新財年供3.2萬伙6年最多

賣地表增20宅地 庫房收入料續超千億

■新財年賣地表將有28幅住宅地，啓德發展區勢為市場注目的供應地區。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）預算案昨公佈，本年度賣地收入達1,178億元，創歷史新高，較原估算大增508億元或76%。新財年擬推出多幅貴重市區用地，賣地收入料會繼續高企，預計將帶來1,010億元。賣地表會新增20幅住宅地，連同滾存的8幅，合共28幅住宅地可建約1.9萬伙，加上其他供應，新財年總供應3.2萬伙，創6年新高。財政司司長陳茂波提醒，外圍經濟環境不穩，而未來幾年樓市供應大幅增加，美國息口正常化步伐加快，樓市存在一定風險。

陳茂波昨日公佈，增加土地和房屋供應是特區政府施政重點之一，這不但涉及覓地和開發的技術工作，在過程中更要平衡不同持份者的需要及期望，困難重重。政府要繼續全方位和全力增加土地供應，以應付香港在房屋、經濟和社會發展方面的需要，更要未雨綢繆，為未來建立土地儲備。

未來3年供應9.4萬伙新高

他指出，2017/18年度賣地計劃共有28幅住宅地，可供興建約1.9萬伙，其中20幅是新增用地。計及鐵路物業發展、市區重建局、私人重建和發展項目，預計新財年私人房屋土地潛在供應量約3.2萬個單位，屬6年來新高，較今個財政年度2.862萬伙增加3,380個，僅次於2011/12年度的35,400伙。發展局今日會進一步公佈下年度賣地計劃。而截至去年年底，預計未來3至4年可以供應市場的一手私宅單位約有9.4萬伙，創2004年9月有按季公佈統計數字以來新高。

提防外圍不穩息口走向

不過，陳茂波昨日提醒，現時外圍環境陰晴不定，利率走勢不明朗，資金流向隨時急劇波動，或會大幅牽動本地資產價格，影響消費市道、投資意慾，以及宏觀經濟的穩定。過去幾年，在住宅單位供應偏緊、利率超低及資金流入的疊加因素影響下，本地物業市場十分熾熱，樓價升幅與經濟實況脱節。

陳茂波指，港府一直積極增加土地及房屋供應，並推出多輪需求管理和宏觀審慎措施，確保整體宏觀經濟和金融體系的穩定。額外印花稅、買家印花稅，加上去年11月推出的調高從價印花稅等措施，亦成功大幅減少短期炒賣活動、非本地需求及投資需求。隨着過去幾年政府積極增加的土地供應，逐漸建成住宅單位，未來幾年房屋供應將會大幅增加。倘若今年聯儲局利率正常化進程加快，房地產市場存在一定的風險。

調整賣地收入計算方式

值得留意是，因應政府近年推地數量上升，政府決定改變賣地收入的計算方式。陳茂波昨日宣佈，2018/19年度起將以過往10年賣地收入佔本地生產總值的平均水平(即為本地生產總值3.3%)計算，有別於近年用的假設(過往30年的平均數，即本地生產總值2.8%)。

過去財年土地總供應

財政年度	政府當年預計總供應
2011/12	35,400伙
2012/13	29,800伙
2013/14	25,800伙
2014/15	29,930伙
2015/16	28,470伙
2016/17	28,620伙
2017/18	32,000伙

製表：記者 顏倫樂

地產界對財政預算案回應

地產建設商會執委會主席梁志堅

期望下屆政府考慮調整辣招，並建議政府盡快引入建築業外勞， 解決行業人手不足問題 ， 以免地價進一步上升。

恒基地產營業(二)部總經理韓家輝

政府政策一向增加供應土地，相信長遠有助穩定樓價。

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永

集團樂見政府增加土地供應，相信有助穩定樓價。

皇家特許測量師學會香港區理事會主席劉健民

學會認同政府提出的未來住宅供量方向正面，可以滿足市場的需求。不過，擔心工商業用地不足，對長遠經濟發展帶來負面影響。

仲量聯行研究部主管馬安平

商業地皮供應減少，對新商業區如九龍東的大業主影響正面。由於寫字樓新供應陸續落成，需求呆滯，該區空置率現已升至超過10%。

萊坊高級董事林浩文

預算案對樓市不會有重大影響，長遠供應仍是難題。維持估計今年住宅樓價平穩（正負5%），除非經濟及樓市大跌，否則今年政府不會撤辣。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑

房地產範疇上「無消息等於好消息」。相信寬減入息稅、利得稅、免差餉及延長居所貸款利息扣除年期等，能為置業人士帶來正面心理影響。

製表：記者 梁悦琴

公營房屋5年建逾9萬

香港文匯報訊（記者 岑志剛）公營房屋供應方面，財政預算案提出，在2016/17至2020/21年度的五年內，房委會及房協將興建9.45萬伙公營房屋，公共租住房屋約佔7.18萬伙，資助出售單位約有2.26萬伙。財政司司長陳茂波表示，政府在2014年設立房屋儲備金，支持龐大的公營房屋發展計劃，至今已達770億元。

籲支持改劃用地保供應

陳茂波在財政預算案指出，要達至十年建屋目標，在公營房屋方面的土地供應仍有相當缺口，政府會通過土地供應督導委員會，全面統籌和督導土地供應的工作，力爭盡速縮窄差距。他呼籲區議會、地區人士以至立法會議員，以整體社會利益為重，支持政府改劃房屋用地和其他土地、建屋工作，讓輪候公屋的市民早日上樓。

本報向房委會查詢房屋儲備金注資時間表。房委會回應指，當政府與房委會就所需注資的金額和時間表達成共識後，政府會在適當時候向立法會財務委員會申請從房屋儲備金撥款，以支持房委會的公營房屋發展計劃。

測量師學會表示，樂見未來五年能提供多個私人住宅單位及公營房屋，學會期望政府能「多管齊下」增加土地供應，如考慮郊野公園邊陲地帶興建住宅的可行性，及就岩洞、棕地及地下空間等多作諮詢及規劃，以達至十年建屋目標，在過程中亦應平衡不同持份者的利益。

商業地供應削近七成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府今日將公布新財年賣地計劃，其中工商業用地供應包括3幅商業/ 商貿用地及1幅酒店用地，提供17.2萬平米及550個酒店房，較本財年大幅削減68%及73.8%，業界相信，原因是本財年相關用地供應充足，故政府在新財年作出調整。

財政司司長陳茂波昨日表示，要保持香港作為國際金融中心的地位，港府必須確保辦公室，尤其是甲級寫字樓的供應持續不斷。同時，亦須提供較具彈性及可負擔的工商業營運空間，供各行各業發展。

推3商地 未見工業地

他披露，下一財政年度賣地計劃將包括3幅商業/ 商貿用地和一幅酒店用地，分別提供約17.2萬平米樓面及約550個酒店房間，與本財年賣地計劃提供8幅商業/ 商貿用地和3幅酒店用地，提供53.6萬平米及2,100個房間比較，新財年商業/ 商貿用地和酒店房間數量，分別跌68%及73.8%。

2啟德酒店地料抽起

值得留意是，本財年3幅啟德酒店地原訂滾存到新財年，但按上述政府計劃，相信只有1幅留待新財年招標，其餘2幅則抽起不賣，政府就此亦未作出正面回應。翻查資料，政府自2012/ 13至2016/ 17年度，合共推出23幅工商業用地，提供約102萬平米樓面，比過去5年增加約1.8倍。同一時期，政府售出3幅酒店用地，提供約1,900個房間。

陳茂波說，政府會續循不同途徑增加商業樓面。除重置觀塘和九龍灣兩區現有政府設施，釋放約56萬平米商業/ 寫字樓樓面外，未來數年可推出的大型商業用地包括金鐘廊用地、廣深港高速鐵路(香港段)總站上蓋、中環新海濱第三號用地、加路連山道用地、洗衣街用地和多幅啟德用地，合共提供約110萬平米樓面。

增供應步收成 落成量破2萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年積極增加土地供應，現在已步入落成現樓的階段。根據政府已知「熟地」上已展開或將會展開的私人住宅項目，初步估計未來5年每年平均落成量約20,300個，較過去5年的每年平均落成量增加約70%，日後的賣地收入能不能繼續屢創新高，屬未知之數。資料顯示，2012至2016年的5年間，每年的平均落成量僅12,072伙。

美聯：5年9.5萬伙落成

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨日指出，預算案預計未來5年私樓落成量平均每年達20,300伙，比前5年平均每年飆升約7成，不過預測落成與實際數字往往現落差。以去年為例，實際落成單位約14,600伙，與原先預測的1.8萬伙少近2成。然而，項目落成乃時間問題，相信部分將順延至今年落成。

他表示，近年政府積極推地漸見成效，據該行數據及研究中心估計，未來5年私樓落成量約9.5萬伙，即平均每年約1.9萬伙，亦比前5年增加近6成。新供應陸續到位，發展商推盤意慾高漲，配合靈活付款方法及多元優惠，力吸市場購買力，全年新盤註冊有力挑戰2萬宗的13年新高，但二手宗數僅錄3.3萬宗紀錄新低，「一手搶二手」格局持續。

須未雨綢繆 建土地儲備

另外，財政司司長陳茂波昨日表示，增加土地和房屋供應是特區政府施政重點之一，政府要繼續全方位和全力增加土地供應以應付需要，更要未雨綢繆，為未來建立土地儲備。在大規模開拓土地和建立土地儲備的同時，需要考慮完備的發展策略，特別是如何應對人口和樓宇雙老化，以及就業人口下降等挑戰。

他表示，發展局和規劃署正就《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》(《香港2030+》)進行公眾參與工作。港府提出一系列策略方針和建議，目標是為香港的可持續發展作好長遠規劃，兼顧土地資源的需要和自然資源的保育。

《香港2030+》公眾參與將於今年4月底完結，陳茂波希望社會各界可以將心比心，考慮彼此需要，力求達致共識，為香港的未來提出意見。

■政府預計未來3年至4年有9.4萬伙一手私宅可以供應市場。 記者劉理建 攝