方呎單位下跌1.3%，752方呎以下小型單位跌0.8%。

十大屋苑中，六個屋苑租值出現減幅，將軍澳新都城跌幅最大，應課差餉租值按年跌4%；太古城、康怡花園、杏花邨、美孚新邨也按年跌3%；海怡半島按年跌2%；德福花園、黃埔花園、嘉湖山莊、沙田第一城則保持不變。

差餉物業估價署助理署長葉百強表示，今次是自2009/10年以來，整體物業市場應課差餉租值首次下跌，坦言：「都好多年未試過。」他稱較大跌幅來自商舖，因為遊客減少、市民購買力影響商舖收益，令租金負擔能力調低，影響租金調整。

代理：遊客區或現大量吉舖

他又說，重估差餉租值數字是以去年10月市況作評估，若對比疫情、社會事件等因素的最新影響，現時租金有向下調的走勢，故差餉租值有機會更低。「銅鑼灣、旺角、尖沙咀等旅遊區

，現時租值跌幅起碼30%至50%，民生區亦下跌10%至15%。」美聯旺舖董事盧展豪預期，未來情況或更差，遊客區或現大量吉舖。

非住宅首兩季上限5000元

資料顯示，銅鑼灣軒尼詩道與波斯富街交界的三層複式舖位，丟空近九個月後，去年12月以約30萬元短租本地時裝品牌包浩斯（Bauhaus）做特賣場，較舊租勁跌近83%；尖沙咀海防道原粵港澳週生生舖位今年一月轉為短租，租金約30萬元，較舊租跌近77%；旺角亞皆老街48號的原周大福金行結業後，日前最新承租價約20萬元，減租50%。

經濟前景不明，預算案宣布寬減全港業主全年差餉，住宅每戶每季上限1500元；非住宅首兩季寬免每戶每季上限5000元，其後兩季上限1500元。政府估計，全港約61%住宅物業下年度免交差餉，非住宅物業有73.1%及38.7%業主分別在首兩季及其後兩季免交差餉。

寬免差餉後，私人小型單位平均每年差餉減至1452元、中型單位8052元，大型單位23388元，分別節省20%至78%不等。庫房少收165億元，惠及293萬個住宅物業及42萬個非住宅物業業主。

疫情影響 新居屋開售存變數

【大公報訊】居屋是不少「無殼蝸牛」的上車盼望，惟新冠肺炎疫情不但剎停了今期居屋揀樓，甚至為下期居屋銷售增添變數。政府消息人士透露，今期居屋暫定三月恢復揀樓，但當局已減少揀樓人數和節數，以避免病毒傳播，料揀樓程序會放慢，下一期居屋的準備工作亦有所影響，「原本三月交上資助小組傾，現時都要推遲。」至於能否如期今年內推售，仍要視乎多項因素，但現時仍以去年底前推售為目標。

房委會料今年預售1.2萬伙

根據往年時間表，房委會通常在三月份敲定當年居屋銷售安排，包括選址、定價、申請資格等，但消息人士稱，由於今期居屋揀樓程序放慢了，加上未能評估疫情及市道對銷售的影響，下期居屋會有較大變數，「如果反應差，都不排除今年少啲。」房委會去年共推出8600個居屋和綠置居單位，並預計今年可預售1.2萬伙。

至於暉明邨和駿洋邨住戶，受到單位被徵用作檢疫中心所影響，消息人士稱，住戶可選擇繼續等待單位完成檢疫並入住中轉屋，或申請遷入其他單位。暉明邨因受到破壞需時六至八個月修復，期望年底前能完成工程再供編配，房委會暫時未有其他房屋項目被徵用作檢疫中心。



▲新冠肺炎疫情不但剎停了今期居屋揀樓，甚至為下期居屋銷售增添變數



▲2020/21年度的應課差餉租值平均下跌2.4%，其中舖位及商業單位受修例風波重挫零售及旅遊業影響，跌幅更高達9.2%

數看差餉寬免

133億元

寬免2020/21年度住宅物業全年差餉，每季上限1500元，惠及293萬個住宅物業

32億元

寬免2020/21年度非住宅物業全年差餉，首兩季上限5000元，其後兩季上限1500元，惠及42萬個非住宅物業

資料來源：財政預算案

2020/21年度差餉租值變化

物業類別	估值調整	全年應課差餉	差餉寬免後
小型住宅單位（752平方呎以下）	-0.8%	6732元	1452元
中型住宅單位（753至1075平方呎）	-1.3%	13896元	8052元
大型住宅單位（1076平方呎以上）	-1.5%	29292元	23388元
公屋住宅單位	<-0.1%	3276元	24元
舖位及商業單位	-9.2%	42768元	33876元
寫字樓	+1.2%	55452元	45684元
工業樓宇	+1.1%	18576元	11016元
所有物業	-2.4%	10788元	5976元

資料來源：差餉物業估價署

十大藍籌屋苑差餉變化

屋苑	2019/20	2020/21
鴨脷洲海怡半島	+8%	-2%
美孚新邨	+7%	-3%
將軍澳新都城	+7%	-4%
天水圍嘉湖山莊	+7%	0%
九龍灣德福花園	+5%	0%
沙田第一城	+5%	0%
紅磡黃埔花園	+5%	0%
東區杏花邨	+5%	-3%
鯽魚涌太古城	+4%	-3%
鯽魚涌康怡花園	+3%	-3%

資料來源：差餉物業估價署

「一地多用」項目增三選址 擬建社區設施聯用大樓



【大公報訊】為善用政府用地，政府繼續推展「一地多用」項目，首批六個項目除了包括去年已提及的重建屯門診所、發展上環消防局旁的擬議救護站、整合荃灣市中心數塊政府用地外，當局亦計劃在安達臣道前石礦場、將軍澳市中心和沙田山尾街興建社區設施聯用大樓。

政府消息稱，新公布的三幅用地，其中安達臣道前石礦場一幅政府、機構及社區用地中，初步會應地區要求，興建集室內運動場、停車場、社福及長者設施於一身的大樓；將軍澳市中心用地原計劃興建街市，現時將加設地區康健中心及託兒設施；至於沙田山尾街用地，原屬熟食市場用地

，將興建體育館及社福設施，「會盡快諮詢區議會，以免他們又說睇報紙先知。」

預留65億元優化海濱

此外，政府已預留65億元推動多個海濱發展項目，今年目標是再開通約一公里海濱長廊，將維港兩岸的海濱長廊增至24公里。

消息人士稱，今年內開通的海濱長廊主要位於灣仔會展一帶及啟德兒童醫院海濱。另外，當局亦計劃就灣仔金紫荊廣場及會展站休憩用地規劃，明年舉辦設計比賽，希望集思廣益，打造更多元化的海濱。至於討論多時的東區行人板道工程，預料年內會完成詳細設計，明年上半年就工程刊憲，2021年動工。



▲當局計劃就灣仔金紫荊廣場及會展站休憩用地規劃，明年舉辦設計比賽，打造更多元化的海濱

▲安達臣道前石礦場一幅政府、機構及社區用地，擬興建集室內運動場、停車場、社福及長者設施於一身的大樓

公營房屋五年內建逾10萬單位

【大公報訊】記者曾敏捷報道：政府致力增加房屋土地供應，未來五年公營房屋總建屋量逾10萬伙，包括約7.44萬伙公共房屋及綠置居單位，以及約2.6萬個資助出售單位；私人住宅單位每年平均落成量約1.96萬個，較過去五年的平均數增加約25%。政府已重新評估香港未來的土地需求，將引入土地儲備概念，預計今年第二季公布，作為政府日後覓地造地的藍本。

財政司司長陳茂波在財政預算案提到，多個新發展區中長期可提供逾21萬個單位，其中東涌東填海工程首幅房屋用地下月可交付使用，預計將於2024年首季提供10000個公營房屋單位。短中期供應方面，當局繼續改劃用地，盡快推展棕地發展等項目；為期三年的「土地共享先導計劃」亦將在今年上半年開始接受申請。

陳茂波稱，由他領導的土地供應督導委員會協調各部門，已重新評估未來土地需求，並引入土地儲備概念，預料今年第二季公布。消息人士稱，過去土地小組曾經估算香港有1200公頃土地短缺，當局進一步估計最新的短缺遠超此數。

引入土地儲備概念重新規劃

預算案亦提到，發展局正就「明日大嶼」相關研究爭取立法會撥款。陳茂波稱，明白市民憂慮「明日大嶼」對政府財政構成沉重負擔，政府對工務工程撥款和公帑運用一向有嚴格審核和監察機制，有信心、有能力確保工程開支為政府所能承擔。

陳茂波重申，土地供應緊絀，導致樓價高，

窒礙經濟發展，要根本地扭轉土地供應不足的形勢，甚至要有土地儲備，就要果斷及大規模的工作。

消息人士稱，明日大嶼屬長遠土地供應，政府需維持土地供應的持續性，不會因疫情、突發事件停頓。由於撥款仍待財委會審批，需推展延研究後才可就成本、時間表等再調整。此外，預算案提到，政府會盡快爭取撥款開展龍鼓灘填海計劃及重新規劃屯門西的研究，共涉及約440公頃土地，以發展工業及住宅等用途。

公屋聯會總幹事招國偉稱，明日大嶼非全部土地用作公營房屋發展，政府仍可透過賣地等獲利，認為財政上可負擔。不過，他憂慮在當下社會環境、政治板塊下，政府推行計劃難度更高。

數看房屋單位供應

100400伙

預計2019/20至2023/24年度總建屋單位數量，包括74400個出租公屋／綠置居、26000個資助出售房屋

19600伙

預計2020年至2024年私人住宅每年平均落成量的單位總數

資料來源：財政預算案

