

發展商：增供應須速批樓花預售



■新世界發展主席鄭家純表示，集團考慮仿效四叔捐地建議。
■新地副董事總經理雷震指出，政府於未來3年至4年增加供應量，回應社會需求。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、黃嘉銘、黃子慢）政府剛公布的新財政預算案，政府繼續增加土地供應，維持每年私樓供應2萬伙目標，以及按季預先公布政府主動賣地的安排，

並預期今年可供出售的私樓有2.4萬伙。地產界認為，政府不應將增加樓市供應的責任推到發展商身上，又指現時審批預售樓花同意書的速度仍然偏慢，政府更應清晰賣地條款，不應突然改變稅制令遊戲規則隨時變更。

地產建設商會執委會主席梁志堅指出，增加樓市供應的責任不應推到發展商身上，強調發展商向來期望「貨如輪轉」，只要一取得預售樓花同意書，便會立即推盤。他指出，政府現時審批預售樓花同意書的速度仍然偏慢，因為要經過多個部門的審批，認為政府應該簡化審批程序。

梁志堅：預算案無驚喜

至於是否滿意新財政預算案的樓市政策，梁志堅認為，所有內容都在預期之內，無驚喜，但感到政府要增加樓市供應以穩定樓價的決心。他又表示，曾俊華再次提醒市民置業時要考慮加息的風險，強調要量力而為的做法正

確，因為發展商都不希望市民在無足夠負擔能力情況下買樓。

新世界發展主席鄭家純昨表示，財政預算案表明會增加私樓供應，他認為能夠令樓市平穩發展，不會大上落落，為後市提供良好指導作用，令樓市重拾正軌。不過，他強調，供應需要2至3年時間方可完成，並非短期內可做到，始終會有滯後。若果未來一兩年樓價急升，估計政府會再推新招冷卻樓市，但長遠政府終歸要增加供應以平衡市場需求。

新世界現有應佔農地儲備面積達1,870萬平方呎，對於早前四叔建議捐農地，他認為是好事，可以開拓一個新發展模式，並相信可以改善居住環境及幫助低下階層上樓，集團亦會積極研究及考慮仿效有關做法。

稅制頻變損投地意慾

新地副董事總經理雷震亦認為，政府於未來3年至4年增加供應量，除回應社會需求外，對

樓市亦是一件好事。

嘉華國際董事（營業及市場策劃）陳玉成指出，政府期望協助上車置業，於賣地條款加入限租、限量是無可厚非的事，未來再加入新條款亦是預料之內，但作為發展商，最希望政府的賣地條款清晰，計好「自己盤數」來買地，但政府經常突然改變稅制，其實已令遊戲規則改變，同樣亦令已買入土地的發展商的風險增加，減少投地意慾。

財爺金句：

對於政府日前再推「雙倍印花稅」壓樓市，財爺：「如果措施成功的話，希望（雙倍）印花稅一啲都收唔到。」



改供地策略 增公屋遏樓市

勾地表減四千伙 達標不只靠發展商

政府向勾地表打主意，業內人士相信用意表明政府在樓市供應擁有主動權。資料圖片



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價無止境攀升，政府除出辣招壓市外，亦擬增加長遠房屋供應以「治本」，惟覓地計劃屢屢受挫，新財年的土地供應按年減少13.42%，跌至2.58萬伙，但政府並未大增土地填補。消息指，政府反而會於勾地表中剔除5幅住宅地，部分用作公營房屋用途。學者認為，這意味政府調整供地策略，增加公營房屋的供應比重，以便於樓市供應中重掌主動，加上天榮站流標事件，更讓政府明白供應達標不能只靠發展商。

財政司司長曾俊華表示，政府維持每年提供2萬伙單位的土地目標，2013/2014年度賣地計劃中，將有46幅住宅土地可供發售，當中28幅是新增土地，總共可興建1.36萬伙，與上年度1.35萬伙比較，微增加100伙。連同鐵路物業發展項目、市建局項目、地契修訂/換地、其他私人發展項目，下年度的土地供應共2.58萬個，但與上年度的2.98萬個比較則減少4,000個，減幅多達13.42%。

學者倡復定期賣地



■中文大學莊太量認為，本港二手市場將會萎縮。資料圖片

香港文匯報訊（記者 方楚茵、黃嘉銘）對於財政預算案中提出的增加土地供應無驚喜，香港中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，政府已在施政報告提及樓市政策，加上日前再推新辣招，故今次無出招屬正常。他又認為，因低息及早前推出的招數影響市民換樓意慾，令二手盤源收緊，加上措施皆針對需求，即使增供應也看不到樓市回落的趨勢，估計後市仍維持量跌價升的情況，但價只會輕微上升。

至於預算案中私宅可供興建量較上年的2.98萬個減少約4000個，莊氏認為對樓價影響不大。因為供應非單一因素影響樓價升跌的因素，若要即時增加大量供應，拉

28新宅地納勾地表

被問到供應量急挫，是否代表土地供應有短缺之處？曾俊華未有正面回答，只強調政府希望釋出的訊息是供應正在不斷增加，如今年可供出售的一手單位就高達2.4萬個，包括1.2萬個待批預售樓花單位、8,000個已批准預售的樓花單位，以及4,000個貨尾，數量並不少。他又指，未來3至4年一手市場有6.7萬個單位供應，是2007年9月以來的新高，短期供應相當充裕。

45億研增長遠土地

事實上，為彌補過去多年土地供應不足的問題，今屆政府積極覓地，包括計劃投45億元研究以填海、新發展區及岩洞等增加土地供應。規劃署就建議把前坪洲公立志仁學校(已停辦)北面地盤，由「政府、機構或社區」改劃「住宅(丙類)4」用途，地盤面積17,373方呎，以0.75倍地積比率發展，高限為3層，可建住宅總樓面約13,030方呎。學校南面校舍屬於「二級歷史建築物」，主要是私人地段，故未列入改劃之列。

另一邊廂，新財年勾地表雖然加入不少新土地，但據政府消息透露，當局同時亦會剔出5幅住宅地，包括計劃轉作居屋發展的將軍澳65C2區，以及規劃週

阻的山頂柯士甸山道等。同時，白石角兩地亦有機會剔出，留作科學園擴充之用，為彌補失去的供應，會於區內另外補充一幅臨海的住宅用地作「交換」。其實，曾俊華於昨午的記者會上，被問到會否將勾地表閒置土地用作發展公營房屋時，他答覆「不排除任何可能性」。業內人士相信，政府向勾地表打主意，抽走部分土地發展公營房屋，用意是告訴市場，假若土地閒置或流標等，政府有能力自行發展，以重掌樓市供應的主動權。而財爺昨日亦坦言，發展商一般會視乎市場消化能力調整出售步伐，今年可供出售的2.4萬伙一手單位不一定會全數推出，加上早前天榮站流標事件，反映政府明白供應達標不能寄望發展商。

偏遠地建屋要考慮配套

早前有政黨及議員建議，將滾存於勾地表中之乏人問津的土地抽出來改作公營房屋發展。「其實政府有足夠應付需求的公營房屋，只是建屋必須配合市場需求。」他指出，現時市場渴求是市區樓，把無人問津的偏遠土地用作建公營房亦未能解決問題，

新財年土地供應按年比較

財政年度	2013/14	2012/13	變幅
住宅土地	46幅	47幅	-2.13%
提供住宅單位	1.36萬伙	1.35萬伙	+0.74%
新增住宅地	28幅	24幅	+16.6%
年度土地供應*	2.58萬伙	2.98萬伙	-13.42%
商業或商賣地	9幅	4幅	+125%
酒店地	1幅	2幅	-50%
剔出地皮數量	5幅住宅	4幅商地	+25%

*包括勾地表、鐵路物業發展項目、市建局項目、地契修訂/換地及其他私人發展項目 製表：記者 顏倫樂

預算案增加商業樓面辦法

1. 商業/商賣用地增至9幅，提供約33萬平米樓面，另酒店地1幅，提供300個房間。
2. 加快釋放九龍東內兩個行動區，提供約50萬平米樓面；加快赤蠟角機場島北商業區發展。
3. 廉政公署騰出美利道停車場，提供4萬平米樓面；工貿署2014年搬遷後騰空旺角原址，提供1.8萬平米樓面。
4. 律政署2015年搬遷後，原來金鐘道寫字樓分配給其他政府部門，釋出區內寫字樓予市場。
5. 灣仔海旁3座政府大樓正進行重置，搬遷後將騰出17.5萬平米甲級寫字樓樓面。

製表：記者 顏倫樂

差餉租值升9% 75%物業免交

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府昨宣布，完成重估應課差餉租值，4月1日生效，住宅單位差餉租值平均增加9%，其中752方呎的小型私宅升幅最高，達11%，平均每季要繳付1,182元，較上年多114元。不過，由於預算案繼續寬減全年差餉，每戶每季上限1,500元，估計有約75%的物業不用繳稅，涉款116億元，小型私宅業主仍可免交差餉。

非住宅加7%租值

雖然今年照樣可以寬免差餉，但翻查紀錄，新財年的差餉寬免僅1,500元，相比去年有所下跌，上財年的差餉寬免為每戶每季上限2,500元。至於753方呎至1,075方呎的中型私宅單位，差餉租值平均增幅為8%，每季要付2,778元，多付216元；面積1,076方呎或以上的大型私宅單位，平均增幅為6%，每季要付6,771元，多付360元。

非住宅物業方面，應課差餉租值平均加7%，地租亦上升約6%，其中工業樓宇增幅最大，差餉租值與地租都增幅達8%。差餉物業估價署表示，住宅租值升幅穩定，香港區增幅較小，又指寫字樓租金升幅喘定，增長主要集中在非核心區域。

豪宅淡靜 細價樓成交增40%



■有代理看好屯門和青衣二手屋苑租售前景。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新一份財政預算案未對樓市再加辣，但市場仍消化上周五「辛辣招」，二手交投持續偏靜，太古城、西九四小龍錄零成交，新界區300萬元以下的細價樓成交則反彈40%至50%。基於二手買賣交投受挫，地產代理的營運壓力必然隨之增加，業界估計，最少兩成從業員會受到影響。

屋苑大減價情況未見

中原地產趙鴻運表示，太古城於上周五出招後錄4宗買賣，但昨日未有成交，基於預算案未有新招數，業主未見減價情況。中原林偉文亦指出，市場仍消化新招，西九四小龍昨日未見有二手成交。

美聯新界區營業董事布少明指出，財政預算案屬中性，暫時未見業主會大減價，不過相比上周六及周日，昨日新界區300萬元以下的二手樓交投量已回升40%至50%。

然而，新一份財政預算案公布於屯門西劃定約10公頃土地，作為發展物流設施。中原地產方啟明表示，屯門區就業機會增加，帶動區內住屋需求持續，相信有關物流發展將對屯門區住宅租、售價起正面帶動作用。此外，中原地產黃國強表示，若十號貨櫃碼頭落實遷址青衣西南部，預計區內住宅租務需求將明顯受帶動，租金走勢可望持續增長。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，上周針對住宅及工商市場所推出的新措施，已削減投資者對物業投資的意慾，而政府同時着力增加供應以作平衡亦可理解，但可以想像，必須一段較長時間才可達到效果。在這期間，地產代理的營運壓力必然隨之增加，業界最少兩成從業員亦會受到影響。