

下財年潛在供應2.55萬伙 銳減24%



■啓德發展區為現時住宅或商業物業供應重地。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）土地供應問題一直困擾香港，財政司司長陳茂波昨日表示，新賣地將加入12幅新地皮，連同滾存的15幅地，合計將有27幅住宅官地供應，可建約1.52萬伙，連同一鐵一局及私人發展項目，預計下財年潛在可供應私宅達2.55萬伙。雖然該數目足以應付1.8萬伙年度目標，但相比本年度3.162萬伙銳減24%。發展局今日會公佈下一年度賣地計劃，屆時會有更多細節對外公佈。

未來私宅落成量增50%

陳茂波昨指，過去數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，樓價已非一般市民所能負擔。不

過，他認為導致樓市急升的基本因素已慢慢起變化。首先是住宅單位供應量將會上升，未來5年（2018至2022年）私宅平均落成量每年將達2.08萬伙，比過去5年的平均數增加50%。

此外，據去年底估算，未來3年至4年可以供應市場的一手私宅維持在9.7萬伙的高水平，預期樓市供應偏緊情況將會緩和。另外，美國利率正常化繼續推進，過去幾年香港超低利率情況將不再復現。政府會繼續密切留意樓市變化，提醒市民在置業前必須小心衡量風險，特別是利率上升對個人供款能力的影響。

免火上加油不會減辣

至於未來會否有減辣可能性，陳茂波於

昨午的記者會回應指，現時樓市升溫，故樓市辣招不會紓減，以免火上加油，亦不會為何時撤銷、減辣定下時限，要視乎市場情況。他重申，政府不會推測樓價走勢，但供應和利率都出現變化，會對樓市造成壓力，呼籲投資者量力而為。對於社會有意見要求設立租樓開支扣稅額以幫助無樓人士，他會跟進考慮。

另外，他續說，除十分關注樓市升溫外，亦關注發展商銷售手法是否有改善空間，以及如何將已落成單位推出市場等，強調政府處理樓市問題會整體考慮。他又稱，政府關注已落成單位未出售的數字較過去幾年多，截至去年底，有9,500個住宅單位落成後未發售，當局正留意情況。

過去財年私宅預測供應

年度	住宅官地	政府當年*預計供應
2011/12	16,000伙	35,400伙
2012/13	13,500伙	29,800伙
2013/14	13,600伙	25,800伙
2014/15	15,500伙	29,930伙
2015/16	16,000伙	28,470伙
2016/17	19,200伙	28,620伙
2017/18	18,910伙	31,620伙
2018/19	15,200伙	25,500伙

註：包括官地、一鐵一局、私人發展及重建項目

製表：記者 顏倫樂

房屋缺口未來10年4萬伙

新界東北謀加密度 增建7千公營單位

香港文匯報訊（記者 文森）新一份財政預算案指出，未來5年預計將興建7.5萬個公屋單位和約2.5萬伙資助出售單位，惟未來10年覓得的土地只夠興建23.7萬伙單位，距離長遠房屋策略目標的28萬伙尚欠4萬多個單位。政府消息指，當局會考慮將新界東北發展區的地積比增加兩成，加大密度興建公營房屋，以期增加6,000伙至7,000伙單位。



■財政司司長於會上指出，樓價已非一般市民所能負擔。香港文匯報記者梁祖彝攝

財政司司長陳茂波昨日宣讀財政預算案，指政府在過去數年，透過檢討土地用途物色到超過210幅具短中期房屋發展潛力的土地，合共可提供逾31萬個單位，當中約七成為公營房屋。

公屋5年供應7.5萬伙

在實際供應方面，未來5年公營房屋預計建屋量約為10萬伙單位，包括約7.5萬伙公屋單位和約2.5萬伙資助出售單位。私宅供應方面，初步估計未來五年私人住宅單位的落成量每年平均約2.08萬伙，比過去五年增加約五成。政府消息人士透露，預計未來10年只覓得興建23.7萬伙單位的土地，距離長策目標的28萬伙，尚欠4萬多伙單位才達標。

消息人士指，當局會考慮將新界東北發展區的地積比增加兩成，加大密度興建公營房屋，令公營房屋單位由原先規劃的約3.6萬伙，額外再增加6,000伙至7,000伙，全部為公營房屋。消息強調，政府相關部門已就新界東北發展區增加地積比做過研究，並已考慮區內交通配套，相信可以配合得到。

公屋聯會稱差距仍大

公屋聯會指出，預算案指2018至2022年的5年期間，私宅潛在供應平均每年達到20,800伙，已超過長策建議的1.8萬伙目標；但未來5年公營房屋的供應只有2萬伙，仍與長策建議每年興建2.8萬間公營房屋的目標有相當大差距。

聯會批評陳茂波未有提出在短期內把更多的私營土地撥作興建公營房屋，並對於公營房屋仍未達標表示失望及憂慮。

中原集團主席施永青表示，香港樓價高企主因是地價過高，如果政府願意犧牲地價收益，每年在私人土地上劃出一部分作興建公屋和居屋，將惠及公屋與首置人士。

支持市建局「油旺研究」

另外，根據2018/19年度各部門的開支預算，發展局規劃地政科總預算為6.899億元，較2017/18年度增加76.4%，主要是由於屋宇、地政及規劃部門的預算開支大增，包括成立土地供應專責小組、支持市建局展開「油旺研究」，以及增設18個職位。此外，局方亦會增設18個職位，令薪金撥款增加。



■政府考慮將新界東北發展區地積比增加兩成來興建公營房屋，並已考慮區內交通配套，相信可以配合得到。

派糖還富於民 新盤聞聲加價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新一份財政預算案預期今年本地生產總值增長3%至4%及未來5年私宅落成量上升，並推出退稅和寬免差餉等措施。地產界人士均認為，數據反映政府看好經濟發展，對整體氣氛有幫助，但對未有放寬九成按揭樓價上限感失望，個別新盤隨即落實加價及削減優惠。

長實：推動收租客入市

長實地產投資董事郭子威表示，財政預算案推出退稅和寬免差餉等措施，對整體氣氛有幫助，有利推動買樓收租的潛在客戶入市。他稱，荃灣海之戀、愛炫美昨將第5座其中78伙四房戶加價5%，加價後折實平均呎價22,147元，並有機會保留至明年中現樓發售；而全盤僅餘兩伙的3房單位亦於本月12日加價5%，加價後折實價均為1,778.7萬元，折實呎價21,905元。

黃光耀：潛在供應滿足市場

另一發展商，會德豐地產常務董事黃光耀表示，政府展望今年本地生產總值



■會德豐地產黃光耀(中)指，集團會根據相關利好因素決定項目售價。

增長為3%至4%，看好經濟發展，有利樓市，集團會根據相關利好因素決定項目售價。政府預計2018至19年度私樓潛在總供應量可供興建約2.55萬伙，他認為，若大部分地盤成功售出，可滿足市場，私人市場亦可配合供應，包括轉換農地、重建項目、改劃用途等。對於新財政年度賣地計劃共有27幅住宅地、4幅商業和酒店地，他稱，集團均有興趣研究。

中原集團主席施永青認為，今次預算案「算是咁多年來最大手筆一次」，又建議政府可以「犧牲」地價幫市民上車，每年賣地可考慮撥出部分土地，並設立條款如

優先考慮出售予首置人士，優先出售予自住人士，但禁止將物業出租。

各代理續擴編迎升市

中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄相信，今年本港樓價仍是穩升難跌，全年樓價預料升10%。目前集團共有420間分行，今年目標增至450間；人手由5,200至5,300人增至6,000人，期望今年亞太區佣金可突破60億元。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，對政府未有放寬九成按揭樓價上限感失望。

世紀21香港行政總裁吳啟民表示，政府預計未來5年私人住宅每年平均落成量約2.08萬伙，但香港每年有約5萬至6萬對新人結婚，住屋已見供不應求，又認為本港按息仍處低水平，游資充裕，相信今年初樓價升勢持續，下半年會轉趨平穩，預計今年全年整體樓價升幅達8%至10%。他指，目前集團有約1,300名員工，料今年將增聘約20%員工，並將積極吸納加盟店，目前集團有約120間分行，冀望今年分行數目能增加約15%。

地產業界回應財案

戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻：

未來5年私樓供應將增至每年平均20,800伙，但只是由不合理低的水平回升。回顧上世紀90年代平均26,900個私樓供應，市場仍能消化，料本輪供應增加不會令市場受壓。

萊坊高級董事林浩文：

數字上供應是足夠，但可負擔的住宅供應卻嚴重不足，市民能負擔的面積愈來愈少。如政府未來協助大灣區開發，長遠有利新界北區住宅樓價。

仲量聯行董事總經理曾煥平：

政府不應忽視住宅需求持續增加，應放寬二手按揭成數限制及印花稅，才能釋放二手市場的120萬伙存量。

普華集團企業發展部總監張聖典：

來年賣地計劃會包括4幅商業／酒店用地，經濟表現理想及商業物業需求熾熱，此類物業供應未能滿足市場需求，屬各類供應中最弱一環。

長實地產投資董事郭子威：

財案推出退稅和寬免差餉等措施，對整體氣氛有幫助，有利推動打算買樓收租的潛在客戶入市。

會德豐地產常務董事黃光耀：

展望今年本地生產總值增長為3%至4%，可見政府看好經濟，有利樓市。

中原集團主席施永青

今次「算是咁多年來最大手筆一次」，建議政府「犧牲」地價幫市民，撥出部分土地設立條款如優先售予首置人士。

美聯物業住宅部行政總裁布少明：

九成按揭「名存實亡」，呼籲政府放寬九成按揭上限至700萬元或以下物業。

世紀21香港行政總裁吳啟民

未來5年私宅每年平均落成量約2.08萬伙，但香港每年有約5萬至6萬對新人結婚，住屋已見供不應求。

經絡按揭轉介首席副總裁劉國圓：

樓按政策沒有着墨，相信是擔心令大眾誤解為減辣，令樓價繼續升溫。

整理：記者 蘇洪鏡

10億活化空置地校舍

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）財政預算案昨日宣佈預留10億元，資助團體復修空置的政府用地或校舍，並以短期租約出租，最快今年下半年接受申請。消息人士表示，現有約830多幅空置政府用地，當中空置校舍有28間，團體可利用相關場地作表演場地、文化藝園，或作興建過渡性房屋。此外，消息人士透露，政府擬將屯門大興政府合署遷入重建後的屯門診所新大樓，騰出的土地或會考慮建屋。

該830多幅空置政府用地，近半位於新界偏遠地區。消息人士透露，地政總署去

年底公佈近30間可供短租的空置校舍後，目前僅5宗租用申請，相信是因地點遠，加上不少校舍狀況未如理想，「連水電都沒有」，導致申請宗數低。因此，政府會替合資格項目提供基本工程費用的資助，及協調消防處、水務署及渠務署等部門，向使用團體提供技術意見。

作過渡性房屋或毋須改劃

現時空置政府用地及空置校舍多為綠化帶及「政府、機構或社區」用地，消息人士表示，倘若將上述土地用作過渡性房屋，未必需要改劃土地，因現行機

制列明，只要市區的短期租約用途不超過5年，又或新界的短期租約用途不超過3年，便毋須申請改劃。

部門「一地多用」騰地建屋

此外，政府擬在「政府、機構或社區」用地落實「一地多用」多層發展模式。消息人士表示，以重建屯門診所為例，打算將高約2層至4層舊建築清拆，原址重建為約9層至10層新大廈，增加母嬰健康院及安老設施之餘，並將鄰近的大興政府合署遷入其中。而政府合署原址則改為房屋用途，藉以地盡其用。



■屯門診所計劃清拆重建，藉此地盡其用。

資料圖片