

新財年推8細地 共4450伙十五年低

甯漢豪：多幅位於發展成熟地區 料市場反應佳

審時度勢

近年本港樓市持續回調，特區政府賣地收入已不再是作為主要政府財政收入來源之一，而且為讓市場在跌市中調節，特區政府賣地數量也逐步減少，下個財政年度賣地表內只有8幅住宅地皮，能興建單位量只約4450個，較本財年再減約22%，是政府自2011/12年度重掌土地供應主導權後的十五年新低。不過，若連同其他土地來源，發展局預計，下財年仍有望略為超標。

大公報記者 林志光

發展局昨日公布下財年的賣地計劃，8幅住宅地中，有5幅是新增，3幅是滾存自本年度內。全數地皮的預計可建單位量均少於1000個，個別是只得不足200個。發展局局長甯漢豪表示，5幅新增土地，都是於發展成熟的地區之內，且在檢討其原有規劃用途後，認為不再需要又具有發展住宅潛力。正當市場現已逐漸回穩時，推出此類已發展區內的土地，相信對市場會有相當的吸引力。8幅土地只料提供約4450個單位，然若計及其他土地來源，即鐵路物業發展、市建局及私人市場，估計來年度的總潛在供應可建約1.37萬個單位，與年度供應目標1.32萬個相若。至於賣地表內提供單位最多的東涌106A區土地，料近千伙，而原擬要求發展商同時協助興建青年宿舍的條件，經檢討後，決定取消，青年宿舍會轉移至115區土地，以建更大型青衣宿舍。

下季僅推屯門地 供應525伙

除8幅官地外，由地鐵推出的鐵路物業發展，下財年涉及屯門南延線中的屯門第16區站上蓋物業，及東涌東站第2期，共約2440個單位，較本年度只600個急增逾3倍。下財年來自私人市場的供應更料達6000個單位，是十五年來的預測新高，佔總供應量近44%。甯漢豪稱，政府下季只推出屯門海珠路住宅地，料提供約525個單位，另私人市場約可有164個單位；若洪水橋新發展區作私人住宅發展的原址換地個案，能在下月底達成協議，所提供約1600

個單位便有望計入下季供應內，即共約2289個。

徵收土地抵補價政策料年內推

此外，雖然新預算案中，中期財政預測的每年基本工程開支增至1200億元，但拓展土地發展及基建項目等，不能只靠公帑，為提速提質便要有破局創新思維，現在北部都會區發展上，除原址換地及片區開發外，亦探索更多不同模式，包括在短期內探討容許土地業權人透過主動交回政府在北部都會區徵收的一些土地，透過由業權人自己主動提早交出這些土地，以土地當金錢使用，用以抵銷同一業權人在北都與政府進行換地計劃或參與「片區開發」時補地價的金額。此可減輕業權人在參與發展，以及政府在徵收土地的現金流，達雙贏局面。此安排可望在年內推出。

至於檢討商業地用途，主要涉及未來數年會提供商業用地的地區，她指出，可循3方面探討，即改為住宅用途；或改為商住混合發展用途；或放寬商業地內的发展限制。其中洪水橋新發展區內的5幅原址換地商業土地，也因此檢討而延長其完成交易時間。

仲量聯行評估及諮詢部主管區建強表示，目前普遍發展商對鄰近港鐵站的地皮最感興趣。政府新賣地計劃內多為市區小型地皮，部分地皮鄰近市區港鐵站，對發展商最具吸引力。然而，建築成本在本港輸入外勞後仍高企，樓市欠佳及高息環境下，發展商投地仍會審慎保守，今年賣地或將出現「有市無價」局面。



▲東涌第106A區臨海住宅地皮，納入新財年的賣地表內，可供單位近千伙，是供應最多伙數的項目。

2025/26年度賣地表內8幅住宅土地資料

地皮	地段	面積 (萬方呎)	可建樓面 (萬方呎)	估值 (億元)	單位量 (伙)	備註
香港赤柱環角道	鄉郊建屋地段第1204號	25.7260	48.0236	31.22至48.02	637	隨時可推
筲箕灣東大街	筲箕灣內地段860號	1.6146	14.5314	8.14至10.17	193	即將改劃
佐敦谷彩興路	新九龍內地段6674號	4.0903	36.8129	9.57至14.73	573	即將改劃
牛頭角彩霞道	新九龍內地段6675號	3.3368	27.1253	9.77至12.21	420	即將改劃
西貢打鼓嶺清水灣道	丈量約份第223約地段第317號	26.8024	25.2588	12.63至15.16	332	隨時可推
東涌第106A區	東涌市地段第54號	15.2849	53.4971	8.02至8.56	985	隨時可推
屯門海珠路巴士站及鄰地*	屯門市地段569號	4.7362	27.7711	4.17至6.11	525	正在改劃
荃灣永順街/德士古道交界	荃灣市地段441號	6.9966	44.0463	13.21至19.82	781	正在改劃

*下季推出招標

持續賣地 避免房屋供應陷斷層

新聞分析

林志光

過去兩年環球政經局面變幻莫測，本港經濟發展又正經歷結構性改變，拖累本港樓市持續下滑，需求疲弱，發展商亦正為早前對疫後樓市樂觀評估，大增土儲而付出代價，現正在努力清減庫存，因此，發展商的投地意欲便大降，本年度政府只賣出4幅小型住宅地，連同其他供應來源，也只提供約8930個單位，只及年度供應目標約

68%。

3片區試點料下半年推出

然而，正如發展局局長甯漢豪所言，由於過去數年土地供應均高於預期，並足以抵銷本年度的不足有餘。而且，政府亦曾多次明言，為確保穩定的土地供應，政府既持續造地，亦不會輕言暫停賣地，即使政府在下年度的預測土地供應只有約1.37萬個，而在賣地計

劃以外，政府正積極推動的3個片區發展試點，最快今年下半年至2026年間便可陸續推出招標，當中涉及私人住宅發展的樓面，初步估算約達680萬方呎，粗略估計可提供1.2萬至1.4萬個單位。

另外，財政司司長陳茂波在新預算案中更提到，政府亦早已準備好未來5年內，可供興建約8萬個私人住宅單位的土地。因此，市場實毋須過分憂慮本港會重蹈過往土地供應斷層的覆轍。

樓價指數創8年半低 萊坊：全年料升5%

【大公報訊】受到傳統節日淡季影響，上月樓市氣氛疲弱，樓價持續受壓，差估署公布1月份私人住宅售價指數報287.6點，按月跌0.45%，連跌兩個月共削1.3%，創約8年半新低。反觀，租金指數與樓價背馳，連升兩個月共漲0.78%，可見在1月份租務淡季之下，租金依然向好，反映住屋有實際需求。

按單位類型劃分，大型單位售價指數按月跌0.98%，報263.8點；中小型單位按月跌0.41%，報289點。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，受節日影響，上月成交淡靜，令樓價受壓，但春節後交投回升，新一份《財政預算案》將100元印花稅擴展至400萬元或以下物業，上車盤勢受惠，加上租金續升，相信「租轉買」增加，相信細價樓將率先起動，繼而激活換樓鏈，先量後價，料料案效應於3月份指數才可反映。

對比歷史高峰，樓價指數累跌近28%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年初市場觀望中美貿易戰走向，加上新盤低價搶購，令樓價下跌；然而，新預算案推出利好樓市措施將發揮效應，有助住宅交投增加，樓價亦有望穩中向好。

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，美國於去年12月再減息0.25厘，樓價今年上半年料見底，下半年可望回升，全年升最多約5%。

反映今年2月3日至2月9日市況的中原城市領先指數(CCL)，最新報137.02點，按周跌0.27%，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，由於2月3日本港大型銀行維持最優惠利率不變，減息預期落空，加上中美關係緊張，令CCL連跌2周共1.05%，創17周新低。不過，農曆新年後多個新盤低價促銷，銷情不俗，加上預算案下降印花稅可望刺激細價樓成交量增加，第二季CCL有望逐步見底回升。

私宅租金連升兩月 按年升4%

租金方面，差估署1月份私人住宅租金指數報192.9點，按月再升0.42%。連漲2個月，按年升近4%。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，租金指數連升兩個月共0.78%，反映專才赴港住屋需求龐大，租務市場活躍，預期未來兩個月租金續漲，料首季累升逾1.3%。至於十大屋苑於2月份共錄約139宗買賣，按月升13%。樓價方面，多達6個屋苑呎價報升，其中將軍澳新都城及荔枝角美孚新邨呎價均按月漲過3%。

另邊廂，綜合代理資訊，今年2月份十大屋苑共錄139宗買賣，有5個屋苑交投量報升，按月增幅介乎12.5%至229%，以沙田第一城表現最突出，該屋苑2月共錄23宗買賣，較1月全月僅7宗反彈約2.3倍，平均實呎12151元，按月跌4.6%。

恒地長沙灣盤首輪沽63伙 去貨43%

【大公報訊】財政預算案後頭炮的恒地(00012)旗下長沙灣Belgravia Place第2期，昨晚首輪推售148伙，即晚有63伙獲認購，佔43%。

發展商憧憬財政預算案為樓市加甜，爭相推盤搶飲財案頭啖湯。昨日起一連兩日，最少16個新盤逾740伙起哄搶灘，其中恒地更一連兩日有新盤接連出場，Belgravia Place第2期率先於昨日披甲。該盤昨晚開賣前，於下午3時截止登記認購，發展商公布，連日累收約1900票，相對昨晚發售的148伙，超額近12倍，13人爭1伙。

發展商分拆A及B兩組揀樓，不過兩



▲恒基物業代理董事及營業(一)部總經理林達民昨日親到Belgravia Place售樓處視察。

組同時段於下午5時半至7時報到。報到時間大批準買家魚貫到場，發展商分流暢

順。有指全晚共63伙獲認購。

九龍城南首今賣181伙超額37倍

至於由恒地營業(二)部負責銷售的九龍城南首，今日首輪推售181伙項目前日截票，經點算最終收逾7000票，超額逾37倍。

另邊廂，泛海國際(00129)旗下洪水橋滙都銷情熾熱。該公司執行董事關堡林表示，2月份該盤售近160伙，帶挈整個項目累售逾800伙，當中滙都II佔約378個。今日進行全新一輪銷售推出125伙，折實349.95萬元起，呎價9388元起。

天水圍盤原價加推55伙 344.6萬進場

【大公報訊】財政預算案再優化印花稅措施，受惠新盤搶開出擊。新地(00016)天水圍YOHO WEST PARKSIDE加推2號價單涉55伙，折實平均呎價11289元，屬原價加推，折實入場逾344.6萬元，受惠新稅制。

上述涉及55伙的加推價單第2號，戶型涵蓋1房至3房套，計及建期折扣5%連回贈4%，折實344.6208萬至1067.376萬元，折實呎價10211至15720元，折實平均呎價11289元，較首批折實平均呎價10868實價近3.9%。加推單位大多位處高層及首度推出的444平方呎兩房單位，定價純反映座向、樓層與景觀的不同，屬原價加推。

入場單位為第1A座27樓A6室，實用

面積303方呎，1房間隔，折實344.6208萬元。呎價最低單位為第1B座20樓B8室，實用面積444方呎，2房間隔，折實呎價10211元。今批單位若不計現金回贈，折實400萬元以下單位共6伙，折實近359萬至逾358萬元，分布于第1A座的27至45樓A6單位，實用面積303方呎。連同1號價單，兩張價單共有20伙低於400萬元，即佔兩張價單已推出160伙的12.5%。

大埔上然首期最快下周開價

另萬科香港董事總經理周銘禧表示，大埔項目上然第1期最快下周開放示範單位及開價，預計首批最少81伙，涵蓋多元化戶型，定價主要參考東鐵沿線項目，預計不少單位可受惠100元從價印花稅政

策，目標最快月內開售。項目自公布後已接獲不少查詢，包括首次置業人士。該項目由6座住宅大樓組成，共提供1650伙，第1期佔403伙，間隔開放式至4房。



▲新地副董事總經理雷靈(左)及新地代理總經理胡致遠公布，YOHO WEST PARKSIDE加推55伙。