

政府今季推一幅荃灣地 可建780伙

發展局：因應市場需求 可推更多及大面積地皮

審時度勢

今年上半年本港樓市已漸偏穩，特區政府在出售土地仍會審時度勢而行，本季暫仍如之前數季般，維持只推出1幅荃灣住宅土地招標出售，涉780伙。但會視乎未來市況，不排除稍後季度會推出具規模及多推土地。而本財政年度首兩個季度賣地計劃預計可提供約6000伙，佔目標供應約45%；且對全財年賣地供應達標持審慎樂觀。

大公報記者 林志光

發展局局長甯漢豪表示，政府在本季會以招標方式出售位於荃灣永順街與德士古道交界的住宅用地，其住宅可建樓面約42萬方呎，料可提供780伙，另會要求發展商負責興建樓面約1.01萬方呎包括一個社工服務隊基地及一個特殊幼兒中心的社福設施，由於規模很細，相信不會減低地皮對發展商的吸引力。

上半年供應6000伙 達標45%

另本季暫時已知還有6幅來自私人發展及重建項目，可於本季內跟政府完成換地及地契修訂等土地行政手續，可提供約4170個私人住宅單位，當中早前公布過的洪水橋第34B區首幅原址換地個案，涉約2300伙。連荃灣招標地皮在內，今季賣地計劃料可共提供約4950伙。再加上上季的賣地供應，本財年首兩個季度預計合共有約6000伙，已達本財年供應目標約45%，且還未包括在本季一些毋須換地改契的私人土地個案統計。

甯漢豪指出，觀乎近數月本港地產市場已逐漸穩定，土地註冊處所記錄的住宅交易數字亦見上升趨勢，且住宅租務市場亦相當堅穩，因此，相信樓市未來會持續向好。她又認為本財年的土地供應情況尚算理想，對能否達年度1.32萬伙的供應目標持審慎樂觀態度。政府亦會繼續因應市場走勢及經濟情況，探討是否可推出較大型或於一季內推多於一幅土地招標的

可能性。總而言之，政府會繼續審時度勢、有節有度及務實地向市場推出土地，並會因應市況靈活調整我們的推地策略，照顧社會發展的不同需要。

資料顯示，上財年首兩個季度的賣地計劃供應只約4065伙，佔目標只約31.5%；本財年即按年料可增約47.6%。另據土地註冊處統計，去年整體住宅買賣註冊登記量有逾5.3萬宗，較前年升約23.5%，其中一手住宅單位去年登記量近1.7萬宗，較前年升達70%。另今年上半年整體住宅登記量近2.9萬宗，較去年下半年及上半年各升約14.3%及4.2%。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事兼主管鄭玄廷認為，整體土地市場氣氛已有所改善，但政府仍繼續限量供應土地，若長此下去，令其憂慮未來市場或要再面對長遠供應不足情況。中原測量師行專業估價部聯席董事吳庭琛認為，本年度樓市雖然好轉，但仍處於調整期，加上貨尾量仍然高企，影響發展商投地意欲，故政府本季只推1幅住宅地是符合市場預期。

地皮最高估值約19.5億

業界對荃灣地的估值約13億至逾19.5億元不等。美聯測量師行董事林子彬認為該地皮稍具規模，投資額及風險略高於之前賣出的數幅沙田地皮，相信以大型發展商或合組財團參與競投為主。

荃灣住宅地皮資料

地點	荃灣永順街與德士古道交界
地段	荃灣市地段441號
地盤面積 (萬方呎)	6.9966
總可建樓面 (萬方呎)	43.3789
單位數目 (個)	780
估值 (億元)	13至19.52



▲今季政府會以招標方式出售位於荃灣永順街與德士古道交界的住宅用地(紅框範圍)。

本財年賣地計劃尚餘住宅地

地點	地段	地盤面積 (萬方呎)	可建樓面 (萬方呎)	估值 (元)
東涌第106A區	東涌市地段54號	15.2849	53.4971	8.02億至8.56億
筲箕灣東大街	筲箕灣內地段860號	1.6146	14.5314	8.14億至10.17億
牛頭角彩興路	新九龍內地段6674號	4.0903	36.8129	9.57億至14.73億
牛頭角彩霞道	新九龍內地段6675號	3.3368	27.1253	9.77億至12.21億
西貢打鼓嶺清水灣道	丈量約份223號地段317號	26.8024	25.2588	12.63億至15.16億
赤柱環角道	鄉郊建屋地段1204號	25.7260	48.0236	31.22億至48.02億

甯漢豪：不排除直接向企業批出北都地

【大公報訊】發展局局長甯漢豪表示，今年第四季起將陸續推出兩個片區開發試點招標，而除了片區試點公開招標，政府亦不排除日後直接向企業批出北都會區土地，研究機制，或可不用每次經行政會議審批。她並表示，目前並無交椅洲人工島的動工時間表，相信今屆政府任內不會展開填海工程。

甯漢豪接受傳媒訪問時透露，預計今年第四季、即10至12月起將陸續推出片區開發試點招標，洪水橋及粉嶺北兩個片區將會先行，「新田科技城」片區將於明年招標。她相信招標反應會不錯，認為今次並非「平地一聲雷」招標，早前共收到22份意向書，認為屬可觀數目，並非「小貓幾隻」有興趣，同時亦不擔心流標，強調政府定價也是看市場承受能力，若市場表現較偏軟，政府定價自然不可能過分進取。

除了片區試點公開招標，甯漢豪表示，政府不排除在北都向產業直接批

地，並會研究機制，或可不用每次經行政會議審批。她舉例說或可諮詢行會能否批出「大框架」，再將審批權轉授予部分政策局。她強調，不要有「心魔」認為政府與個別企業談判就等於沒有透明度，最終會公開批地的條件，又指出爭取產業落戶香港，必須有競爭力、具彈性。她以新加坡及內地為例，也是按個案決定直接批地。

今屆政府不會展開填海工程

她表示，市場歡迎「按實補價」發展北都，即是發展商以實際用途及發展規模計算補地價，而非按地皮最高可建樓面面積計算。

至於有地產界人士提出，政府應擱置交椅洲人工島計劃，以免影響財團競投北都會，甯漢豪表示，具體時間表將視乎形勢再向公眾交代，規劃研究要多一年時間才完成，即使完成亦不能

馬上動工。她強調，相信今屆政府任內不會展開填海工程，具體計劃如何，將會按部就班交代。

對於政府數據顯示，現樓貨尾單位約有2.8萬伙，創歷史新高。被問到會否先讓市場消化貨尾單位，暫緩季度賣地，甯漢豪表示，從來不會因為市場有貨尾單位而不推地，無計劃暫緩季度賣地，仍然希望每季推售地皮。



▲甯漢豪表示，政府日後不排除直接向企業批出北都會區土地。



▲甯漢豪表示，本財年的土地供應情況尚算理想。

企業盈利改善 高盛上調港股評級

【大公報訊】內銀股高位急回，恒指昨日飆高477點後，漲幅顯著縮窄，收市升111點，報24139點。主板成交額增加31%或772億元，達到3239億元。內地資金入市量同樣大增，港股通買入918.67億元，較上日增加153.34億元，扣除賣出額901.23億元，全日淨買入17.43億元。

恒指升111點 成交增至3239億

展望後市，高盛上調香港市場評級至「與大市同步」。高盛表示，港股上市公司盈利增長改善，預期2025年、2026年盈利增長可達8%、6%，高於此前預期的6%、5%，並且得益於資

本、樓市活動改善。高盛給予MSCI香港指數未來12個月目標14700點。MSCI香港指數周四收報12622點。

高盛給予中國市場「增持」評級，繼5月份調高MSCI中國指數目標至78點，最新進一步調整至85點。MSCI中國指數周四收報75.62點。高盛看好精選民營企業，具有新興市場收入的全球競爭力公司，以及人工智能和消費領域股份。高盛同時上調科技硬件與半導體板塊評級至「增持」；地產板塊評級升至「與市場同步」。投資主題包括美元疲弱、股息率、質素、正面盈利修訂、國防、人工智能應用。

另外，富達國際投資策略董事簡立

恒指出，內地及香港股票下半年有望保持不錯表現，皆因內地經濟受惠於消費品以舊換新計劃，以及出口提前出貨推動，持續展現動能。隨着經濟數據改善、資金持續流入及企業盈利預期上調，股市有望獲得進一步支撐。

個股表現方面，醫藥股繼續延續大漲小回格局，預告盈利翻倍的藥明康德(02359)，昨日股價升10.4%，報88.15元。內銀股拖低大市，建行(00939)股價跌1.5%，報8.35元；工行(01398)股價跌0.9%，報6.21元。

新消費股表現不似預期，老鋪黃金(06181)股價跌11.4%，報900元，連跌第三日。泡泡瑪特(09992)股價



▲恒指昨日升111點，收報24139點，成交增至3239億。

跌4.1%，報254.6元。蜜雪(02097)股價跌2%，報514.5元。華贏東方證券研究部董事李慧芬相信，新消費股重現

板塊	評級
科技硬件與半導體	上調至增持
地產	上調至與市場同步
汽車	下降至減持
日用消費品	下降至與市場同步
電訊	下降至與市場同步
公用	下降至與市場同步

「癩升」的機會微，但不排除回調後出現反彈，只是投資者現階段不宜入市吸納。

東亞：恒指今年目標26000 薦AI及券商股

【大公報訊】東亞銀行(00023)發表第三季投資展望，維持恒指2025年目標價於26000點不變，及其市盈率目標於11.3倍，並看好人工智能(AI)概念、服務及體驗式消費、券商和原材料板塊的中資股。利率方面，該行預計，聯儲局將於年內減息共0.5厘，分別在9月和12月各減息0.25厘。

內地和香港股市方面，東亞銀行財富管理處高級投資策略師陳偉聰指出，該行相對看好線上娛樂、旅遊平台、特色運動用品、教育培訓等細分板塊；另由於社會保障和鼓勵生育政策的加碼，中長線亦將利好保險、醫療護理、乳品等行業。他亦提及，上半年香港新股市場暢旺，相信熱度可持續至下半年。

東亞銀行財富管理處投資策略師吳永強表示，關稅戰發展、去美元化情況及連帶相關的黃金避險需求在第三季將繼續是市場焦點。



▲東亞銀行維持恒指今年目標價於26000點不變。大公報攝

財政部：引導險資長期穩健投資

【大公報訊】財政部網站昨日發布《關於引導保險資金長期穩健投資進一步加強國有商業保險公司長期考核的通知》，進一步加強對國有保險的長期考核。分析認為，長期考核機制建立後，有助於機構提高市場短期波動容忍度，敢於加大A股投資比例。

《通知》將淨資產收益率指標由「三年周期指標+當年度指標」調整為「當年度指標+三年周期指標+五年周期指標」，權重分別為30%、50%、20%；將資本保值增值率指標由「當年度指標」調整為「當年度指標+三年周期指標+五年周期指標」，權重分別為30%、50%、20%。

廣發證券指出，《通知》推動保險資金建立三年以上長期考核機制，是一個重要的制度性突破。在推動國有保險公司入市的同時，其他中長期資金入市也都呈現出積極態勢，資本市場支持中長期資金入市逐漸從藍圖變為實踐。

上交所數據顯示，今年6月A股新開戶165萬戶，比5月增長6%；上半年累計新開戶數達到1260萬戶，較去年上半年增長超32%。在今年上半年A股新增開戶數增幅喜人，及多家券商預計業績盈喜下，昨日券商股延續大漲。中銀證券、哈投股份、中原證券均漲停。