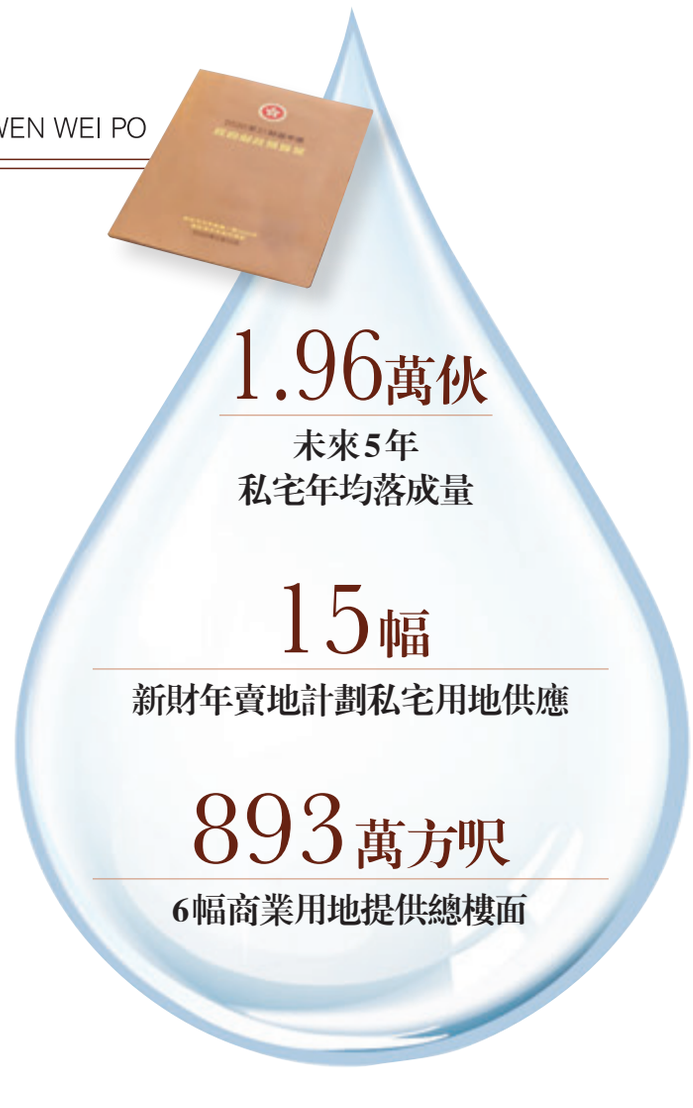
樓市無法減辣 5年增供25%

私宅年落成1.96萬伙 下季公佈建土地儲備



財政預算案對樓市着墨不算多，並沒應市場人士要求減辣，只是重申繼續增加供應及覓地、建立土地儲備的重要性。財政司司長陳茂波表示，儘管樓市在去年下半年已有調整，但現時樓價仍難以負擔，因此無條件減辣。未來5年私營房屋估計年均落成量約1.96萬伙，較過去5年平均數增加25%。政府會重新評估土地需求，第二季公佈新引入的土地儲備概念，作為日後覓地藍本。

■香港文匯報記者 黎梓田

■政府預測5年內提供約7.44萬伙公共租住房屋和「綠置居」單位，以及約2.6萬伙其他資助出售單位。 中通社

政府消息人士稱，當局一直都留意市況，現時樓市雖較為淡靜，但只是「靜咗幾個月」，要繼續觀察市場走勢。因部分「辣招」針對特定群組，如海外置業或投資置業等，故認為暫未適合撤銷對該類人士的限制。至於針對首置人士的限制亦未適合解除，有需要密切留意市況。

樓策繼續着眼增加供應

陳茂波指出，政府對樓市的政策將繼續着眼於增加供應上，按最新預測，估計未來5年私宅年均落成量約1.96萬伙，較過去5年的平均數增加25%。政府未來會繼續展開多個能大規模增加土地供應的項目研究，並透露，過去1年由其領導的土地供應督導委員會協調各政策局，重新評估香港未來的土地需求，並引入土地儲備的概念，預計在第二季公佈，作為政府日後覓地造地的藍本。

根據早前土地供應專責小組提交的報告，已建議政府建立土地儲備，以便在土地需求規劃方面預留彈性或緩衝空間。報告指出，中長期土地供應主要來源的新發展區和新市鎮擴展等發展項目，由研究、規劃設計以至落實，動輒需要10年至15年，過程充滿變數，實際落實時間和土地供應數往往落後於預期。因此，建立土地儲備可讓政府更靈活規劃和適時按需要提供不同用地，令市場有更平穩及持續的土地供應。土地儲備亦可協助香港提高整體的發展容量 ，以應對不可預知的各項經濟機遇和挑戰，以及達至改善居住環境、建設宜居城市的願景。

土地短缺遠超1200公頃

政府消息人士稱，過去土地小組曾經估算香港有1,200公頃土地短缺，當局進一步估計最新的短缺遠超此數，實際數字屆時將會公佈。陳茂波認為，土地供應緊絀窒礙經濟發展，故有必要增加土地供應，根本性改變土地不足問題，必須作出果斷、大規模的工作。他表示，發展局就「明日大嶼」的相關研究正爭取立法會撥款，以便進行工程、規劃和財務評估，目前在立法會「排緊隊」。政府消息人士則稱，「明日大嶼」如取得前期研究撥款，研究需時約42個月。

3計劃「排緊隊」等撥款

陳茂波又指，政府會盡快爭取撥款開展龍鼓灘填海計劃及重新規劃屯門西的研究，共涉約440公頃土地，以發展工業及住宅等用途，現在同樣「排緊隊」。政府消息人士稱，如取得研究撥款，研究需時約30個月，計劃當中涉及2萬多伙住宅供應，最快2030年落成。

此外，當局過去6年已完成135幅土地改劃，涉及逾14.7萬伙公營房屋單位，和約4.4萬伙私營單位，另有12幅正改劃中。當局預計明年會陸續展開另外25幅用地的改劃工作，涉及近8.5萬個單位，九成屬公營房屋。

■新財政年度預算案公佈後，地產代理店舖即時作出反應。香港文匯報記者 攝

市場人士評預算案樓市措施

萊坊林浩文：政府不會輕易減辣，除非確定樓市進入下行周期。減辣料有三步曲，一是調整按揭比率，二是減額外印花稅（SSD）或從價印花稅（DSD），三是減買家印花稅（BSD）。

泓亮張翹楚：對政府撤辣期望不大，但可考慮取消額外印花稅，以免讓經濟遇上困難而需要賣樓的市民「雙重受罰」。對未來5年平均每年1.96萬伙的私宅落成預測較為擔心，對能否達標有保留。

戴德梁行陶汝鴻：歡迎政府為置業人士提供更多貸款選擇，短期內可為樓市帶來支持。新冠肺炎持續，香港未來經濟或續下行，若現時全面撤辣，恐會刺激樓市出現較大反彈和波動，影響樓市的健康。

普縉張聖典：政府必須加強研究中長期房策措施以確保供應。此外，預算案提到向18歲以上永久居民發放1萬元現金，相信除刺激消費，亦有助分擔市民在租樓或供樓負擔，對一眾劏房户特別有幫助。

利嘉閣地產廖偉強：預算案雖未「減辣」，不過大舉支撐企業，以至派發萬元紓解民困，利好樓市出現反彈。而定息按揭貸款試驗計劃料可加強市民入市意欲及信心，令置業者更容易作出規劃及預算。

新財年供15宅地建7500伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府昨日公佈下財年賣地藍圖，因應《長遠房屋策略》有關10年總房屋供應目標下調至43萬伙，下年度私宅供應目標下調至1.29萬伙，最新只有15幅私宅地供應，提供約7,500伙，為自政府恢復主動賣地以來的10年最少。若加上鐵路及私人發展項目，全年潛在供應料僅約1.57萬伙。

鐵路盤續推 市建無供應

財爺陳茂波宣佈，2020/21年度賣地計劃共有15幅住宅用地，預計可供興建約7,500個單位，按年再少1,300伙或14.8%。加上鐵路物業發展及私人發展和重建項目，預計全年潛在土地供應可建約1.57萬伙，按年少200伙或1.3%。政府消息進一步透露，下年度推出的鐵路項目來自將軍澳日出康城及香港仔黃竹坑，而今日將會公佈更多新財年供地詳情。

值得留意是，下年度供應未有市建局項目。政府消息指，市建局早前對外表示已挑選2個合共提供約1,400伙的項目以「首置」形式發售，但尚未與政府溝通，未知政府是否需提供進一步資助，而政府亦希望市建局提供的數量能夠愈多愈好。

推6商地涉樓面893萬呎

另外，為滿足經濟發展需要，賣地計劃將包括6幅商業用地，預計提供約893萬方呎樓面。普縉執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示，下年度屬政府以外的供應在比例上日趨加重，但此類供應具不確定性，政府必須加強研究中長期的房策措施以確保往後供應量。

「土地共享」上半年接受申請

香港文匯報訊（記者 黎梓田）財政預算案公佈，「土地共享先導計劃」上半年開始接受申請，以150公頃土地為上限。政府消息人士稱，計劃由「生地變成熟地」需要4年至6年時間，連同至少4年的建築期，單位落成最快也要2028年。

上限150公頃 顧問未齊人

消息指，當局目前仍在物色顧問小組的主席及成員，目標是約10位來自相關界別及非現職的專家。而先導計劃為期3年，商討補地價過程擬限18個月內完成，可批核私人土地以150公頃為上限。

根據先導計劃細節，計劃流程包括需時3個月的中央小組審查、3個月的諮詢小組及行會原則性支持，以及往後30個月至36個月的法定程序，整個計劃才算完成。當中，有需要補地價的個案需要在18個月內完成補地價，如果未能在時限內完成，相關土地在未來5年間將不會再接受申請。如果有私人發展商興建相關的基建，興建成本可以在補地價中扣除。

興建基建 補地價允扣減

同時，消息指有數種土地不符合申請，包括新發展區、郊野公園及生態保育區等。並且，該地上興建的樓宇面積不可少於1,000伙或54萬方呎，以及公私營房屋比例是7比3，從申請到批准需時大約要36至42個月。

推20年定息按 最多借1000萬

新定息按利息支出

資料來源：利嘉閣

貸款額400萬元、年期30年

	現時實際按揭 2.5%	20年定息 2.95厘
月供	15,805元	+951元(6.02%)
首10年利息支出	87.92萬元	+16.66萬元
最低入息要求	37,852.6元*	33,512元**

計劃細節尚待公布 *連壓力測試；**DSR 50%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新預算案對樓市無減辣，但就由按證公司推出10年、15年及20年定息按揭試驗計劃，每宗私宅貸款上限為1,000萬元，年利率由2.75厘至2.95厘。業內人士認為，定息按揭較適合用家，而且毋須符合加息壓力測試，但息率較現時的P按及H按（實質按息約2.5厘）為高，而預計今明兩年息率平穩機會高，故此相信新定按使用率不高。

按證試驗 總貸款額10億

按證公司昨表示，推出定息按揭是為有意置業人士提供更多財務上的選擇，減低面對利率波動的風險及銀行體系長遠的穩定發展。定息期完結後，借款人可繼續選擇採用定息按揭或轉為浮息續期。考慮到借款人在定息期內不受利率波動影響，定息期長達10年或以上，按證公司已徵得金管局同意，借款人毋須符合加息壓力測試，但現行的供款與入息比率要求（即不超過50%）仍然適用。試驗計劃的總貸款額為10億元，由接受申請日期起計推行6個月。

貴息過P按H按 反應成疑

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣指，按證公司對上一次推出相類近的定息計劃在2009年，但反應都很冷淡，預計今次選用的人士也不會太多。由於定息按揭計劃一般用作規避息率上升的風險，但現時美國以至香港都未見到有加息壓力，因此對政府在這個時間推出定息計劃感到意外。

她舉例，假設貸款額400萬元，年期30年，以目前銀行實際按息2.5厘作計算，每月供款為15,805元。選用10年、20年及30年定息計劃，每月供款分別會增加525元、737元及951元，單計首10年的利息計支出，分別多出9萬元至逾16萬元，息率並不吸引。

世紀21香港行政總裁吳啟民表示，新定按計劃提供更多貸款選擇予準買家，惟計劃總貸款額僅10億元，受惠人數始終有限。事實上，假設每宗定息貸款申請均達到上限1,000萬元，計劃便只能供100宗申請。美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指，由於總貸款額僅10億元，料計劃對整體樓價的影響極為有限。