

預算案無減辣 市民買樓量力而為

財爺曾俊華本周三（24日）公布任內第9份財政預算案，翌日隨即公布今年度賣地計劃，來年將有29幅住宅用地供應，可建單位涉及1.9萬伙，一貫着重增加全新供應，對調控辣招則依然欠奉。

財政司司長曾俊華於本周三（2月24日）宣布2016至2017年財政預算案，其中提及「土地是經濟和社會持續發展不可或缺的一環，政府會繼續增加供應，滿足香港的住屋、經濟和社會發展的需要，維持香港長遠競爭力」，申明政府增加供應決心，同時亦似乎有「弦外之音」，儼如回應早前雖然有土地流標及遭受司法覆核的挑戰，惟無阻政府增加供應的意志以維持本港持續發展的需要。

是次財政預算案對樓市內容着墨不多，不過鑑於未來環球經濟不穩、內地經濟放緩令本港旅遊業及出口貿易業持續走下坡，或多或少影響本港未來的失業率水平，所以財爺亦表示隨着土地供應增加、美國利率逐步上調等因素夾擊下，樓價截至今年1月份累積下跌9%，為樓市增添調整壓力，故呼籲市民置業前應衡量各種潛在風險，特別是息率上調因素。

政府暫無條件減辣添涇

在增加供應方面，財爺表示未來十年的公營房屋供應量將會達到28萬伙供應。為應付公營房屋興建，故房委會落實十年的公營房屋建設計劃，其房屋儲備金結餘為\$740億，並會向財委會申請動用房屋儲備金以支持長遠公營房屋發展。

至於私宅方面，料來年賣地計劃提供29幅住宅用地，可興建1.9萬伙，計及港鐵、市建局項目以及私人重建及發展項目，料來年將有2.9萬伙潛在住宅供應。

財爺亦推出不少一次性派糖措施，如寬免四季差餉，每戶每季最多上限為\$1,000，意味着豁免額最多為\$4,000，不過過去公屋免租措施，今年預算案就欠奉，故有意見今次措施較傾向中產多於基層人士。

曾氏亦指，政府暫時無條件調整樓市措施，但會密切監察市況。他指影響樓市因素眾多，既要了解外圍經濟、息口走向、市場供求、市民承擔能力等，由於事件非單一化，故政府暫時無意作任何政策改動。

料對二手影響微 樓價將繼續整固

一如外界所料，雖然本港樓價持續下滑，不過相信仍未到達政府心目中的「可接受」水平。故此，

是次財政預算案並沒有相關減辣、撤辣措施，未能為樓市帶來直接、正面作用。不過話說回頭，正所謂「無消息就是好消息」，目前一、二手本月交投量已創下歷史新低，有業內人士估計成交量於 3 月份會有所反彈上升。

一手新盤市場農曆年後已經蠢蠢欲動，多個新盤已經密謀籌備開盤，其中較受市場矚目的新地元朗項目映御已於昨日（2 月 26 日）傍晚開售，相信其銷情將為未來數月新盤戰帶來指標作用，另一邊廂恒地牽頭發展、以大單位為主的沙田迎海御峰亦於本周開放示位及昨日公布價單，可見各發展商去貨心切，推盤一浪接一浪。

料是次財政案對二手影響有限，其樓價將會繼續整固。利嘉閣高級聯席董事楊震霆表示，馬鞍山曉峯灣畔 5 座中層 B 室，實用面積 482 平方呎，成交價\$530 萬，呎價\$10,996，市價較兩星期前開價相若；另祥益地產高級營業經理潘鈺恒表示，財政預算案公布當日屯門啟豐園一個 1 座低層 D 室，實用面積 372 呎，以\$316.5 萬成交，呎價低見\$8,508，較去年 8 月份叫價\$420 萬，大幅回落近 25%。

2016 至 2017 年度財政預算案中相關房屋及土地措施的主要綱領

?未來十年公營房屋供應量 28 萬伙，並會動用「公營房屋建設計劃」，待政府和房委會達成共識後，將向財委會申請房屋儲備金，支持公營房屋發展。

?預計 2015 至 2016 年私人房屋土地供應量可建 2 萬個單位，而 2016 至 2017 年私人屋房潛在土地供應量可興建 2.9 萬個單位。

?將循不同途徑增加商業樓面面積，包括重置觀塘及九龍灣兩個行動區內的政府設施，料可釋放 56 萬平方米商業及寫字樓樓面面積、將中環美利道多層停車場改為商業用途以及重新發展金鐘廊用地。

?寬免 2016/2017 年度四季的差餉，每戶每季上限為\$1,000。

?分階段擴建科學園，2020 年可提供額外 7 萬平方米辦公室空間予初創企業及其他科技公司。

?屯門西預留一幅十公頃用地作物流用途。

?支持建造業議會加強培訓和宣傳，吸引更多新人入行，望業界加強從業員的技能，提供清晰的晉升階梯，改善工作環境，增加人手。

?建議探討將安老計劃擴展至未補價的資助出售房屋。

?在 15 個發展項目或空置建築物內預留地方作興建安老院舍及長者日間護理中心，並推行私人

土地作福利用途特別計劃，以重建或擴建現有服務措施。

~~~~~  
各界人士對財政預算案意見

中原地產亞太區住宅部總裁 陳永傑

對樓市沒有壞消息已算是好消息，相信政府將密切留意樓市發展，適時減辣。

.....

美聯物業住宅部行政總裁 布少明

預算案涉及供應層面，並未有為樓市撤招或減辣加以着墨，相信樓價跌勢將於年內持續，希望有關當局訂立「撤招」時間表，制定具參考性的減辣指標，以增加透明度及釋除市場疑慮。

.....

利嘉閣地產總裁 廖偉強

對減辣沒有期望下也不感到失望，政府近年增加土地的方向不變，數量亦不算太多，每年略為輕微增加，有助樓市穩中發展。

.....

香港置業高級執行董事 伍創業

預算案主要針對增加未來供應，二手市場即時未有太大反應，希望可設定退市機制，因應市況適度減辣，避免「跌過籠」。

.....

Q房網香港董事總經理 陳坤興

對於政府實施一系列紓困的措施表示歡迎，不過對未有提及任何減辣或放寬按揭上限等表示失望，呼籲政府應多與業界溝通。

.....

世邦魏理仕香港、澳門及台灣研究部主管 陳錦平

來年有 2.9 萬伙私宅供應料將為未來數年一手市場帶來更穩定的供應，而結合未來繼續加息的預期加上經濟環境轉弱等因素，將延緩樓價重拾升軌。

.....

### 香港測量師學會

建議房委會在未來應加強「公營房屋建設計劃」的開源以及在資金周轉的管理。在商業用地方面，關注灣仔 3 座政府大樓的搬遷及重置觀塘和九龍灣兩個行動區內的政府設施仍未有具體時間表，有關計劃之落實對市場預期極為重要。

.....

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管 紀言迅

增加住宅供應有助平衡供求，政府亦應有能力達到現在至 2019 年的建屋目標，惟對沒有提及現行實施的樓市降溫措施感到失望。