

特區政府昨日公布本財政年度第四財季（即2026年1至3月）賣地計劃，將推出兩幅住宅地招標，分別位於九龍牛頭角彩霞道及香港筲箕灣東大街，合共可提供約670伙。發展局局長甯漢豪表示，兩幅用地皆位於成熟社區，交通方便，料受市場歡迎。連同「一鐵一局」及私人補地價項目，料第四財季私宅供應約2,960伙，全年度共提供約15,750伙，超過13,200伙的年度供應目標約兩成。

●香港文匯報記者 曾業俊



發展局改變過往幾季只推一幅，甚至停售住宅地皮的態度，下季將推出兩幅住宅用地招標，分別位於九龍牛頭角彩霞道及筲箕灣東大街，提供約470伙及約200伙。甯漢豪指，兩幅用地原本規劃作政府機構及社區用地，目前已完成改劃程序作住宅用途，它們都來自賣地表內較成熟社區，鄰近港鐵站，周邊設施及交通配套完善，相信受市場歡迎。

翻查資料，牛頭角彩霞道項目鄰近淘大花園及九龍灣港鐵站，地盤面積約33,713方呎，最高可建樓面面積約30.03萬方呎；至於筲箕灣東大街項目亦鄰近筲箕灣港鐵站，地盤面積約14,521方呎，最高可建樓面面積約14.53萬方呎。

錦上路站2期涉1290伙

除政府賣地外，第四財季其他住宅用地來源包括「一鐵一局」，以及私人發展和重建項目。甯漢豪指，港鐵將推出錦上路站第2期項目，預計提供約1,290伙，是屬於北環線項目批予港鐵作「鐵路+物業」發展的用地。至於市建局計劃於第四季簽立啟德道/沙浦道發展項目的地契，現階段先行發展項目的一系列前期工程，包括地基工程及地庫挖掘工程，並同步規劃項目其他工程環節，爭取時間讓項目可以早日提供約810伙單位。

至於私人發展及重建項目，暫時預計第四財季有兩個項目會完成地契修訂程序，合共提供約190伙。綜合各來源，第四季私人房屋供應料約2,960伙；連同本年度首季供應，預計全年合共提供約15,750伙，較本財政年度供應目標13,200伙高出約兩成，而數字仍未反映第四財季可能有無需修訂個案的住宅供應。總結本財年住宅供應來源，當中六成來自私人發展項目，其餘四成來自政府賣地及「一鐵一局」的供應。

甯漢豪：市場重拾活力

對於私人房屋土地供應有望超標，甯漢豪認為情況反映私人市場正在復甦並重拾活力，發展商對市場前景抱較樂觀態度，而政府亦希望透過賣地以促成此良好局面，所以即使預期本財年房屋供應可能超標，政府仍決定於第四財季推出兩幅住宅用地，讓更多新建私宅項目帶來經濟活動及就業。

她續稱，住宅項目往往需要幾年時間興建，由項目啟動、規劃到建造，本身就是一種經濟活動，有助維持整個建造業界的就業，從專業人士到前線工人都能從中受益。事實上，與其他行業相比，建築業的失業率在過去一年相對較高，這主要由於新私宅項目的興建及供應放緩。因此，政府很高興看到私宅市場再次重拾動力，而政府亦願意為此提供支持。

美聯物業分析師岑頌謙則指出，政府賣地超標主要來自私人發展項目帶動。資料顯示，本財年私人發展項目比重佔62.4%，為各類別之中最高；至於鐵路項目與官地相若，分別錄16.3%及16.2%；餘下5.1%屬於市建局項目。

明年新盤去貨料續理想

岑頌謙續指，發展局昨公布本財年第四財季賣地計劃，包括住宅官地、港鐵、市建局及私人發展項目合共提供2,960伙，連同首季財年合計，即本財年賣地計劃累計可興建約15,750伙。雖然數目較上一個財年10,030伙有明顯回升，但主要是因為上個財年土地供應數目屬紀錄新低。此外，本財年可建單位數目比起過去15年平均每年約16,900伙仍低近7%，較高位更回落近四成，相信不會令未來熟地供應大增。

再者，今年新盤銷情相當理想，連續11個月超越千宗水平，市場不斷吸納新盤及貨尾，令未來3年至4年一手供應已較紀錄高位大減1萬伙，供應見頂回落。在多項利好因素持續帶動下，岑頌謙料明年一手銷情將更上一層樓，未來3年至4年一手供應將會進一步呈跌勢。

兩住宅官地料為庫房進賬近38億

香港文匯報訊（記者岑健樂、曾業俊）特區政府發展局昨公布，下季將推出兩幅分別位於牛頭角及筲箕灣的市區住宅官地，共可提供約670伙單位。市場初步對兩幅地皮反應正面，其中測量師行及市場估值介乎25億元至38億元不等，意味在最樂觀情況下，有望為庫房進賬近38億元。業界普遍認為，政府持續推出來自不同來源的土地，有助穩定供應預期，並指在樓市氣氛回暖及發展成本高企的背景下，地價走勢將趨於平穩。

市區鐵路項目料受歡迎

是次推出的兩幅住宅用地均位於市區成熟地段，周邊配套完善且鄰近鐵路站。中原測量師行執行董事張競達表示，兩幅中小型住宅官地招標皆位於市區，周邊配套設施非常成熟，加上鄰近港鐵站，料很大機會以發展中型單位為主，兩地

下季推兩官地670單位 連一鐵一局私人項目近3000伙 全港宅地供應15750伙 政府財年賣地超標20%



2026年1月至3月住宅官地招標計劃

地段編號	地點	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	可建單位(伙)
新九龍內地段第6675號	九龍牛頭角彩霞道	住宅	約33,713	約30.03萬	約470
筲箕灣內地段第860號	香港筲箕灣東大街	住宅	約14,521	約14.53萬	約200

資料來源：地政總署

下季連推兩地 測量師：趁旺增土地收入

拆局

香港文匯報訊（記者曾業俊）特區政府因應樓市情況，近幾年採取「審慎推地」政策，大幅減慢推地步伐，大部分時間實行「一季一地」，部分季度甚至停推住宅地；最新公布的第四財季賣地計劃一反「常態」，在達標情況下仍一口氣推出兩幅地皮，有測量師分析認為主要原因是政府想趁樓市回暖，追趕土地收入的財政目標。

土地收入達標仍欠近60億

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚昨向香港文匯報表示，政府本財年私宅供應量超過目標20%，但政府除了要追趕住屋供應目標，亦要追趕土地收入的財政目標。今年政府地價收入約153.5億元，較2024年僅約69.8億元激增約1.2倍，但仍屬極低水平，尤其是距離今年財政預算案中為2025/2026年度設定的210億元土地收入目標，尚差近60億元，因此料政府希望於最後一財季趁市況好轉加快推地步伐。

張翹楚指，參考上月荃灣永順街住宅地的招標結果，除入標數目已回升至9份，中標價亦比市場預期高，華懋以每呎樓面地價5,692元投得，較估值上限5,000元高出約13.8%，創區內新高。而其後公布的落選標書中，

次高標價為23億元，較中標價的24.75億元僅低約7.1%，除了顯示發展商出價踴躍，亦為市場提供新指標。此外，上月由新地投得的港鐵屯門第16區站第一期項目，亦於早前收到31份意向書，最終共收6份標書，反應理想。

樓價6個月累升3.8%遠未復原

他認為，下財季推出兩幅官地，仍屬相對謹慎。目前賣地表內尚有兩幅豪宅用地，包括西貢打鼓嶺清水灣道地皮及赤柱環角道地皮，但一直遲遲未推出，反映目前市況仍未回復到最理想狀態。據差估署最新數字顯示，樓價已連升6個月，但累計升幅只有約3.8%，對比樓價由之前高位下跌30%，可見樓市恢復力度仍然有限，正從谷底慢慢回復，政府立場亦相對謹慎。

他又認為，第四財季推出地皮的數目有限，連同「一鐵一局」合共只有4幅地，而市建局更有可能自行發展，比起過往幾季的推地數目有所增加，但一個季度內推3幅至4幅地其實不算特別多，而揀選地塊亦比較謹慎，都是位處成熟市區，附近有鐵路配套，較適合在現階段推出。他預計若未來市況進一步轉旺，政府可以再考慮推出豪宅地皮，增加土地收入。

香港文匯報訊（記者陳鍵行）差估署物業估價署昨日公布，11月私人住宅售價指數升至297.3，創16個月新高，按月升0.92%，升幅比10月的0.44%擴大，連升6個月，首11個月累升2.8%。另外，上月租金指數則升至200.7，創新高，按月升0.2%，按年升近4.6%，首11個月累計升4.3%。

美聯：觸底反彈信號

按單位劃分，11月中小型單位樓價按月升幅擴大至近0.95%，1,076方呎或以上的大型單位升幅則收窄至約0.41%；首11個月分別升逾2.9%及逾1.3%。另外，上月中小型單位租金按月升逾0.2%，大型單位亦升逾0.1%，首11個月分別升4.3%及3.3%。

美聯物業分析師岑頌謙認為，樓價的持續攀升，是其已觸底並開始反彈的信號，相信來年升勢可以延續。「美聯樓價指數」最新報134.71點，按周升0.24%，已經連升5周，並達19個月新高。最新樓價指數比4周前上升1.35%，而今年累升5.14%，比起年內低位更升6.68%，扭轉過去3年跌勢。岑頌謙續稱，信心指數方面，美國重啟買債利好本港樓市氣氛，加上本月新盤持續突破千宗水平，將紀錄進一步延長至11個月，交投暢旺。業主對後市信心增加，信心指數向上。反映業主的放盤態度的「美聯信心指數」，最新報74.7點，按周升1.2%，連升兩周。回顧2025全年，信心指數上升約兩成，並持續高於平均值，預示樓價有力向上。

中原：轉租為買增

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，差估署樓價指數連升6個月，樓市步入上升期進一步確認。陳永傑認為各項經濟基礎因素不變，市民收入增加有利樓市，而貨幣貶值亦促使資金流向實物資產，同時於租金升勢未停的影響下，租客轉租為買增加，將進一步推升住宅物業買賣需求。以中原城市領先指數CCL為例，全年已錄得4.3%升幅，陳永傑預期，今年全年差估署樓價指數可錄3.5%升幅。

租金指數方面，繼續受惠於各項專才政策，指數連升12個月，更創歷史新高水平。樓價連升6個月，租金連升12個月，今年出現近年罕見的租齊升現象。鑑於現時樓價與歷史高位仍有25%的差距，陳永傑認為，買樓收租享逾3.5厘的租金回報，仍是明年趨勢。但相信明年租金升勢將放緩，樓價升幅將跑贏租金。

港置：二手註冊量4年新高

香港文匯報訊（記者陳鍵行）香港置業研究部昨日表示，受惠港股表現強勁，疊加美國持續減息預期，加上一系列刺激政策，帶動本港樓市今年呈「價量齊升」格局，終止連跌3年趨勢。當中，二手住宅（包括二手私人住宅及二手公營房屋）暫錄（截至12月24日）45,630宗註冊，連升2年，兼創4年新高。

香港置業研究部王品弟昨表示，今年港股表現強勁，疊加美國持續減息預期，加上特區政府實施低細價格物業印花稅、放寬「新資本投資者入境計劃」購買住宅物業的成交價門檻、以及調升每所資助專上院校的非本地生自費就學人數上限等一系列刺激政策，帶動樓市呈「價量齊升」格局。

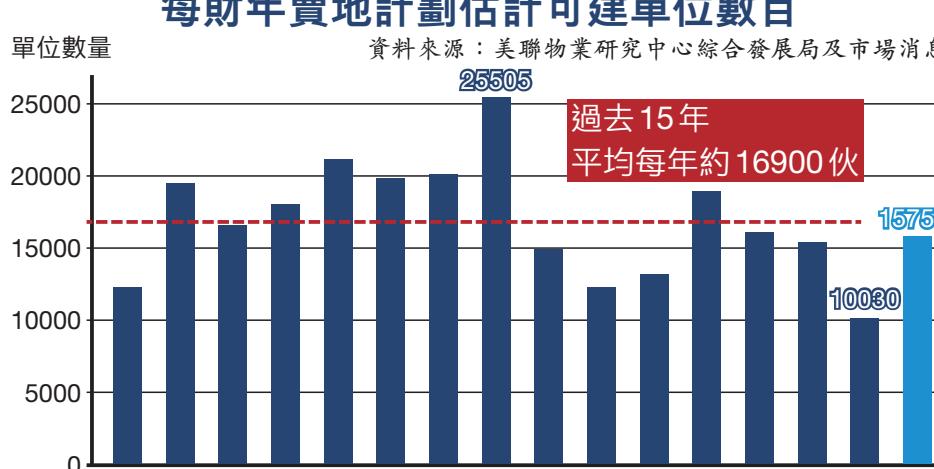
港置引述數據指，差估署昨公布11月私人住宅售價指數，報297.3點，按月升約0.9%，連升6個月，創16個月新高，帶動年內樓價升幅擴大至約2.8%，終止連跌3年趨勢。樓市交投方面，根據土地註冊處資料顯示，二手住宅暫錄45,630宗註冊，較去年的40,734宗增加約12%，連升2年，創4年新高。

逾1000萬元註冊增幅最多

同樣截至今年12月24日，若以銷售金額劃分二手住宅註冊量按年表現，當中500萬元或以下二手住宅錄25,262宗註冊，較去年增加3,070宗或升13.8%，為個額類別中註冊宗數最多；超過500萬至1,000萬元二手住宅錄得15,004宗註冊，較去年增加1,118宗或升8.1%；超過1,000萬元二手住宅錄5,364宗註冊，較去年增加708宗或升15.2%。

每財年賣地計劃估計可建單位數目

資料來源：美聯物業研究中心綜合發展局及市場消息



其中，牛頭角及筲箕灣地皮較適合發展中小型住宅，而中小型住宅為現時樓市剛需的主流。張翹楚指出，現時市場對兩幅地皮的估價都有所提升，例如牛頭角從年初估價每呎樓面地價約4,000元，上調至現時5,000多元，反映日後單位售價會有所提升，估計今次項目將來單位呎價可售約18,000元，而筲箕灣項目日後售價可能更高。

萊坊執行董事及大中華區估價及諮詢部主管方耀明表示，初步估算牛頭角地皮樓面地價為每呎5,000至6,000元，筲箕灣東大街地皮樓面地價約7,000至8,000元。該行認為，政府要在住宅長遠供應及樓市活躍間取得到平衡，現在市況稍為回暖，但仍未到大幅上升的程度，項目發展成本包括財務成本仍然高企，估計短期內地價未必大幅上升。