

調查：逾半人置業信心不變 上車最盼取消壓測 預算案揭盅 樓價今年料續上攻

新一份財政預算案昨日公布，對樓市着墨不多，香港置業同日發表「財政預算案後置業意向」調查，收回有效問卷共452份。結果顯示，有不足一半(49.3%)受訪者認為受惠於財案相關政策，比例較去年的65.5%顯著下跌，跌幅為16.2個百分點。而預算案出台後對市民的置業信心，51.8%人認為沒有影響，信心增加的有26.3%，信心減少的有21.9%。最多受訪者表示希望取消壓力測試，佔比高達近二成(19.9%)。

●香港文匯報記者 黎梓田



認為受惠預算案相關政策

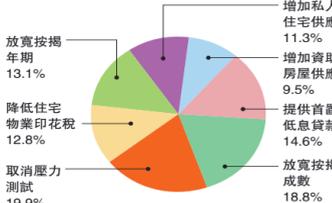


●香港置業發表的「財政預算案後置業意向」調查顯示，預算案出台後，51.8%人認為對市民的置業信心沒有影響。

預算案對置業信心影響



期望助首置上車方案



香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新一份財政預算案聚焦企業及民生紓困措施，沒有為住宅物業市場加減辣招，地產界人士相信，住宅辣稅只會阻住交易，地產建設商會將再約政府相關部門商談減稅事宜，而寬減非住宅物業差餉，又向每名合資格港人分5期派發合共5,000元電子消費券，料有利零售市道，令商舖空置率降低。

業界冀住宅樓市「減辣」利交投

身兼地產建設商會執委會主席及會德豐地產主席的梁志堅表示，住宅樓市已不需要辣招，辣稅只會阻住交易，坦言地產建設商會將再約政府相關部門商談減稅事宜。他更稱，政府在經濟疲弱時開源(增加稅項或加稅)要審慎處理。對於政府計劃向每名合資格人士分期派發合共5,000元電子消費券措施，他認為，這類派糖措施屬杯水車薪，「有點都好過冇」。

啓德商地改宅地須解決交通配套

梁志堅表示，疫情對經濟構成相當大的影響，「無論政府點幫手都好困難，希望疫情過後，市況可以慢慢回升。」他更指，只有地產市道好，其他行業不好亦非好事，最重要解決到高失業率問題。

對於政府宣布正研究把東九龍五幅商業地，改劃作住宅用途，梁志堅認為，即使未來經濟出現復甦，也不會出現「唔夠商業地」的情況。他指出，政府並非無土地，只是要有中短長期的土地供應計劃，部分如啟德商業地因市況變化而改作住宅地，亦可以理解，始終相關土地不可以長期「交吉」浪費資源，惟需要解決交通配套問題。

消費券市道助減「吉舖」

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，派發消費券措施將刺激本地消費及經濟，亦可以讓更多中小企直接受惠，達到振興經濟及穩定就業的效果，當中價格最為低殘的商舖物業，反彈幅度預計將會最為可觀，預期走勢可望呈量齊升，屆時舖位租務個案也會增加，帶動舖位空置率回落。他預期，全年商舖成交量由原先估計按年上升40%至50%，增加至按年上升60%至70%，約1,700宗至1,800宗，估計零售銷售額全年約4,000億元，按年上升約23%。

中原(工商舖)董事總經理潘志明亦指，市民可利用政府派發的電子消費券惠顧食肆、娛樂、零售業等推動本土消費，中長線更可刺激本港經濟，預料將有更多租客承租舖位，消化吉舖，減低空置率情況。

嘉里夥星GIC 逾60億奪浦東地



●嘉里建設聯同新加坡GIC Real Estate成功投得上海市浦東新區綜合發展用地。圖為該項目效果圖。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 嘉里建設聯同新加坡GIC Real Estate昨日以人民幣60.1382億元之總地價，投得上海市浦東新區金橋板塊的綜合用途用地，並將規劃發展成為集團在上海又一地標性綜合發展項目，將涵蓋超大型購物中心、新型高品質辦公樓以及優質住宅。

該地塊總面積約66,060平方米，規劃總建築面積約390,000平方米。其中約45,000平方米為住宅、約25,000平方米為辦公室、約219,000平方米為零售、約2,000平方米為公用配套設施及約98,000平方米為停車場用途。地塊位於浦東新區金橋板塊內，緊鄰曹家溝景觀河、浦興文化公園及規劃中的巨峰體育公園。地塊交通便利，位於上海地鐵12號線與6號線巨峰路車站匯處。

嘉里建設首席財務主管藍秀蓮表示，該項目非常符合集團在內地核心重點城市建立主要及優質房地產發展及投資組合，以支持該公司經常性收入穩定增長之商業策略。GIC房地產部首席投資官李國紳指出，這塊以零售為主的綜合用地將受益於上海強勁的消費內需。

領展收購滬閔行區商場50%權益

另外，領展房地產投資信託基金(0823)之管理人領展資產管理有限公司昨宣布，以人民幣27.72億元(相當於33.25億港元)收購位於上海的上海七寶萬科廣場之五成權益。收購價是基於該物業的議定物業價值人民幣64億元，較物業於2020年12月31日估值的人民幣65.8億元折讓2.7%。是次收購預計於2021年3月完成。交易完成後，現時與該物業其餘股東關連的物業管理人及零售管理人將維持不變。

領展行政總裁王國龍表示，這次收購貫徹領展的投資策略，投資於具長遠增長潛力、並能帶動收入及分派的房地產項目。完成收購後，物業將即時帶來收益，且增長潛力強大。

上海七寶萬科廣場位於上海市閔行區七寶鎮，於2016年建成，包括樓高5層及地庫3層的商業物業，提供約149,000平方米總零售面積，以及一個有1,471個泊車位的停車場。截至2020年12月底，商場租戶率約為97.8%。物業正處於第二個租賃周期，可透過提升商戶組合及因應客戶需要提供定製化服務，獲取潛在的租金增長。

港置指出，政府於財政預算案中未有為住宅物業市場加減辣招，措施主要增加長遠供應為主，有超過半數(51.8%)受訪者表示沒有影響其置業的信心，比例按年增加5.8%個百分點；其次置業信心因而減少的受訪者佔21.9%，至於認為信心有所增加的則佔26.3%，反映財案對市民置業信心未有太大影響。

至於被問及如果政府調整政策助港人首置上車，有最多受訪者認為取消壓力測試有幫助，佔比高達近二成(即19.9%)，其次為放寬按揭成數，佔18.8%，有14.6%受訪者期望能夠提供首置低息貸款。

港置營運總監及九龍區董事馬泰陽認為，預算案內容一如市場

預期，聚焦企業及民生紓困措施，沒有為住宅物業市場加減辣招，而房屋及土地政策雖然以長遠發展為主，短期內供應難以大幅增加。

東九商改住計劃利樓市

不過，值得注意的是，政府計劃將東九龍區五幅商業用地改劃作住宅用途，初步估計共可提供約5,800個私人房屋單位，有助增加市區私人住宅供應，進一步鞏固東九龍新地標之地位，對整體樓價有支持作用，故此上調對樓價的預測，預期今年樓價升至少10%。

至於財政預算案提及的房屋及土地供應方面，2021/2022財政年度賣地計劃共有15幅住宅用

地，將提供約6,000伙，加上鐵路物業發展、私人發展和重建及市區重建局項目，預計全年的潛在土地供應可供興建約16,500個單位，較本財政年度的潛在土地供應約15,730個單位微升。

潛在土地供應減近二成

不過，若連同2019/2020財政年度潛在土地供應可供興建約15,540個單位及2020/2021財政年度潛在土地供應可供興建約15,730個單位計算，即2019/2020至2021/2022的3個財政年度潛在土地供應估計可供興建的平均單位數目約15,900個，較2016/2017至2018/2019的3個財政年度潛在土地供應平均約28,600個單位少近四成半。

潛在土地供應減少，發展商實際應納土地作興建的私人住宅供應亦相應減少；本財政年度實際可建約12,870個單位，較同期潛在土地供應約15,730個單位少近二成，預期新財年實際可建的單位數目亦會較潛在土地供應可供興建單位為少。

私宅料續緊俏 樓價看升

新一份財政預算案亦提及古洞北/粉嶺北新發展區及小蠔灣車廠發展項目，但因發展需時，相信短期內私人住宅供應難大幅增加。

一手及二手交投皆保持暢旺，馬泰陽相信，樓價有力再上，而該行擴充步伐亦會加快，將積極增聘人手及開設據點。

業主憂蝕底 財案前反價「大換細」

苑2房換樓。

上述成交單位為愉景新城9座高層D室，實用面積620方呎，單位放盤多年，一直叫價900萬元，由於近期屋苑盤源過熱，不乏睇樓客，業主擔心會平賣，即場反價13萬元，獲用家以913萬元成交，實用呎價14,726元。原業主於2014年以518萬元購入，

轉手賬面賺395萬元。該業主沽出單位後，隨即以716萬元購入屋苑的3座低層F室，為實用面積495方呎的2房戶，實用呎價14,465元，該盤放盤數天，僅議價9萬元沽出，原業主於2016年以448萬元購入，升值60%。

另外，中原地產余俊文表示，荃灣麗城花園錄得1期高層山景

戶放盤幾小時內獲承接。成交單位為1期1座高層H室，實用面積644方呎，屬3房套房單位，該單位放盤幾小時已火速獲內客以773萬元承接，實用呎價12,003元。

原業主於1994年以283萬元購入，是次轉手賬面獲利490萬元。

會德豐今年推6新盤 套現料逾200億

●梁志堅(左二)表示，集團看好今年住宅樓市前景。右二為黃光耀。



香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 牛年樓市交投持續暢旺，會德豐地產主席梁志堅昨表示，集團每年售樓目標金額均逾100億元，去年錄得約166億元賣樓收入，預期今年賣樓收入將逾200億元，強調集團採取買如輪轉的推盤策略，亦看好今年住宅樓市前景。

會德豐地產常務董事黃光耀指出，今年集團會推售6個新盤，連同約150個貨尾單位，預計共提供約2,553伙。

黃光耀表示，去年受疫情影響，會德豐部分項目延遲推出，最終集團去年全年售出約1,000個住宅單

位，涉及116億元，另有價值約50億元的非住宅物業售出，包括出售日出康城第7期商場予港鐵。

至今已沽377伙 套現60億

受惠今年股樓皆旺，今年以來不足兩個月，集團已沽出377個住宅單位，套現約60億元。他指，今年集團將有6個新盤推售，包括啟德MONACO及GRANDE MONACO合共646伙、西南九龍GRAND VICTORIA第1期(524伙)、藍田KOKO HILLS第二期(82伙)、啟德沐泰街10號項目(500伙)及區內跑跑區項目(651伙)，連同約150個貨尾單位，預計共提供約2,553伙。

小陽春延續 樓市料愈升愈有

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 新年樓市成交趨旺，樓價指數走勢開始蓄力向上。差餉物業估價署最新數據顯示，今年1月份私人住宅售價指數報380點，較去年12月份指數379.5點，按月微升0.13%，結束連續三個月跌勢。有代理行指出，小陽春市況將再

延續，3月份樓價升勢將有過之而無不及。

樓價指數走勢反覆，據差餉物業估價署最新數據顯示，今年1月份私人住宅售價指數報380點，較去年12月份指數379.5點，按月微升0.13%，結束連續三個月跌勢，按年微升0.08%。樓價指數較2019年

5月的歷史高位396.9點，反覆下跌約4.3%。

至於中小型單位(A類至C類)住宅樓價指數，1月份為382.7點，按月升0.2%；至於大型單位(D類及E類)住宅樓價指數則報308.9點，連升2.53點。

1月份租金指數報178.1點，按

月微跌0.05%，連續2個月下跌，較去年同期低約4%。

而中小型單位(A類至C類)租金指數則與租金指數表現看齊，按月同樣微跌0.05%；至於大單位(D類及E類)租金指數則延續過去升勢，按月升0.48%，連升四個月。