



中央政治局會議討論政府工作報告

【香港商報訊】據新華社報道，中共中央政治局2月28日召開會議，討論國務院擬提請第十四屆全國人民代表大會第三次會議審議的《政府工作報告》稿。中共中央總書記習近平主持會議。

會議指出，過去一年，以習近平同志為核心的黨中央統攬全局、沉着應變，團結帶領全黨全國各族人民順利完成經濟社會發展主要目標任務。我國經濟運行總體平穩、穩中有進，高質量發展扎實推進，社會大局保持穩定，中國式現代化邁出新的堅實步伐。

推動科技產業創新 穩住樓市股市

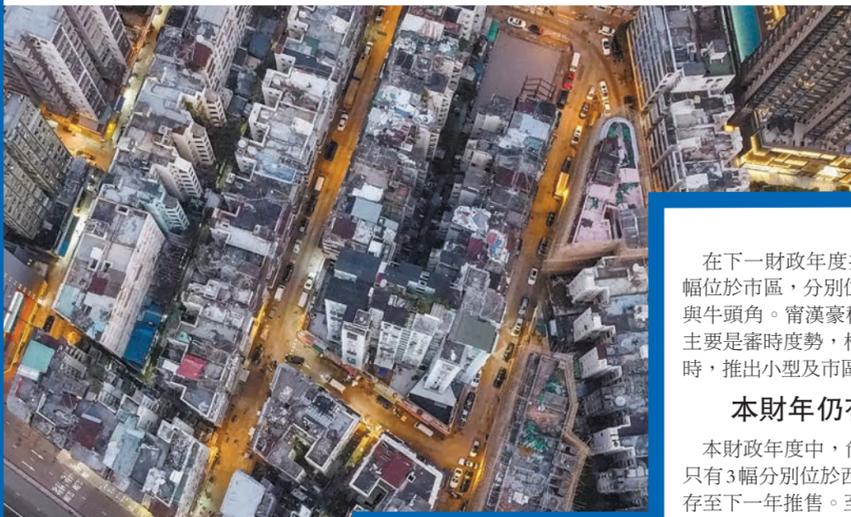
會議強調，今年是「十四五」規劃收官之年，做好政府工作，要在以習近平同志為核心的黨中央堅強領導下，以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，全面貫徹落實黨的二十大和二十屆二中、三中全會精神，按照中央經濟工作會議部署，堅持穩中求進工作總基調，完整準確全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，扎實推動高質量發展，進一步全面深

化改革，擴大高水平對外開放，建設現代化產業體系，更好統籌發展和安全，實施更加積極有為的宏觀政策，擴大國內需求，推動科技創新和產業創新融合發展，穩住樓市股市，防範化解重點領域風險和外部衝擊，穩定預期、激發活力，推動經濟持續回升向好，不斷提高人民生活水平，保持社會和諧穩定，高質量完成「十四五」規劃目標任務，為實現「十五五」良好開局打牢基礎。

會議還研究了其他事項。

港府來年推 8 幅住宅地

屯門地皮首季推出涉 525 伙



【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：特區政府將於下一財政年度推售8幅住宅地，涉及4450伙單位。其中，位於屯門海珠路的地皮將於首季（4月至6月）推出，涉及525伙。發展局局長甯漢豪昨指，將檢視作住宅用途的商業用地，在不影響地區定位下完全轉為住宅用途，或將商業用地加入住宅樓面以作商住混合用途。

在下一財政年度推售的8幅住宅地中，有4幅位於市區，分別位於筲箕灣、赤柱、佐敦谷與牛頭角。甯漢豪稱，該8幅地皮面積較細，主要是審時度勢，相信當前市場信心慢慢恢復時，推出小型及市區用地有助市場提速用地。

本財年仍有 6 幅地未推售

本財政年度中，尚有6幅土地仍未推售，惟只有3幅分別位於西貢、赤柱及東涌的地皮滾存至下一年推售。至於未有納入下一財政年度的賣地地皮，其中有一幅位於啟德。對此，甯漢豪解釋，主要是由於當前啟德私樓供應相當充裕，因此暫時毋須再推售該幅地皮。

另外，對於最新賣地、位於東涌第106A的地皮，曾經考慮設青年宿舍，但現時卻改為住宅地，甯漢豪稱，現時政府希望該幅地皮不設青年宿舍，惟經研究後打算將該青年宿舍轉移到較大面積的東涌115區用地興建。她續稱，東涌第115區地皮規模較大，可承載單位較多，且較為鄰近興建中的港鐵東涌東站，相信對投資者及市場而言壓力較低。

部分商業用地改劃住宅地

除了上述8幅住宅地，下一財政年度住宅單位供應來源，分別是港鐵（066）的屯門第16區站（第一期）及東涌東站（第二期）鐵路項目，涉及約2440伙；市建局位於九龍城沙浦道的單位，約有

810伙。另外，私人發展項目則有約6000伙。

對於最新一份財政預算案提出，計劃將部分商業用地改劃成住宅地，甯漢豪表示，位置分布在洪水橋厦村、東涌、石門及九龍東。她續稱，將商業地改劃成住宅地有數個可能，包括在不影響地區定位下完全改劃作住宅，或者採取商住混合模式，保留寫字樓及零售樓之餘，同時加入住宅樓面。

「樂建居」項目仍在檢討中

至於公營房屋方面，柴灣祥民道的私人興建資助出售房屋先導計劃「樂建居」項目，自去年7月流標後至今，未有重啟。對此，房屋局局長何永賢表示項目仍在檢討中，主要考慮包括房委會手上的用地，發展時間、地點和規模參數等。她指，若有消息會適時公布。

對於到現時樓市處於下行情況，外界有聲音要求暫停出售「綠置居」以穩定市況。何永賢回應，綠置居是房屋階梯重要的組成部分，並重申未來10年公屋與資助出售房屋比例，仍將以由現時的7比3，逐步調整為6比4為目標。

新賣地計劃注重於穩樓市

對於政府最新賣地計劃，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，與上一個財政年度相比，今次賣地計劃重點更着重穩定市場氣氛，在維持政府主導土地供應的局面之餘，亦避免未來供應出現斷層。

仲量聯行評估及諮詢部主管區建強指，最新賣地計劃內多為市區小型地皮，尤其部分地皮鄰近市區港鐵站的地皮，相信對發展商最具吸引力。不過，他亦稱，由於建築成本在香港輸入外勞後仍高企，預料樓市欠佳及高息環境下，發展商投地仍會審慎、保守，今年賣地將出現「有市無價」局面。

港府下財年推出8幅住宅地，涉4450伙，創15年新低。 中通社

2025-26年度住宅賣地列表

港島		
用地	單位量	現時情況
#赤柱環角道	637	準備好
筲箕灣東大街	193	即將改劃
九龍		
用地	單位量	現時情況
佐敦谷彩興路	573	即將改劃
牛頭角彩霞道	420	即將改劃
新界		
用地	單位量	現時情況
#西貢打鼓嶺清水灣道	332	準備好
#東涌第106A區	985	準備好
屯門海珠路	525	正在改劃
荃灣永順街與德士古道交界	781	正在改劃

#滾存自2024-25年度賣地列表



甯漢豪（中）、何永賢（左）和陳美寶（右）在特區政府總部出席記者會。

樓市氣氛料改善 次季或見底回升

【香港商報訊】反映二手樓價的中原城市領先指數（CCL）最新報137.02點，按周跌0.27%。中原地产研究部高級聯席董事楊明儀指，數據是2月3日本港大型銀行維持最優惠利率不變及2月4日內地推出連串關稅反制措施當周的市況。因減息預期落空，加上中美關係緊張，市場憂慮情緒升溫，CCL連跌兩周累跌1.05%，創去年10月以來的17周新低。

CCL兩連跌 創17周新低

CCL向下迫近去年9月首次減息前的135.86點低位，減息後的樓價升幅已收窄至0.85%。農曆新年後，多個新盤低價促銷搶客，短期二手受壓情況未變。惟部分大型新盤銷售不俗，加上財政預算案降印花稅新措施有望刺激細價樓成交量增加，樓市氣氛料改善，第二季CCL或有望逐步見底回升。

目前，CCL仍處於近8年半低位，於2016年9月中的水平徘徊；今年樓價暫已累跌0.45%。指數較

2021年8月的191.34點歷史高位下跌28.39%，較2024年3月撤辣前的低位143.02點亦跌4.20%。

港九市區跌 新界兩區升

至於大型屋苑領先指數，CCL Mass報137.45點，按周跌0.30%；CCL（中小型單位）報136.40點，按周跌0.26%。兩者皆跌兩周，分別累跌1.09%及1.04%。

CCL（大型單位）報140.09點，按周跌0.31%，已連跌6周累計1.70%。三指數現處於2016年8月底、9月中及9月底水平。

四區樓價方面，港九市區跌，新界兩區升。其中，九龍CCL Mass報134.07點，按周跌1.19%，為21周以來最大跌幅，2周共跌1.26%。港島CCL Mass報138.03點，按周跌0.73%，連跌2周共0.99%。新界東CCL Mass報149.32點，按周升0.18%，結束3周連跌。新界西CCL Mass報125.22點，按周升1.15%，為16周以來最大升幅，指數上周急跌今周反彈。

CCL樓價指數 本周表現

指數類別	本周數據	與上周比較
中原城市領先指數	137.02	-0.27%
中原城市（大型單位）領先指數	140.09	-0.31%
中原城市（中小型單位）領先指數	136.4	-0.26%
中原城市大型屋苑領先指數	137.45	-0.30%

港樓價連跌兩月創8年半低

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：差餉物業估價署（差估署）昨日公布，今年1月本港私人住宅樓價指數報287.6點，較去年12月的288.9點再跌0.45%，兩月連跌累挫1.3%，創自2016年9月以來的101個月（近8年半）新低。利嘉閣地產研究部主管陳海潮預期，財政預算案寬減印花稅效應最快本月就能反映，樓價或會喘定持平

橫行狀態。與2021年9月歷史高位398.1點比較，本港樓價至今已跌27.76%。世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，今年1月仍處於農曆新年淡季，樓價無太多波動。惟發展商重推新樓及積極推售現有貨尾，將對樓價帶來一定壓力。而內地當局提振經濟措施帶動股市，恒指2月急升料會帶動樓市氣氛趨向樂觀。「通常恒指與樓價關聯性高，樓價往往滯後恒指2至3個月。如恒指能夠維持現有水平或持續上升，預期未來樓價將平穩發展甚至回升。」

對於今年2月樓市，陳海潮預測將與1月相若，因上月市場好壞消息參半，惟一手新盤持續低價搶灘，二手樓價壓力難除令樓價維持偏軟，2月樓價或按月再跌約0.5%。

租金連漲兩月

租金指數方面，差估署數字顯示，今年1月指數按月再升0.42%，連升兩月共0.78%。陳海潮分析稱，市況反映專才赴港住屋需求龐大，故租務市場仍活躍。他預期未來兩月租金續按月近0.5%的升勢趨步向好，首季租金有望望升逾1.3%。



差估署昨日公布，今年1月本港私人住宅樓價指數報287.6點，較去年12月的288.9點再跌0.45%。