

新財年私宅供地 2.2 萬伙增 60%

9 幅住宅官地納賣地表 全年土地收入料 180 億



特区政府新財年積極推地，全年賣地土地供應大增。財政司司長陳茂波昨日

在財政預算案中指出，將在新財年推出 9 幅住宅地，如連同鐵路物業發展、市建局及私人發展和重建項目計算，合共可興建約 2.2 萬伙，較 2025/26 財年預算案的 1.37 萬伙大增逾六成。另根據 2026/27 年度賣地計劃和土地供應目標，地價收入預算為 180 億元，較 2025/26 財年修訂預算上升 5 億元或 2.86%。

● 香港文匯報記者 黎梓田



● 連同「簡約公屋」，公營房屋未來 5 年總體供應量達 19.6 萬伙。圖為啟德世運道「簡約公屋」。

香港文匯報記者曾興偉 攝

預算案土地房屋相關內容摘要

土地

● 2026/27 年度賣地計劃推出九幅住宅地，如連同鐵路物業發展、市建局及私人發展和重建項目計算，合共可興建約 2.2 萬伙

● 在讓市場平穩發展前提下按季審慎推售土地

● 未來一年繼續不推售一般商業用地

● 港投公司將與區域及國際長期資本合作，引導資金投向符合香港產業定位的優質商業物業項目

房屋

● 連同「簡約公屋」，公營房屋未來 5 年總體供應量達 19.6 萬伙

● 私營房屋未來 5 年每年平均落成量約 1.7 萬伙，一手私人住宅單位未來 3 至 4 年的潛在供應量約有 10.4 萬伙

增加收入

● 調整 1 億元以上的住宅物業交易印花稅，由 4.25% 加至 6.5%，追溯至 2 月 26 日起生效

陳茂波昨回顧 2025/26 財年住宅物業質量齊升，交投自去年 3 月起持續活躍，全年成交量上升至近 6.3 萬宗，為 4 年新高。樓價全年上升 3.3%，結束前 3 年跌勢；租金亦上升 4.3%。非住宅物業成交量反彈，租金及價格跌幅收窄。

樓市回暖仍審慎推售土地

土地及房屋方面，陳茂波表示將在 2026/27 財年賣地計劃中推 9 幅住宅用地，如連同鐵路物業發展、市區重建局及私人發展和重建項目，合共可興建約 2.2 萬伙，較 2025/26 年度預算案的 1.37 萬伙大增 60.58%。他強調，會在讓市場平穩發展前提下按季審慎推售土地。

賣地收入方面，陳茂波指出，由於住宅物業市場剛回穩，商業物業市場仍然相對疲弱，令政府 2025/26 財年地價收入處於低水平，修訂預算為 175 億元，較原來預算減少 35 億元。以 2026/27 財年的賣地計劃和土地供應目標為依據，地價收入預算為 180 億元，較 2025/26 財年修訂預算上升 5 億元。

未來 5 年私宅年落成 1.7 萬伙

房屋供需方面，他表示，連同「簡約公屋」，公營房屋未來 5 年總體供應量達 19.6 萬伙，較本屆政府上任時的 5 年期增加超過 80%；「簡約公屋」去年共落成約 9,500 個單位，穩步邁向在 2027/28 年度前完成約 3 萬個單位的目標。而私營房屋未來 5 年每年平均落成量約 1.7 萬伙，一手私人住宅單位未來 3 至 4 年的潛在供應量約有 10.4 萬伙。

高力香港估價及諮詢服務高級董事及融資評估主管侯志港昨指，政府強調將繼續秉持審慎有序的推地策略，預算案公布新財年總私宅土地供應可興建約 2.2 萬多個單位，觀察現時市場，住宅買賣交投及價格均見回升，反映按季審視市場、靈活調整推地節奏的做法適時且有效。在確保私營房屋供應的同時，避免於復甦期間對樓價形成額外壓力，讓市場在可控節奏下逐步回暖。

高力估價及諮詢服務高級董事梁鎮峰指，預算案公布未來 5 年的私人住宅供應約為 9.8 萬個，高於

去年的約 8 萬個水平，反映政府對市場樂觀，中期供應維持穩定，對市場信心具正面作用。另一方面，未來三至四年可提供的一手單位約為 10.4 萬伙，較 2024 年 3 月的高位持續回落，庫存正在被市場逐步吸納。在交投持續改善的背景下，住宅市道正穩步復甦，預期樓價於 2026 年將錄得約 3% 至 5% 的升幅。

房策轉向更精準政策管理

全國工商聯房地產商會香港及國際分會副會長、政府及研究委員會聯席主席葉文祺則評價稱，政府今次維持 100 元印花稅適用範圍，但上調豪宅印花稅的做法，是平衡策略。整體而言，預算案在住宅物業稅務上釋出清晰信號：既維持對首置的基本支持，亦避免在樓市升溫時加碼刺激；同時透過針對性調整開拓收入。這種差異化安排反映政府轉向更精準的政策管理，策略上傾向「穩中求進」，力求在市場健康發展與拓寬收入來源之間取得平衡。

續停推商業地 港投公司助谷市道



● 新財年停推商業用地，可望進一步讓市場消化現有供應。圖為位於香港國際機場的 11 SKIES。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 陳鍵行）香港商業地產近年供過於求，為提振商業地產市道，昨日的新財政預算案指出，新財年將繼續暫停推售一般商業用地，財案並提出港投公司將會與區域和國際長期資本合作，引導資金投向符合香港產業定位的優質商

業物業項目，並把有關項目與目標行業的企業對接，以幫助市場平穩發展。

助消化空置樓面穩定市場

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝昨認為，政府因應市場供求情況，來年繼續不推售一般商業用地的措施，有助優質商業物業項目發展。他說，截至去年第四季末為止，本港整體甲廈待租率約 20.3%，暫緩推售商業地可讓市場逐漸消化現時空置樓面，有助穩定寫字樓市場，惟政府宜定期檢視市場情況，適時重售商業地塊。

至於港投公司要加入幫手消化商業物業項目，他認為整體方向正面，也符合市場化的原則，相信此舉不但可改善項目與企業之間的對接效率，為創科、醫療科研等新興產業提供更合適的項目，同時可為商用物業板塊注入新需求。

中原(工商舖)董事總經理潘志明亦認為，本港寫字樓市場正穩步發展，政府自上年度財政預算案起停售商業用地，減慢本港商廈供應，商廈空置率正持續錄得改善，惟部分地區甲廈空置率仍見高企，相信新財年停推商業用地，可望進一步讓市場消化現有供應。他還認為，政府調高 1 億元以上住宅印花稅，亦可望吸引更多投資者轉移視線至工商舖市場尋寶。

土地基金擬再注資港投公司

另外，財案提到，政府透過土地基金向港投公司注資 620 億元作為起始資金，這筆資金已基本完成投资分配，政府將會適時注資，進一步推動創科和產業集群發展。政府消息人士昨表示，目前土地基金的規模約 2,500 億元，除將向港投公司注資外，暫未有其他大規模投資，未來注資時機仍有待決定。

億元豪宅加印花稅 庫房年收增 10 億

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新預算案上調 1 億元以上住宅物業交易印花稅，由 4.25% 加至 6.5%，以樓價 1.1 億元的豪宅為例，加稅前稅款為 467.5 萬元，加稅後稅款增至 715 萬元，稅款增加 53%。新措施影響約 0.3% 住宅物業交易，政府料每年可增加約 10 億元收入。措施將於條例修訂草案獲通過後，追溯至今日（26 日）開始生效。

預算案昨公布，樓價低於 1 億元以下的住宅物業，從價印花稅稅率 4.25% 維持不變；樓價 100,000,001 元至 109,574,470 元的住宅物業，其稅率為稅款 425 萬元加上超過 1 億元部分的款額的 30%。樓價超過 109,574,471 元或以上，稅率則為 6.5%。

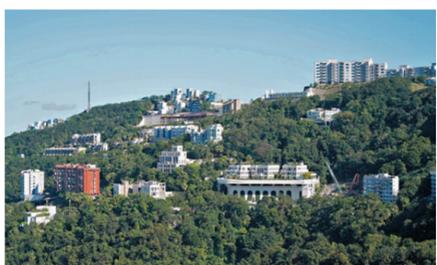
非對樓市「加辣」旨在開源

政府消息人士指出，新措施秉承「能者多付」

的原則，是次措施不是對樓市「加辣」，而是旨在達到開源目的並把影響減至最低。他稱，這類豪宅物業的買家主要考慮身份象徵以及特別景觀，與一般住宅買家考慮因素不一樣，假設購買約 1 億元豪宅多交 200 多萬元稅款，富裕人士也有能力負擔，相信不會因增加稅款而影響入市決定。

消息人士補充，本財年首 10 個月住宅物業成交錄得 6.5 萬宗，而逾億元或以上的豪宅成交個案不足 200 宗，相關豪宅成交類別佔比非常低，預計不影響整體樓市。又指政府不可以為刺激樓市及樓價，而去調整印花稅。

團結香港基金助理研究總監兼土地及房屋研究主管梁耀昊表示，過億元豪宅的買家財力雄厚，對稅率敏感度低，對整體樓市影響有限。此舉體現「能者多付」原則，在不影響一



● 億元豪宅印花稅加至 6.5%，庫房年收增 10 億元。圖為山頂豪宅。香港文匯報記者曾興偉 攝

般市民置業的前提下優化公共財政。

料億元豪宅成交量創新高

高力香港資本市場及投資服務主管羅聰表示，理解特區政府在面對財政赤字壓力下，採取「能者多付」的稅務政策。儘管豪宅買家對價格的敏感度相對較低，但若與其他主要國際城市相比，香港的超級豪宅市場在稅制及投資價值上，依然具備相當的競爭優勢。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦相信，在息口下行、經濟復甦步伐向好、來港上市企業增加等等的有利因素下，財富效應將令億元超級豪宅持續受追捧，料 2026 年億元豪宅成交量將續創新高。

香港文匯報訊（記者 吳健怡）市場關注未來本港房屋供應，新一份財政預算案公布，連同「簡約公屋」，本港未來 5 年總體公營房屋建屋量約 19.6 萬個單位，較本屆政府上任時的五年期目標增加超過 80%；而私營房屋未來 5 年的預計落成量，每年平均約 1.7 萬個單位。

在房屋供應方面，財政司司長陳茂波預計，未來 5 年公營房屋建屋量約為 19.6 萬伙，當中「簡約公屋」去年已落成約 9,500 伙，目標於 2027/28 年度前完成 3 萬個單位的建設；而針對劏房問題的「簡樸房」規管制度將於今年 3 月實施，並設有 48 個月過渡期。

陳茂波表示，發展局正優化採購模式及精簡審批流程，減低建造成本和提升效益，例如「簡約公屋」組裝合成構件及污水處理廠機電設備的直接採購，節省約 10% 至 20% 的開支。另外，房屋署自主研發的「BIM 系統化地基工程設計」方案，為每座大樓平均節省約 100 萬元成本。此外，採用第二代組裝合成建築法，以及本地開發的創新接合技術，也為公營房屋工程提速增效。

樂善堂：德政惠及民生福祉

九龍樂善堂昨回應表示，本屆政府有決心改善基層住屋問題，樂善堂作為過渡性房屋的先驅者之一，很高興見到政府主動積極推動「簡約公屋」，並興建公營房屋。本港未來 5 年，總體公營房屋建屋量達到 19.6 萬個，市民能夠安居樂業，生活和社會變得更和諧美好。樂善堂營運的啟德「簡約公屋」，已如期完成 2,970 戶入伙，見到居民的正面轉變，可見政府德政惠及民生福祉。



● 美聯昨在財案公布後於分行張貼看好樓市口號。

美聯調查：九成市民料樓價穩中向好

香港文匯報訊（記者 蔡競文）差餉物業估價署昨日公布，1 月本港私人住宅售價指數升至 301.4，創 19 個月新高，按月升 0.5%，連升 8 個月，按年則升 4.9%。1 月租金指數報 201.1，再創新高，按月升 0.3%，按年升近 4.3%。而美聯物業昨日公布的一置業調查亦顯示，認為樓價「平穩」或「上升」受訪者比例高達 89.8%，接近九成，當中看升的佔約 54%，超過一半。較去年同期調查，只有 61.5% 的受訪者料樓價「平穩」及「上升」，短短一年內大幅躍升超過 28.3 個百分點，反映現時樓市氣氛明顯急速轉好。

至於租金方面，受訪者對前景的預測更是接近「一面倒」，高達 95.3% 的受訪者預期租金將「平穩」或「上升」，較去年同期調查的 81.5%，高出 13.8 個百分點，可見市民對於租金向好的預期，已是基本共識。

