

穩樓市 只推丕地不谷數

發展局：重要地皮留待市況轉好賣

聚焦 預算案

新一份財政預算案宣布全撤3項「辣稅」，樓市疲弱加上去年賣地多次流標，賣地收入及特區政府推地取態成為市場關注焦點。發展局昨日公布2024/25年度賣地計劃，預計年度供應8幅住宅官地共5,690伙，當中僅2幅為新增，且屬中小型地皮。局長甯漢豪昨在記者會上表示，「今年放在賣地表(土地)都是比較審慎，亦不會『谷多些』，數量擺得大一些，其實不是做不到，但我們覺得有節有度，如果我們擺放很多，市場會認為不切實際。」她指出，今年政府繼續「惜地」，收起部分貴重或重要地皮留待市況轉好推出，預計全年地價收入330億元。

◆香港文匯報記者 黎梓田

甯漢豪表示，新財年推出的8幅住宅地有6幅為滾存地，新加入的2幅用地均位於沙田小瀝源，規模較細，周邊發展亦較成熟。她希望這些發展較完善的土地在淡靜的市況推出時可吸引投資者投地。至於本來滾存的8幅住宅地，局方會收起其中兩幅東涌地皮，原因是新財年已有東涌106A區地皮，不想有太多同區地皮推出。

東涌地單位縮細增吸引力

地政總署署長黎志華補充，新財年推出的東涌東地皮絕對是「寶地」，雖然東涌106B區住宅地去年流標，但東涌第106A區地皮招標條款將會優化，單位面積由平均90平方米降至60平方米，相信更貼市，能迎合中小型市場，發展商信心應該會較大。他又指，港鐵東涌東延線已經動工，加上附近有「無敵海景」，而且政府「撒辣」有助帶動市場氣氛，形容地皮前景靚麗。

甯漢豪指出，去年市況淡靜、經濟多變數，發展商有選擇是可理解、比較挑剔，但也有不少地皮完成契約修訂，因此土地供應仍有一定

進展。今年新加入賣地表的土地不多，反映政府審慎態度。去年整體的土地發展不是停滯不前，有土地成功招標沽出，亦有發展商成功換地，所以會以平常心看待流標情況，以及會按部就班地繼續推地的步伐。

甯漢豪：按部就班繼續推地

被問及會否再考慮拆細地皮出售，她指，賣地表上的8幅住宅地，只有啟德4B區及屯門掃管笏的地皮有考慮空間，其餘6幅並非特別大。她認為，考慮是否拆細地皮時，要顧及技術是否可行，包括車輛出入口是否影響交通，以及渠務走線等。不過，以往推售啟德大型地皮都頗受市場歡迎，因此局方會在正式推售前再研判市況。

甯漢豪稱，金管局指引提出一個措施，2017年將發展商最高融資比率六成降至五成，目前已回復至六成，而地皮融資比率由四成升至五成，相信有助發展商發展新項目。新財年的地價收入預算為330億元，甯漢豪認為是合適的預測，指政府才剛剛「撒辣」，暫時會以審慎

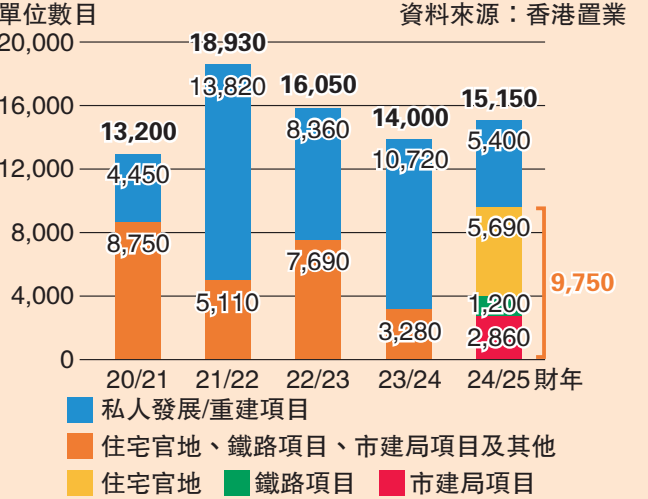
態度應對，並在新財年首季會推出一幅吸引力較大的地皮。

正與金鐘廊租戶洽談續租

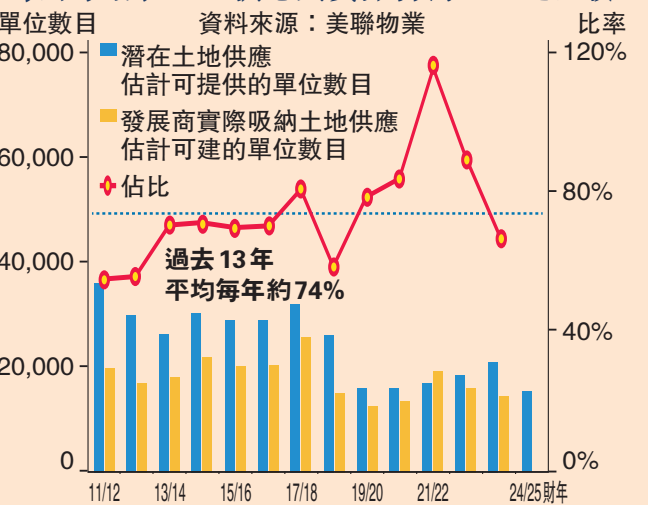
商業用地有2幅被抽起，甯漢豪解釋，由於考慮到經濟環境不活躍，去年推出的金鐘廊商業地將不會滾存於新財年商業用地內，加上土地目前尚有租戶正在租用，現正與租戶商討續租中，因此暫時不會推出市場放售。至於灣仔駱克道商業用地，則是由於灣仔警署將改建為國際調解院，鄰近的駱克道用地將在建築期內借出作後援工地用途，要待工程完結後才能釋出該地。

另一方面，甯漢豪重申政府目標明確，「北部都會區」及交椅洲人工島項目(明日大嶼)都是長遠供應項目，造地位置是重要，涉及重要交通位置，連接新界西及機場，策略上相當重要。惟目前財政有壓力，基建會分先後，人工島推遲一點會有更多時間再部署，包括設計及融資。早前希望2025年填海是非常進取的做法，現時不必迫趕2025年開始，壓力較小可做好更多準備。

每財年實際吸納土地供應可建單位數目



每財年潛在土地供應與實際售出土地之比較



陳茂波：政府密切留意市況

香港文匯報訊(記者 岑健樂)財政司司長陳茂波在財政預算案中宣布全面撤銷樓市「辣稅」。他昨日表示，現時香港樓市炒風不再，市場供應充足，希望「撒辣」後可以引導市場期望，令香港樓市平穩健康發展。大眾不需要過分放大「撒辣」後可能會出現的負面情況，因為政府會密切留意市況。當樓市正常時，政府會交由市場自行運作；但若市場環境轉變到有需要時，政府可隨時再引入樓市「辣招」。

減股票印花稅無助交投量

另一方面，陳茂波表示，印花稅與股票市場流動性與交易量的關係不是必然，股票市場交投量受多項因素影響，例如去年港股投資氣氛受地緣政治因素影響，令部分歐美資金流向其他市場。經研判後下調股票印花稅無助交投量，加上股票印花稅是政府收入主要來源之一，故不值得全部取消。

他強調，股市交易量與投資氣氛，以及資金流有關，目前最重要是盡量提升港股的競爭力，包括提升市場質量，讓更多好公司前往香港上市，以及為港股開拓更多投資資金來源。

世紀21吳啟民：樓價料「V彈」15%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新一份財政預算案宣布全面「撒辣」，世紀21香港行政總裁吳啟民昨日指，相信可帶動換樓客及專才客入市，並指樓市已現「小陽春」。隨着全面「撒辣」、年內有望望息，以及內地經濟逐步向好有利香港，加上用家需求帶動及供不應求等因素，他預計今年本港樓價會「V形反彈」，按年升約10%至15%。

發展商料不再爭相「劈價」

同時，他認為今年一手樓成交量將重上2萬宗水平，按年升50%，預料全年可消化約六成至七成一手貨尾量。至於二手成交量料全年約4.5萬至5萬宗，按年升約15%。

他認為，財政預算案公布後，前日已錄約30多宗一手成交，意味用家需求仍然存在之餘，購買力亦逐步重返市場。又預計，由於未來數年建屋量正減少中，發展商會採借貨策略，不會再出現爭相「劈價」情況，即使定價不會重回高峰期水平，也不會平過比同區二手價。

年內擬擴充分行增聘200人

談到今年發展大計，吳啟民冀年內增加約10間分行，令分行總數增至約130間，期望可進駐未設有分行的地區，包括荔枝角美孚新邨、長沙灣「四小龍」、東涌及啟德等。同時亦希望增聘200人，令人手增至1,800人。新增人手之中，負責新盤及二手的人手各佔一半。

首財季推沙田地涉280伙

香港文匯報訊(記者 黎梓田)經歷今個財季暫停推出住宅地後，發展局昨日公布新財年首季(4至6月)將招標出售1幅新增的沙田小瀝源住宅地，鄰近港鐵第一城站，涉280伙，沒有商業地和工業地推出。

新財年潛在供應1.5萬伙

局長甯漢豪稱，全年潛在土地供應涉及15,150伙，包括新財年推出的8幅住宅地，共5,690伙，當中2幅新增中小型地皮均位於沙田小瀝源。「一鐵一局」方面，港鐵將會推出東涌東站項目，提供1,200伙，詳情將由港鐵公布；市建局將推出2,860伙，涉及3個項目，包括九龍城啟德道/沙浦道、旺角山東街/地士道街，以及觀塘市中心項目。其餘為私人重建發展項目，涉及共5,400伙。

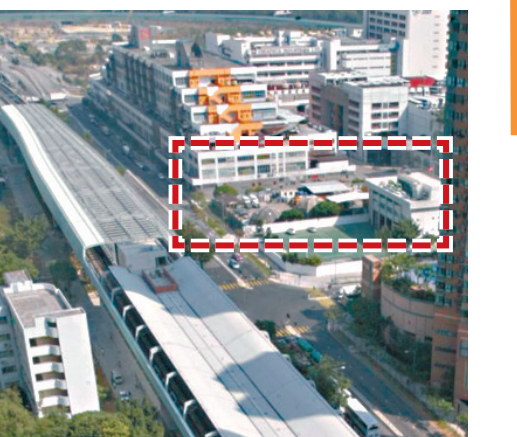
此外，甯漢豪補充，將在新財年推出的東涌106A區地位於新區，認為存在「起動

期」，需要時間將設施起好。該地將加入青年宿舍單位，要求10%樓面作為青年宿舍，涉及160個宿位、700多伙私人住宅。

另有兩幅商業地在新財年推出，其中啟德4C區商業地為滾存地，另一幅為沙田石門商業地，可建樓面約43萬方呎。期內，政府還推出1幅位於元朗洪水橋工業用地，提供樓面約585.5萬方呎。連同住宅地，新財年合計共有11幅用地招標。

元朗工業地3月進行招標

甯漢豪補充，本財年(2023/24年度)將於3月就元朗福宏街與宏利街工業地進行招標，發展多產業工業大樓，提供約173.8萬方呎樓面，當中不少於三成樓面需予政府去安置棕地作業。該地將採用雙信封形式招標，不會是價高者得，價格考慮因素佔三成，非價格建議/設計因素佔七成。投標者如



◆沙田市地段第623號住宅地(紅框)將於新財年首季推出。

將三成以上樓面交予政府，可獲更高分數。此外，洪水橋新發展期第2期換地原址申請明年截止，而換地可加快發展，幫助政府現金流，若不成功政府會進場收地。古洞北則有2個申請處理中，最快今年4月底前公布結果。

趁「撒辣」市好 發展商增優惠趕推貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)財政預算案全面「撒辣」後，新盤成交繼續回升，一方面有發展商乘勢增優惠去貨，另一方面有全新盤趕着出籠。恒基地產旗下長沙灣巴域街Belgravia Place將於周日發售首輪138伙之際，同系大埔美新里項目亦於今天命名，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該盤有機會3月同步推售，並指全面「撒辣」後，新盤去貨率正溫和增加，預計第二及三季樓價平穩發展。

Belgravia Place收票超逾15倍

消息指，Belgravia Place截至昨晚累收2,200票，超額登記逾15倍，當中30%為A組大手客。林達民稱，該盤前晚加推72伙，折實平均呎價15,986元，當中有7伙加價約2%，其餘屬原價加推，希望幫到市民上車。至於周日發售的首輪138伙，面積199至457方呎，涵蓋開放式至三房，折實價316.8萬至752.31萬元，折實平均呎價15,888元；將分A及B組揀樓，A組須買1伙400方呎以上單位或2至4伙

指定單位，B組可買1至2伙。

與此同時，他表示，大埔美新里項目有機會於3月推售，該盤提供120伙，涵蓋開放式至兩房戶。由於大埔市區多年來沒有全新盤推出，累積不少購買力，加上從項目步行5分鐘可達港鐵太和站，故料項目將受歡迎。

蒼鳴新增優惠吸收租客

另一邊廂，宏安地產旗下黃大仙蒼鳴推出全新「買樓收租易付款計劃」，設17%折扣，買家或其親屬如於香港擁有任何物業，即可選用，加上基本折扣，最高可獲27%總折扣，及4%「買樓收租易現金回贈」。

此外，會德豐地產旗下啟德MONACO MARINE推出「瑞氣耀福宅3.8%」印花稅回贈優惠予10伙精選一房單位，入場價730.5萬元起，折實入場呎價22,466元。

南豐集團香港地產處執行董事許謙讓表示，政府撤銷所有「辣稅」將刺激本港一二手成交，對樓市有積極的支持作用。由於今年美息

見頂回落的機會甚大，對樓市有正面刺激，預計成交量會顯著上升。由即日起，預約參觀南豐集團旗下所有一手樓盤，即賞100元AIRSIDE商場現金券。

全面「撒辣」繼續帶旺一二手樓交投，一手盤昨錄約50宗成交，比前天30宗多。其中，裕泰興旗下馬頭角城軒沽14伙，萬科香港旗下西營盤15 WESTERN STREET亦沽6伙。

買家「自動」加碼購荃灣中心

二手樓買賣同樣活躍，甚至出現買家「自動」加碼入市。中原地產張志豪表示，荃灣中心18座(濟南樓)中層F室，面積329方呎，業主去年12月底開價310萬元，財案前先後4次減價，最新叫價280萬元。財案宣布樓市全面「撒辣」後，有睇樓半年的上車客決定入市，在單位簽約時得知有另外兩組準買家於樓下等候承接單位時，因驚業主反價，即場「自動」加碼8萬元，以288萬元入市，呎價8,754元，成交價仍創同類單位1年多新低。