

樓市漸趨穩健 支持有序推出土地

政府日前公布了新一份《財政預算案》，並將原本預算2025/26年度庫房錄得的670億元赤字，修訂為錄得29億元盈餘，扭轉了過去數年持續虧損的情況，並預計2026/27年度將錄得119億元盈餘，可見政府財政漸趨穩定。就此，筆者支持政府在此時加大投資未來的力度，如推進北部都會區發展，為香港注入新經濟動力，並透過因應市場情況有序賣地，助力樓市穩定向上復甦。

過往賣地是特區政府的收入來源之一，但過去數年香港樓市低迷，政府賣地收益亦大不如前。就此，筆者綜合了最近數年的《財政預算案》，認為當中政府在今年《財政預算案》中反映了對樓市復甦的信心，相信能為樓市帶來是利好消息。

《財案》反映政府取態正面

參考2年前，即2024/25年度的《財政預算案》，當年政府在土地供應方面只提及「考慮市場情況以決定推售土地的數量、種類和速度」；至於2025/26年度，則表示「政府密切留意市場情況和

發展，有節有序推出土地」，「推出土地的步伐可以因應實際情況作出調整。」相比之下，可見2025/26年度政府花了更多筆墨作一步解釋，筆者認為反映了政府對市場的擔心，取態亦偏向保守。

住宅成交創4年新高

然而今年的2026/27年度《財政預算案》中，政府表示「用地的具體推售安排，會審慎參考市場和其他情況按季公布，讓市場平穩發展。」雖然字面意思與過往相若，但筆者當時在立法會聽取財政司司長宣讀《預算案》時，司長語氣上有特別強調相關句子，加上行文用字上直接提及「市場平穩發展」，筆者認為這反映了政府的態度轉變，認為市場能轉趨「穩定」，即使政府取態未完全鬆懈，仍需密切留意市場變化，但與去年相比，則顯得政府今年對市場較有信心。

事實上，去年住宅物業質量齊升，交投自2025年3月起持續活躍，全年成交量升至近63000宗，創4年新高。樓價全年上升3.3%，結束前3年跌勢，租金亦上升了4.3%，這些數據均明確反映了樓市正在回暖。

將售9幅住宅地涉6650伙

此外，政府的2026/27財政年度賣地計劃中，將出售9幅住宅用地，涉6650伙，較2025/26財政年度增加約49%，而鐵路項目、市區重建局的重建項目供應亦有所增加，連同私人市場，預料下年度的住宅單位供應達22580伙，較本年度增加65%，這更明



■政府最新賣地計劃中，有3幅屬北部都會區洪水橋片區開發項目內的住宅用地。

顯反映了政府的取態。筆者歡迎政府的賣地計劃，相信供應量足夠，加上下年度的9幅住宅用地中，有3幅屬北部都會區洪水橋片區開發項目內的住宅用地，可見政府有密切留意市場的走勢和需求，做到妥善有序推出土地，有利樓市企穩，同時亦有規劃未來，相信對香港的長遠發展亦會帶來莫大裨益。

然而，《財政預算案》提出了另一項樓市相關措施，便是將1億元以上的住宅物業交易印花稅率，由原來的4.25%上調至6.5%，並預計相關稅收能增加約10億元收入。筆者認為此項稅務調整

需要審慎處理，雖然上文提及樓市正在回暖，但目前只屬復甦初段，因此現時並非提出調整的合適時機。

北都推地聚焦長遠發展

再者，相關調整只能增加約10億元收入，效益不大，政府應透過推動樓市逐步向好，從而增加賣地收入，將能獲益更多。此外，筆者認為政府應交代更多相關政策的原則和目標，即為何選擇向豪宅「開刀」，當中有否考慮相關政策會被市場視為正在發放訊息，如政府對市場的看法等。

總括而言，筆者認為今年的《財政預算案》反映香港經濟正在慢慢恢復，在土地供應、樓市走勢方面更發放了穩步向上的訊息，加上對未來發展如北部都會區的部分著墨不少，整體而言十分全面和正面，惟當中有部分措施或存有可商榷之處，冀政府能加強與業界溝通，確保樓市能穩步向上。

黃浩明

香港立法會議員
(地產及建造界)

