

舉國歡騰賀國慶 香港同行譜新篇

今天是中華人民共和國成立76周年的普天同慶大日子，中共中央總書記、國家主席、中央軍委主席習近平昨日在慶祝中華人民共和國成立76周年招待會發表的重要講話中指出，新征程上，我們要堅定不移貫徹「一國兩制」方針，支持港澳更好融入國家發展大局，更好發展經濟、改善民生。七十六年輝煌歷程，鑄就今日盛世中華；二十八載「一國兩制」，書寫香江傳奇新篇。香港正邁向由治及興新階段，在中央政府的堅強領導和全國人民的共同努力下，香港必將與祖國同行，更好發揮內聯外通獨特優勢，為實現中華民族偉大復興增添絢麗光彩！祝願偉大祖國繁榮昌盛、香港明天更加美好！

習近平主席昨日發表的重要講話充分展現了中央對香港的親切關懷與堅定支持。七十六載風雨兼程，七十六載春華秋實，在中國共產黨的堅強領導下，神州大地煥發勃勃生機，中華民族偉大復興進入不可逆轉的歷史進程。在這舉國歡騰的時刻，香港特別行政區以滿腔愛國熱情和一系列精彩活動，與全國人民共襄盛舉，展現「一國兩制」下香港的獨特魅力與蓬勃活力。

國慶前夕，中國海軍威遠艦、沂蒙山艦編隊抵達香港，於9月30日至10月2日組織開展具有海軍特色的系列艦艇開放交流活動，並在今天舉行莊嚴的升旗儀式，與香港市民共慶新中國76周年華誕。艦艇編隊以旗語展示「國安家好」，官兵在甲板上拼出「76」字樣，不僅在國慶這一重大日子為香港送上深情祝福，更以實際行動展現新時代人民軍隊的開放自信與專業素養。此次活動是香港回歸後人民海軍艦艇第十次訪港，充分體現出國家始終是香港最堅強的後盾，強盛的人民軍隊為維護國家主權、安全與發展利益，保障香港長期繁榮穩定提供了不可或缺的力量。

香港同胞素有愛國愛港的光榮傳統，值此普天同慶的重大日子，香港自然不會缺席。國慶期間，全港各區的國旗與區旗迎風飄揚，形成一片片壯觀的「紅海」，處處洋溢着喜慶祥和的節日氣氛。特區政府與社會各界精心籌劃了一系列慶祝活動：維港上空綻放逾3萬枚煙花，大型國慶煙花匯演以「維港煙花 閃耀中華」為主題，展現中華民族奮鬥精神與復興力量；國慶文藝晚會、賽馬日免費入場、戲院半價、公共交通免費等優惠措施，讓市民與旅客共享歡樂；飲食界推出「10·1」和七折等優惠，逾千食肆以美食為橋樑，傳遞團結與祝福。這些活動不僅讓愛國熱情匯聚香江，凝聚社會共識，更凸顯香港市民對國家的認同與歸屬。

與此同時，一連八日的國慶黃金周預計接待154萬人次內地旅客，較去年上升大約11%，約有1,200個旅行團，消費優惠與文旅活動並舉，為香港經濟注入新動能，展現由治及興的香港正以開放姿態擁抱機遇。

今年以來，香港在政治、經濟、金融、法律、創新、科技、學術等領域的表現均耀眼奪目，國際排名穩步提升，充分證明「一國兩制」的強大生命力。從國際金融中心的韌性，到創新科技產業的崛起，香港正以「香港所長」服務「國家所需」，在更好融入國家發展大局中實現自身飛躍。特區政府正持續完善治理體系，強化傳統優勢產業與發展新興產業，推動深化國際交往合作，更好發揮「超級聯繫人」與「超級增值人」的角色作用。隨著國家「十五五」規劃的推進，香港必將在共建「一帶一路」、粵港澳大灣區建設與構建人類命運共同體等戰略中發揮更大作用，為中國式現代化貢獻香港智慧與力量。

文匯社評
WEN WEI EDITORIAL

破解居住困局 邁向安居新篇

特區政府昨日公布《長遠房屋策略》2025年周年進度報告，明確下一個十年期（2026/27至2035/36年度）的總房屋供應目標為42萬個單位，公私營比例維持70:30，當中公營房屋供應目標達29.4萬個單位。此舉標誌着現屆特區政府破解房屋問題的堅定承諾，更展現了在「提速、提量、提質、提效」方針下取得的實質成果。面對長期以來的居住困境，香港終於迎來扭轉困局、邁向全面改善市民住屋環境的新階段。

回顧過去數年，現屆特區政府將解決房屋問題列為施政重中之重，成效有目共睹。自上任以來，已有逾10.3萬個家庭成功入住公屋或購入資助出售單位，較前一個三年期大幅增加近五成。公屋綜合輪候時間已由三年前的6.1年縮短至現時5.1年，並正穩步邁向2026/27年度降至4.5年的目標。更值得鼓舞的是，未來五年公營房屋建屋量（包括「簡約公屋」）將達18.9萬個單位，較現屆特區政府上任時增加約80%，其中傳統公屋供應近17萬個，平均每年逾3.4萬個，為過去24年來最高水準。這不僅徹底扭轉了以往供應「頭輕尾重」的頹勢，更為後期持續穩定供應奠定堅實基礎。

在供應量穩步提升之際，特區政府同步推動「提質」改革，尤以「簡約公屋」與「簡樸房」規管制度最具突破性。「簡約公屋」自推出以來，已

於年內落成逾萬伙，明年中更將達2萬伙，有效為輪候公屋的家庭提供過度性居所，改善惡劣居住環境。與此同時，立法會已於9月27日三讀通過《簡樸房條例草案》，預計明年3月1日正式生效。該條例為分間單位設立最低居住標準，包括面積、通風、消防、獨立廁所等要求，並設有三年寬限期，讓合資格單位逐步改造並申請認證。此舉不僅為數以萬計居住於「劏房」的基層市民帶來曙光，更為徹底告別劣質居住環境訂立清晰路線圖。

展望未來，特區政府在穩定供應的基礎上，進一步豐富「房屋階梯」，鼓勵市民向上流動。新一份施政報告提出包括提升居屋與綠置居的大單位比例，放寬轉讓年期由15年減至10年，並推出「長者業主樓換樓計劃」，讓年長業主可免補地價換購較小單位，騰出資源予有需要家庭。此外，綠白表配額比例將調整至50:50，既增加公屋戶置業機會，亦促進公屋單位流轉，形成良性循環。專家建議適量提升資助出售房屋比例至「五五比」，甚至增加單位面積以配合家庭結構變化，皆顯示政策正由「有得住」邁向「住得好」的深層次轉變。

從扭轉供應困局，到推動質素提升，再到構建向上流動的階梯，特區政府展現了系統性、持續性的施政藍圖。隨着簡樸房條例生效、增加居屋大單位等措施逐步落實，基層與中產市民的居住尊嚴與生活質素必將全面提升。一個「安居樂業」的香港正逐步從願景走向現實。

阿里傳70億買半幢港島壹號中心

物業為銅鑼灣怡東酒店重建項目 料作香港總部

內地科網企業加快國際化業務部署。阿里巴巴傳以約70億元向怡和旗下文華東方酒店集團洽購銅鑼灣甲級商廈港島壹號中心最高的13層樓，面積共27萬方呎，即該廈約一半樓面，料作香港總部。該廈前身為銅鑼灣怡東酒店，現正重建。文華東方昨日確認，正商議出售港島壹號中心部分寫字樓空間，詳情有待公布。若是次交易成事，成交額將打破港交所早前斥約63億元向置地公司購入中環交易廣場第一座最高9層辦公樓、約14.7萬方呎樓面的紀錄，成為本港今年最大額商廈買賣。

●香港文匯報記者 曾業俊

消息指出，阿里巴巴擬斥資約70億元，洽購銅鑼灣甲級商廈港島壹號中心最高的13層樓面，每層樓面面積逾2萬方呎，共涉約27萬方呎，呎價約2.6萬元。港島壹號中心由怡和系的文華東方酒店集團持有，前身為香港怡東酒店。該酒店於2019年關閉，由文華東方斥資50億元重建，去年7月封頂，預計今年下半年完工。業主原計劃將物業24層合共約50萬方呎樓面作出租之用，暫已租出兩層，但近期業主已暫停項目招租工作。是次阿里巴巴洽購其中13層，即涉約半幢物業。

料獲大廈命名權及天台廣告位

在新加坡交易所（SGX）上市的文華東方昨刊發公告回應傳媒查詢，表示注意到近期媒體猜測集團可能出售旗下港島壹號中心的部分權益，集團確認現正磋商出售該廈部分辦公空間的可能性，惟目前尚未落實任何交易，亦未達成具體出售條款，詳情待有需要時再作披露。

文華東方的聲明未有點名港島壹號中心潛在買家的身份。至於市傳的買家阿里巴巴亦未就洽購作出回應。據了解，阿里巴巴目前正租用銅鑼灣時代廣場10層樓面作總部，租約期將於2028年屆滿。業內人士指，阿里巴巴於同區尋找自置新甲廈，一方面作總部長遠自用，另一方面購入半幢樓面亦料可獲大廈命名權及使用天台廣告位，對集團形象有正面幫助。

根據公開資料，港島壹號中心前身香港怡東酒店曾是港島最知名酒店之一，該酒店曾接待過英國「鐵娘子」戴卓爾夫人。而且項目地皮被譽為

「香港第一地段」，在1841年首次拍賣土地由怡和洋行創始人之一James Matheson投得。雖然酒店在2017年曾招標出售，當時市場估值一度高達270億至300多億元，並吸引數個財團入標，但因未達意向價，文華東方最後決定斥資50億元自行重建，並由世界著名建築師事務所Kohn Pederson Fox任建築設計，大廈外牆以交織起伏的玻璃窗設計，呼應維港海浪景致。

酒店外怡和炮台早年「打卡點」

另值得一提的是，怡東酒店對開、近銅鑼灣避風塘的岸邊，怡和洋行設有一座炮台，早年每日香港時間中午12時都會鳴放禮炮，又名為「怡和午炮」，每年元旦前夕最後一分鐘亦會加放炮，又名「子夜鳴炮」迎接元旦，並播出《友誼萬歲》，以象徵一年的終結，是香港市民早年新年倒數的「打卡點」，怡東酒店可謂滿載不少港人的集體回憶。2019年怡東酒店結業重建時亦特別安排怡和午炮鳴炮作結，作為結業儀式。

受消息刺激，昨日文華東方在新加坡的股價最多升一成，全日收報2.35美元，升6.8%；怡和新加坡股價升1.8%，報63美元。怡和集團執行主席Ben Keswick曾於今年3月的年度業績表示，集團將由以往的「持有者-營運者（owner-operator）」轉型為投資組合公司，隨即動作頻頻，包括旗下置地公司罕有出售中環物業，而上周集團香港總部亦傳出小規模裁員以適應業務重大轉型，另旗下經營惠康、萬寧、7-Eleven的DFI零售集團亦於今年8月宣布精簡人手。

約8.13萬方呎，每呎樓地面價約9,215元。

京東產發18億收購利豐中心

另一邊廂，京東集團（9618）去年9月底宣布旗下京東產發成功收購位於沙田石門的利豐中心。據悉，項目為物流中心，佔地48.7萬方呎，成交價約18億元，呎價約3,694元。京東產發稱，對於在香港新增物流基礎設施感到高興，反映公司團隊採購和完成交易的能力，並有能力繼續在香港擴展業務，相信是次收購可為香港提供高效和可靠的物流服務。集團將繼續積極探索在亞太區主要市場的其他機會。今年京東亦收購香港佳寶食品超級市場，市傳作價以10億元計。

此外，今年2月，內地社交電商平台小紅書承租銅鑼灣時代廣場一個高層單位作辦公室，面積約7,000方呎，市傳月租28萬元，呎租約40元。



●消息指出，阿里巴巴擬洽購港島壹號中心13層樓面作香港總部，涉約27萬方呎。



●港島壹號中心前身為怡東酒店，滿載不少港人的集體回憶。

資料圖片

過去一年香港大額商廈成交個案

成交日期	成交物業	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	買方身份
2025年4月	中環交易廣場第1座1、2、42至50樓部分單位	約14.7萬	63億	42,850	港交所
2025年1月	觀塘悅品海景酒店	約23.5萬	18.7億	7,947	南洋商業銀行
2024年11月	上環明大企業集團大廈地下至29樓	約7.38萬	12.98億	17,580	集友銀行
2025年1月	中環皇后大道中152號全幢	約8.1萬	10.8億	13,354	東南亞財團
2025年8月*	中環尚至醫療大樓	約4.66萬	10億	21,456	東吳證券
2025年1月	尖沙咀東尖東廣場全層	約9.02萬	8.8億	9,754	香港城市大學
2025年7月*	銅鑼灣景隆街20至28號地盤	約8.14萬	7.5億	9,215	美圖公司創辦人蔡文勝
2025年2月	中環中環中心66樓全層	約2.7萬	7.34億	27,234	星展銀行
2024年10月	中環中環中心75樓全層	約2.4萬	6.46億	26,800	星展銀行
2025年7月	九龍灣第一集團中心3、5、6、7、10及11樓	約8.5萬	4.78億	5,609	僱員再培訓局
2025年7月*	上環信德中心西座高層全層	約2.2萬	4.42億	20,000	(未確認)

註：*為市場消息

資料來源：土地註冊處及地產代理

港鐵：屯門16區1期盡快招標

香港文匯報訊（記者 岑健樂）近期香港住宅樓市表現趨穩，發展商投資意慾因而有所改善。其中，港鐵（0066）屯門第16區站第一期物業發展項目早前收到31份發展意向書，港鐵昨日稱，將於短期內推出招標。據了解，遞交意向書財團包括：新地（0016）、恒地（0012）、信置（0083）、華懋、英皇國際（0163）與建源地產。

港鐵物業及國際業務總監鄧智輝昨出席港鐵商場簽約儀式時表示，樂見市場很多持份者和發展商對屯門項目感興趣。他指出，近期股市及樓市交投轉趨活躍，價格亦穩定，認為現時社會整體經濟氣氛良好，而屯門項目位處區內傳統住宅區，第一期規模約60萬

方呎，招標條款會如過往般提供一定彈性，亦會考慮迎合市場對物業發展的需求，並強調會盡快安排招標工作，對招標成績謹慎樂觀。

可建逾1000伙 地價估值13.9億起

屯門第16區站第一期物業發展項目位處整個第16區站的東北面部分，住宅總樓面最高為60.11萬方呎，預計可建逾1,000伙。綜合各大測量師行，項目估值約13.9億元至20.4億元，每方呎樓地面價估值約2,320元至3,400元。鄧智輝續指，屯門第16區站項目屬「鐵路+物業」融資項目，屯門南延線工程正進行得如火如荼，需盡快推出項目，配合融資需要。