

嘉里43億奪何文田住宅地

中標價高市場預期逾五成 分析指發展商睇好後市

香港第一個五年規劃及新一份施政報告政策為香港的長遠發展擘畫新藍圖，發展商看好樓市前景，進取競投住宅官地。地政總署昨日公布，嘉里建設以約43.08億元中標何文田佛光街住宅地，每平方呎樓面地價20,738元，較市場預期上限高53.6%，是嘉里約8個月來再度中標官地，也是九龍區2021年10月以來最高的每平方呎樓面地價。市場分析指，是次地皮為繼2016年3月何文田常盛街之後批出的官地，物以罕為貴，料落成後實用呎價可高達4.5萬元。



■何文田佛光街住宅地位處傳統豪宅地段，鄰近區內多個豪宅項目，並鄰近港鐵何文田站。
資料圖片

佛光街住宅地皮上周五截標，合共收到10份標書。入標的財團包括長實、新地、華懋、會德豐地產、嘉華國際、中國海外、嘉里建設、保利置業，以及信置夥拍鷹君合組財團等。地皮佔地約5.56萬平方呎，住宅樓面面積上限約20.77萬平方呎，呈不規則形狀，料可提供約250伙。

綜合市場資料，該地皮在截標前的市場估值介乎約18.69億至28.05億元，每平方呎樓面地價約9,000至1.35萬元，而是次地價較市場預期上限高53.6%。發展商需負責興建一所長者鄰舍中心分處及一所精神健康綜合社區中心分處，並無償移交予政府。

料落成後呎價達4.5萬元

嘉里於今年2月中標對上一幅官地，當時以逾13.83億元中標筲箕灣東大街住宅官地，以可建樓面14.8萬平方呎計，每平方呎樓面地價9,343元，即嘉里約8個月來再度中標官地，兩地共

涉及56.91億元。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓昨向本報表示，嘉里的中標價遠高於市場估值，延續上次中海外高價投得市建局紅磡海旁項目的升勢，確立了「麵粉」市場價格急升的情況。嘉里的高價反映其非常看好後市。另外地皮屬極罕有的豪宅地段，是繼2016年3月何文田常盛街後批出的官地，料發展商會將該項目打造成豪宅大單位。以中標地價計，日後每平方呎實用面積均價要達到4.5萬元才夠「維皮」。

萊坊大中華區估價執行董事及諮詢部主管方耀明也認為，中標價高於預期，這反映發展商對於位置好的地皮非常有興趣，近年何文田及附近沒有政府地推出，物以罕為貴，所以反應及結果比想像中好。估計日後實用面積呎價要達4萬元或以上，才有合理利潤。

美聯測量師行董事林子彬指出，佛光街住宅地皮的中標價折合每平方呎樓面地價20,738元，較市場預期估值

上限高出近四成，是自2021年10月九龍塘廣播道地皮成交後的九龍區最高樓面地價。

有助刺激同區樓市

他認為，是次地皮屬罕有優質市區豪宅用地，入標反應已相當理想，共接獲10份標書，不乏大型發展商參與，是次發展商以高於市場預期價投得地皮，反映發展商看好後市，是次的中標地價對豪宅後市或會帶來一定指標作用，料有助刺激同區樓市並帶來支持。

林子彬續稱，地皮位處傳統豪宅地段，鄰近區內多個豪宅項目，並鄰近港鐵何文田站，擁雙線轉乘站的交通優勢，中高層單位可享開揚景觀，料不少單位有機會享有海景，項目同時鄰近理工大學及都會大學，估計項目落成後的租務需求亦會相當殷切。

他補充，不少發展商近期見市況向好，加快增加土地儲備，料未來競投優質地皮的意慾亦會有所增加。

樓市穩健復甦 豪宅甲廈交易向好

今年上半年香港經濟按年增長5.1%，表現亮麗，加上IPO市道持續火熱，金融機構持續拓展業務，以及高淨值人士湧入，世邦魏理仕昨指出，本港樓市首三季進一步復甦，其中豪宅價格年初至今上升5.3%，較2025年3月低位更高出11.3%；甲廈空置率及商業地產投資亦有改善。

該行指出，踏入第四季，本港房地產市場在用家及投資市場兩方面均展現更穩固的復甦動力。

根據世邦魏理仕的統計，本港豪宅市場在第三季仍保持韌性。豪宅價格年初至今上升5.3%，較2025年3月低位高出11.3%。超高價豪宅需求持續強勁，前三季共錄得197宗成交金額逾1億元

的住宅買賣，按年大增109.6%；總成交金額282億元，按年增54.9%。

甲級寫字樓方面，世邦魏理仕香港顧問服務首席營運官馮慧詩指出，寫字樓市場於第三季持續向好，中環強勁的租賃需求，以及自2018年以來最強勁的年初至今淨吸納量，進一步鞏固市場復甦勢頭。該行數據顯示，甲廈整體市場空置率由今年3月底的16.9%，降至9月底的15.5%；其中，大中環區的整體市場空置率由今年3月底的10.1%，降至9月底的7.9%。

寫字樓租金連升四季

空置率下降為租金帶來支持，整體寫字樓租金按季上升3.2%，連續四個季

度錄得增長，令年初至今累計升幅達6.7%。中環租金年初至今上升15.8%，其中中環A1級甲廈租金大升24.3%，為2010年第四季以來最強勁增幅。其他核心商業區租金亦錄得按季及年初至今增長，但非核心區市場租金則持續下跌。該行預期，全年香港甲廈整體租金升7%至8%。

踏入第四季，世邦魏理仕指出，香港房地產市場在用家及投資市場兩方面均展現更穩固的復甦動力。寫字樓市場強勁的淨吸納量、持續下降的空置率、穩健的零售租賃需求，以及投資活動增溫，均反映市場復甦範圍正逐步擴大，並受到商業信心及經濟基本面改善的支持。

畢馬威料港IPO集資達5000億

A+H上市繼續成為香港IPO市場的主要增長引擎。畢馬威昨發布《中國內地及香港IPO市場2026年第三季回顧》顯示，目前活躍上市申請已超過600宗，香港有望錄得歷來最強勁的年度集資表現，全年集資額有機會達到5,000億元，是各大行預測中最牛。畢馬威稱，香港IPO首9個月，共有116宗新股上市，集資總額突破3,880億元，為去年同期的兩倍以上。隨着市場勢頭持續強勁，香港有望打破2010年創下的4,270億元年度集資紀錄，創下歷來最高年度集資額。

AI企業成IPO重要推動力

畢馬威中國香港資本市場組主管合夥人劉大昌表示，充裕的上市申請儲備，加上市場制度持續優化，有助支持IPO市場的勢頭延續至第四季及之後。若市場環境維持穩定，現有申請項目按預期推進，香港全年IPO集資額有望創下歷史新高，並有機會逼近5,000億元。

該行預計，人工智能(AI)企業將成為下一輪大型上市浪潮的重要推動力，而Anthropic的上市計劃更有潛力成為史上最大規模IPO。

報告指，首三季共有37宗A+H上市，數目為去年同期的三倍以上，集資額亦增長逾180%，佔香港IPO集資總額近七成。科技及創新企業繼續成為香港IPO市場的重要增長動力。

期內，共有19家特專科技公司按《上市規則》第18C章上市，集資額達362億元；相比之下，過去3年同類IPO合計僅有8宗。A+H上市企業、科技企業及其他新經濟企業在申請項目中仍佔相當比重，預期相關板塊將繼續成為2026年第四季以至2027年香港IPO市場的重要增長動力。

中銀香港優化數碼理財體驗

中銀香港(2388)指出，客戶對數碼理財需求持續上升，截至今年8月，所有財富管理產品線上交易量均按年增加，其中線上人壽保險新造保費增近七成，另外，逾九成交易經由數碼渠道完成。

中銀香港個人金融產品部總經理周國昌表示，透過線上敘造的基金交易佔近七成，帶動零售銀行基金業務市佔率連續5年上升。

中銀香港個人金融與財富管理業務數字化總監李濱指，BoC Pay+今年上半年線上交易額亦按年增長逾五成。

另外，李濱表示，為配合客戶對數碼理財及跨境金融服務持續增長的需求，中銀香港推出「Digital One智勝一籌」，從理財場景、產品功能、操作流程至市場資訊，讓客戶全方位享受更智能、高效且貼心的財富管理旅程。

全新推出的基金平台通過對話式基金「小幫手」導航，協助客戶輕鬆選擇合適基金及完成交易。全新外匯交易平台提供「外匯限價指示功能」，7x24到價即自動兌換，加上全球賬戶、環球匯款及跨境支付通，讓客戶可全天候進行環球資金調配。