

今季推石門住宅地涉960伙

首三季賣地逾1.5萬伙 超全年供應目標

發展局昨公布本財年第三財季(10月至12月)賣地計劃，將招標推出一幅沙田石門的住宅地，預計可提供約960個單位。發展局局長甯漢豪指出，連同其他土地來源，本財年首三季私人房屋土地供應預計合共達15,680伙，已超越財年全年1.26萬伙的供應目標逾24%，她解釋指，今年市場氣氛整體向好，發展商對市場前景抱樂觀態度，對成熟市區用地有一定需求及承接力，政府因此會保持這個勢頭，於今季繼續推地以配合市場需求。

甯漢豪進一步解釋指出，每個年度訂立的供應目標，雖有助政府規劃推售土地的整體節奏，但這並非一項硬性的供應指標。住宅市場的年度供應數字或會受宏觀環境以及政府協調項目以外的私人供應而有所變動。政府一直以較宏觀的角度，整體評估市場的供應步伐及趨勢。另外，部分由政府協調的發展項目，不論是北部都會區的推展、鐵路物業發展，以及市區重建項目等，都有一定的時間性，以配合政府的政策需要及當區的整體發展。因此，政府不會純粹因為數字已達標便放慢步伐。

本季將推出的沙田石門住宅用地，來自今個財政年度的賣地表，鄰近港鐵石門站，並位處石門一個商業和住宅等用途兼備的成熟社區，周邊的設施及交通配套齊全，相信會受市場歡迎。甯漢豪表示，該幅用地原規劃作商業用途，最近已獲城規會批准規劃許可申請，用

■ 本季將推出的沙田石門住宅用地，鄰近港鐵石門站。
資料圖片



作私人住宅發展。政府會要求發展商在興建私人住宅的同時，提供小部分樓面作公共停車場，以照顧當區需要。

除政府官地外，本季其他住宅用地來源包括市建局的土瓜灣道發展項目，預計可提供約1,050個單位。至於私人土地發展及重建項目方面，暫時預計今季度有七個項目會完成地契修訂或換地程序，合共可提供約1,835個單位。甯漢豪指，此數字反映發展商及市場對市況抱持樂觀態度，亦積極將他們手上的土地進行地契修訂。綜合以上各類土地供應來源，即包括一幅政府賣地、一幅市建局推售的土地，以及一些私人土地契約修訂項目，本年度第三季度的私人房屋土地供應預計可支持興建約3,845個單位。連同首兩季的土地供應，本年度首三季的私人房屋土地供應，預計合共可提供約15,680個單位。另外，政府在本季亦將推售一幅位於沙田的小瀝源

用地，以用作「城中學舍計劃」下一個專上教育學生宿舍。

鄰近港鐵站 料吸發展商競投

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，今季推出的沙田石門住宅地位於發展成熟社區，鄰近港鐵站，配套完善，能精準迎合發展商偏好並降低流標風險。連同推出沙田小瀝源學生宿舍用地，反映政府靈活善用土地資源。他認為多元化且穩定的土地供給，將進一步鞏固市場信心，帶動樓市在量價平穩的軌道上健康前行。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部資深董事徐浩賢表示，石門住宅用地有望成為本財政年度較具吸引力的土地供應項目之一。項目發展規模適中，步行約5分鐘即可到達石門港鐵站，並坐落於成熟的綜合用途社區內，即使在加息環境下，仍可望吸引發展商競投。

淘寶「雙11」升級跨境購物體驗

內地企業加快「出海」同時，「雙11」也加大「出海」步伐，淘寶宣布全面升級用戶跨境購物體驗，全球20個市場同步展開，逾120萬名商家參與。淘寶天貓海外總經理葉劍秋昨日在發布會表示，境外用戶正從「能買到、買划算」的跨境基礎購物需求，逐步邁向更高標準的「買品質、買特色」。

淘寶觀察發現，全球境外用戶出現了從單純「買低價」轉向「買特色」、「買品質」趨勢。例如，原創的潮流公仔、戲劇動畫、遊戲等內容產品，愈來愈受全球用戶喜愛。

高價值用戶同比增長10%

葉劍秋透露，2025年「雙11」期間在淘寶上選擇較高價商品的境外用戶明顯增加，單筆消費人民幣逾500元的高價值用戶同比增長10%。

值得注意的是，本次天貓境外物流服務再次升級。官方物流可保障境外用戶「費用透明」與「時效穩定」雙重確定性，並依不同市場條件推出1日達、3日達、6日達等時效分檔承諾產品。此外，承諾提供用戶包裹丟破必賠，並提供一站式平台客服，全程協助用戶解決問題，也在13個市場進一步升級「本地退」服務體驗，其中港澳、新加坡及馬來西亞更實行「0門檻包郵」，讓更多境外用戶就近便捷退貨。

2023年8月，香港已上線「HK本地退」服務，期間也進行了多次升級。近日淘寶天貓港澳區總經理丁鎮財在專訪中透露，2025年香港淘寶用戶數目較2023年增加兩成，每年成交量按年錄得雙位數增長。據悉，2024年至2025年6月期間，香港用戶的平均消費金額較2024年之前增加兩至三成。購買類別由以往以服飾為主，擴展至傢具、美妝品及護膚品等。

港投：AI投資重心轉向中下游

港投公司投資逐步見效，旗下250個被投項目中，已有11家企業在香港上市，另有逾30家計劃於今年內上市或提交上市申請。港投公司行政總裁陳家齊昨在一個活動上表示，公司超過七成資本投放於早期及增長階段企業，投資已初見成果。她又透露，港投公司正逐步將人工智能(AI)投資重心轉向價值鏈中下游，特別關注實際應用場景及AI開源發展。

陳家齊強調，未來科技應滿足不同人群的需要，並具備容易接觸及可負擔的特點。以人工智能為例，港投公司正逐步將投資重心轉向AI價值鏈中下游，包括實際應用場景，並特別關注AI開源。她認為，開源有助大幅降低創新成本，讓年輕一代及小型初創企業能夠快速創新、蓬勃發展，並參與市場競爭。

同場的中銀集團投資副執行總裁王軍表示，中銀投資正落實「投早、投小、投硬科技」的轉型戰略，支持香港科技成果轉化。目前已投資逾10隻科創基金及9個香港科創項目，聚焦人工智能、生物製造及新材料等領域。

王軍指出，中銀投資將優先支持獲特區政府支持的項目，並積極探索「香港研發、大灣區轉化」的跨境產業化通道。他認為，應推動「香港研發、內地驗證」，促進科技成果轉化。

港大上調全年經濟增長至4.1%

受惠出口增長超預期、旅遊業強勁復甦等動力支持，香港上半年經濟增長強勁，香港大學昨上調香港今年全年實質本地生產總值(GDP)增長預測，較上次公布的上調0.4個百分點至4.1%，主要反映上半年外貿增長較預期佳。

港大香港經濟及商業策略研究所亞太經濟合作研究項目昨發表高頻宏觀經濟預測，將香港今年全年經濟增長上調0.4個百分點至4.1%，該預測數字接近特區政府對今年經濟增長的預測上限。特區政府今年8月14日將今年全年實質本地生產總值增長預測，由原先的2.5%至3.5%，上調至3.5%至4.5%。

受惠外貿增長較預期佳

港大指出，上調香港全年GDP增

長預測主要是反映上半年外貿增長較預期佳。在蓬勃外貿帶動下，人工智能相關電子產品出口持續暢旺，今年上半年香港實質GDP增長5.1%，其中第二季錄得4.3%增長，較第一季的5.9%增長有所放緩。受到消費者信心疲弱，經季節性調整的零售量6至8月按季跌3.4%，第三季實質GDP按年增長放慢至3.7%。

港大預期，在貿易保護主義、中東局勢及利率走向不明朗的陰霾下，預料外貿增長動力於年底前將會減弱。預期本港今年第四季實質GDP上升2.8%，部分原因是對比基數較高。加上就業市場略為轉弱，失業率由今年第二季的3.7%輕微上升至第三季的3.8%，預計第四季維持在3.8%水平。

尤幸訪港旅客人數持續上升，今年8月按年上升5.9%，帶動旅遊業相關的服務出口。

對今年餘下時間的經濟形勢，國際貨幣基金組織(IMF)昨日羅列近期的風險，指受到美伊戰爭引發的能源衝擊、人工智能(AI)熱潮可能出現的調整以及全球債券收益率上升的溢出效應等影響，全球經濟下行風險加劇，亞洲經濟增長將在明年放緩。

IMF在亞太地區經濟展望報告中表示，美國貨幣政策路徑的不確定性可能使亞洲金融市場持續波動，能源衝擊引發的匯率和資本流動波動加劇，一些新興經濟體面臨本幣貶值壓力，一些證券投資資金流出，如韓國科技股已遭遇資金撤離。