

供地縮40% 私樓少建萬伙

樓市不撤辣 賣地表8800伙9年新低

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新一份財政預算案中，提到多個短中長期土地供應措施之餘，亦同步公佈下財年賣地計劃。由於政府去年將公私營房屋比例由六四比改為七三比，導致下年度潛在可供應私宅土地大減約四成至1.55萬伙，未來5年年均落成量亦下調至約1.88萬伙。雖然私宅供應下降，但政府未有因此調整辣招，財政司司長陳茂波昨日認為，現時樓價仍然與市民負擔能力脫節，現階段無意撤銷任何需求管理措施。

陳茂波表示，政府過去兩年透過出售土地、改劃土地用途、發展鐵路物業及市建局項目等增加短期土地供應，計有78幅土地，可供興建約9.3萬伙。由於之前大幅增加供應，推高近年私宅落成量。政府初步估計，未來5年（即2019年至2023年）年均落成量約為1.88萬伙，雖然較去年同樣數字20,800伙減少2,000伙或9.6%，但較過去5年平均數就仍增加約兩成。

受公私營比例調整影響

不過，因公私營比例的改變，下年度賣地計劃將大幅削減。陳茂波昨日公佈，新財年賣地計劃共有15幅住宅用地，當中7幅為新增用地，預計可供興建8,800伙，為政府恢復主動賣地以來近9個年度新低。相比本年度27幅地提供15,200伙大減約42%。

若再加上鐵路項目、市建局、私人發展和重建項目，預計下年度潛在私宅土地供應約1.55萬伙，較本年度2.55萬伙大減1萬伙或39%。雖然供應減少，但陳茂波指，暫時看不到私樓樓價會因此大幅上升，又認為即使公私營房屋比例改變，但短、中期實質供應仍然高。據政府消息人士稱，以全新的公私營供應比例來看，潛在供應有1.55萬伙仍屬達標。

樓價仍與市民收入脫節

近半年來樓市下調近10%，對於會否撤辣，陳茂波指住宅的成交量和價格去年下半年回軟，但現時樓價仍然與市民的負擔能力脫節，因此現階段無意撤銷任何需求管理措施。

普華永道會計師行董事總經理張聖典認為，預算案提到下年度潛在私宅土地供應1.55萬伙，雖然此數字遠低於上年度的潛在供應（約2.55萬伙），但相信由於上年度的充裕供應量，下年度的潛在房屋興建量應可應付到今年需求。

業界籲有必要加快造地

此外，他認為，下年度賣地計劃供應的減少亦反映到港鐵和市建局在近年的房屋供應中擔負更重要的角色，亦間接肯定政府有必要加快造地計劃，包括透過改劃新界用地，加快推展多個新發展區項目及「明日大嶼」計劃。

世紀21香港行政總裁吳啟民表示，政府初步估計未來5年私宅年均落成量只有約1.88萬伙，顯示相關落成量開始見頂回落，在目前社會環境下，市民對置業的需求仍然殷切，料新供應容易被市場消化。預算案沒有加辣及減辣，對市場屬正面影響，反而為樓市打了一支強心針，加強上車或換樓客入市信心，除非環球經濟出現嚴重負面消息，否則預計上半年樓市將會持續穩步向上。



有代理認為，預算案沒有加辣及減辣，對市場屬正面影響，反而為樓市打了一支強心針。資料圖片



調查：半數市民置業信心無影響

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新一份預算案公佈後，港置隨即進行「財政預算案後置業意向」調查，結果顯示6成受訪者認為未有受惠於財案。政府未有為樓市「加辣」或「減辣」，則有近半數人表示沒有影響其置業信心。香港置業行政總裁李志成相信，預算案公佈令後市明朗化，發展商推盤步伐將會加快，樓市氣氛料逐步回暖。

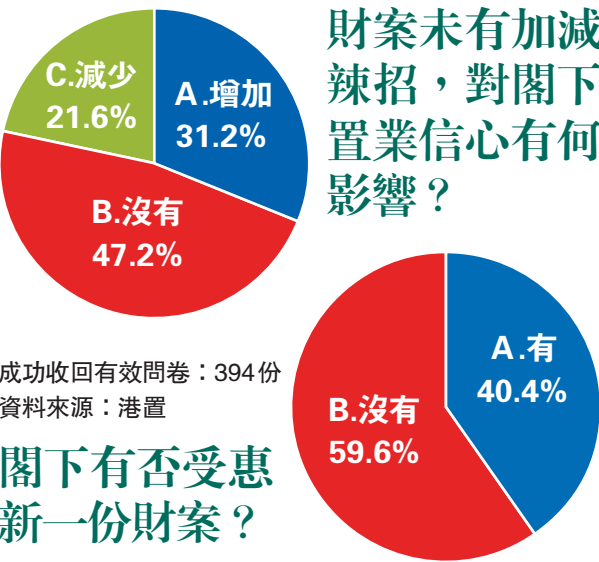
近六成人指無受惠財案

是次調查於預算案公佈後以問卷形式進行，成功收回有效問卷共394份。調查發現，有235名受訪者認為自己沒有從財案中受惠，約佔整體59.6%，反映大部分人或認為措施未切合其需要。房屋政策方面，報告的內容主要針對未來供應概況，對政府未有提及加或減辣招，有47.2%受訪者表示沒有影響其置業的信心，更有31.2%人認為信心有所增加；而信心因而減少的受訪者，僅佔21.6%，比例明顯較少。

李志成表示，預算案內容符合市場預期，對樓市着墨有限，亦沒有進一步加減辣招，後市雖然明朗化，但直言驚喜欠奉。未來五年（2019年至2023年）私宅年均落成量約為1.88萬個，若與去年同樣數字（2018年至2022年）約2.08萬個相比，平均每年減少2千個，以5年計則共減少1萬個。

港置：放寬按揭回應市民

李志成認為，現時部分政策已經不合時宜，部分有能力供樓的人士因為首期不足，置業選擇減少，造就迷你戶需求持續增加。因此期望政府作出調整，例如「按揭保險計劃」，針對合資格的上車港人放寬按揭成數限制，正面回應市民的置業訴求。



西九站商地估值達750億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府昨日公佈，下財年將推出7幅商業用地，預計提供81.46萬平米樓面（877萬方呎），包括約2,900個酒店房間及高鐵西九龍站上蓋商業地。西九龍站上蓋商業地作為超級巨無霸土地，可建樓面達29.4萬平方米（316萬方呎），為近年政府推售的最大商業地，估值高達750億元，每方呎樓面地價約25,000元。

普華永道會計師行董事總經理張聖典表示，西九龍站上蓋商業地屬近年罕有的超大型商業地，相信很大機會會由中、外資及本地發展商合組財團競投。該行對其估值為750億元，每呎樓面地價約25,000元。

ICC旺場顯需求殷切

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝亦指，由於該地面積和金額較大，預期會吸引發展商以合組財團形式競投。現時九龍站上蓋唯一的超甲級寫字樓環球商業中心（ICC）自入伙以來一直保持超低的空置率，反映市場尤其是金融銀行的租戶對該區的寫字樓需求殷切。

他相信，待高鐵總站上蓋地塊的寫字樓項目落成後，將為同區以及現處於中區的租戶提供搬遷或擴充的另一選擇，同時亦會令九龍站一帶的商圈發展更加成熟。

下財年推出7商業地

政府除下財年將推出7幅商業地外，未來數年亦將陸續推售包括位於啟德發展區、中環新海濱、加路連山道及金鐘廊等多幅商業用地。



■俯視維港的西九龍站上蓋商業地可建樓面逾300萬方呎。資料圖片

發展商點睇預算案樓市政策

地建商會執委會主席兼會德豐副主席梁志堅	長實執行董事趙國雄
下財年賣地計劃只有十多幅土地，難令本港樓價回落，期望政府加快釋放私人新界農地。	未來土地供應充足，惟樓價須視乎經濟。現時樓價稍高於市民收入，但政府無需要放寬按揭。
新世界發展執行副主席兼總經理鄭志剛	新地副董事總經理雷霆
對今年樓市審慎樂觀，未來仍會按市價及既定步伐推盤，料本港樓價全年錄5%內升幅。	樓宇供應不應只看短期，料樓價大致平穩。中美貿易戰有緩和趨勢，加上港股回升，均利樓價。

「明日大嶼」有充足財力實現

香港文匯報訊（記者 高俊威、顏倫樂）對於行政長官林鄭月娥在施政報告提出「明日大嶼」計劃，財政司司長陳茂波昨日在財政預算案亦有着墨。他表明，政府有足夠財政能力實現「明日大嶼」願景，在制訂推展策略時，政府會進行詳細財務分析，兼顧財政可持續性及政府承擔能力等因素，分階段推展相關項目。

首階段建1000公頃人工島

陳茂波指出，「明日大嶼」是一個宏大的願景，政府會分階段推展相關項目，為香港開拓更多土地，改善市民的居住環境和質素，配合社會經濟發展需要。計劃除提供充足土地供應，亦會建設策略性的道路及鐵路網絡，連接屯門沿海地

區、北大嶼山、中部水域人工島和港島北，提高新界西北以至全港交通運輸系統的效率。

就首階段在交椅洲附近興建面積約1,000公頃人工島及相關主要交通運輸網絡，陳茂波指，政府會盡快展開研究。至於近岸填海的研究，涵蓋龍鼓灘、欣澳及小蠔灣，政府計劃在今年內申請撥款。政府亦會就屯門沿海地帶進行規劃研究，包括考慮龍鼓灘及內河碼頭的土地用途和相關交通配套。

預算案中未有提到「明日大嶼」的填海工程開支，陳茂波出席記者會時解釋，發展局已發出文件，稍後就會有關開支提供數字。他重申，以目前的財政狀況，政府有足夠能力推展計劃。

他又指，「明日大嶼」計劃將於未來一年展開工程技術研究，預算案亦有預留所需開支。至於

之後的推展工作，會按照發展局的研究結果及預算，再與市民深入討論。他承諾，政府日後推展該計劃時，必定會兼顧財政承擔能力及香港的經濟情況。

未來1年展開工程技術研究

除填海造地外，政府繼續多方面覓地，上星期公佈全盤接納土地供應專責小組的建議，推動8個土地供應選項。陳茂波表示，會在資源上全力配合，土地供應督導委員會亦將會改組，加強統籌土地供應工作，並優先處理多項策略性議題，包括以願景帶動和前瞻性的方法，評估土地需求及訂立土地儲備目標，和以基建先行、創造容量的思維，規劃策略性交通基建。



■政府會盡快展開研究首階段在交椅洲附近興建面積約1,000公頃人工島。資料圖片