

新財年推9地可建6650伙 大增50%

甯漢豪：樓市明顯回暖 增推地穩定市場供應



土地供應

樓市去年已從谷底反彈，在需求日增下，特區政府也大增土地供應。下財政年度的賣地計劃中，會出售9幅住宅地涉6650伙，較本財年增逾49%。而總供應住宅單位料達22580伙，較本財年增加65%之餘，當中有約70%單位是由政府主導或協調推出，足可顯示政府在私人住宅供應的主導能力。

發展局局長甯漢豪表示，樓市明顯回暖，政府會審時度勢，適時運用手上土地，以穩定市場供應。

大公報記者 林志光



▲港鐵屯門16區站上蓋第二期擬下季推出，可建5510伙。

大公報記者黃洋港攝

2026/27年度住宅地總供應量來源

供應來源	詳情	料建單位(伙)
政府賣地	9幅	6650
鐵路物業發展項目	屯門第16區站第2期	5510
啟德智慧綠色集體運輸系統	1幅	1300
市區重建局	土瓜灣兩個重建項目	2120
私人市場	換地改契，重建項目	7000
總數		22580



特區政府昨日公布下財年的賣地計劃，各種來源均較之前兩年有所增加。其中政府納入賣地表擬出售的9幅住宅地，能提供約6650伙；來自鐵路項目(包括啟德智慧綠色集體運輸系統住宅地)的供應約6810伙，較本財年增近1.8倍；來自市建局的重建項目供應約2120伙，較本財年也增1.6倍；來自私人市場則增1000伙至7000伙，總潛在供應料達22580伙。

甯漢豪指出，近月政府售出的住宅官地，成交價也合理，足見樓市已明顯回暖，政府增加潛在供應，該近2.26萬伙中，超過1.5萬伙是政府主導或協調的項目。主導者是指政府賣地表的9幅用地；政府又協調鐵路物業和一些運輸導向發展項目，以及市區重建局的項目。佔比如此大，可反映政府在私人房地產供應的主導能力。另外在預算案中提及未來5年已準備妥當約9.8萬個可供興建私營房屋單位的土地。逾50%單位來自北部都會區，可見政府先將私營房屋土地準備好，以增供應彈性，審時度勢及考慮整體供應後，適時安排推出市場，此同樣體現政府主導私營房屋土地供應的方針和能力。

洪水橋3地皮 今年7月截標

下財年賣地表的9幅住宅地中，3幅是屬北都區洪水橋片區開發項目內的住宅用地，共提供約3120個單位。片區已於去年底開始招標，因招標期較長，於今年7月3日才截標，在考慮業界意見後，認為將其計入下財年的

供應較合適。另有位於赤柱、東涌及西貢的3幅地皮是滾存自本年度；3幅新增土地則分別位於何文田及沙田石門，均屬中小型和在成熟社區的用地，原非住宅用地，政府正陸續透過相關城規程序，以改劃或規劃申請的途徑將其變為住宅用途。政府會繼續參考市場情況和其他供應來源，按季公布出售土地計劃，並視乎市場情況在季度中加推土地，回應市場變化。

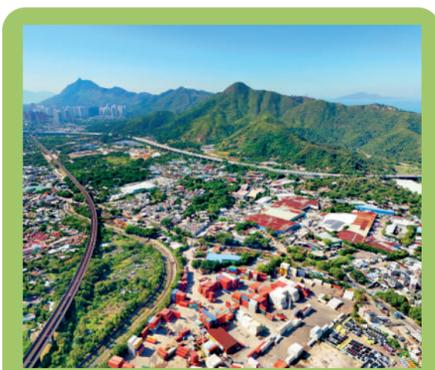
此外，回顧本財年私人房屋土地供應，政府售出5幅住宅用地，共提供約2555個單位，連同來自鐵路物業發展項目、市建局項目及私人市場，總共可建單位約1.65萬個，超出本財年目標1.32萬約25%。

業界料9幅地總估值129億

普華永道(估值及諮詢)李雋傑表示，樓市趨穩及呈現明顯升勢，將有利來年賣地收入。他估計下財年的9幅住宅用地，總估值約129億元。

高力香港估價及諮詢服務高級董事及融資評估主管侯志港認為，政府下財年賣地計劃所主導及協調的土地，既可配合北都區發展，又能迎合市場對市區及配套成熟的土地的需求，應受市場歡迎。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事兼主管鄭宏廷表示，建議政府即使在短期市場波動的情況下，仍應維持穩定及具透明度的土地供應節奏，以避免中長期出現結構性住宅供應不足的問題，同時為發展商提供更清晰的資本部署及項目規劃前景。



▲3幅位於北都區洪水橋片區開發項目內的住宅用地，共提供約3120個單位。

2026/27年度政府賣地表

地皮	料建單位(伙)	備註
赤柱環角道	640	滾存用地
何文田佛光街	250	改劃中
元朗洪水橋27B區	1580	洪水橋片區發展內的住宅用地，今年7月3日截標
元朗洪水橋34B區東部	610	
元朗洪水橋34E區北部	930	
東涌東106A區	990	滾存用地，下季招標
西貢打鼓嶺清水灣道	330	滾存用地
沙田石門大涌橋路與安心街交界	890	即將改劃
沙田石心街與安平街交界	430	
總數	6650	



▲何文田佛光街擬改劃為中密度住宅發展的地皮(紅框)，可興建28層高住宅。

屯門16區站第二期下季推 涉5510伙

【大公報訊】樓市回穩，特區政府有意加快土地供應速度，下季(下財政年度首個季度)，便率先以港鐵(00066)大型鐵路項目作主打，涉及5510個單位；連同政府招標出售官地，及來自私人市場供應，總共料可建6675個單位，料是約4年高位，較本季大增約1.25倍。

發展局局長甯漢豪表示，由於屯門南延綫16區站上蓋建有大型基座商場，港鐵有意將商場以及其上的住宅物業一併招標，交由單一財團發展，以顧及其完整性，故計劃於下季推出作為16區站上蓋的第二期發展物業，將提供約5510個單位，港鐵今次加快及加大規模推出16區上蓋項目，以求盡早提供興建南延綫的資金，政府是尊重其自主決定。另政府

會安排東涌東106A區住宅地於下季招標出售，此地料可建約990個單位，並須發展商為政府興建政府設施或社福設施等條款。若連同來自私人市場的換地改契發展，下季土地供應可建屋量料達6675伙。

16區站第二期住宅及商場樓面各約269萬方呎及33.5萬方呎。港鐵於去年推出16區站上蓋項目招標前，曾徵詢業界意見，當時因市況仍未穩定，故去年底推出招標的第一期，只是較小型的純住宅發展，涉及1280個單位，由新地(00016)投得發展權。該期可建樓面約60.11萬方呎，剛完成的補地價金額約17.57億元，每呎樓面地價約2922元，較信置(00083)去年中投得的附近海珠路官地，低約逾24%。

續停推商業地 研更靈活用途

【大公報訊】特區政府繼續不將一般商業用地納入下財年賣地表內，發展局局長甯漢豪表示，是考慮到非住宅物業市場空置率仍然是雙位數字，和現時及未來供求情況。然而，政府會持續檢視將商業用地用作住宅或其他更靈活的用途。如早前已將分別位於東涌、啟德和沙田的3幅商業地，邀請市場發展商為專上教育學生宿舍提交意向書。政府視乎市場反應，會在下財年推出1幅或更多用地作這些宿舍用途。

園公司自行或夥拍其他企業發展的產業用地。

資料顯示，該3幅土地擬興建作學生宿舍用途，總可建樓面約81.3萬方呎，共可提供約4500個宿位。此外，政府已着手將商貿地或商業地改為住宅用途，包括觀塘茶果嶺道1幅商貿用地，正進行改劃為住宅用途的程序，隨時可作後備土儲之用。而下財年賣地表內的兩幅沙田石門地，現屬商業地，正待政府展開改劃程序。



▲三幅商業地將改為學生宿舍用途，其中一幅位於啟德(紅框)。

改劃3地可提供4500個宿位

至於工業用地方面，正招標中的洪水橋片區開發項目，當中除有住宅用地，亦包括一些「企業及科技園」用地，提供逾300萬方呎產業樓面面積，另外，北都區未來數年還陸續有產業用地推出，當中包括由專屬產業

二手樓價連升五周 近5年最勁

【大公報訊】買家積極追價入市，帶動二手樓價升勢加快，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報149.41點，按周升0.01%，指數已連升5周，是2021年5月底以來最長升浪。中原集團創辦人施永青(圖)表示，樓市復甦速度比預期中快，料上半年已達其預測目標，所以修正全年樓價升幅預測至約20%。

施永青：全年樓價料升20%

本周指數主要反映2月2日至2月8日市況，撇除上周因新春假期指數暫停，CCL已經連升5周共3.3%，為2021年5月底以來、接近5年首見。本周CCL創約26個月高位，該行相信樓價將向上突破，CCL逐步邁向156點目標，現時只差6.59點或4.1%。

施永青表示，去年底曾預測今年樓價升15%，但復甦速度比預期快，部分屋苑今年價已升約1成，料上半年樓價升幅可達標，所以修正全年樓價升幅預測至接近20%。

對於財政預算案調升1億元以上的豪宅印花稅，施永青表示，特區政府去年公布的財政預算案放寬百元印

花稅，帶動樓市反彈，今年沒有出招扶持，甚至調高豪宅印花稅，反映特區政府認為樓市已具上升動力。他補充，香港經濟結構仍難以擺脫對房地產的依賴，市民仍然相信藏富於樓，相信今年樓市升浪以年計。地價方面，他認為特區政府今年計劃推售的9幅地皮可順利售出，而且售價高於市場估值。

樓價轉勢反彈，CCL今年暫時累升3.68%，對比2021年8月191.34點歷史高位跌幅收窄至21.91%。四區樓價錄一升三跌，其中港島二手指數報150.74點，按周升1.67%，連漲2周共4.51%，創2023年12月中後逾2年新高。新界西二手指數按周削0.84%至134.62點；新界東指數報159.41點，按周跌0.35%，連跌2周共0.54%；九龍二手指數按周回落0.03%，報151.18點。

此外，中原集團行政總裁施俊傑指，中原地產2025年充分把握機遇，亞太區去年全年錄逾43.5億元營業額，創4年新高，年內促成逾7200宗一手成交，是2013年一手新例實施以來12年的新高紀錄，促成的一手成交金額達804億元。



▲中原集團創辦人施永青表示，樓市復甦速度比預期中快，料上半年已達其預測目標，所以修正全年樓價升幅預測至約20%。

一手趨旺 尖沙咀紅磡多盤混戰

【大公報訊】九龍區新盤戰線熱鬧。正當兩個尖沙咀單幢盤準備下周埋牙之際，恒地(00012)紅磡首匯預告下月加入戰團，有機會下周上樓書及開價。至於尖沙咀戰線主角之一的新世界(00017)臻玥，樓書昨日上架，意味距離銷售又拉近一步。

恒基物業代理董事及營業(一)部總經理林達民表示，該部門今年部署5盤出擊，紅磡大型重建計劃的第5期首匯，將率先披甲上陣。項目主打中至大型單位，兩房及三房戶型佔全盤逾6成，亦有提供四房大宅，有機會下周上樓書及開價，下月開賣。

擬下周齊開價

新世界旗下尖沙咀臻玥經一輪密集式宣傳後，樓書昨日上架，提供64伙，全屬開放式及一房間隔，實用面積171至266方呎。涵蓋26伙開放式及36伙一房，另有2伙連平台特色戶。

營業及市場部總監何家欣表示，項目命名後市場反應熱烈，查詢者眾，當中不乏資深投資者和頻繁穿梭香港及內地的港漂專才，暫定最快下周開價。面對同區有新盤撞期出擊，何家欣認為不會構成競爭，反有助市場焦點落在尖沙咀區，對兩盤均有助。

華懋集團銷售總監封海倫表示，集團今年部署推出3個主要項目，提供160伙的尖沙咀瑜意打頭炮，最快下周開放示範單位及開價，定價參考尖沙咀區樓盤及鄰近高鐵路項目。對於定位相近的臻玥同期對壘，封海倫認為兩盤可產生協同效應。

同於下月發售的會地黃竹坑站DEEP WATER SOUTH，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，項目日前率先邀請約500組貴賓參觀展銷廳，並收集不少查詢，部分準買家有意購入單位收租，約七成屬於本地客。維持先推第6B期單位招標，下月有望發出首份銷售安排。