

私樓潛在供應重上10萬伙 季增4000伙

分析：近期新盤銷情暢旺 今季有機會回落

穩定供應

樓市回暖令發展商增強對前景的信心，在積極增加土地儲備的情況下，本港最新的未來3至4年一手私人住宅總潛在供應量重上10萬個單位水平，按季增加4000個，主要是來自己批出待動工的土地。

大公報記者 林志光

房屋局昨日公布最新一手私人住宅供應數字顯示，截至今年9月底的第3季止，現樓貨尾單位量與第2季相若，均為1.9萬個；在建中的未售樓花單位則按季添1000個至6.2萬個；已批土地仍待動工的單位量，則經第2季大減3000個至1.6萬個後，上季反彈3000個，重回1.9萬個水平，令總潛在供應重上10萬個水平。待動工單位急升，相信是政府上季批出元朗洪水橋片區土地，便提供逾3100個單位；另季內樓市氣氛轉淡，一手市場銷情放緩，令未售樓花量增加。

中小型單位佔約91%

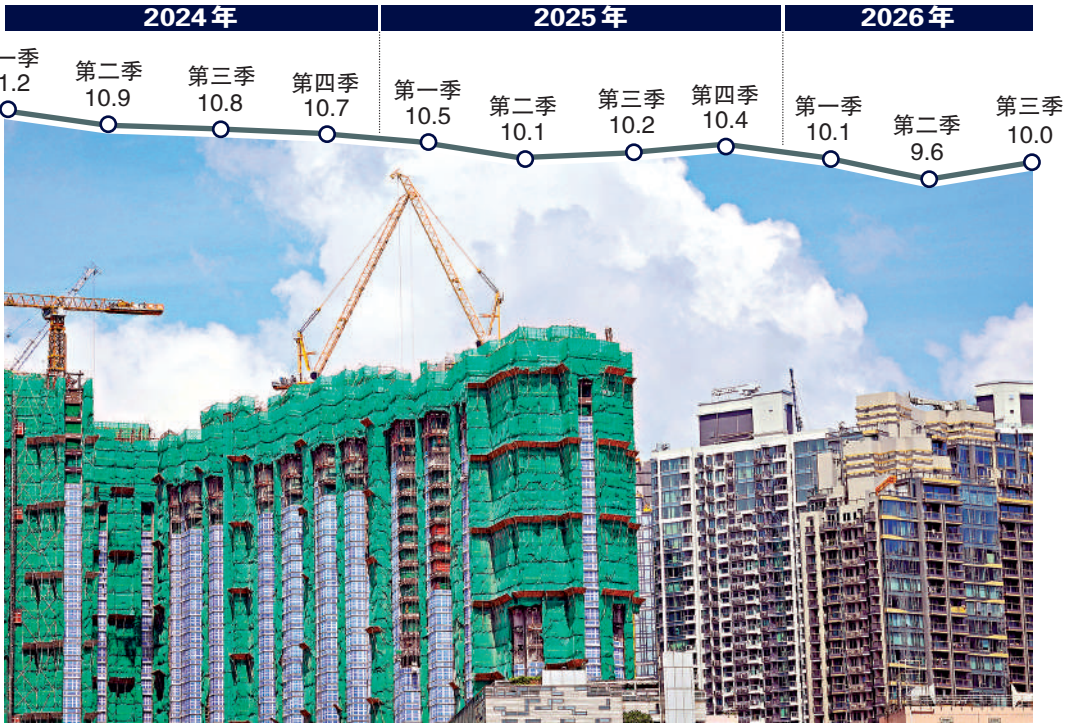
房屋局指出，該10萬個單位中，估計有約9.1萬個單位的實用面積是小於753方呎的中小型單位，佔整體供應約91%，與第2季相若。而預計未來數月將有10幅住宅用地轉為熟地，可提供約1.08萬個單位。局方相信隨着政府持續有序地增加房屋土地供應，未來私人住宅供應將維持較高水平。此外，房屋局亦公布，今年第3季一手住宅施工量只約

2800個單位，較第2季約5600個大幅減半；然而今年首3季的施工量卻已約達1.25萬個單位，已超出去年全年約8800個達42%。至於第3季一手住宅落成量只約1700個單位，按季大減逾73%；首3季的只有約9700個單位落成，較去年同期少約27.6%；且僅達差餉物業估價署年初預測近1.7萬伙落成量的56%。

貨尾量連兩季低於2萬伙

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李達峰表示，樓市目前正處於供應可控、風險下降、交投降溫的整固期。現樓貨尾量連續兩季低於2萬個單位，反映發展商積存壓力並未惡化，供應結構仍以建築中單位為主。而一手銷情在7至8月間雖放緩，市場觀望情緒濃厚，但9至10月已見多個大型新盤錄得不錯銷情，相信本季的潛在供應有機會回落。美聯物業分析師岑亦認為，今季一手市場會有多个新盤推售，銷售量有機會多達5000個單位，從而令未售樓花單位減少，總潛在供應短期內徘徊於10萬個水平。

近年私人住宅潛在供應量(萬伙)



領展售旺角商場 套現23億

【大公報訊】領展（00823）宣布，以23億元出售旺角彌敦道700號（T.O.P）全部權益，出售所得款項淨額擬用於回購基金單位及營運資金等。交易預計2027年首季完成，同時與買方（Han Bliss Global Limited）簽訂資產管理協議，交易完成後繼續管理該物業。領展表示，是次出售符合持續聚焦核心業務的方向，專注於在亞太區擁有及積極管理商場及停車場，同時出售非核心資產，為基金單位持有人創造價值。由於該物業的主要收入來自辦公大樓部分，領展因此將該物業界定為非核心資產。領展執行董事兼首席投資總裁宋俊彥表示，出售彌敦道700號可釋放資金，同時繼續運用資產管理方面的專業，為新業主管理該物業並創造價值。是次交易體現領展審慎管理物業組合，同時有助第三

方資本管理業務。

萊坊表示，項目坐落旺角核心商業及零售地段，匯聚時尚潮流品牌及多元餐飲選擇，吸引旅客及本地消費者，而寫字樓部分亦擁有多元化的優質租戶組合。隨着融資環境改善，加上資產價格漸趨吸引，優質商業物業將受到投資者關注。

資料顯示，彌敦道700號旺角工貿署大樓原為政府物業，2016年初放售時共接9份標書，最終由領展斥資59.1億元投得上址物業。整體樓面總面積約28.48萬平方呎，物業用途為商舖、餐廳及辦公室，包括8層商場及15層之商貿大樓。收購後，領展進行物業研究及規劃，為項目進行資產提升工程，其後翻新物業並將零售部分重新定位為「T.O.P This is Our Place」。

堤海提價加推47伙 有望下周開賣

【大公報訊】新盤低開突圍得手。信置（00083）夥拍招商局置地（00978）合資的紅磡堤海，收票反應踴躍，順勢加推47伙，折實平均呎價19858元，較首批提價最多1%，可望下周開賣，有機會成為11月新盤頭炮。

暫收3200票 超額逾22倍

信置執行董事田兆源表示，截至昨晚8時，項目共收逾3200票，以首兩張價單138伙計，超額逾22倍，連隨加推47伙，實用面積339至456方呎，全屬1及2房內園景單位，折實610.13萬至957.18萬元，折實呎價17998至20991元，折實平均呎價19858元，較首批加價0.5%至1%，加幅反映樓層及景觀分別。

1房最低售價及呎價為1座9樓C3室，實用面積339方呎，折實610.13萬元，折實呎價17998元；2房最低呎價及銀碼為2座6樓C2單位，實用面積384方呎，折實725.3萬元，折實呎價18888元；最高售價及最高呎價為2座19樓B1單位，實用面積456方呎，2房戶型，折實957.18萬元，折實呎價20991元。堤海合共推出2張價單共138伙，折實平均呎價19018元。

另同於下月開賣的恒地（00012）旺角逸里1號，今日正式接受收票。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，短期內公布銷售安排，預計最快下周推售。藝人林小喬昨日到該盤參觀示範單位。

九龍新盤戰火停不了。除上述2盤外，越秀地產（00123）旗下油塘擎海II，市傳下周上樓書及公布首張價單，趕下月發售。

責任編輯：許偉生 美術編輯：曾兆宇

特刊

世界城市日全球主場首落福州 共商城市更新、安居宜居全球方案

2026年世界城市日全球主場活動暨第四屆全球可持續發展城市獎（上海獎）頒獎活動今天在福州舉行，為期三天。本屆活動由住房和城鄉建設部、聯合國人居署、福建省人民政府聯合主辦，福州市人民政府、福建省住房和城鄉建設廳承辦，以「更新賦能 宜居築夢」為年度主題，對應聯合國人居署國際主題「城市煥新：人人享有適當住房」，匯聚全球城市治理者、專家學者、國際組織代表，共同探討住房可負擔、舊區更新、低碳韌性城市等全球共同挑戰。

世界城市日是聯合國設立的首個以城市為主題的國際日，核心理念是「城市，讓生活更美好」。隨着全球城市化推進，住房成本高企、老舊社區老化、氣候風險、空間不平等問題在不少城市日益凸顯。主辦方表示，本屆活動落戶福州，意在借鑒福州在歷史城區保護、老城更新、民生安居方面的本地實踐，搭建東西方城市經驗互鑒的平台。

本次活動採用立體化、體驗式辦會模式，整體架構為「1+1+13+N」，即一場開幕式、一場主論壇、13場專題論壇，並搭配現場體驗、城市考察、配套活動等拓展內容。開幕式上，頒發第四屆全球可持續發展城市獎（上海獎），並發布2026版《上海手冊：21世紀城市可持續發展指南》及世界城市日標誌性活動成果視頻，收錄全球在城市更新、保障性住房、歷史文脈保護、綠色低碳領域的典型案例，供世界各城市參考借鑒。

活動期間，多場專題論壇將圍繞城市更新可持續模式、保障性住房體系、歷史街區活化、海綿城市、氣候韌性建設、數字化城市治理、社區參與式改造等議題展開對話。11月1日還將舉行主論壇，海內外百餘城市市長、國際組織代表、專家學者共議城市高質量發展前沿趨勢。各方將聚焦一個共識：城市更新不等於簡單拆建，要守住民生底線，避免更新帶來居民遷移，優先保障原有居民居住權益，打造包容、可負擔、有溫度的社區。

現場體驗區將分「全球視野」「中國實踐」「八閩探索·榕城答卷」三大篇章，中外嘉賓可實景觀摩老舊小區改造、城市防洪、智慧城市等實踐案例。活動聚焦綠色建築等8條產業鏈，集中展示「空中造



▲2026世界城市日全球主場活動主視覺圖



◀福州閩江畔，生態優越，宜居宜業

樓機」、綠色生態樣板房、全屋智能方案等新技術新場景，推動產業鏈上下游深度對接。11月2日，城市考察活動將啟動，7條線路向與會嘉賓生動呈現現代化人民城市建設的福州樣板。

作為承辦城市，福州持續推動「保古城、理水系、興社區」的城市更新實踐。三坊七巷、上下杭、朱紫坊等歷史街區堅持「修舊如舊、留住原住民」，在保護歷史文脈的同時改善居住條件，成為兼具文化保護與民生安居的全國樣本。組織方表示，福州全球主場將搭建開放平等的國際交流平台，不輸出單一標準，匯集發達城市與發展中城市的多元方案，探索因地制宜的更新路徑。活動期間，與會嘉賓將實地走訪福州多個城市更新示範點，觀察老城改造、濱水空間營造、綠色社區建設的落地成效，把福州實踐帶向全球，也把世界各地先進治理思路帶回國內，推動城市發展理念互融互鑒。

七條城市考察線路生動呈現福州樣板

在2026年世界城市日全球主場活動期間，福州精心設計了7條線路，串聯創新城市、宜居城市、美麗城市、韌性城市、文明城市、智慧城市及對外開放七大維度，向與會嘉賓生動呈現現代化人民城市建設的福州樣板。一條考察線路，就是一份用心書寫的人民城市答卷，答卷寫在安居、活水、暢行、更新的一件件「小事」上。

安居——「十四五」以來，福州建設籌集公租房、保障性租賃住房、配售型保障性住房等各類保障性住房15萬套（間），托起百姓「安居夢」；累計實施124個連片舊屋區改造項目，5.7萬戶居民「出棚進樓」；改造提升老舊小區1264個，惠及19.7萬戶，其中蒼霞新城老舊小區改造項目獲中國人居環境範例獎。

活水——城區黑臭水體全面消除，建成開放內河河道超250公里，依托水系開發29條河湖水上航線；全國率先建立城區水系聯排聯調機制，把排澇從「被動搶險」變為「系統調度」，福州也成為全國首個加入C40「水安全城市倡議」的城市。

暢行——2021年至今實施581個重大交通緩堵項目，城區路網密度達8.32公里/平方公里，居全國主要城市前列；地鐵進入「六線並行」時代，運營里程205.7公里，2025年全年載客量突破3.21億人次。

更新——作為全國首批城市更新行動城市，2021年以來實施超4000個城市更新品質提升項目，從「拆舊建新」到「存量提質」，打造鼓樓鳳湖完整社區、煙台山花漾街區等30個省級城市更新樣板工程。



▲福州閩江公園北園內建設全省首座無障礙主題公園。 ▲水清河暢，碧水繞城，福州全力包華攝 打造幸福河湖的城市樣板。 陳暖攝

2026世界城市日福州主場活動主要看點

- 現場體驗區：觀摩老舊小區改造、城市防洪、智慧城市案例；分「全球視野」「中國實踐」「八閩探索·榕城答卷」三大篇章
- 產業鏈成果展示：展示「空中造樓機」、綠色生態樣板房、全屋智能方案
- 國際配套會議：聯合國人居署執行局主席團會議、中英、中韓、中加及內地與香港住房交流
- 城市考察：7條考察線路，覆蓋創新、宜居、美麗、韌性、文明、智慧、對外開放七大維度