

施政房策留一手 專家分析樓市去向

行政長官梁振英於本周公布任內第四份施政報告，在房策上如以往一脈相承增加短中長期住宅供應，並揚言調控樓市政策不會因現時樓價回落而半途而廢，業界料樓價跌勢持續。

特首梁振英於周三（1月13日）公布新一份施政報告，以「創新經濟、改善民生、促進和諧、繁榮共享」作為是次綱領主題，重點圍繞着發展創新科技及抓住一帶一路發展機遇。

至於在房屋政策方面，梁氏在報告內指出住屋仍然是本地最大的民生問題，並明言其「樓價租金仍然遠超於市民負擔能力，同時亦扭曲一代青年人的價值觀」，反覆強調政府在解決住屋問題的勇氣及決心毋庸置疑，不但沒有責任保證樓價只升不跌，而且相關措施必須繼續堅持，不能半途而廢。從其房策綱領來看，顯示政府未受近期樓價回落影響，亦無意在短期內減辣以及減少供應，今年於房策方面明顯「留力」。

無意減辣 續增公私營房屋供應

在記者會上，梁氏續指出不會因現時樓價下挫而半途而廢，亦沒有將樓價下降至甚麼目標水平，只有建屋目標，亦駁斥外界指現時樓價回軟因經濟放緩及美加息所致，認為租金在近日亦因而回落，就是實際使用需求及供應增加的說明。

在公營及資助性房屋上，預計未來5年由房委會及房協可興建的公營房屋單位為9.71萬個，當中公屋單位為7.67萬伙，而資助出售單位約2.04萬伙，料落成量較2013至2014年及2014至2015年年度為高；而今年亦會預售3,700個單位，來年再預售約2,600個單位，包括彩虹、銀礦灣、將軍澳及屯門4個項目。

首個「綠置居」的新蒲崗項目亦會在今年第三季登場，涉及860個單位，據悉定價不會以成本來釐定，而是會參考居屋的準則，以市價計再提供折扣率，亦會考慮增設單身限額。

私營房屋方面，報告指出未來3至4年一手新盤供應量達8.7萬伙，屬2004年9月起按季度以來新高。

拓展土地供應上，梁氏回顧了2014至2015年及2015至2016年兩個年度賣地成績，成功售出36幅住宅用地，共可興建4.15伙，兩年均創出了10年以來供應新高，而港鐵由2012年7月至今，共成功招標了13個鐵路物業項目，可興建2.18伙，亦會研究未來鐵路沿綫車站及鐵路相關用地的發展潛力如小蠔灣車廠等地。

政策不進不退 料樓市維持現況

施政報告亦重新規劃將軍澳137區堆填庫，研究發展成商住用途的可能性，面積大約80公頃，規模會較日出康城更大，潛在供應將可達3萬伙；另外亦從原有150幅具潛力的用地上研究其中20幅將附近斜坡納入發展範圍，可增建1.7萬伙，九成為公營房屋。

總的來說，是次房屋政策一如以往加大力度增加住宅供應，以符合長策會46萬伙單位的十年房屋供應框架。而且，雖然政府在辣招上並未讓步，不過在現時樓價已呈跌勢，亦未見政府再出招打壓的徵兆。在不進不退下，料對樓市影響不大，維持現況。亦有意見稱今次報告更似對短中長期拓展土地政策的「工作報告」，以對外展示今屆政府在房策上的表現，以圖爭取民心、博取連任。

市民給施政報告評分

從事研究工作的許先生：政策「舊酒新瓶」

認為現時市民對住屋需求仍大，故即使增加住宅供應亦未必能夠順利遏抑樓市，對買樓幫助不大。他又形容報告內容「舊酒新瓶」，故只給予3至4分（滿分為10分）。

麥同學：盼推為年輕人而設的地皮

給予報告5至6分，表示雖有8萬多一手住宅供應，但要視乎住宅種類，他又希望政府可以推出一些有特別目標群的地皮，如長者及剛畢業的人。

未來5年 提供9.7萬伙公營房屋

運輸及房屋局局長張炳良及發展局局長陳茂波於施政報告公布後，相繼會面傳媒講解施政報告相關內容。

運房局局長張炳良表示未來5年，公營房屋供應將達9.71萬個，其中7.67萬為出租單位，餘下2.04萬伙為資助出售房屋，雖然數目上與市民所需有落差，不過仍比去年數目有所增加，又籲社區人士持開放態度，支持政府增加相關供應。

張氏續指當局亦會改善公營房屋居住環境，其中大型的住屋項目綠化率將達30%，又會計劃為100個長者人口比例較高的公共屋邨加入長者設施。他又重申，仍會堅持將家庭及長者輪候公屋首次編配的時間目標維持在3年之內。

斜坡納入發展用地 九成建公屋

發展局局長陳茂波昨日（15日）稱，將軍澳137區重新規劃將會以房屋發展作優先考慮，今年年底至明年年初展開顧問研究。陳氏又透露，政府與港鐵正探討具發展潛力項目，除早前公布的小蠔灣外，亦會有一至兩幅相關土地，並會在適當時候公布，主要以私營房屋供應為主。

關於20幅計劃將附近斜坡納入發展範圍用地，陳氏表示其斜坡坡度約在20度，個別會達22至23度，現正進行跨部門研究工作。至於會否加重住客在斜坡維修費的負擔，陳氏指涉及用地當中九成為公營房屋，大多由公帑負擔，不過亦重申會考慮到成本效益問題，會顧及其工程及維修費用是否划算。

東九龍未來將會增加500萬平方米商業用地，為配合「聰明城市」發展概念，起動九龍東專員區潔英指未來將在東九龍招標的商業及私宅用地上加入相關條款，例如要求發展商加設綠色設施、電動車充電設備以及停車場提供即時泊車資訊等，最快會在啓德第一幅公開拍賣的酒店用地加入條款。

對於外界要求政府可優先發展棕地，陳氏回應現時棕土仍在進行商業運作如回收場及汽車維修場，要考慮此類經濟活動的安置問題，故正研究將相關活動搬遷至多層樓宇的可能性，不過強調發展棕地為未來住宅供應的「必然選項」。

~~~~~  
專家點評施政報告

陳永傑：續增供應 穩定樓價

中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑認為，房屋政策上新意欠奉，主要重申政府沒責任令樓價只升不跌，並強調香港政府於解決房屋問題上的決心及勇氣，將繼續從增加土地、房屋供應，以及樓市調控措施上着手，穩定樓價。

黃建業：不減辣二手樓價跌一成

美聯集團主席黃建業指，政府未有為樓市減辣，預期今年二手平均樓價將進一步續跌10%。

廖偉強：開拓新發展區 持續增供應

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，除非樓價回落至特首心目中水平，即有更多中下階層有機會上車的水平時，才有機會放寬辣招；樂見政府研究開拓大嶼山等發展區，持續增加供應可理順樓價。

伍創業：供應增加 樓價具下行壓力

香港置業高級執行董事伍創業認，政府增加房屋供應決心可見一斑，施政報告提出未來3至4年一手私宅市場的供應量約為8.7萬個單位，料令樓價下行壓力增加，未來樓價將有約一成跌幅。

陳坤興：活化成交量 樓市才健康

Q房網?香港董事總經理陳坤興對於政府透過土地供應來解決房屋問題表示歡迎，但對於政府強調不會在短期內調整樓市政策則呼籲政府應多與業界溝通，認為活化成交量及推動樓市流轉最為重要，才能讓樓市長遠健康發展。

林達民：樓市下行 宜檢討政策

恒基地產營業（一）部總經理林達民指，內容屬預期之內，認為是中性。對於特首暗示「不減辣」，林氏認為樓市下行周期下，建議政府檢討政策。

周若瑜：檢討補地價政策 增土地供應

仲量聯行估價部區域董事周若瑜表示，長遠的土地供應必需要靠在大嶼山及將軍澳等地開拓新發展土地才能應付，政府宜檢討改官契程序及補地價政策，以求增加私人住宅單位及其他用途土地供應。

劉振江：不推新政 總結任內房策

**香港測量師學會**會長劉振江認為，今次施政報告未有新的房屋政策，視為任期內的一個房屋政策檢討、回顧及總結。

楊聰永：無招勝有招 市場自由調節

九建市務及銷售部總經理楊聰永指，施政報告屬預期之內，而未有特別新房屋措施，他指對發展商是好事，認為由市場訂出平衡更好。

何鉅業：樓宇維修問題需正視 宜成立監管局

**香港測量師學會**上任會長、測量師何鉅業指，加強樓宇維修技術支援着墨不深及屬於「好前期」，直言有點失望，重申建議成立樓宇維修監管局才會令執法有認受性。

張楚然：免補價建天橋隧道 助工業區轉型

天俊測量師行執行董事張楚然認為，免補價建天橋隧道措施，對觀塘及九龍灣等區域轉型帶來幫助，因為現時改劃用途的補地價涉及金額頗大，而增加此類配套設施亦同時會為物業帶來增值。

潘永祥：樓價仍高企 政府不急於救市

城大建築科技學部高級講師潘永祥指，是次房策反映政府覺得樓價仍然高企，不會樓價回落便急急救市，另亦顯示到政府在增加供應上頗具決心。

林浩文：樓市降溫 宜重新審視辣招

萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管林浩文認為，房策方向正確，惟需維持長遠的執行力度，而且政府沒有根據實際市場經濟環境，重新審視和調整本港現行實施的樓市降溫措施有建設性地展開對話感可惜。

陳超國：樓價短期受壓 長遠止跌回升

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司董事總經理陳超國表示，政府不會減辣及減少土地供應，陳氏料樓價短期內會受壓，惟長遠來說可能因土地未能適時補充有機會止跌回升。

鍾劍華：特首爭連任 房策欠新意

理大應用社會科學系社會政策研究中心主任鍾劍華認為，房策上欠缺新意，預計是次為特首梁振英本屆任期內最後一份施政報告，故希望向外表示自己表現較上一屆政府優勝以爭取連任。