



## 財爺金句：

「樓價不是、亦不應由政府決定」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）財政預算案並無打擊樓市措施，一二手市場反應正面，認為不明朗因素消除，而增加土地供應屬遠水難救近火，昨晚二手市場上反價、封盤等消息此起彼落，有業主甚至反價逾10%，而買家亦擔心遲買樓價錢將更高，入市速度加快；與此同時，發展商推盤態度亦隨預算案公布變得明朗化，昨日更罕有地三盤齊推，普遍較同區二手價高逾10%。業界預測，本周末影響將「浮面」，樓市呈現短暫上升，但樓價長期偏高，長遠可能出現「有價無市」。

## 無壞消息 首季樓價料升5%

港置行政總裁李志成表示，預算案有關樓市的措施與預期相若，雖然着力增加土地供應，但屬中長線措施，對樓市短期而言作用不大。

中原住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，新財政預算案「欠缺驚喜」，反而有利樓市健康發展，「無壞消息已等同對樓市的好消息」，維持今年首季樓價升5%的預測。

昨日各區均出現反價、封盤等個案，以港島區藍籌屋苑太古城為例，港置司徒偉文表示，太古城區近3成業主即時加價；中原趙鴻運稱，準買家亦見加速入市，預計未來一周屋苑樓價將飆升5至8%。他透露，昨日成交的天星閣低層F室，業主一直企硬叫價820萬元，準買家之前還因為預算案「心大心細」，昨日見政府未出招，即時拍板入市。祥益地產蕭嘉偉表示，昨日原本只接到8組預約睇樓客，但突然增加至23組，明顯受到預算案影響，令準買家入市意慾增強。粉嶺區方面，更有業主大幅反價逾10%；中原藍浩然稱，粉嶺名都7座中層單位，準買家原本出價240萬元洽購，業主突然反價至268萬元，加幅高達11.6%。

## 發展商趨積極 三新盤齊推

藍浩然續稱，昨日公布預算案後，區內多達20%業主即時反價，幅度達5至10%，同時，該區封盤量亦較之前明顯增加10%，不少業主均傾向「睇定先」。他坦言，雖然現時準買家願意追價2至3%入市，但卻未能追貼業主的加幅，故此，樓市價量雖有機會出現短暫上升，但長遠而言則更可能是「有價無市」。

一手方面，發展商推盤態度轉趨積極，昨日市場更罕有地連環推盤，包括長實海譽、新地星堤、恒地尚賢居，均向市場開出售價，普遍較同區二手價高10%至20%，明顯要搶攻預算案後樓市的「頭啖湯」。

## 辣招未加碼

## 業主反價逾一成

## 無壞消息 首季樓價料升5%

# 港府主動賣九地 新盤最多4萬伙

財爺：樓市若有泡沫 果斷再出手

香港文匯報訊（記者 趙建強、梁悅琴）為給熾熱的樓市降溫，新預算案提出將大增土地供應以遏制樓市泡沫，將在勾地表新增18幅土地，連同港鐵及市建局等的供應，年內私宅潛在供應多達3萬至4萬伙，較每年供2萬伙的指標多一倍，並將主動推出9幅土地拍賣及招標，增建限呎盤。市場及各界卻認為，增加土地供應中長期是正確方向，然而卻是「遠水難救近火」，今年內最多只能供應2萬餘伙。事實上，在預算案公布後，長實、新地及恒地均以高於區內二手價逾10%開售新盤，二手業主亦即時反價。

樓市政策為次預算案的重點，一如市場預期般，主要從增加土地供應上着墨，未有再推打擊措施。新措施包括：主動推出9幅土地作公開拍賣或招標，其中5幅限建3,000伙中小住宅，以協助市民「上車」；同時，新財年可供出售的住宅用地包括18幅新增土地，連同在勾地表滾存34幅土地，合共52幅可供約1.6萬伙，較09/10財年的約9,000個單位增加逾七成。

## 5幅限建中小住宅助上車

政府消息人士指出，該5幅限呎盤土地，不少屬市區住宅地，而西鐵6個已獲批發展藍圖及建築圖則的項目，亦會增加中小型單位比率，並會符合將於4月1日生效的「發水樓」指引，以增加中小單位供應。

## 新年度賣地收入料620億

上述多項措施，若連同港鐵公司的鐵路上蓋的招標項目、市區重建局的重建項目、補地價，及私人舊樓重建等，新年度的私人住宅土地供應估計將可興建3-4萬個單位，遠遠高於政府每年平均2萬伙的工作指標。雖然新年度土地供應大增，但財爺預計新年度賣地收入為620億元，較今年度的620,084億元略低。

對於預算案完全沒有針對現時樓價高企的解決方案，財政司司長曾俊華昨於記者會中表示，政府主要針對提高賣樓透明度，減少過度借貸，及壓抑炒風等方面着手，去年已先後就上述各方面出招，今年則主要透過增加土地供應來穩定樓市。他並指，「樓價不是、亦不應由政府決定」，強調樓價應由市場決定。他認為，預算案中已公佈將有3至4萬個供應，已給予市場足夠信號，住宅單位不存在短缺，市民不用急於「上車」，相信已有助穩定樓市。

## 研維港以外填海發展岩洞

財爺指出，去年額外印花稅推出後，樓市炒風雖收斂，惟樓價上月已回升2至3%，要警惕樓價上升引發的資產泡沫風險及通脹，政府在有需要時會毫不猶豫再度出手，調控樓市。他又警告，息率已經跌至最低點，預期加息會快過市場預期，一旦加息，樓價即有下跌壓力，後市並不明朗，呼籲市民買樓要量力而為。

港府未來亦會投放約3億元作研究，探討維港以外填海和發展岩洞以增加供應。除了私樓，政府繼續維持公屋申請者3年上樓目標，由本財政年度（10/11）起五年新建7.5萬個公屋，11/12財政年度及12/13財政年度則預計有1.12萬及1.67萬個公屋落成，上述兩年新建公屋84%位於市區。

## 市場點評預算案樓市措施

長實執行董事趙國雄：增加供應可傳遞「樓市供應無斷層」訊息，有助穩定市場，幫助更多市民「上車」，且需4至5年後才能落成，對樓價影響不大。

南豐發展董事總經理蔡宏興：供應雖多，但影響仍要視乎住宅類別，以及是否限呎等因素。

里昂證券地產研究部主管王艷：新供應數字僅「放於架上」，並未實際應市。

中原住宅部亞太區董事總經理陳永傑：政府推限呎盤，有效調節中小型物業新供應短缺。

美聯高級執行董事黃錦康：政府推出單位數目有過多之嫌，有機會重蹈97年「八萬五」覆轍，樓價有可能硬着陸，將大大打擊本港經濟。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強：政府主動推地僅9幅，涉及單位僅數千，其他供應發展需時數年，難以應付目前樓宇供應不足的問題。

香港置業行政總裁李志成：措施對樓市短期欠缺即時刺激作用，亦未能滿足目前有迫切置業需要的用家，相信樓價短期可望企穩。

按計劃聯席董事王永偉：港府增加土地供應，包括變相恢復部分土地定期拍賣，而沒有其他打壓措施，取態值得支持。

製表：香港文匯報記者 趙建強

## 預算案有關土地供應情況

項目	內容
主動賣地	9幅住宅地(4幅主動拍賣或招標、5幅共3,000伙，規定建中小型單位)
勾地表	新增18幅土地，連滾存34幅，共52幅住宅地，共1.6萬伙。
港鐵	南昌、荃灣、大圍、天水圍及將軍澳(其中西鐵沿線六項目將增中小型單位比例)
市建局	兩個重建地盤
其他	可轉為熟地的土地契約修訂，和無須修訂地契的私人重建項目
總數	估計可提供3萬至4萬個住宅單位
公屋	維持3年上樓目標，10/11年起5年新建7.5萬個單位
置安心計劃	已預留青衣、鑽石山、沙田、大埔、屯門地，提供5,000伙，青衣項目最快明年起接受申請，第二個則為沙田區
未來計劃	約3億元研究，探討維港外填海和發展岩洞以增加土地供應
商廈	新增出售商業/商貿樓面60萬平米
工廈	推出兩幅分別位於觀塘和九龍灣商貿地，研究購買工廈改裝為水務署新界西區辦事處

製表：香港文匯報記者 趙建強

## 改善營商環境 增60萬平米商業樓面

香港文匯報訊（記者 李永青）本港寫字樓租金貴絕亞洲，新預算案為改善營商環境，建議增加60萬平米商業樓面。惟業界人士相信，有關措施最快要到數年後才落成及應市，未能對當下產生即時幫助，且新供應大部分集中於非核心區，意味着核心區供應失衡問題將會持續。

## 出售觀塘九龍灣商貿地

新增商業樓面包括將灣仔三座政府辦公大樓搬遷、將中區政府總部西座拆卸重建為甲級寫字樓，又建議主動出售兩幅位於觀塘和九龍灣的商貿用地加快兩區商業發展；並擬將旺角水務署發展成更具效益的用途。

中原(工商舖)寫字樓部董事鄭繼標表示，預算案中提到，中區政府總部西座舊址、灣仔3座政府辦公大樓、西九龍廣深港高鐵上蓋將作商業發展，但未有確切執行時間表，預計新供應最快要3、4年後才落成，未能解決目前寫字樓市場需求上升的壓力。

## 核心區寫字樓需求不斷

他又指出，未來寫字樓新供應將集中於非核心區，如九龍灣、觀塘、黃竹坑等，未能紓緩核心區寫字樓供應緊張問題，預期核心區寫字樓供求失衡情況將持續。雖然近年非核心區如東九龍地區之甲級寫字樓新供應大幅增加，吸引不少保險、金融業戶用由港島區遷移九龍灣、觀塘等新興商業區，但現時核心區如中環、金鐘等寫字樓需求仍然有增無減。因此，相信本港經濟發展將維持好走勢，本地及外資公司開業或擴充需求仍會上升，為核心區寫字樓租售、價格起支持作用，並預測今年上半年寫字樓市場買賣價升幅有30%，全年增長40%；租金方面，全年整體租金上升20%，核心區升幅更大。

中原(工商舖)工商部董事郭楚華對活化工廈政策表示支持，認為政策繼續傾斜於工廈市場，活化改裝工廈、以及提升運輸基建系統，可為舊工廈活化帶來革命性的契機，正面影響至少長達10年。他並說，現址於旺角的水務署將遷至工廈落戶，將有助刺激工廈需求。

為加快觀塘及九龍灣商業發展，港府將推出兩幅商貿用地。 資料圖片

## 市民加快入市 不寄望樓市降溫

## 財經解碼

香港文匯報訊（記者 趙建強）

在住宅單位供不應求下，政府增加土地供應確是「對症下藥」，理大建築及房地產學系教授許智文認為，新預算案樓市措施「固本培元」，中長期做法正確，但對短期則毫無幫助。利嘉閣研究部主管周滿傑亦指，所謂的3萬至4萬伙供應僅是「名義上」存在，實際有多少單位可以兌現，仍要看發展商是否積極。兩人估計，今年實際供應不超過1.5萬至2萬餘伙。

## 取決發展商勾地積極性

樓價飆升，輿論歸咎供應不足，政府增加土地供應卻未能換來掌聲，主要由於當中「水分」過多，政府號稱的4萬個單位，當中1.6萬伙來自勾地表，能否賣出取決於發展商的積極性。許智文表示，土地是否吸引，要看今日公佈的勾地表而定，相信豪宅地較能吸引發展商青睞。而以過往數據來看，他

亦質疑換地、補地價、港鐵、市建局等今年可有2萬伙供應「點計出來」？估計今年供應「好難去到3萬伙」，而且新增供應要3至6年才能反映，遠水不能救近火。

唯一較為可靠的為政府主動推地，其中5幅限呎地供應3,000伙，周滿傑估計另外的4幅主動拍賣地亦供應不到4,000餘個單位，「發展商可以零勾地，南昌站招標去年亦試過流標」，他質疑政府的4萬伙供應過於樂觀，今年實質土地供應可能不超過1.5萬伙。即使政府主動賣地，發展商亦不一定會承接，如去年柴灣連城道地皮即因無人問津而收回。

面對樓價高速增長，市民負擔日重，財爺僅依靠「潛在供應」來「穩定」目前的樓市，有「畫餅充飢」之嫌，而昨日長實、恒地、新地相繼以高於市價推盤，不少二手業主即時反價，有市民更加快入市，充分反映社會對新預算案可以穩定樓市不寄厚望。