



賣地表增至1.9萬伙 業界憂樓價加快下調

斷言不「減辣」供應6年新高

樓市

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市價量持續下跌,業界期待政府於新年度財政預算案有「減辣」措施,提振疲弱的樓宇交投。不過,財政司司長曾俊華昨日明言無條件「減辣」,未來並會繼續增加土地供應,下一個財政年度賣地表將推出29幅私宅官地,可供興建單位大幅增加至1.9萬伙,為2010年政府大增供應後的6年新高,按年上升18.75%。

財政司司長曾俊華昨日表示,樓價於去年10月至今年1月累跌近9%,並認為樓市未來調整壓力將進一步加大,但現階段沒有條件「減辣」或「撤招」。他表示,是否「減辣」要看多方面因素,除樓價走向外,包括置業負擔能力、成交量、炒賣活動、供求、外圍環境、美國息口走勢,均會影響樓市。

業界冀訂撤招時間表

今次預算案未有「減辣」,不少業界表示失望。世邦魏理仕認為,當樓價經歷軟着陸後,政府可考慮撤回部分「辣招」。萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅直言,對於財政預算案沒有提及現行實施的樓市降溫措施感到可惜。

美聯物業住宅部行政總裁布少明更指,現時樓市

周期逆轉,相信樓價跌勢將於年內持續,有關當局有需要考慮「減辣」、甚至撤招,並訂立撤招時間表,制定具參考價值的「減辣」指標,以增加透明度及釋除市場疑慮。否則一旦市場信心崩潰,導致樓價大幅波動,將對本港經濟造成衝擊。

新增14地皮啓德受關注

雖然樓市面對下行風險,但新財政年度,政府會繼續增加土地供應,私人房屋潛在供應量可供興建2.9萬伙,其中賣地表共29幅住宅用地,可供興建1.9萬伙,為2010年政府大增供應後的6年新高。當中14幅是新增用地,不少屬於較大規模土地。政府消息人士指,其中有土地來自啟德一帶。

至於其他潛在約1萬伙供應量則包括鐵路、市建局、補地價項目等,新財年此類供應明顯下降,創

6年新低,比起本年度約12,470伙少約兩成。

地價或繼續向下調整

發展局今日將會公佈下年度賣地計劃。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,土地供應符合預期,不過近期二手樓價已出現調整,未來又不乏供應,料發展商出價投地會偏保守,地價有機會繼續向下調整。

本財年賣地收入跌20.44%

回顧本財政年度,政府共推出15幅住宅官地約9,140伙(扣除2幅流標及2幅擱置的地皮)、5個鐵路項目共7,506伙,連同市建局項目約1,055伙及私人重建發展項目逾2,000伙。曾俊華表示,本財年私宅供應量已超過2萬個單位,超過年度目標1.9萬伙。政府消息人士指,新財年因應十年建屋目標的調整,供地目標將調整為1.8萬伙。

由於本財年地價下滑,更兼有個別土地未能按時出售,拖累財年賣地收入下跌。曾俊華表示,本財年賣地收入只錄得619億元(賣地佔420億元、補地價佔177億元),較原來預測的700億元少81億元或11.6%,與2014/15年度的賣地收入778億元相比,按年更下跌20.44%。下一個財年的賣地收入預測,政府按照一貫佔本地生產總值2.7%去估算,預料有670億元。

憂經濟負增長 通縮風險上升

香港文匯報訊(記者 黃萃華)金融市場去年大幅波動,經濟下行壓力於第四季明顯增加,去年整體經濟增長2.4%。財政司司長曾俊華昨日坦言,本港目前環境艱難,今年跌勢有機會加劇,預測今年GDP實質增長1%至2%,低於去年的增幅。若估計錯誤,最壞可能負增長,因香港是開放型及細小的經濟體,很大程度受外圍影響。他亦關注通脹率逐漸下降,擔心出現通縮。

「環球經濟續不穩」

曾俊華指,踏入2016年,環球經濟狀況持續不穩,發達經濟體出現低速和不均勻的增長,美國去年開始加息而歐日央行卻維持量寬,並採用負利率措施,在背道而馳的貨幣政策,對國際金融市場和資金流向造成波動。另外,新興市場及內地經濟面對下行壓力,金融市場受壓,加上地緣政局持續緊張,令風險提升。

受到美國加息和環球經濟前景不明朗影響,他表示本港外貿持續走弱,訪港旅遊業放緩,影響市場消費和投資意慾,對就業市場和企業經營造成壓力。

經濟增長料跌至1%

本港去年整體出口貨值錄得2009年以來首次全年下跌,實質跌幅為1.7%;訪港旅客人次自去年中起均錄得按年下跌,全年跌2.5%。他預計,本港經濟增長會由去年2.4%,大幅下跌至1%至2%。

政府消息人士指,未來外部需求疲弱,出口表現未見好轉,相信今年內部需求依然是支撐經濟增長的火車頭。私人消費、基建投資及私人建築會是增長動力,而目前勞工市場大致平穩,失業率處於3.3%低位,相信今年私人消費會有增長,但增長會較去年有所放緩,擔憂金融市場波動會影響內地消費。曾俊華又指,香港是開放型及細小的經濟體,很大程度受外圍影響,若現實環境比預期差,本港或會出現負增長。

中銀香港資深經濟研究員戴道華表示,考慮到政府財政紓困措施刺激香港經濟的作用,維持對本港今年GDP增長預測2%,但坦言今年香港面對的經濟環境壓力加大。

曾俊華又關注到通脹率下降,通脹連續4年,去年基本通脹率為2.5%,按年回落1個百分點。他指,國際商品價格低企,預料輸入通脹會較為溫和,經濟增長放緩和樓市調整令加壓壓力相對減輕,預測今年整體通脹率為2.3%,基本通脹率為2%。不過他坦言,通脹率逐漸下降,擔心本港會出現通縮。

港GDP增長及通脹率

| 年份 | GDP增長 | 基本通脹率 | 整體通脹率 |
|----------|-------|-------|-------|
| 2011 | 5% | 5.3% | 5.4% |
| 2012 | 1.4% | 4.7% | 4.1% |
| 2013 | 2.9% | 4% | 4.3% |
| 2014 | 2.3% | 3.5% | 4.4% |
| 2015 | 2.4% | 2.5% | 3% |
| 2016(預計) | 1%-2% | 2% | 2.3% |

製表:香港文匯報記者 黃萃華

設「單一窗口」助出口業

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)本港出口自去年5月起連續8個月下跌,業界一片愁雲慘霧,新年度財政預算案終於為出口業送來佳音。為進一步便利貨物貿易,港府將設立「單一窗口」,讓業界以一站式向政府遞交所有50多項涉及報關、清關的貿易文件和資料。業界認為此有助企業降低營運成本和提升產業競爭力。

現時,出入口業界須透過不同平台向政府遞交各項與進出口貿易相關的文件。財政司司長曾俊華昨日宣讀新年度財政預算案時表示,政府將成立專責辦公室,統籌相關部門和聯繫業界,制定「單一窗口」的詳細設計和實施計劃,預期首階段措施可於2018年推出。該「單一窗口」更能連接其他政府部門的系統和商營貿易資訊平台。

總商會主席彭耀佳認為,設立「單一窗口」便利業界報關和清關,有助中小企加強其競爭力。他贊同政府積極為新經濟下的產業提供急需的支援。

香港工業總會主席鄭文聰歡迎該措施,認為可助本港企業降低營運成本和提升產業競爭力,但促請政府必須詳細諮詢業界和各持份者,在了解各環節的實際運作後設計具體的實施細則,確保新的營運模式更具效率和減低成本,促進貿易便利和營商合作。

力爭締結自貿協定

另外,曾俊華透露,港府與東南亞國家聯盟(東盟)進行了5輪自由貿易協定(自貿協定)談判,期望可於今年內完成。港府亦會積極爭取參與與與他地區已締結或將締結的自貿協定。

內地與香港去年十一月在CEPA框架下簽署《服務貿易協議》,基本實踐兩地服務貿易自由化,方便香港服務業界進入內地市場。曾俊華表示,亦會爭取於年內與澳門完成磋商更緊密經貿關係的安排。

為應付長遠航空交通需求,維持香港作為航空樞紐的競爭力,香港機場局正全力落實三跑道系統計劃,整項工程預計需時8年。當三跑道系統全面運作後,機場在2030年每年可處理1億人次的客運量和900萬公噸的貨量。

針對物流業缺少用地的問題,曾俊華指政府會提供土地作物流用途。港府在屯門西預留的10公頃用地,其中一幅已得到區議會支持,會盡快推出給業界使用。

政府預測每年度土地供應

| 財政年度 | 2011/12 | 2012/13 | 2013/14 | 2014/15 | 2015/16 | 2016/17 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 私人住宅官地預測數量(幅) | 52 | 47 | 46 | 34 | 29 | 29 |
| 私人住宅官地預測單位(伙) | 16,000 | 13,500 | 13,600 | 15,500 | 16,000 | 19,000 |
| 「一鐵一局」及補地價項目等(伙) | 19,400 | 16,300 | 12,200 | 14,430 | 12,470 | 10,000 |
| 總數(伙) | 35,400 | 29,800 | 25,800 | 29,930 | 28,470 | 29,000 |
| 實際賣樓(伙) | 19,400 | 16,000 | 18,000 | 逾21,000 | 逾20,000 | - |

資料來源:發展局

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

財政預算案樓市內容摘要

- 一、財政司司長曾俊華明言,現階段無條件「減辣」或「撤招」
- 二、新財年推出29幅住宅用地,可供興建1.9萬伙,創近6年新高
- 三、新年度起,10年期公屋供應目標為28萬個單位
- 四、推出8幅商業/商貿用地,可提供54萬平米總樓面
- 五、新財年擬推商業地54萬平米樓面,以及3酒店地共2,100個房間,創5年新高
- 六、本財年賣地收入按年勁跌兩成至619億元,下年度預測670億元

製表:香港文匯報記者 顏倫樂



14幅新增用地當中,啓德發展區一帶受市場關注。

資料圖片

推54萬平米商地 5年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新財年的土地供應重點,還有商業用地部分。財政司司長曾俊華昨日宣佈,新財年將推出8幅商業/商貿用地和3幅酒店用地,分別提供54萬平米樓面及2,100個酒店房間,創5年來新高。業界預測,當中不少來自長沙灣及啟德一帶,而中環美利道多層停車場最快本年度亦會推出招標,成為今年度最貴重的商業地皮。

九龍灣行動區最快年內推

曾俊華表示,政府正循不同途徑增加商業樓面,將重置觀塘和九龍灣兩個行動區內的政府設施。因應設計與規劃方向,將釋放56萬平米的商業和寫字樓樓面,較原來的50萬平米多12%。政府消息人士指,九龍灣行動區的可行性研究早於2014年8月底,運房局會與土木工程拓展署商討於2018年後騰出土地作物流發展的時間表。

美利道停車場改商用吸引

另一個觀塘海濱行動區,規模較細,佔地2.73公頃,可行性研究今年展開,最快明年才完成。此外,政府表示,將會把中環美利道多層停車場改作商業用途,預計可提供4.2萬平米的樓面,亦會重新發展金鐘廊用地,提供9.3萬平米的樓面。

香港測量師學會認為增加商業地,有助舒緩工商各界對土地的龐大需求,發展酒店地亦有助提升本港旅遊競爭力。仲量聯行研究部主管馬安平表示,增加商業地皮供應能降低租賃成本,但條件是政府

能穩定及持續把地皮出售,相信增加商業用地可令香港更具競爭力。對於中環美利道多層停車場改作商業發展,他指這將會是政府於1995年招標出售中信大廈現址後,首幅推售的中區商業地皮,相信將吸引不少發展商的興趣。

屯門西10公頃地發展物流

此外,運房局發言人表示,政府已於屯門西預留了約10公頃的土地作物流發展,分別為屯門第38區(約6.5公頃)及第49區(約3.5公頃)。目前已就屯門第49區物流用地的發展諮詢地區,並得到地區支持。有關土地需要向城規會申請規劃許可才能推出市場,會爭取盡快推出。另一幅屯門第38區的物流用地,現正用作臨時填料庫直至2018年年底,運房局會與土木工程拓展署商討於2018年後騰出土地作物流發展的時間表。

近年商地酒店地推出一覽

| 財政年度 | 2011/12 | 2012/13 | 2013/14 | 2014/15 | 2015/16 | 2016/17 |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------|
| 推出 | | | | | | |
| 商業地(平米) | 60萬 | 10萬 | 33萬 | 23萬 | 18萬 | 54萬(↑200%) |
| 酒店(房間) | 2,300 | 780 | 300 | 1,100 | 500 | 2,100(↑320%) |
| 實際賣地 | | | | | | |
| 商業地(平米) | 32萬 | 7.1萬 | 15萬 | 17萬 | 6.8萬 | - |
| 酒店(房間) | 1,900 | 500 | 300 | 1,100 | 0 | - |

資料來源:發展局

製表:香港文匯報記者 顏倫樂



政府計劃把中環美利道多層停車場改作商業用途。

資料圖片