



新財年推8幅宅地 賣地收入料330億 私樓供應1.5萬伙超目標14%

土地篇

樓市持續逾兩年的跌勢未盡，特區政府決心穩定市場，新一個財政年度除全面撤辣外，去年破紀錄的土地流標量，亦令政府調整年度土地供應。新財年的賣地計劃只得8幅住宅地，連同一鐵一局及私人市場在內，總潛在供應也只得約1.5萬個單位；兩者皆是自恢復主動賣地以來最少，但仍較長遠房屋策略1.32萬伙目標高出14%，預算地價收入約330億元。

大公報記者 林志光

財政司司長陳茂波昨日公布新一個財政年度的財政預算案時指出，本港現時資產市場偏軟，令地價收入下跌，且外圍環境仍然較為複雜，香港作為細小及外向型經濟體，無可避免受到影響，跟資產市場相關的收入仍需要時間完全恢復。因此，本港本財年經修訂的地價收入只約194億元，較原來預算大幅減少656億元，亦遠較過去年度為少。若以新財年的賣地計劃和土地供應目標為依據，他預算新財年的地價收入只約330億元，較修訂預算升約70.1%。

及1幅工業用地，分別提供約129萬方呎商業樓面及581萬方呎工業樓面；亦會考慮市場情況以決定推售土地的數量、種類和速度。另政府已為未來五年準備好可興建不少於8萬個私營房屋單位的土地，以便適時推出市場。當中近60%的土地供應來自新發展區和新市鎮擴展區，另40%來自其他地區的政府賣地項目和鐵路物業發展項目。

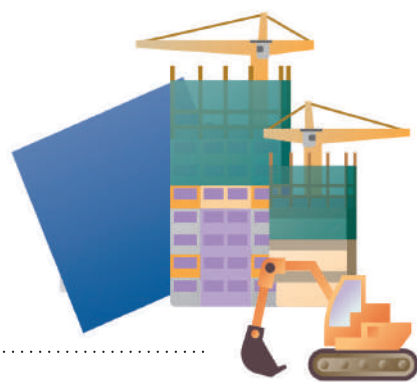
私營房屋供應方面，我們估計今年起的5年內，私人住宅單位每年平均落成量超過1.9萬個，較過去5年的平均數增加約15%。

潛在供應14年最低

基於1997年亞洲金融風暴後，政府有約10年時間採取勾地政策，令土地供應大減，樓價急升。政府於2011/12年度開始恢復主動推地，並於2013/14年度取消勾地政策，全面掌控土地供應，自此土地供應便大幅回升，年度賣地計劃所納住宅土地曾多達47幅。近年雖跟隨供應目標下降而有所調整，但仍超過10幅。新財年賣地計劃內只有8幅，和總潛在供應只1.5萬個單位，同是政府恢復主動推地後，14個年度以來最少，按年度分別減33.3%及27%。

推兩商業地及一工業地

政府大幅降低下財年的預算地價收入，相信與之前減少推地數量及土地規模，以及估計發展商中短期內增加土地儲備的意欲下降有關。陳茂波表示，新財年賣地計劃共有8幅住宅用地，加上鐵路物業發展、私人發展和重建，以及市建局項目，預計全年度的總潛在土地供應可興建約1.5萬個單位，較《長遠房屋策略》的約1.32萬個年度估算需求，高近14%。此外，賣地計劃也提供2幅商業用地



適時減少土地供應 避免持續流標

仲量聯行估價諮詢部資深董事區建強表示，政府新財年顯著減少土地供應，並延遲交椅洲的填海工程，反映政府明白發展商在新盤銷售欠佳下，缺乏吸納土地的意欲。現時市場疲弱，若不調整供地數量和速度，只會讓流標情況持續，或出現地價一浪低於一浪的情況，對庫房收益沒有幫助。他強調，若不理會經濟復甦步伐和物業需求情況而大量供應土地，則會加重發展商及樓市的壓力，加速地價跌勢。然而，發展商何時重拾對吸納地皮的意欲，尚要視乎會否減息、減息幅度及交投會否顯著回升。

繼續出現，高力亞洲估價及諮詢服務行政董事周若瑜指出，政府應就外圍環境和市場現況逐步推售土地，並作出貼近市場情況的底價估算，增加發展商投地意欲。另政府亦可根據市場氣氛及反應，配合實際情況，重新調整賣地策略，檢視附加條款的必要性，並優化土地行政流程，以利土地持續供應，並實現土地價值。

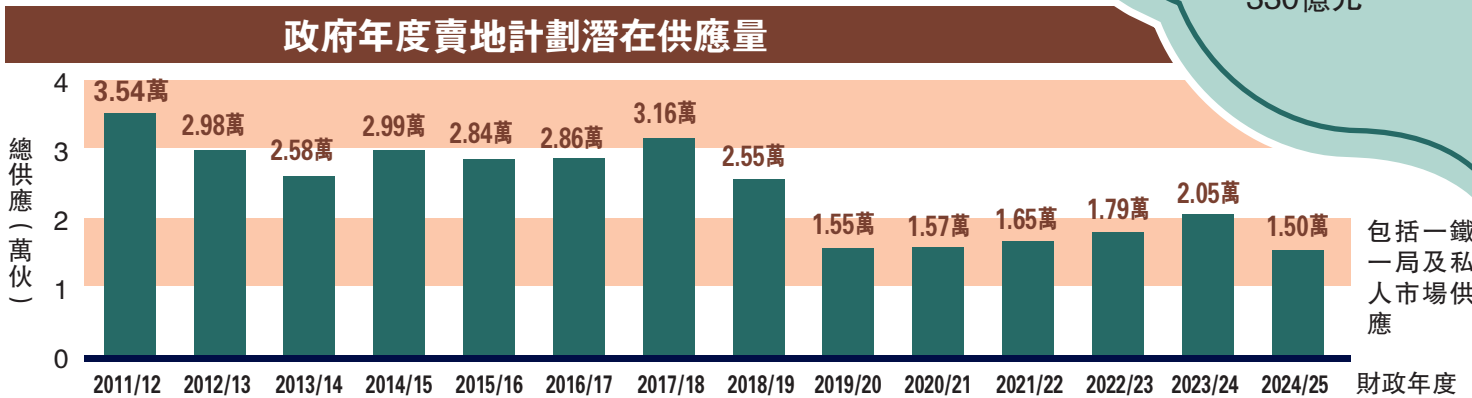
政府本財年賣地計劃內，尚餘8幅未推住宅用地，業界相信，政府會將赤柱豪宅地及啟德4B區住宅地，和現有的3幅港島及啟德商業地抽起，換入如沙田小瀝源住宅地及商業地各2幅代替。



▲新財年計劃推出8幅住宅地，總潛在供應約1.5萬個單位。 大公報記者林良堅攝

24/25年度將推多幅住宅與工商地皮

- 推出8幅住宅用地、2幅商業用地及1幅工業用地
- 連同一鐵一局及私人市場在內，總潛在供應可建約1.5萬個單位
- 本財年經修訂的地價收入只約194億元，較原來預算大幅減少656億元
- 若以賣地計劃和土地供應目標為依據，預算新財年地價收入約330億元



地產界：撤辣助樓市回復健康

地產界對樓市展望

地建會 梁志堅

• 撤辣是顧全大局之舉

地產建設商會

• 有助恢復市民及投資者對香港經濟前景的信心

新地 雷霆

• 增加樓市交投，加快樓市復甦

會地 黃光耀

• 直接減低買家的稅項負擔，有助推動需求增加

中信泰富 李肇文

• 年中或減息有助鼓勵轉租為買，資金或重新流入物業投資市場

中洲置業 楊聰永

• 預期整體樓市交投短期報復式反彈

嘉華 溫偉明

• 走辣撤壓減輕入市負擔，成交料有秩序回升至疫前水平

中原 陳永傑

• 首季出現成交量小陽春，按季料增7成

美聯 布少明

• 辣招成歷史，樓市返正軌

利嘉閣 廖偉強

• 今年交投料大增逾三成，樓價看升8%

新鮮出爐的財政預算案眾望所歸，樓市辣招無得留低。發展商均認為有助推動需求增加及樓市長遠發展，勢必鼓勵轉租為買或刺激資金重回物業投資，惟經濟環境未容許下，摸貨不會重現。

地產建設商會執委會主席梁志堅指，特區政府今次撤辣非單純回應地產商訴求，而是順應本港整體民意。相信政府已意識到樓價繼續下跌，對本港各行不利，對整體經濟造成沉重打擊，撤辣是顧全大局之舉。

經濟添動力 投資者信心增

香港地產建設商會指出，歡迎財政預算案公布全面撤銷樓市辣招，樂見特區政府聽取社會各界意見，取消多年來一直影響自由市場運作的管控措施，相信撤銷所有辣招將有助物業市場回復健康發展，讓經濟重拾增長動力，並恢復市民及國際投資者對香港經濟前景的信心。

新地(00016)副董事總經理雷靈表示，歡迎政府宣布全面撤銷樓市辣招，相信很快可以令樓市成交增加，活化市民換樓鏈，使首次置業者有更多選擇，加快樓市復甦。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示歡迎全面撤辣措施，直接減低買家的稅項負擔，有助推動需求增加。認為上年度施政報告的「先免後徵」，透過專才計劃，為香港樓市注入新動力。而今次撤辣能夠真實反映市場置業需求，刺激本地人

及海外人士置業自用，並吸引投資者重投物業投資市場。

嘉華國際(00173)營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，歡迎政府全面撤銷樓市辣招及金管局取消壓測要求。他認為，這會對樓市帶來正面信息，兩者進一步減輕買家入市負擔，吸引更多本地投資者及海外專才入市，相信樓市成交量會穩定下來。

中信泰富物業代理董事李肇文歡迎政府決定，現時因利率因素市場普遍持觀望態度，引致大部分有實力的潛在買家的需求下降。全面撤辣正好減低本港居民換樓及希望以物業作中長線投資保值的成本，重新將需求回復正常，自住或投資者按市場情況作考量，讓物業市場更健康发展。

對於財政預算案宣布取消三大樓市辣招，中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，預期整體樓市交投短期報復式反彈，由於早前交投基數細，市場持觀望態度，累積大量購買力，預計隨着撤辣，一二手市場成交量短期將出現報復式反彈，料3月成交量將較本月激增一倍或以上。

仲量聯行香港主席曾煥平歡迎特區政府撤辣，預期全年住宅成交量可以顯著增加10%至15%，樓價跌勢將會減慢，幫助樓市軟着陸。然而，影響樓市的負面因素包括利息高企、經濟疲弱、積壓的大量新盤等仍然存在，單靠撤辣難以扭轉跌勢，預期樓價今年仍會下跌10%，要待減息及經濟好轉，樓價才能止跌回升。

樓市前景趨明朗 多個新盤加推

財政預算案不負眾望全面撤辣，為新盤銷售大開綠燈，眾盤海量殺入市場。其中恒地(00012)長沙灣Belgravia Place，趁特區政府報佳音加推72伙，折實平均呎價近1.6萬元，部分單位加價2%，鐵定周日進行首輪銷售，推出138伙發售，成功搶飲財案頭湯。截至晚上8點，項目累收逾1570票，超額約10倍。

長沙灣新盤收1570票 超額10倍

食正財案頭湯的Belgravia Place第1期，昨晚上載價單2號涉及72伙，包括28伙一房、30伙兩房及14伙三房，實用面積265至457方呎，折實416.88萬元至752.31萬元，折實呎價14978至17359元。銀碼最平為第1B座3樓15室，實用面積265方呎，一房間隔，折實呎價約15731元。折實平均呎價約15986元，較上周推出的首張價單15902元僅貴約0.5%。

恒地物業代理營業(一)部總經理林達民表示，Belgravia Place昨晚晚加推價單2號，只

有少部分單位加價2%，主要是回應準買家對某些層數及座向需求。項目同步上載銷售安排，定於本週日(3月3日)首輪推售138伙。

此外，會地因應特區政府全面撤辣，即時加推啟德MONACO MARINE及藍田KOKO MARE共20個新單位。前者入場1022.4萬元，入場呎價23503元。而KOKO MARE入場757.4萬元，呎價18070元。

中洲置業旗下火炭星凱，堤岸剛上載銷售安排，周日推出93伙發售，同時修訂價單，將舊有6張價單的最高折扣率，由去年9月的17.25%擴大現時最高35%。

長實(01113)亦緊隨步伐，即時公布旗下沙田名日·九肚山最新銷售安排。長實營業經理詹勵榮表示，將於3月3日起招標發售一伙C單位，實用面積1226方呎，配備齊全傢俬，買家可於完成交易後馬上入住。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理



▲林達民表示，Belgravia Place鐵定周日進行首輪推出138伙。

韓家輝表示，隨着特區政府撤辣利好，市場氣氛向好，該部暫錄10宗成交，共套現逾5300萬。韓家輝估計全年成交量將會增加兩至三成，相信下半年減息周期會進一步支持樓市的成交及售價。

綜合市場消息及一手成交紀錄冊，昨日撤辣後即時引爆購買力，昨單日錄近20宗一手成交，較撤辣前一日錄8宗成交倍升，本月首28日暫錄約210宗成交，僅是上月約430宗的一半。

樓價走勢取決息口等多種因素

團結香港基金認為，今年的財政預算案在土地房屋供應方面雖然未見太多新猷，但反映特區政府因應最新市場狀況，積極推出穩定市場的措施。

團結香港基金副總裁葉文祺表示，歡迎政府全面撤辣，這將有助刺激樓市交投上升，增加樓市流動性，對於樓市長遠健康發展將帶來正面影響。但他同時指出，辣招是政府為了抑制樓市過熱和防止泡沫而實施的一系列措施，目的是為了增加買家的成本和風險，從而減少投機性需求。因此，辣招只能在一定程度上調節樓市的情緒和預期，但並不能完全控制樓市的升跌。在全面撤辣後，樓市的走勢還將取決於利率走向、經濟環境、供應量及外圍環境等因素。

在土地供應方面，預算案預計今財年的潛在土地供應可興建約1.5萬伙，高於長遠房屋策略目標14%，但葉文祺指出，過往實際成功批出的土地供應與潛在土地供應均存在落差，除了政府未必在年內全數推出賣地上市的土地，土地也可能因應市場狀況而出現流標。尤其面對近月市場氣氛轉淡，去年已有多幅土地流標，因此他期望政府可適時調整推地策略以減少流標。