



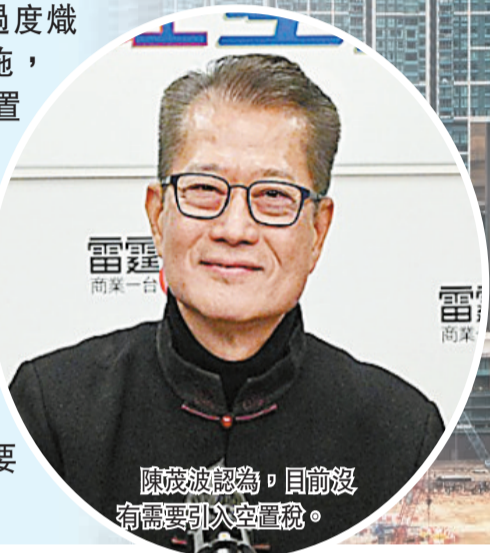
樓市撒辣後新盤爭崩頭

財爺：市場若過熱 政府有預案



樓市觀察

【香港商報訊】記者萬家成報道：財政預算案全面撤銷樓市辣招，一手市場頓時熱鬧，多時不見的買家即場「mark」盤現象重現。財政司司長陳茂波昨日在電台節目表示，新措施對市場發放清楚信息，讓市場自由運作，一旦市場失效和過度熾熱，隨時可以調整措施，極端情況下可引入空置稅。對於政府在新財政年度首季只推售一幅沙田住宅地，他指出，市場需時消化，未來3至4年一手私人住宅潛在供應有近11萬伙單位。他強調賣地具有彈性，市場有需要時政府可隨時加碼。



陳茂波認為，目前沒有需要引入空置稅。



當局指，本港未來3至4年一手私人住宅潛在供應有近11萬伙單位。

本地媒體注意到，撤辣後首個周末一手市場氣氛熾熱，其中將於周日開售138伙的長沙灣Belgravia Place 1期，截至昨日中午已接獲3200票登記，超額逾22倍。其他新盤成交亦明顯增加，售樓處再現買家「mark」盤情況。此外，有專才趁周末坐高鐵來港，以千萬購入油塘親海海景3房。而旺角ONE SOHO錄得大手客一擲1200萬元連購2伙。

極端情況下會考慮引入空置稅

陳茂波在新一份財政預算案提出全面撤銷樓市辣招，他昨日重申是考慮到引入辣招時的市場失效，供不應求情況不會再出現，辣招是時候退場，政府希望創造環境，避免本港被外間的打壓言論影響，今次措施對市場發放清楚信息，讓市場自由運作，當局樂見地產市場平穩健康發展。

對於有市民擔心發展商不積極推出樓盤，會因供應不足影響樓價。陳茂波說，政府了解已落成私樓及預售樓花單位的數目，也了解個別發展商的樓盤數目，強調一旦市場失效和過度熾熱，隨時可以調整措施。假如出現極端情況，可考慮引入空置稅，但他認為目前沒有需要，亦沒有引入空置稅的硬性指標，重申政府會密切監控市場情況。

政府不會停止造地

陳茂波表示，過去一年地緣政治牽動資金流，令樓市股市出現悲觀情緒，不過，預期香港今年經濟繼續有正增長，息口亦會向下，相信資產市場會有相應反應；他又強調無論市況如何，政府都會繼續造地。

對於交椅洲人工島計劃延遲，陳茂波稱延遲兩至三年是較籠統說法，相信對土地供應不會有大影響。他強調今屆政府不會停止造地，他亦注意到早前有人質疑政府公共財政出現問題，不能支持交椅洲項目，重申政府絕對有信心推展項目，因對未來土地供應非常重要。他在談及融資計劃時表示，社會上有不同意見，有意見是發更多債券讓市民參與，亦有意見將整個項目交予長期基金和財團包辦；他認為要考慮如何按政府時間表供應土地、社會配套等。

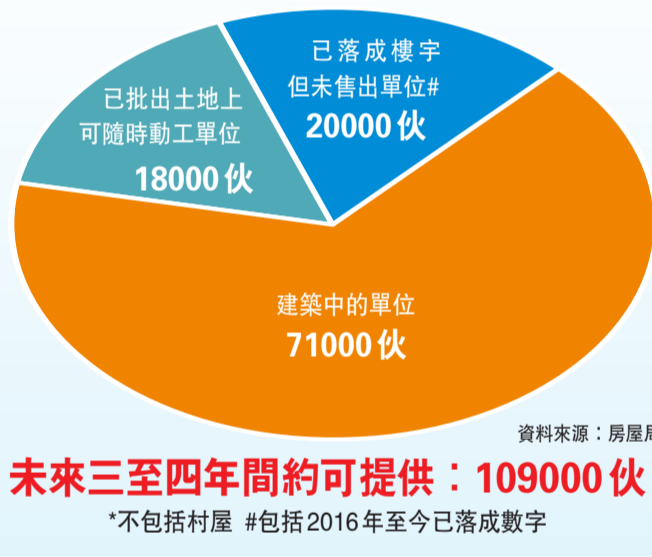
標準稅率兩級制仍是非常簡單

預算案建議薪俸稅和個人入息課稅實施兩級制，被批評向富人「開刀」。陳茂波解釋，調整後仍能保持簡單稅制及低稅率，相比其他地方仍然具有競爭力，不擔心會影響本港吸引力，很多人仍願意來港工作，因為稅率低，儲錢容易，生活上多元開放。

陳茂波又指，防疫期間政府增加不少開支，預算案公布財政整合計劃，節流是重點，因可控性高，目標將政府整體開支由佔生產總值約24%，降低至約20%，到2027至28年度達收支平衡。他表示在經濟恢復時，應讓中小企和市民要固本培元，並非增加負擔，因此增加稅收要慎重處理，同時不應被財政整合阻礙建設北部都會區和河套區等項目，期間要適當發債、投資未來，借助市場資金過渡。

另外，本港取消紅酒稅後，成功發展產業，並帶動倉儲和拍賣等行業，有意見認為應取消酒稅，他回應指兩者是否可同樣發展，仍在研究中。

未來一手樓供應情況*



二手市場熱辣辣

放盤「零議價」沽出

新一份財政預算案正式撤銷所有樓市辣招，即時推動市場氣氛。多個代理表示，上車盤的查詢及睇樓量均有增加，部分業主更即時選擇反價或封盤。其中，沙田第一城撤辣當晚錄3宗成交，中原區域營業董事黎宗文表示，包括40座中層E室，實用面積284平方呎，兩房間隔，議價後以395萬元易手，呎價13908元。

美聯區域聯席董事黃錦濤表示，屋苑3座低層D室，實用面積327平方呎兩房，放盤僅一日，即以市價410萬元「零議價」沽出，呎價約12538元。他續稱，目前屋苑睇樓量較財政預算案公布前增加約兩成，多屬用家；查詢量則多約三成，主要為同區街坊及投資者，兩者均以造價逾400萬元的兩房單位為目標。業主整體叫價態度變得強硬，議幅由5%起跳。

反價成交

美聯聯席區域經理鍾家豪表示，荃灣中心錄得反價成交，它是18座中層F室，實用面積329平方呎，叫價早前由300萬元減至280萬元，因應政府宣布撤辣，即時吸引3至4組準買家出價洽購，最終原業主臨場反價至288萬元沽出，呎價約8574元。他提到，目前屋苑議價空間由過往5%，收窄至1%至2%；55伙放盤之中，更有約5%業主加價，包括4座高層D室，實用面積324平方呎兩房，原本298萬元收票，惟現時需逾310萬元才考慮，叫價較之前增加12萬元或約4%。

炒家「重出江湖」

過往屬炒家天堂的荔枝角美孚新邨，更有炒家準備出手。利嘉閣聯席董事陳鴻信稱，雖然屋苑用家查詢及睇樓情況與「撤辣」前相若，但周三即日錄約三成炒家查詢，主要有意入市造價600萬元或以下的一房至三房細戶作短炒。美孚新邨亦於撤辣當日獲承接，7期萬事達廣場5號低層D室，實用面積934平方呎，屬三房套連露台間隔，單位離位處低層，而且鄰近天橋，但仍獲買家以772.8萬元承接，呎價8274元。

第二批引進重點科企本月簽約

【香港商報訊】記者李銘欣報道：引進重點企業辦公室本月內將與十多間重點企業簽定意向書。創新科技及工業局局長孫東昨日在電台節目透露，這些企業集中在生命健康科技、人工智能及先進製造與新能源科技等三大領域。他強調政府投放不少資金在創科，有信心明年研發總開支佔GDP達1.3%，甚至更高。

不少海外生命健康科企瞄準香港

孫東說，生命健康科技方面，有很多計劃進軍內地的海外企業都瞄準香港，加上香港的臨床數據受國際認可，在港設立基地對於新藥研發有很大幫助。香港擁有健全的醫療系統，但以前資源投放較分散，新一份財政預算案提出成立生命健康研究院，正是集中資源在生命健康方面尋找突破點。

孫東認為，未來河套區必定是創新要素便捷流通的地區，包括人流、資金流及物流。在生物樣本過境方面，目前全港有五所大學的內地機構，可以在有條件的情況下，將生物樣本過境到香港，未來希

望進一步擴大範圍，令河套的科研機構及公司在內地生物樣本過境上享受更大的便捷空間。不過，他強調香港的個人數據出境一定會遵循私隱條例規定，必須要取得當事人授權，日後亦會有嚴格規範，與私隱專員公署保持溝通，定期抽查。

至於人流方面，孫東表示，政府計劃為園區的研究人員提供便捷通關安排，目前的方案是在河套邊界修築兩座橋樑，並會設有白名單制度，確保人員能有序流動，亦會研究為他們提供出入市區的便捷安排。

孫東提到，希望到2030年，先進製造業的產值由目前約佔1%增至5%，而明年本地研發總開支佔生產總值的比率，有望由2022年的1.07%升至1.3%，甚至更高。

本港對人工智能算力需求將達1.5萬匹

財政預算案提出，正全速設立人工智能超算中心，首階段設施最快年內投入服務。孫東形容，產

業是跟算力走，他預計香港未來對人工智能算力的需求會達到1.5萬匹，數碼港正全速設立人工智能超算中心，希望在幾年內將算力提升至5000匹。當香港擁有一定的算力，自然能匯聚人才，有更多產業會尋求在香港發展。

財政預算案提出年內成立「微電子研發院」，孫東表示，發展方向主要根據香港自身發展需求及特點而定，第三代半導體是未來新發展趨勢，加上國家在碳化硅、氮化鎵等原材料的產量豐富，相信香港具有發展優勢。

另外，孫東今日將率領創新科技業界代表團，前往沙特阿拉伯和阿聯會訪問，加強香港與兩國在創



新一份財政預算案提出成立生命健康研究院。

新科技等領域的聯繫和合作。代表團成員包括科技園公司行政總裁黃克強、數碼港行政總裁任景信，以及該兩個創科旗艦十多家科技企業和相關業界的代表。

碼上看

港人月收入中位數2萬
金融保險業最高



掃碼睇文

自動駕駛車輛
本月起容許公路測試



掃碼睇圖文

香港氣球師
和世界最大「氣球龍」



掃碼睇圖文