

# 停賣商業地部分擬改劃住宅

## 助穩定市場信心 業界倡多管齊下增需求

香港近年受高息環境困擾，經濟復甦未如預期，商業房地產面對不少挑戰。新一份財政預算案指出，考慮到寫字樓空置率近年處於高水平及未來幾年的供應仍相對充足，特區政府在新財年不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有供應；亦會考慮將部分商業用地改劃作住宅用途，以及提供更多用途上的彈性。為配合有關工作，政府亦會推遲洪水橋/厦村新發展區市中心商業用地的原址換地完成期限。市場人士認為，新舉措有助穩定市場信心，並建議通盤考慮，配合准許將商廈改裝成學生宿舍及吸引企業來港政策，刺激需求。

●香港文匯報記者 黎梓田

●特區政府在來年不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有供應。香港文匯報記者曾興偉攝



### 土地房屋措施撮要

- 來年**不會推售商業用地**；考慮將部分商業用地改劃作住宅用途，及提供更多用途上的彈性；並推遲洪水橋/厦村新發展區市中心商業用地的原址換地完成期限。
- 來年賣地包括**8幅住宅用地**，加上「一鐵一局」及私人發展和重建項目，預計全年潛在土地供應約13,700伙。
- 一手私宅潛在供應量，在未來3至4年約為**10.7萬伙**。
- 未來5年總體公營房屋供應量將達**19萬伙**，較本屆政府上任時的5年期供應增加約八成。
- 住宅及非住宅物業徵收100元印花稅的物業價格上限，由300萬元提高至**400萬元**。

對於將部分商業用地改劃作住宅用途，政府消息人士昨日表示，政府不會檢視所有商業用地，而是主要檢視未來數年計劃推出的商業用地，會視乎該地區的商業需求而進行改劃，其中石門及小瀝源商業地亦在檢視範圍內。至於其餘商業地皮也會視乎情況及技術評估放寬規範，或者是把不多於20%的樓面改為住宅樓面。

### 港島區甲廈空置率達14.13%

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示，目前商廈空置情況嚴重，值得市場關注。該行資料顯示，1月港島區整體甲廈最新空置率為14.13%，較對上一個月增加1.54個百分點。當中，中環及金鐘的甲廈空置率分別為14.66%及9.09%，對比上一個月增加2.75個及0.55個百分點，均屬高水平。至於九龍區整體甲廈空置率更達16.17%，較上一個月高出2.38個百分點。當中，東九龍核心區九龍灣及觀塘區的甲廈空置率仍見高企，最新

分別錄得25.96%及14.61%。潘氏認為，減少商廈新供應及把部分商業地皮改劃作住宅，可解決目前本港寫字樓空置高企的問題，有助紓緩商廈物業的供應壓力，讓市場可消化目前的商廈供應，有利增強企業入市商廈物業的信心，對鞏固香港國際金融中心的地位有正面幫助。

### 倡商廈酒店改裝學生宿舍

高力香港企業客戶服務主管顏慧萍也提到，現時寫字樓空置率高企，該行數據顯示甲級寫字樓空置率於今年1月達17.1%，相等於約1,420萬方呎樓面。該行認同政府停售商業地，認為此舉預留空間讓市場消化商業樓面現有供應及穩定市場信心。戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢樂見政府考慮將部分商業用地改劃作住宅用途。他同時建議政府容許現有合適的商廈及酒店改裝成學生住宿，於審批程序方面拆牆鬆綁，提供更多用途上的彈性。他預期此措施能夠提供更多的住宅選擇，

有助減輕租金壓力並發揮相互作用，應對大學生床位供求短缺的挑戰。

### 配合吸引企業來港增需求

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事兼主管鄭宏廷表示，政府來年不會推售商業地，會對未來五年有所幫助，目前的商業供應需要大約7年到10年才能被市場吸收。然而，西九龍及機場城亦有潛在供應，政府應從整體角度考慮。促進需求方面亦為重要，當中包括政府政策支援及如何吸引更多企業。仲量聯行香港董事總經理兼商業部主管鮑雅雁指出，目前香港約有1,400萬方呎的甲級寫字樓樓面空置，今年至2029年將有額外730萬方呎的新商廈落成，空置率難免面對上升壓力。政府暫停推出商業地皮出售，可讓市場有更多時間消化現存供應及等待經濟好轉。



## 來年推8幅私宅地 連一鐵一局涉1.37萬伙

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新一份財政預算案指，來年賣地包括8幅住宅用地，加上鐵路物業發展、市區重建局及私人發展和重建項目，預計全年潛在土地供應可供興建約13,700伙單位，與《長遠房屋策略》預計私人房屋的年度需求相若。用地的具體推售安排，會參考市場和其他情況按季公布。一手私宅潛在供應量，在未來3至4年約為10.7萬伙。至於未來5年，財政司司長陳茂波指，政府準備可供興建約8萬伙私營房屋單位的土地，當中約六成半的土地來自北部都會區和東涌新市鎮擴展區。市區重建局及其他私人發展項目的供應尚未計算在內。私營房屋供應方面，私人住宅單位在未來五年

的平均每年落成量估計超過1.7萬伙，較過去5年的平均數減少8%。

### 公營房屋5年供應19萬伙

公營房屋供應方面，政府已覓得足夠土地於未來10年滿足30.8萬伙公營房屋單位的供應目標。連同「簡約公屋」，未來5年總體公營房屋供應量將達19萬伙，較本屆政府上任時的5年期供應增加約八成。高力估價及諮詢服務高級董事及融資評估主管侯志港表示，預算案公布未來5年準備可供興建私人房屋供應的數字為約8萬伙，較往年的不少於8萬伙為保守，相信是考慮到現時的庫存壓力。但考慮

到未來三至四年間可提供的一手私人住宅單位數目仍高達10.7萬伙，樓價相信仍會表現平穩。

### 戴行籲留心供應重鎮基建

戴德梁行環球董事、大中華區首席執行官趙錦權表示，對於政府未來5年準備可供興建約8萬伙私營房屋單位的土地，該行樂見政府積極覓地建屋，穩定未來私營房屋的土地供應。由於未來新土地多達六成半乃來自北部都會區及東涌等新發展區，基建先行十分重要。該行建議政府應在住宅項目落成前，先要確保區內的基礎設施已經到位，以免令居民入伙後出現不便。

## 100元印花稅擴至400萬元樓



●代理認為，今次印花稅改動將刺激400萬元以下的上車盤成交，甚至居屋二手市場亦會受惠。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新一份財政預算案將住宅及非住宅物業徵收100元印花稅的物業價格上限，由300萬元提高至400萬元，即日生效。地產界人士相信，此舉有助年輕人及首次置業人士上車，料會帶動細價樓成交增加約15%。近期多個新盤銷售向好，相信配合是次放寬印花稅，3月的「樓市小陽春」將更見明顯。

### 中原：刺激上車盤成交

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，以購入400萬元物業為例，買家原需繳付6萬元印花稅，新預算案下只需付100元印花稅，確為買家減少相關成本逾99%。故他相信此措施將刺激400萬元以下的上車盤成交，甚至居屋二手市場亦會受惠，料3月400萬元以下成交可按月增加逾2倍。根據中原網頁資料，現時網上放盤量38,752個，其中400萬元或以下放盤佔4,916個，佔比12%，該批放盤可即日受惠100元新印花稅政策。

美聯集團行政總裁(住宅)馬泰陽以「驚喜」來形容今次預算案，認為降印花稅措施可減輕入市負擔，有助吸引置業人士上車，利好住宅交投。受惠樓市政策、近期樂觀的投資氣氛，加上發展商已積極推盤，接連的利好因素料會引發購買力，引爆市場期盼已久的「樓市小陽春」。

### 美聯上調全年成交量預測

據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料，去年一手私宅及二手住宅註冊量合共錄57,602宗，當中逾300萬至400萬元個案有8,184宗，即佔約14.2%。連同300萬元或以下個案有8,794宗(佔比約15.3%)合計，即達16,978宗，佔比近三成(約29.5%)。馬泰陽預期，在新印花稅安排下，今年逾300萬至400萬元的住宅註冊量有望升至1萬宗，按年升幅超過20%，屆時將創自2016年後的9年新高。

他亦即時調高今年一二手住宅成交預測，當中一手成交量由原先估計的1.8萬宗調高5.5%至1.9萬宗，而二手住宅成交亦由4.2萬宗調升2.4%至4.3萬宗。至於樓價方面，他預期穩中向好，全年有望升約5%。

### 代理料3月小陽春更見明顯

利嘉閣地產總裁廖偉強預計，新措施將刺激細價樓成交增加約15%，進一步催旺近期已轉活的樓市，並會帶來連鎖及複式效應，先是增加成交量，繼而令樓價逐漸轉穩，最終達至整體樓市邁向健康穩定的發展。他相信，近日一手新盤銷情理想，首批紛紛沽清，小陽春已經醞釀中，相信配合是次放寬印花稅，3月的樓市小陽春將更見明顯。

另一方面，中原(工商舖)董事總經理潘志明亦認為，100元印花稅延伸至400萬元或以下物業，將帶動更多中小企業工商舖物業自用及投資者買樓收租的需求，激活市場投資氣氛。其中，麒豐資本更於財政預算案公布後即推出限時優惠，旗下的新蒲崗東做推出10個連租約單位，建築面積727至916方呎不等，入場價350萬元起。

## 即時調查：逾六成人受惠預算案房策

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)財政預算案把住宅及非住宅物業徵收100元印花稅的物業價格上限由300萬元提高至400萬元，即日生效。香港置業於預算案公布後即以問卷形式進行置業意向調查，有62.8%受訪者認為受惠於今次預算案的房策，有近43%受訪者表示置業信心增加。

### 港置料樓價扭轉連跌3年走勢

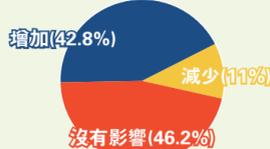
港置成功收回有效問卷共145份。結果顯示，有62.8%受訪者認為受惠於預算案房策。另外，有46.2%認為置業信心沒有受影響，置業信心增加的受訪者佔近43%，而信心有所減少的則僅佔約11%，反映不少市民受惠預算案，對後市取態正面。同時，有47.6%受訪者置業用途為上車，其次有29.7%換樓，至於作投

資用途的亦佔22.8%。

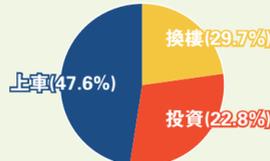
香港置業研究部董事王品弟表示，比較該行網盤，在新措施下，現時400萬以下的受惠網盤數量較措施前的300萬元以下受惠網盤增加2.6倍。王品弟又預期樓市小陽春即將爆發，若息口進一步回落，將有助進一步釋放市場活力，特別是今年400萬元或以下物業的住宅註冊量有望升至1.9萬宗，按年升超過一成，將創自2016年後新高，而樓價亦有扭轉連跌3年的走勢。

事實上，新印花稅安排下，刺激不少屋苑即錄買賣個案。中原地產伍錦基表示，沙田第一城第39座低層E室，面積284方呎，以398萬元易手，呎價14,014元。買家為上車客，單單只需付100元物業印花稅，即把握機會入市單位自住。原業主於2017年以445萬元購入單位，賬面蝕47萬元或10.6%離場。

### 今次財政預算案對置業信心影響



### 有意置業人士之置業用途



因四捨五入，總和未必為100%。  
調查機構：香港置業

## 至少5新盤受惠減印花稅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)400萬元或以下物業交投只收100元印花稅，目前市場至少有5個新盤即時受惠，包括剛於前日公布首張價單的新地天水圍「YOHO WEST PARKSIDE」，以及本週六發售的泛海洪水橋「滙都I」，嘉里元朗「朗天峰」、宏安鴨洲洲「Coasto」及現正開售中的旭日屯門「黃金海灣」系列都會受惠。YOHO WEST PARKSIDE前日公布首張價單共105伙，折實平均呎價10,868元，一房折實

302.5萬元入場，今日起收票。

### 新地雷震：助刺激細價樓交投

新地副董事總經理雷霆表示，近月一二手成交均以細銀碼單位為主，調整印花稅門檻將有助刺激細價樓交投。集團現時推售的YOHO WEST PARKSIDE除用家受惠之外，亦對投資者更為吸引。泛海國際集團執行董事關麗林表示，降物業印花稅可協助更多年輕買家及上車人士，有助推動

一手及二手市場。旗下「滙都」新一批單位入場呎價由9,388元起，入場價349.95萬元，加上坐落洪水橋核心區域，對本週六銷售充滿信心。

### 泛海料受惠北都提速發展

他續指，預算案公布提速發展北部都會區，旗下正在推售、位於元朗洪水橋的滙都料可優先受惠。另一邊廂，萬科香港旗下大埔馬窩路「上然」已上載售樓書，萬科香港董事總經理周銘禧表示，中小戶型為主的「上然」也可受惠預算案降印花稅，項目在上載售樓書後收到眾多客戶查詢，有機會短期內推出市場。