

財政預算案

土地房屋

停推商業地\$100印花稅擴至400萬樓



財政預算案將定額100元從價印花稅門檻由300萬元放寬至400萬元，即時令市場約15%的交易可受惠，這有助於增加上車客的入市動力。 中通社

【香港商報訊】記者陳薇報道：新一份財政預算案提出，未來一年不會推售商業地；徵收100元印花稅物業價值門檻，由300萬元提高至400萬元，即日生效。房屋供應方面，私營房屋平均每年落成量估計超過1.7萬伙，較過去5年平均數減少約8%。未來5年，8萬個私營住宅供應，當中65%來自北部都會區及東涌新市鎮。公營房屋供應方面，未來5年可達19萬伙。

部分商業地改劃作住宅

面對本港寫字樓空置率上升，政府於財政預算案宣布未來一年內停售商業地，以及考慮把部分商業用地改劃作住宅用途，以及提供更多用途上的彈性。為配合有關工作，港府會推遲洪水橋／厦村新發展區市中心商業用地的原址換地完成期限。

對於新措施，仲量聯行香港董事總經理兼商業部主管鮑雅歷（Alex Barnes）表示，目前香港約有1400萬平方呎的甲級寫字樓樓面空置，今年至2029年將有額外730萬平方呎新商廈落成，空置率難免有上升壓力。政府暫停推出商業地皮出售，可讓市場有更多時間消化現存供應及等待經濟好轉。

高力香港企業客戶服務主管顏慧萍亦認為，新措施可預留空間讓市場消化商業樓面現有供應，穩定市場信心。現時寫字樓空置率仍高企，甲級寫字樓

空置率於2025年1月達17.1%，相當於1420萬平方呎樓面。

400萬以下物業不會掀炒風

以往買300萬元以下物業只需繳付100元印花稅，財政預算案提出，適用範圍提升至400萬元或以下物業即時生效，此舉為減輕購買樓價較低的住宅及非住宅人士負擔。財政司司長陳茂波表示，預計可惠及約15%的物業成交個案，政府收入將每年減少4億元。調整前買400萬元物業，繳交的印花稅要6萬元，調整後則只需要100元，減幅超九成。

對於是次措施會否刺激400萬樓下物業的炒風，資深投資者陳清白表示，相信會短暫刺激樓市，特別400萬元以下物業交投會活躍少，但不會造成炒風，因為沒有其他沒有其他利好樓市措施配合，是次買賣增加僅以用家為主，加上從投資角度，樓始終不易套現，而樓價跌勢未喘定。

來年料推售8幅住宅用地

預算案預告來年賣地表包括8幅住宅用地，數目與今年度一樣，加上鐵路物業發展、市區重建局及私人發展和重建項目，預計全年潛在土地供應可供興建約1.37萬伙。未來5年提供可興建約8萬個私營房屋單位的土地，當中約六成半土地來自北部都會區和東涌新市鎮擴展區。市區重建局及其他私人發展項目的供應尚未計算在內。

公營房屋方面，政府已覺得足夠土地於未來10年滿足30.8萬伙公營房屋單位的供應目標。連同「簡約公屋」，未來5年總體公營房屋供應量將達19萬伙，較本屆政府上任時的五年期增加約八成。

私營房屋方面，私人住宅單位在未來5年平均每年落成量估計超過1.7萬伙，較過去5年的平均數減少約8%。至於一手私人住宅潛在供應量，在未來三至四年約為10.07萬伙，與上財年預算案提供的約10.9萬伙相差不大，按年減少2000伙，或跌1.8%。

預留37億加快完成河套園區首期基建



河套區。

【香港商報訊】記者陳薇報道：財政司司長陳茂波昨日在財政預算案提到，會繼續優先為北部都會區投入資源，政府已預留37億元，加快完成河套合作區香港園區首期的基建，同時將揀選合適地塊，並會於今年徵求私人發展計劃發展。他預期，香港園區全面發展完成後，對香港經濟的

貢獻每年可達520億元，並創造約5.2萬個職位。

預留90公頃地建「北都大學教育城」

陳茂波指，除了河套合作區香港園區及新田科技城外，政府將在北部都會區預留約90公頃土地，發展「北都大學教育城」，包括建造第三所醫學院，並強調會保存傳統鄉鎮及歷史人文資源，因應區內獨有特色，發展文體旅產業，包括推動生態旅遊。

他指出，河套合作區作為大灣區建設的重要合作平台，香港園區今年將進入營運階段，第一期的首3座大樓正陸續落成，首批涵蓋生命健康科技、人工智能、數據科學等產業的租戶亦會在年內進駐。而為全速推動北部都會區建設和產業引進，政府正就3個「片區開發」試點邀請市場提交意向書，期望今年下半年起陸續為試點招標，又會物色合適地點，供私人土地業權人申請原址換地進行房屋和產

業發展。

至於新田科技城方面，陳茂波指出，當中20公頃用地將於2026/27年起陸續交由科技園公司發展和營運，而科技園公司預計在本年第三季完成總體規劃研究。另外，當局去年已啟動程序將北區沙嶺10公頃土地改劃用途，用於發展沙嶺數據園區，改劃程序預計可在今年中完成，政府會積極籌備把土地推出市場。

政府在新一份財政預算案中加快推動北部都會區發展，萊坊大中華區專業服務董事總經理劉健民表示，支持北部都會區在香港社會及經濟發展中的重要角色，這將加速創科產業成長，推動大灣區建設，並為市民提供更優質的事業及生活環境。

鐵路發展方面，陳茂波表示，政府與深圳當局正攜手推展兩個跨境鐵路項目，預計於年內展開港深西部鐵路（洪水橋至前海）項目的勘察及設計研究，以及北環線支線的詳細規劃及設計。

全球創科競爭激烈 北都規劃腳步不能停

拆局 解碼

增長的新引擎。

香港經濟過往長期過於側重依賴金融和地產，儘管這兩個產業仍然重要，但每當遇到股市或樓市低潮，就拖累整體經濟，這種經濟結構並不健康。港府有志於開拓創新科技產業，因而預算案也配合全球潮流，力推新質生產力。

只是創新科研同樣需要土地，香港未來的創新基地在北部都會區，有利加強與深圳在科研創新方面合作，因而預算案投入更多資源在推動加速開發北都，眾多市場人士對此也表示肯定。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺認為，北部都會區是社會長期投資，各基建項目需要按時推進，故此縱使面對財赤壓力，適度發債可紓緩政府現金流壓力。而本港債務屬於穩健水平，預算案建議增加「基礎建設債券計劃」下的債券額度是可以接受的。

生產力局主席陳祖恒議員也對預算案表示支持，強調必須以科技創新為核心，全力加速發展經濟，尤其是強化經濟新動能、加快提升傳統產業的競爭力。

致同（香港）會計師事務所稅務主管合夥人陳錦榮亦表示，贊同政府推進具前瞻性的科技舉措，這些舉措旨在培育AI及醫療健康等新引擎，顯示出政府對香港科技驅動未來的重大承諾和清晰願景。

香港商報記者 韓商

土地及房屋政策摘要

- ▶ 2025／26年度賣地計劃（共8幅住宅用地）、鐵路物業發展、市區重建局及私人發展和重建項目的潛在土地供應可興建逾13700個單位；
- ▶ 未來一年不會推售商業用地
- ▶ 考慮將部分商業用地改劃作住宅用途，及提供更多用途上的彈性
- ▶ 推遲洪水橋／厦村新發展區市中心商業用地的原址換地完成期限
- ▶ 未來5年提供可興建約80000個私營房屋單位土地
- ▶ 公營房屋：未來5年，總體供應量達19萬個單位
- ▶ 私營房屋：未來5年，每年平均落成量超過17000個單位。未來3至4年一手私人住宅單位潛在供應量約有10.7萬個

北部都會區發展政策摘要

- ▶ 河套香港園區：預留37億元加快完成第一期基建及公用設施；今年就合適地塊徵求私人發展計劃
- ▶ 新田科技城：科技園公司總體規劃研究預計今年第三季完成
- ▶ 「片區開發」：今年下半年起為3個片區試點招標
- ▶ 沙嶺數據園區：改劃土地程序預計年中完成
- ▶ 會展設施：物色合適地方，興建會議展覽設施
- ▶ 鐵路發展：今年內展開港深西部鐵路（洪水橋至前海）勘察和設計研究、北環線支線詳細規劃和設計

市場迴響

利嘉閣地產總裁 廖偉強



新一份財政預算案，以簡單一招放寬物業印花辣稅，將定額100元從價印花稅的門檻，由300萬元或以下的物業放寬至400萬元或以下，已即時令市場約15%的交易可受惠。有關措施有助增加上車客的入市動力，帶來良性循環，激活整體樓市。另一方面，暫停推出商用土地，並研究將部分商用地改劃住宅用途，亦有助減輕商用物業樓面過剩的壓力。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理 韓家輝



即日起將100元印花稅的物業價值上限調高至400萬元，此舉有助青年及首置市民首次置業，帶動中小型單位交投上升。此外，政府爭取今年就「啟德智慧綠色集體運輸系統」招標，集團於「海灣半島Park Peninsula」有多個重點項目，加快推行運輸基建建設將直接令區內受惠，帶動啟德跑道區之多元化發展。

孖士打律師行房地產合夥人 鄭國偉



下调低價物業印花稅稅率預計可刺激400萬元以下物業的交投，使中小型住宅單位及車位買家直接受惠，儘管是次調整對市場信心的提振作用未必如去年2月撤銷樓市印花稅措施般立竿見影，但此舉反映了政府積極促進樓市交易及支持自置物業。

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



新一份財政預算案宣布調整從價印花稅，主要有助首次置業人士上車，減輕入市置業負擔，相信此類物業的買家最受受惠。而首次置業人士傾向使用較高成數按揭入市，一般資金都較為緊絀，建議該類準買家可將原本用作繳交印花稅的資金留為備用資金或首期開支。預料首置盤的交投將會增加，樓按市場交投亦將逐漸回暖。