

首三財季供應 15680 伙 超全年目標 24%

甯漢豪：推動北都等發展 不會放慢推地

賣地計劃 本港私人住宅市道好轉，政府在土地供應上也得心應手，本季雖仍只招標出售1幅私人住宅官地，涉約960個單位，若連同市建局及私人市場季內供應則已共有3845個單位，再加上今年4至9月的兩個季度供應在內，預計本財政年度的土地供應提早一季超標逾24.4%，本財年首3季已供應15680個單位。不過，政府不會停步，會審時度勢，靈活推地。

大公報記者 林志光

發展局局長甯漢豪表示，本季會推售沙田石門私人住宅土地，預計提供約960個單位，地皮位置鄰近港鐵石門站，處成熟的商業和住宅社區，周邊的設施及交通配套齊全，相信會受市場歡迎。政府會要求中標發展商在項目內少部分樓面作公共停車場，以照顧該區需要。另本季供應還有來自市建局的土瓜灣道發展項目，料提供約1050個單位。

私人土地發展及私人重建項目方面，預計有7個項目會在季內完成地契修訂或換地程序，共可提供約1835個單位。數字反映發展商及市場對市況持樂觀態度，積極進行地契修訂。因此，本季預計的土地供應可建單位量共約3845個，連同本財年首兩季土地供應，預計合共提供約15680個單位，超出本財年所定1.26萬個的供應目標。

爭取粉嶺北片區年底招標

話雖如此，但政府仍會以宏觀的角度，整體評估市場的供應步伐及趨勢，以及協調政府的發展項目，包括北部都會區、鐵路物業發展，以及市區重建項目等，以配合政策需要及當區的整體發展，故不會純粹因為供應達標從而放慢步伐。政府靈活推地，將會爭取粉嶺北片區在今年底招標出售。

除該住宅地外，本季亦會推出1幅沙田小瀝源用地，作興建專上教育學生宿舍，預料可提供約600個宿位。並視乎該地的反應，再考慮是否及何時推出另外位於東涌及啟德的學生宿舍土地。

萊坊執行董事及大中華區估價諮詢部主管方耀明表示，雖然近期市場有加息壓力，但觀乎何文田地皮的成交結果，之前出售的沙田地皮亦有不俗反應，相信今次所推土

地亦獲市場接受。

安達臣項目須限期內完工

觀塘安達臣道住宅發展項目部分結構的鋼筋未有依照《建築物條例》標準安裝的事件，甯漢豪表示，長實投得的安達臣道項目，屋宇署去年已就項目內發現鋼筋造假情況進行檢控，檢控是分別針對有關承建商及有關專業人士，現時正排期聆訊，故檢控工作仍在進行當中。由於土地是由賣地批出，賣地條款內有建築規約，發展商要在限期完成該項目。若因各種原因不能夠依期完成，政府會照現有機制，按地契有權利收取補地價。

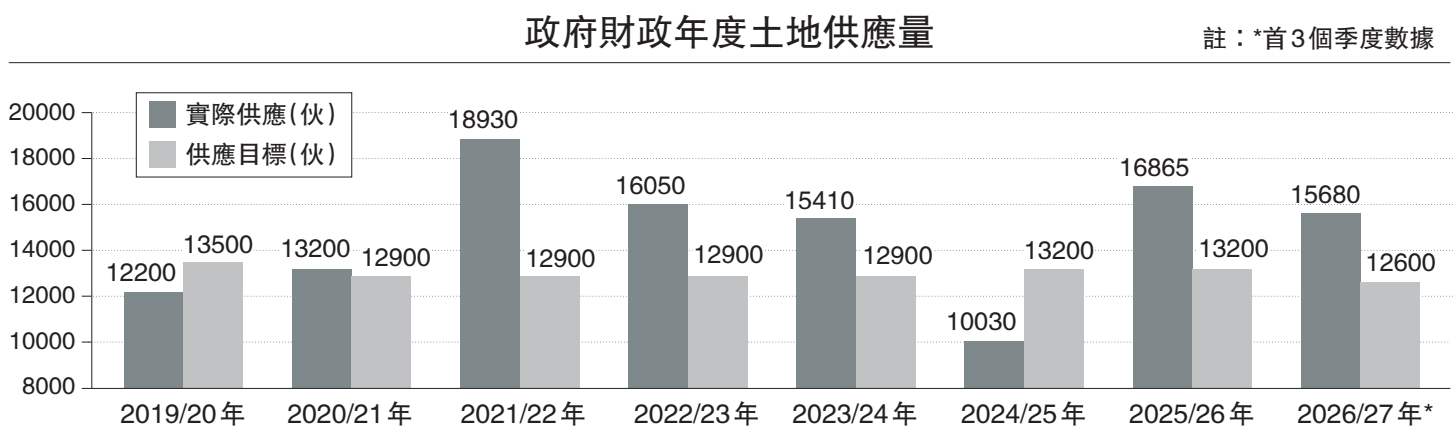
赤柱鋼筋事件將追究到底

被問到赤柱One Stanley一間獨立屋鋼筋配置不符圖則事件的跟進情況，甯漢豪表示，屋宇署現仍然在進行調查，因屋宇署是《建築物條例》的執管方，署方現正進行調查。而該署當初發出入伙紙，是有其一套考慮和程序。若在發出入伙紙後，才在一些隱蔽性地方發現問題，涉事者無論承建商及相關專業人士等，若被發現是沒有盡責，甚至有欺騙成分，無論根據《建築物條例》和其他有關刑事條例，政府都一定會追究到底，依法懲處。

至於有關瑪麗醫院新大樓多部升降機未能有效運作的事件，甯漢豪表示，會爭取短期內完成調查工作，並向行政長官提交報告，若行政長官收到報告後，認為仍有地方需要補充，局方會作補充。她說當行政長官接受報告內容，認為可以公開時，局方會第一時間向立法會發展事務委員會交代，在事件中的發現和建議，屆時會公開調查結果。



◀發展局本季將推一幅住宅官地，位於沙田石門大涌橋路與安心街交界（圓圈所示）。資料圖片



政府本季招標出售土地

沙田石門私人住宅地資料	
地點：	大涌橋路與安心街交界
地段：	沙田市地段 626 號
地盤面積：	86273 方呎
可建樓面：	534895 方呎
單位與宿位數目：	960 伙
估 值：	43 億至 69 億元

沙田小瀝源學生宿舍地資料	
地點：	源順圍與源康街交界
地段：	沙田市地段 624 號
地盤面積：	11840 方呎
可建樓面：	107640 方呎
單位與宿位數目：	600 個
估 值：	4.3 億至 5.4 億元

土瓜灣重建項目招標 涉約1050伙

【大公報訊】政府公布完本季土地供應後，市建局立即為土瓜灣重建項目招標，下月11日截標。中標發展商將來出售住宅及車位的收益若超過91億元，即樓面呎價約1.89萬元，市建局可就額外利潤獲分紅最少20%。商場部分則要持有收租最長15年。

今次招標項目為土瓜灣道／榮光街重建項目，市建局上月已接獲來自發展商及財團遞交的28份發展意向書。昨日正式邀請全數參與競投項目的合作發展權。

據了解，市建局要求發展商出價競爭項目合作發展權，價高者得。中標發展商發展項目時，除非有充分理據，否則必需採用組裝合成建築方法興建。將來出售建成的住宅單位及所屬車位，其收益若超過91億元，額外利潤便須分紅予市建局，首8億元分20%，之後便分30%。因項目屬「小區重建新社區」計劃，

中標發展商與市建局聯合持有商場部分收租，首5年不能出售，發展商在第6至10年可要求出售。

建兩幢32及34層高住宅

該項目地盤面積約5.89萬方呎，可建樓面約53.04萬方呎，在採用組裝合成建築方法興建後，樓宇的高度限制增約2.9%至主水平基準之上144米，並獲額外約4萬方呎豁免樓面，即總可建樓面增至約57.04萬方呎。

根據市建局建議項目的初步發展方案，是在2層地庫停車場及5層基座之上，興建兩幢32及34層高住宅大廈，單位數目約1050個；另建1幢4層高商業零售物業。項目的住宅樓面最多約48.2萬方呎；另約8.84萬方呎非住宅樓面則分布在基座及商業物業中。市場估計項目約值42億至48億元。

新盤半月售640伙 吸金逾70億

【大公報訊】一手新盤買賣氣氛熾熱，惟成交歸邊，以致本月上半月交投略挫。根據一手成交紀錄冊顯示，10月上半月新盤共錄約640宗，吸金逾70億元，成交量比上月同期逾710宗下挫約一成，期內成交主要由2個低開的九龍新盤包辦，包括華潤置地旗下西南九龍靚環Ⅱ，及越秀地產油塘擎海Ⅰ，合共售出370伙，佔期內成交59%。

靚環平均每伙成交1066萬

綜合一手成交紀錄冊，期內共68個新盤錄得成交，售出約630宗，總成交額逾89億元，整體成交由2個低開的九龍新盤壟斷。其中，越秀地產（香港）油塘擎海Ⅰ上周六（10日）首輪以價單發售200伙，即日搶清，連同招標合共售出214伙，套現逾12.6億元，售出伙數屬期內之冠。靚環Ⅱ期價單發售再度沽清，計及招標單位期內售出156伙，套現逾16.63億元，平均每伙成交價1066萬元，吸金額暫屬月內最勁。

單是上述2盤合共售出370



▲SIERRA SEA 2C（2）期昨日截收逾2.58萬票。受訪者供圖

伙，吸金29.25億元，各佔期內整體的58%及43%。擎海Ⅰ本周六價單次輪推售220伙，昨日截票，累收近4.5萬票，超額203倍。

至於上半月另一個開賣的全新盤，為恒地牽頭的紅磡首岸2期，由於撞正上述2盤大戰，加上開價未見驚喜，以及系列的貨尾仍在銷售中，今次開賣純粹加推性質，故首日開賣至今售出19伙，套現逾1.7億元。

此外，九建牛池灣33清水灣，昨日開標即售8伙，套現逾1.17億元。當中最高成交呎價為第2座20樓A室，實用面積1039方呎，四房套連工作間及洗手間間隔，呎價達27556元，成交價2863.1萬元。其餘7伙標售單位均為實用面積543方呎的2房連工作室間隔，成交額由1211.7萬至1389.9萬元，呎價22315至25597元。

本月新盤出現成交歸邊現象，部分項目雖然成交宗數不多，仍有具一定金額的交易，如南豐地產旗下港島區深水灣徑8號，單單售出2伙，已套5.1億元。另一方面，信置（00083）牽頭的海環灣系列售出29伙，套現近2.7億元。

多個新盤月內排隊登場，新地西沙灣SIERRA SEA 2C（2）期，該盤將於今明兩日共推出198伙價單及招標，價單部分已於昨日截票，有指共收25851票，包括404票為代理入票，超額181倍。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，估計全月一手成交量可達2500宗，有機會創2年按月新高。

港大上調港今年GDP預測 料增長4.1%

【大公報訊】香港上半年GDP增長5.1%，經濟增長表現理想，近期多家機構先後上調香港全年經濟預測。最新港大加入唱好之列，香港大學香港經濟及商業策略研究所亞太經濟合作研究項目，發表高頻宏觀經濟預測，預計香港2026全年經濟增長4.1%，比上次公布上調0.4個百分點，主要反映上半年外貿增長較預期佳。港大表示，在蓬勃外貿帶動下，人工智能相關電子產品出口持續暢旺，今年上半年外貿表現優於預期。

報告指出，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影響，6至8月經季節性調整的零售量按季下跌3.4%，導致第三季實質GDP按年增長放緩至3.7%。就業市場略為轉弱，失業率由2026年第二季

的3.7%輕微上升至第三季的3.8%，料第四季維持在3.8%水平。

東亞：美加息對港影響有限

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



▲上半年本港外貿增長較預期佳，港大上調全年GDP預測。資料圖片

半山壹號2408萬易手 9個月升值13%

【大公報訊】何文田佛光街豪宅地本月初以每呎樓面地價逾2萬元批出，較市場估值高出約4成，地皮效應逐漸發酵，區內豪宅屋苑半山壹號有3房單位剛以2408萬元易手，9個月炒貴288萬，較樓上單位今年9月造價還要貴。

消息透露，半山壹號半山徑28號中層3房單位，實用面積1259方呎，炒家今年1月以2120萬元入市，早前叫價2580萬放盤，剛減至2408萬元轉手，實用呎價19126元，投資者持貨僅約9個月，賬面獲利288萬元，單位期內炒貴13.6%。值得留意，樓上高2層同室於9月上旬以2325萬元成交，隨着地皮

本月初高價批出，今次低2層單位賣實83萬元，樓價高3.6%。

港島豪宅交投回暖，大坑豪園22座低層單位，實用面積2560方呎，消息透露剛以4500萬元成交，實用呎價17578元，原業主為恒生銀行已故創辦人何氏家族成員何美婷，早於2011年以4150萬元購入，單位逾15年升值350萬元或8.4%。

指標屋苑呎價升至4年高位，代理透露，鑽石山星河明居B座高層1室3房戶，實用面積593方呎，向東南，成交價1080萬元，實用呎價18212元，為該屋苑2022年12月後呎價新高。

口向好。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，預期今年第四季實質GDP上升2.8%，部分由於對比基數較高。

東亞銀行首席經濟師卓亮亦指出，本港經濟基本面不錯，外貿保持強勁，認同全年增長有望達4%左右。他指，未見聯儲局需要進取地接連加息，估計今年只會在12月再加息1次，本港拆息亦不會跟足調整幅度，相信對本港經濟影響有限。

另外，恒生銀行表示，香港上半年經濟按年增長優於預期，得益於人工智能（AI）拉動貿易擴張，下半年及以後將延續這股良好勢頭。恒生銀行早前上調今年香港GDP增長預測，由4%調整至4.4%，連續第二個季度作出上調行動。

天璽·天月租3.4萬 年升24%

租賃市場方面，外來人才持續湧港，帶動住宅租賃需求，啟德天璽·天有2房單位剛以3.4萬元租出，較1年前舊租大幅調升約24%。消息透露，樓齡約2年的天璽，天剛錄高價租賃成交，涉及該盤第1期6座極低層A6室，實用面積469方呎，屬2房間隔，以月租3.4萬元租出，實用呎租72.5元。值得留意的是，單位去年8月舊租為2.75萬元，相隔逾1年，租金大幅上調6500元，加幅達23.6%。業主於2025年底以1000萬元入市，租金回報逾4厘。