

# 陳茂波：房屋供應充裕 樂見樓市平穩

## 特區政府主導土地供應 撤辣時機合適



### 新聞追蹤

特區政府宣布撤辣後，樓市發展隨即轉趨正面。財政司司長陳茂波憶述，在2007至2016年期間，本港樓價上升2倍，是由於時任政府停止造地、基建投入不足，導致土地供應短缺，形容當時樓價上升，市民只能「呆望」。他強調，今時今日特區政府不會再容許相關情況出現，一定會掌握土地供應權，同時密切留意市況，確保目前和未來幾年房屋供應都充足，相信市民「捱樓價飛升」的苦況不會再出現，特區政府政策是樂見住房市場平穩發展。

大公報記者 彭子河

陳茂波昨日出席一個電台節目時，談及本港樓價在2007至2016年期間上升2倍。

特區政府在新一份財政預算案宣布全面撤銷樓市辣招後，樓市交投有復甦跡象。被問及會否擔心樓價再次急升，陳茂波直言，剛過去的周末短期內的反應，特區政府肯定會密切留意，目前供求已不像十多年前般失衡，特區政府政策是樂見住房市場平穩健康發展。

陳茂波早前解釋，樓市全面撤辣，主要是經審慎考慮當前市場的整體情況和未來的住宅樓宇供應量充足後，認為有關措施已不再需要。

### 必定推進交椅洲項目

至於推遲交椅洲人工島填海計劃，陳茂波指無礙土地房屋供應，並表示特區政府必定會推進交椅洲人工島填海項目，但推進時機可再參詳。他透露，有長期基金、財團聯絡特區政府建議包辦交椅洲項目，然而特區政府需要考慮如何掌握土地供應等問題，因此需要再仔細評估。

被問到特區政府會否縮減公務員編制，或者減薪酬，以節省開支，陳茂波對此回應說，估計本港經濟未來數年將會向好，而政府編制、人工等會牽動私人市場，不希望行為對打工仔有負面影響。

陳茂波續說，新一屆特區政府有很多新措施，例如透過精簡程序、使用科技等方法，希望在不增加人手情況下，仍能提升營運效率。

### 業界：成交復常利好經濟

新一份財政預算案落實全面撤辣，全國政協委員、信和集團主席黃志祥表示，特區政府撤辣措施一定是好，一直看好香港經濟發展。

新世界（00017）執行副主席兼行政總裁鄭志剛指出，特區政府宣布撤辣後已預期樓市交投至少增加40%至50%，目前進展非常良好。

中國香港（地區）商會會長楊莉珊表示，撤辣有助刺激地產市道，二手交投上升也屬正常現象，不用特別擔心。



▲陳茂波強調，特區政府一定會掌握土地供應權，確保目前和未來幾年房屋供應都充足，而且樂見住房市場平穩發展。

### 各界人士回應

#### 財政司司長陳茂波：

- 特區政府會掌握土地供應權，相信市民「捱樓價飛升」的苦況不會再出現

#### 信和集團主席黃志祥：

- 撤辣措施一定是好，一直看好香港經濟發展

#### 新世界執行副主席兼行政總裁鄭志剛：

- 撤辣後已能夠預期樓市交投至少增加40%至50%，目前進展非常良好

#### 中國香港（地區）商會會長楊莉珊：

- 撤辣有助刺激地產市道，二手交投上升也屬正常現象，不用特別擔心

## 反駁結構性財赤評論 三年後恢復收支平衡

【大公報訊】新一份財政預算案提出，新財政年度將發債1200億元，未來五年計劃發債逾6000億元。市場有聲音關注政府需要借貸度日，並可能出現結構性財赤。財政司司長陳茂波反駁指，發債所得資金，並非不會用作支付特區政府經常性開支。同時，預計經營賬戶及綜合賬戶，將分別在2年後及3年後恢復收支平衡，市民毋須擔心特區政府出現結構性財赤。

### IMF認同本港財政穩健

陳茂波補充指，國際貨幣基金組織（IMF）早前來港，就《基金組織協定》第四條展開磋商討論時，亦指

特區政府財政非常穩健、有充裕的緩衝空間。陳茂波在日常工作中接觸到的評級機構、金融機構，以至專業投資者和金融市場人士，亦歡迎和贊同特區政府應多發債，善用市場資金，確保各個基建投資項目能按時推出。他早前表示，會維持特區政府借貸於穩健水平，預計2024/25至2028/29年度期間，政府債務佔本地生產總值（GDP）比率將介乎約9%至13%，「遠低於大部分其他先進經濟體」。

對於發債息率是否要4厘至5厘才有吸引力，陳茂波認為，發債要審時度勢，而特區政府現時大約有7000億元儲備，不會急於一時發債，又指息

口始終會回落，特區政府會掌握合適的發債時機。

有別於經濟起伏產生的周期性赤字，結構性赤字源先於經濟或社會結構出現變化，導致連續數年出現財政赤字，例如稅收下降，但政府的支出並沒有相應地減少。有專家指出，特區政府出現財赤，很大原因是近年的賣地收入大減有關，這亦與樓市變化有密切關注。樓價持續下滑，加上疫情期間滾存大量新盤待售，發展商投地意欲低，從而出現連續多幅地皮流標，直接影響庫房收入。然而，當樓市結束逆周期，轉向順周期，將會利好土地市場交投與估值，帶動財庫收入回升，從而逐步解決財政赤字。



▲上水及粉嶺區本月二手交投量按月急增10倍。

## 細價樓交投旺 上水粉嶺飆10倍

【大公報訊】樓市撤辣引爆購買力，投資者及用家全速搶盤，荃灣區交投量升2.8倍，佔七成屬投資者；上水粉嶺區買賣更飆10倍，代理形容為「很旺！投資者、內地客、公司客……所有客都『衝出來』搵樓！」

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，二手轉活，3月迄今荃灣區已錄至少30宗買賣，對比2月同期約8宗急增2.8倍，其中主攻細價樓的荃景園佔21宗。有約70%買家為投資者，鍾情荃景園收租回報高及憧憬樓價谷底反彈，所以加快入市。

### 荃中高層較撤辣前貴13.8萬

鍾家豪說，目前放盤業主叫價比撤辣前普遍上調，加幅約3%至10%，荃灣中心一名業主於撤辣當日反價，短短4日即賣出單位，成交是8座高層C室，實用面積425方呎，原本底價380萬元，預算案公布當日加至390萬元，



事隔2日再加至395萬元，剛獲用家以393.8萬元承接，成交價較撤辣前賣貴13.8萬元，加幅3.6%。

中原地產資深區域經理陳世豪表示，上水及粉嶺區本月暫錄22宗二手買賣，較2月同期2宗急增10倍。由於全面撤辣，非常徹底，所以出動覓盤的客源非常廣泛，他指出，該行接觸的投資者比例回升至兩成，與之前偶爾「一個半個」對比，情況是南轅北轍。最新成交個案有粉嶺率晴錄反價交易，為2座高層E室，實用面積384方呎，原價398萬元，預算案後吸引數組客同時洽購，隨即反價至410萬元沽出，加幅約3%。

中原地產副區域營業經理伍錦基表示，細價樓交投加快，沙田第一城本月已錄9宗買賣，較2月同期1宗急增8倍；世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，馬鞍山區本月暫錄約9宗二手成交，較上月同期錄約三成升幅。

不過，本港銀主盤存量逾300伙，銀行於撤辣後持續減價沽貨。消息指出，西半山堅都大廈高層C室，實用面積698方呎，銀主以910萬元售出，較網上估價低約17%。資料顯示，同座極高層C室於2016年以1045萬元易手，意味今次造價較8年前還要低。

此外，有居屋客變陣加快入市。祥益地產高級分行經理龍超君表示，屯門兆康苑H座高層2室2房戶，實用面積483方呎，以348萬元連地價沽出，實用呎價7205元。新買家原本考慮居二（綠表、未補地價）市場，因樓市氣氛回升，惟申請購買證需時，擔心遲買會貴，見賣方有議價空間，索性加快入市買入自由市場單位。

## 撤辣6日 新盤沽逾600伙

【大公報訊】撤辣6日一手狂沽逾600伙，群盤趁旺市加速吸客。王新興旗下牛池灣泰峯，昨日突擊上樓書，今日向傳媒開放示範單位，緊接日內開價，銷售部署如箭在弦；會德豐地產旗下日出康城12期亦部署月內登記，今日公布項目命名。

王新興集團董事總經理王惠貞表示，泰峯為集團首個香港大型住宅項目，鄰近綜合發展商廈AIRSIDE、The Twins雙子匯及地下購物街，生活配套一應俱全。自從上月啟動軟銷後，市場對項目反應正面，透過代理查詢者眾，隨着樓書上架，展銷廳正計劃短期內可開放參觀。王新興集團銷售總監陳芷湄稱，項目鄰近預計於2025年啟用的中九龍幹線，將連接三大重點交通要道，橫跨中九龍的幹道，釋出九龍東發展潛力。

該盤樓高40層，建有2幢（合共為4座）住宅大樓組成，提供807伙，實用面積約235至3415方呎，涵蓋1至3房間隔，提供少量開放式及特色戶。基座設有3層商場，部分樓面已獲知名教育機構承租，預計發展項目關鍵日期為2025年6月。

負責該盤銷售的Vertical



▲王惠貞（右）及黃浩賢公布，泰峯樓書正式上架，兩周內開售。

Journey Ltd總監黃浩賢表示，項目示範單位今日向傳媒開放示範單位，極大機會日內開價，兩周內開售。

### 會地康城12期今命名 周內開價

另邊廂，會地今年重頭戲日出康城12期，作好充分籌備而登場，今日正式展開前期軟銷攻勢，先為樓盤進行命名，不排除於一周內上樓書及開價，最快月內上陣。項目分3期發展，總共提供1985伙，主打1房及2房戶。其中第1期的第12A提供650伙，2期的12B提供682伙，已於去年8月獲批預售樓花同意書，勢成本季開售最大規模新盤。至於12C期650伙售樓紙則有待審批。

## 業主信心轉強 二手掀反價潮

【大公報訊】樓市零辣稅重臨，二手掀反價潮，馬鞍山有3房單位業主連反兩口價，售價由「7位數」跳至「8位數」，仍獲用家追價至逾千萬元承接。

### 雅濤居3房重上千萬

美聯物業助理區域經理陳少鴻說，上述單位為馬鞍山雅濤居2座高層B室，實用面積785方呎，原以990萬元放售，撤辣後兩度加價，分別調升至1000萬元及1060萬元後，最終以

1016.8萬元成交，較撤辣前加價26.8萬元，加幅約2.7%，原業主持貨10年賬面獲利238.8萬元。

沙田第一城有業主持貨僅逾1年，受惠撤辣提早鬆綁，馬上「跳船」止蝕離場。中原地產區域營業董事黎文表示，沙田第一城40座中層F室2房戶，實用面積284方呎，開價420萬元，反價2萬元以422萬元易手，原業主2022年5月以576萬元入市，持貨不足2年，賬蝕154萬元離場。利嘉閣首席聯席董事葉鎮江說，

大埔白石角海日灣2期7座中層B室，實用面積243方呎，開價350萬元，臨場反價，獲投資者追價10萬元以360萬元承接；原業主5年前入市，現賬蝕52.4萬元。

香港置業首席分區董事劉浩勳指，將軍澳MALIBU 2B座低層C室2房戶，實用面積541方呎，今年1月放盤價800萬元，預算案公布前減至730萬元，屬蝕讓盤，現趁好消息反價18萬元以748萬元沽出，賬面損失收窄至2.4萬元。