



協助上車

首置客減印花稅 300萬元樓交100元

政府：五方面監察樓市 無需「減辣」

財政預算案維持樓市「辣招」不變，但就調低上車盤的從價印花稅（第二標準稅率）稅階，減輕首置客負擔，令市場有少許驚喜。當中，300萬元樓劃一交100元，較調整前慳4.49萬元；400萬元樓交6萬慳3萬、800萬元樓交24萬慳6萬，措施即日生效。政府指出，有五方面指標監察樓市，相信減首置印花稅不會引發炒風。業界認為，今次減首置印花稅可惠及千萬元以下的物業，有利增加樓市交投，但由於省下金額不多，對樓價實質影響不大。而是次調整亦適用於非住宅物業。

香港文匯報記者 黎梓田



◆消息人士指，政府沒有減辣時間表，但會一直監察市場情況而調節。 中通社

過往樓價200萬元或以下的住宅單位，從價印花稅才適用100元，新一份預算案將適用範圍放寬至300萬元或以下的單位，由舊制稅款4.5萬元大減至新制下只需100元，慳稅4.49萬元。至於樓價400萬元單位，舊制涉稅9萬元，新制下降至6萬元，減少33%或3萬元。而800萬樓舊制稅款為30萬元，新制減少6萬元或20%至24萬元。

去年成交 九成人屬首置

財政司司長陳茂波昨於記者會上解釋指，是次調整住宅物業從價印花稅，是調整附表二，即並非投資或境外需求，是針對本身沒有物業、即俗稱的首置人士。他指，觀乎去年樓市成交量，有九成人屬首置人士，且大部分為中小型單位，冀能減輕相關人士負擔。

他又指，此前已經看過「上車盤」或「大少少（面積）」單位的價錢，而印花稅稅率也很久沒有作修訂（自2010年以來），故決定修訂，「減一啲，用來做裝修費也好」。對於樓市影響，他回應指，措施不會刺激樓市，因現時如要

「短炒」是需要付額外印花稅，又指現時樓市經過調整後，已趨向平穩，故現作調整時機較為合適。

料3.7萬人受惠 少收19億

政府消息人士補充，在稅階調整後，樓價200萬至1,008萬元物業的稅款會有所減少，預計這項措施將令3.7萬名買家受惠，政府每年因而少收約19億元。消息人士指，受惠人數的預計是基於去年物業成交量而定，去年住宅物業成交量約3.25萬，而非住宅物業約4,500宗。又透露，2021/22年度物業印花稅收入共328億元，2022/23年度則錄138億元，按年度大跌58%。

至於為何沒有「減辣」，政府消息人士則指，政府一直密切留意樓市情況，並從五大方面去觀察，包括樓價變化速度及幅度、未來供應、外圍經濟、樓市氣氛以及成交量，強調政府非一成不變，並重申沒有減辣時間表，但會一直監察市場情況而調節。

該人士又提到，過去兩年樓市平均成交量，與引入辣招後20年相比，平均成交量仍然相若，而目前

市民的供樓開支偏高，供樓開支佔入息中位數百分比仍處高水平，因此住宅物業需求管理措施仍視之為有效，不會因單一因素（如樓價或成交量下跌）而撤辣。

省錢不到樓價1% 影響有限

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚昨指，調整印花稅階不是撤辣，因本身不是需求主導計劃的一部分，調整是幫助上車客，但對樓市的刺激作用有限，例如800萬樓只慳約6萬元稅，買家不會因為節省幾萬元稅而買樓，但可幫助上車買

家減輕生活負擔。

他認為，樓市表現與息口的關聯性更高，政府現階段不撤辣是正確做法，加上政府重啟投資移民，現時大環境質料撤辣未必適合。如果撤辣，應該特別印花稅，如果業主買樓後，一旦在短期內遇上經濟困難，就可以賣樓套現。

高力亞洲估價及諮詢服務行政董事周若瑜亦認為，新措施讓自住買家減輕負擔，對偏遠及新發展區內的中小型單位較受惠。政府用意雖好，但所省下的金額不到樓價的1%，實際對樓價影響不大。

調整從價印花稅(第2標準稅率)前後比較

| 物業價值 | 調整前稅額 | 調整後稅額 | 相差 |
|---------|---------|---------|---------------|
| 300萬元 | 4.5萬元 | 100元 | ↓4.49萬元或99.8% |
| 400萬元 | 9萬元 | 6萬元 | ↓3萬元或33% |
| 500萬元 | 15萬元 | 11.25萬元 | ↓3.75萬元或25% |
| 650萬元 | 23萬元 | 18.5萬元 | ↓4.5萬元或20% |
| 800萬元 | 30萬元 | 24萬元 | ↓6萬元或20% |
| 1,100萬元 | 41.25萬元 | 41.25萬元 | 沒有差別 |

製表：記者 黎梓田

下財年賣地逾2萬伙 高「長策」估算六成

香港文匯報訊（記者 曾業俊）財政預算案昨日公布，2023/24年度賣地計劃共涉12幅住宅地，另加上鐵路物業發展、市建局項目，以及私人發展和重建，預計全年潛在土地供應可興建約2,055萬伙單位，較「長策」的1.29萬伙年度估算需求高出約六成。未來5年賣地計劃加上鐵路物業項目將合共供應至少7.2萬伙住宅，規模較上一個5年期增近一倍。

政府指，上述土地供應，近六成來



◆市況和經濟不明朗，有專家建議檢討標準地價及招標價。圖為早前流標的港鐵小蠔灣項目。資料圖片

自新發展區和新市鎮擴展區；另外四成來自其他地區的政府賣地項目和鐵路物業發展項目。至於落成量，政府估計由今年起計的5年內，私宅單位每年平均落成量超過1.9萬伙；未來三至四年一手私宅潛在供應量維持在較高水平，約為10.5萬伙。

年均私宅落成量逾1.9萬伙

政府的未來私宅供應預測數字亮麗，但業界對此相對謹慎，認為要供應達標有挑戰。萊坊專業服務董事總經理陳致馨認為，根據現時市況和環球經濟不明朗因素，預計今年發展商投地將繼續抱謹慎態度，因此對政府能成功拍出所有地皮不感樂觀，預料會對房屋供應量和庫房收入都有影響。

環境不明朗 需調價防流標

戴德梁行環球董事、大中華區行政總裁趙錦權也表示，最近賣地多次流標，建議政府適時檢討標準地價及招標價，以確保價錢緊貼市場真實狀況。該行認同「北部都會

區」是香港未來發展的新引擎，為加快該區發展，建議政府對元朗南及洪水橋兩個新發展區建立階段性指標，以盡快推動其規劃及發展步伐。同時，建議政府優先考慮整合土地，規劃產業園建設。

趙錦權亦認同「簡約公屋」有助填補短期公營房屋供應不足的缺口，但為釋除市民對「簡約公屋」用地收回的疑慮，建議政府向公眾提出清晰的土地收回時間表，甚或可考慮將部分「簡約公屋」用地適時放入勾地表中，藉此給予公眾信心，有關用地將在不久將來被重新推出市場。

普華永道中區董事及諮詢李雋傑認為，留意到屬政府以外的供應在比例上日趨加重，惟此類供應皆具不確定性，認為政府必須加強研究中長期的房策措施以確保往後的供應量。

商業地工業地各推3幅

此外，賣地計劃共有3幅商業用地及3幅工業用地，提供約20萬平米商業樓面和17萬平米工業樓面。世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦

平指，下年度賣地計劃的商業樓面較本年度為少，但由於寫字樓供應充足，該行預計發展商對商業地興趣有限。而3幅工業用地提供的樓面，略高於本財年出售的2幅工業用地的14.6萬平米，鑑於工業物業空置率偏低，政府可考慮推出更多工業用地，以滿足市場需求。

覓得足夠土地建36萬公屋

公營房屋方面，政府表示已覓得足夠土地興建約36萬伙公屋單位，比「長策」的供應目標高約20%，可以滿足未來10年約30萬個公屋單位的需求。但由於房屋用地並非每年平均分布，加上造地需時，短期內可供發展公營房屋的土地仍然短缺。

為盡快填補短期公屋供應不足的缺口，並及早改善居住於不適切居所市民的生活環境，政府亦已覓得8幅土地作興建「簡約公屋」之用。至於過渡性房屋，截至去年底，約7,000伙過渡性房屋單位已投入服務，預計未來2年另外有約1.4萬伙相繼落成啟用。

逾2萬伙 新財年潛在土地供應

36萬伙 已覓公營房屋土地

10.5萬伙 3至4年一手潛在供應



籌設「北都區」統籌辦推展工作

香港文匯報訊（記者 黎梓田）在昨日公布的財政預算案中，財政司司長陳茂波表示正籌備成立「北部都會區統籌辦事處」，推展相關工作。除加緊落實區內已動工的古洞北/粉嶺北、洪水橋/厦村及元朗南大型新發展區外，政府正同步推進其他發展項目的規劃及工程研究。率先就區內旗艦創科項目——新田科技城發展方案和土地規劃布局，在第二季展開諮詢，包括150公頃新創科用地。

港深創科園明年底陸續落成

另外，落馬洲河套區港深創科園首3座大樓，會由明年起陸續落成。至於新田科技城首批新創科土地平整工程，亦會在同年動工。這些新增的空間資源，將有助招攬海內外創科企業落戶香港。

「明日大嶼」方面，陳茂波在預算案中提到，通過填海建造1,000公頃的交椅洲人工島，能為香港發展擴容增量，發展第三個核心商業區，提供約400萬平方米（約4,305.6萬方呎）商業總樓面面積，以及約20萬個就業職位。

明年再公布人工島具體建議

政府已就人工島填海範圍、土地用途、交通基建網絡及財務安排提出初步建議，並展開公眾參與。在敲定更詳細的規劃設計概念後，政府會為人工島項目研究合適的財務安排、審視各融資選項及其經濟效益，和社會一起探討最合適的方案。

政府消息人士透露，就交椅洲人工島的融資安排及造價等具體建議，預計在明年內會有公布。消息人士解釋，由於有關填海項目現正進行公眾諮詢，完成後當局要就收集到的意見進行分析及細化。

私人參建資助房屋 政府已覓3地



◆房屋局局長何永賢表示，會確保私人發展商興建的資助出售單位之質素。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）特首李家超去年發表施政報告，提出私人參建資助房屋先導計劃。在昨日出爐的財政預算案亦提到房屋局正制訂該先導計劃框架，將在今年稍後時間公布。政府消息人士指，已物色到三幅土地，將分批推出。而私人發展商亦可自行拿出土地，政府會就此研究如何增加誘因。

計劃框架盼本季完成制定

消息人士表示，政府正制定先導計劃的框架，框架涉及多個重要指標，例如折扣率、價格、受眾、伙數及銷售安排，擔心過於仔細或令計劃失去彈性，會參考居屋做法，初步傾向由發展商自行賣樓。消息又指，政府期望框架能於第一季內制定，並於今年內合適的時間公布，之後才推出相關項目。

何永賢稱無意包庇及回購

房屋局局長何永賢昨在立法會以書面回應議員時表示，政府會為先導計劃訂立一套機制，既能提供足夠誘因，亦鼓勵私人發展商參與興建資助房屋，同時確保單位的質素。她指在該前提下，局方不打算為私人發展商興建的資助出售單位，提供保證價格水平的銷售收益，亦不會回購任何未能售出的單位。

此外，財政預算案公布將大力推動建造業應用先進科技，預留合共7,500萬元，包括3,000萬元成立建築研發及測試中心、3,000萬元興建先進建造業產業大樓，以及1,500萬元加強「組裝合成」供應鏈。消息人士表示，發展局會邀請顧問公司分別展開3個研究，預料2025年初完成，其中先進建造業產業大樓位處青衣青強街，目標2027年投入服務。

斥資促進「組裝合成」發展

另有1,500萬元用作研究「組裝合成」組件生產、運送、貯存和認證等事宜，亦會探討於「北部都會區」設立生產和貯存用地。消息指，研究除與內地確立未來5年的「簡約公屋」會有足夠組件興建外，亦要確保供應能滿足中長期的需要，有關用地將不少於1公頃。

消息人士透露，發展局已收到不少私人項目申請，反映私人市場對「組裝合成」很感興趣，預視未來會公布多個與東京街類似的項目。香港綠色建築議會指，喜見政府推行以上措施，加強推動建造業創新科技，並促進「組裝合成」普及化。