



# 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%。」美聯仲量聯合辦事處董事盧展豪預期，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，空置近九個月後，去年12月以約30萬元短租本地時裝品牌浩斯（Bauhaus）做特賣場，較舊租勁跌近83%；尖沙咀海防道原粵港澳湛周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。

## 數看差餉寬免

133億元

32億元

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%
鯉魚涌太古城	+4%	-3%
鯉魚涌康怡花園	+3%	-3%

資料來源：差餉物業估價署

# 公營房屋五年內建逾10萬單位

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，土地供應緊繩，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



▲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%。

## 「一地多用」項目增三選址 擬建社區設施聯用大樓

### 【大公報訊】覓地

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、社區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、社區及長者設施於一身的大樓