



多年造地有底氣 陳茂波：不再容許樓價飛升



◆財政司司長陳茂波認為，「撒辣」後會有業主放售物業，市場供應會增多，對整體樓市是好事。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府對樓市全面「撒辣」，有人擔心政府失去對樓市的控制，令樓價重新飆升。財政司司長陳茂波昨日在電台節目中指出，過去政府曾停止造地、基建投入不足，導致樓價上升，強調今時今日政府不會再容許樓價飛升的情況出現，經過幾年努力造地已有「底氣」，會因時制宜採取適當措施且繼續造地，掌握土地供應權，確保未來幾年房屋供應充足。

未來4年潛在供應11萬伙

陳茂波表示，2007年至2016年期間，本港樓價上升兩倍，這是由於當時政府停止造地、基建投入不足，導致土地供應不足，又形容當時市民只能呆望。不過，今時今日政府不會再容許相關情況出現，一定會掌握土地供應權，同時密切留意市況，確保目前和未來幾年房屋供應都充足，相信市民捱樓價飛升的苦況不會再現。

陳茂波進一步解釋指，當年引入「樓市辣招」，是由於房屋供求失衡，加上很多境外人士來港置業。在經過幾年

的努力後，目前土地和房屋供應已充足，預料未來3至4年，一手樓潛在供應有11萬伙，讓政府有底氣移除「辣招」，讓市場恢復正常，樂見住宅市場平穩健康發展。

他預料，「撒辣」後會有業主放售物業，市場供應會增多，對整體樓市是好事，但強調樓價上落受多種因素影響，包括供求、息口及經濟狀況等，政府會因時制宜採取適當措施。

已重掌土地供應主動權

對於交椅洲人工島填海工程推遲，陳茂波表示，推遲填海不影響土地及房屋供應，又指政府必定會推進項目，但時機可再參詳。他指，過去一段時間有長期基金及財團聯絡政府，表明有興趣包辦填海項目，當局會從長計議，仔細評估不同財務方案，同時確保政府掌握土地主導權。

另外，過去一年多幅政府地皮流標，陳茂波表示，會檢視個別地塊的招標結果，但賣地一向都是隨行就市，

市場畢竟會被情緒帶動，最重要是持續造地，不能因短期波動而停下來。他又說，政府測量師會在招標前獨立評估並訂底價，這完全是專業決定，所有政治問責官員都不會參與其中。

早前發展局公布新一年度賣地計劃推出8幅住宅地，陳茂波亦曾表示，足夠應付未來3至4年一手住宅潛在供應近11萬伙的目標，有需要時可以加碼。陳茂波強調，不論市場如何，政府要繼續造地，因為造地需要時間，造地後不一定要即時賣出，可以成為土地儲備。當市場熾熱時政府可以推出土地，掌控權就在政府手上。

有空置稅等防過熱預案

對於預算案宣布全面「撒辣」，陳茂波亦曾解釋指，現時是時候減少政府干預，一旦樓市再度過於熾熱，政府會有預案。當然如果去到極端情況，甚至可以考慮引入空置稅。沒有一個硬性指標，現時沒有意思引入空置稅，亦沒有這需要。政府目標是希望住宅市場平穩健康發展。

新盤趁熱推逾360伙 週內出擊

一手過去6日沽逾610伙 市區盤鐵路盤搶登場



財政預算案為樓市全面「撒辣」，用家以至投資者、專才即時爭相入市，過去6日交投急彈，一手成交量更逾610伙。當中，恒基地產旗下長沙灣Belgravia Place首批138伙更於前天開售後4小時沽清，隨即加推，將於本周四推售次輪208伙，連同其他發展商，本周四、五至少有逾360伙單位推出市場。推盤步伐亦同時加快，王新興集團旗下九龍灣泰峯昨上載售樓書，首張價單至少162伙，期望兩星期內展開首輪銷售。另一邊廂，會德豐地產夥港鐵合作發展日出康城12期亦於今天命名，有望月內出擊。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

◆王新興集團王惠貞（右）及Vertical Journey Ltd黃浩賢介紹九龍灣泰峯開售計劃。



全國政協港區委員、新世界發展副主席兼行政總裁鄭志剛昨在北京出席全國政協會議開幕會前表示，「撒辣」後本港樓市交投量可望增加四成至五成。全國政協港區委員、經濟委員會副主任、信和集團主席黃志祥亦表示，「撒辣」後置業不用付出更多印花稅，對香港樓市「一定是好」，又指一直看好香港經濟發展。

九龍灣泰峯上載售樓書

王新興集團旗下九龍灣泰峯昨上載售樓書，項目由兩幢大廈組成，合共提供807伙，戶型涵蓋開放式至四房，另設特色戶，面積235至3,415方呎，預計關鍵日期為2025年6月30日。王新興集團董事總經理王惠貞表示，自從上月舉行泰峯啟動儀式後，市場對項目反應正面，透過地產代理接獲的查詢不絕。隨着項目售樓說明書已經上載，展銷廳正計劃短期內開放參觀。

泰峯由新世界提供銷售意見及物業管理服務，新世界發展旗下Vertical Journey Ltd總監黃浩賢表示，該盤最快本周內公布首張價單，屆時將以市價開價，期望兩星期內展開首輪銷售。他認為，樓市「撒辣」後將更活躍，預料往後新盤開價的價錢水平將逐漸平穩。王新興集團銷售總監陳芷涓補充，項目首張價單將推出至少約20%單位作銷售。

日出康城12期今天命名

另一邊廂，會德豐地產夥港鐵合作發展日出康城12期將於今天命名，有望月內出擊。項目分為3期發展，合共提供1,985伙，其中第12A期佔650伙、12B期佔685伙及12C期佔650伙。而泛海國際旗下洪水橋滙都第1期昨新增「智醒投資建築期付款計劃」吸引投資者以至專才入市，首期只需樓價5%，入伙後才支付餘額，總折扣率8%。

海茵莊園送6.5萬元「學券」

九龍建業旗下將軍澳海茵莊園將於本周五發售新一批33伙，九建（市務及銷售部）助理總經理陳淑芳表示，項目累售920伙，套現5.3億元，首10名經美聯於指定期內購入一手單位的買家，最高可獲約6.5萬元「新莘學券」。她又透露，將於年中推售同系西營盤高街項目。

旺角千望新增2%至13%折扣

中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，火炭星凱、堤岸將於本周五發售新一批81伙。而遠洋集團旗下旺角千望昨更新價單，為10伙新增2%至13%折扣，並全數安排於3月10日以前先得形式發售。另外，遠東發展營業及市務總經理陳富強指，集團與新世界合作發展的啟德第4B區4號項目，將於下季推出。項目分3期發展，主打兩房戶型，提供約1,300伙。

新盤成交方面，英皇國際旗下香港仔澄天以703.06萬元售出11樓D室兩房單位，面積400方呎，呎價17,577元，買家為外區投資客，作收租用。新藝控股旗下坪洲寶翠灣1號以601萬元售出H35號屋，為兩房連天台特色戶，面積423方呎，連288方呎天台，呎價14,208元。據悉，買家為內地專才。

各新盤最新部署

樓盤	最新部署
九龍灣泰峯	昨上載售樓書，最快本周內開價
日出康城12期	今日命名，部署推售
長沙灣Belgravia Place	本周四發售次輪208伙
洪水橋滙都第1期	增「智醒投資建築期付款計劃」，首期只需樓價5%
將軍澳海茵莊園	本周五發售新一批33伙
火炭星凱·堤岸	本周五發售新一批81伙
油塘蔚藍東岸	本周五招標發售41伙

◆樓市全面「撒辣」，一手市場過去6日成交逾610伙，當中Belgravia Place佔138伙。發展商隨即安排本周四推售次輪208伙。 資料圖片



二手趁勢走貨 第一城蝕兩成半沽

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府宣布為樓市全面「撒辣」後，大市氣氛轉旺，有業主視之為出貨時機，紛紛減價走貨，即使蝕少少也情願早點離場。有地產代理透露，沙田第一城有2房單位反價2萬後以422萬元易手，惟原業主仍眼蝕154萬元離場，單位貶值26.7%。另外，元朗YOHO TOWN有2房單位業主為「減輕家庭負擔」而放盤，作價608萬元沽出，期內賬面蝕110萬元或一成半。

2房單位反價2萬 照蝕154萬

中原地產黎宗文表示，沙田第一城3月暫錄約7宗成交，包括40座中層F室，面積284方呎，2房間隔，開價420萬元，最終反價2萬以422萬元易手，呎價14,859元。原業主2022年以576萬元購入單位，持貨2年賬面蝕讓154萬元離場，單位貶值26.7%。

元朗YOHO TOWN一伙2房單位新近以608萬元成交，原業主3年眼蝕110萬元離場。美聯物業翟安暉表示，單位為7座中層F室，面積463方呎，屬2房間隔。新買家為區內上車客，睇樓兩小時後擔心業主會反價，即時落訂入市以608萬元購入單位，

折合呎價13,131元。翟安暉透露，原業主為減輕家庭負擔而放盤。當初於2020年12月以718萬元購入單位，持貨3年多，是次轉手賬面蝕讓110萬元。

新都城業主3年勁輸150萬

將軍澳有走貨成交，將軍澳新都城有2房單位新近以560萬元沽出，原業主持貨約3年，賬面貶值約21%，勁輸150萬元。美聯物業黃少明指，上述個案為2期11座中層G室，面積363方呎，去年10月放盤時已經是以「蝕讓價」640萬元放售，其後未獲承接，再調整至570萬元，最終單位以560萬元沽出，呎價15,427元。原業主在2021年以710萬元購入單位，持貨3年賬面貶值150萬元或21%。

港島區方面，「撒辣」後小西灣藍灣半島也速錄成交，卻是「見紅」個案。美聯物業黃志佳表示，藍灣半島為2座高層E室錄得易手，面積566方呎，為3房連套房間隔，獲同區用家垂青，原業主近期叫價約838萬元，惟見買家具誠意，故議價後以約790萬元成交，折合呎價13,958元。原業主於2019年10月以約930萬元購入物業，是次轉手賬面蝕讓約140萬元，物業貶值約15%。



◆沙田第一城3月暫錄約7宗成交，包括40座中層F室蝕讓個案。 資料圖片



◆小西灣藍灣半島3房單位業主賬面蝕讓約140萬元離場。 資料圖片

地產股續炒 美聯4日累升逾八成

香港文匯報訊（記者 周紹基）上周三預算案宣布「撒辣」後，本港樓市有「復活」跡象。剛過去的周六日，二手十大屋苑成交按周增逾3倍，新盤2日沽逾455伙，較上周飆升逾19倍，銷情之佳近年少見。本地地產股普遍向上，地產代理美聯(1200)昨日再爆升31.5%，該股4個交易日累升逾八成。

一二手交投顯著回暖帶動

市場焦點除兩會之外，就是香港本地樓市。雖然地產指數向下，但預算案宣布樓市全面「撒辣」後，一二手交投均見顯著回暖，市況帶動個別本地地產股繼續走俏，新地(0016)與信置(0083)齊升1.7%，長實(1113)

更升3.1%。最突出為代理行的美聯，剛過去周末二手成交按周急彈下，該股昨炒高逾31%，收報1.17元，4日累升逾八成。

與樓市氣氛不同的是，整體港股觀望氣氛濃厚，在好淡爭持下，恒指只微升6點，收報16,595點，波幅僅172點，但大市交投不俗，昨日成交額為1,068億元，仍有逾千億元成交。市場人士指出，日股及台股均創新高，A股走勢也平穩，令港股有一定支持，惟後市仍要看兩會之後所推出的刺激經濟措施規模。

華泰證券發布研究報告稱，投資者觀望兩會結果及行情，一般而言，其間市況會較呆滯，當前仍建議投資者維持防禦性策略，可關注AH股溢價相對大的股份，例

如金融股、消費股等。此外，也可從資金面角度，選擇近期有南向資金淨流入的股份；從景氣角度方面，亦可選擇具業績支持的股份。

觀望兩會新招 港股暫悶局

華富建業證券投資策略席席總監阮子曦說，港股後市甚有機會重上17,000點位置並企穩，在兩會利好效應支持下，恒指走勢會偏向樂觀。他又指，港股目前的支持位已上移至16,300至16,400點，但相信只會炒作個別股份，建議投資者審慎選股。憧憬兩會再有刺激經濟政策出台，「中特估」有資金支持，中海油(0883)和中移動(0941)升2%至3%。