

本港賣地市場於2026年首個工作日起動，牛頭角佐敦谷彩興路住宅地昨截標，地政總署公布收到8份標書。而連同去年下半年推出的屯門海珠路及荃灣永順街住宅地，至今已連續3幅招標官地各獲近10份標書的佳績。特區政府有見賣地市場回春，正當彩興路住宅地截標，同日即公布將公開招標出售同區彩霞道住宅地，該地皮將於下周五（9日）招標，2月6日截標。專家分析指，政府同日推出同區彩霞道地皮招標，或反映彩興路地皮競投反應理想，相信接獲標價不俗。

●香港文匯報記者 曾業俊

牛頭角佐敦谷彩興路住宅地鄰近彩雲邨公屋，佔地約41,227方呎，可建總樓面約371,042方呎，不包括將由買方按照賣地條件所興建的展能中心暨嚴重弱智人士宿舍、弱智人士輔助宿舍和停車處的政府地方的樓面面積，預計可提供約570伙單位。綜合市場估算，地皮估值約15.6億至22.3億元，每方呎樓面地價約4,200至6,000元。

大發展商入標彩興路住宅地

是次入標財團，包括新地（0016）、恒地（0012）、長實（1113）、嘉華國際（0173）、嘉里建設（0683）及會德豐地產；信置（0083）則夥拍鷹君（0041）合資入標，以及1家不知名財團遞交標書。嘉華國際香港地產發展及租務總監尹紫薇於入標後表示，同區土地供應少，又有不少分支家庭，集團是次獨資入標，將根據市況出價。

近期特區政府賣地成績不俗，造價甚至高過市場預期。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚向香港文匯報表示，是次牛頭角佐敦谷彩興路住宅地接獲8份標書佳績，當中大部分都是大型發展商；考慮到去年8月屯門海珠路住宅地收8份標書、11月荃灣永順街住宅地收9份標書，反映賣地市場已漸趨穩定。大型發展商本身有一定新盤庫存甚至土地儲備，但自去年下半年起都積極入標，反映他們認為樓市已從谷底反彈，住宅庫存有望在短期內消耗。

張翹楚估計，接下來的地皮招標都會維持相若標書數目，尤其將於本季推出的香港筲箕灣東大街住宅地，可建樓面約14.53萬方呎，質素與佐敦谷彩興路住宅地相若，不過鄰近港鐵站，民生配套齊全，加上屬較小型地皮，料能成功吸引中小型發展商重新入市，最終接獲的標書數目將會更多。他預計，今年發展商投地態度將比去年積極，無論入標數目或售價都會更理想。

料新發展區地皮亦會有追捧

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓向本報指出，彩興路地皮與港鐵站有一段距離，上落步行均要十多分鐘，周邊又多為資助房屋，比上次荃灣永順街地皮差一點，獲得8份標書是預期中的上限，反映發展商之間競爭激烈。政府昨日下午即推出同區彩霞道地皮招標，或暗示彩興路的標價不俗。雖然接下來推出的兩幅官地更近港鐵站，更為優質，但相信是次發展商對於競投彩興路地皮



●佐敦谷彩興路住宅地昨截標，地政總署公布收到8份標書。圖為彩興路項目地盤。香港文匯報記者北山彥 攝

並無留力，事實亦有多家發展商參與投標。

梁沛泓估計，未來彩興路項目將主打兩房單位，當然亦有其他類型供買家選擇。參考同區由王新興集團發展、於2024年9月入伙的泰峯，估計未來彩興路項目單位實用面積呎價可達約1.6萬元水平。華坊諮詢估算彩興路地價介乎15.6億至16.3億元，每方呎樓面地價約4,200至4,400元。在住宅市場升勢穩定下，成熟地區地皮儲備正受發展商青睞，展望新發展區地皮隨後亦會有追捧。

美聯測量師行董事林子彬表示，近期政府賣地成績不俗，是次推出招標的佐敦谷住宅項目，除發展規模適中，項目坐落發展成熟的九龍市區，發展潛力優厚。然而，中標財團需興建社福機構設施，將增加一定發展成本，料會在發展商的出價上反映。是次項目發展規模適中，將適合用作興建中小型單位，並以提供一房或兩房戶型為主，以及少量細三房戶，滿足目前上車用家及小家庭客需求。項目落成後，景觀料以山景及開揚景為主。

地政總署昨公布，將公開招標出售牛頭角彩霞道的新九龍內地段第6675號用地，地盤面積約3.37萬方呎，指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途，可建樓面約30.03萬方呎，作私人住宅用途的最高樓面面積約25.28萬方呎。地皮於下周五（9日）招標，下月6日截標。綜合各大測量師行，地皮估值約12.13億至20.22億元。



●政府昨公布彩霞道住宅地1月9日招標。圖為彩霞道香港海關訓練及青年發展中心。香港文匯報記者北山彥 攝

樓市復甦 去年按揭登記量大增近三成

香港文匯報訊（記者 周曉菁）中原按揭董事總經理王美鳳昨表示，根據內部資料，2025全年現樓按揭登記量按年增加29.3%至61,976宗，結束連續三年跌勢，反映樓市復甦令市場信心提升；2025全年樓花按揭登記量6,502宗，按年大增65.8%，創5年新高。

展望2026年，她預期樓市交投可維持暢旺，並鞏固樓市處於上升軌道。目前市場按息已降至3.25%之中性偏低水平，年內美息仍有望望跌有利本港拆息回落，而拆息下跌意味銀行資金成本下降，有利進一步推動銀行樓按揭積極取態並增加按揭優惠的意慾。相信今年樓市繼續向好，帶動2026年按揭貸款量及登記量持續增長。

銀行按揭市佔率方面，中銀香港2025年累積承辦20,203宗現樓按揭登記，按年增加34%，以32.6%市佔率連續7年奪冠；第二名為滙豐，全年錄12,716宗登記，按年增加5%，市佔率達20.5%；恒生及渣打分別錄8,647及4,386宗登記，位列三四位。

另一邊，經絡按揭數據顯示，2025年全

年現樓按揭宗數錄得64,261宗，按年增加13,761宗或27.2%；2025年全年樓花按揭宗數則為6,576宗，大增2,390宗達近六成，創近5年的年度新高。

今年現樓按揭有望增至7萬宗

該行轉介營運總監張顯曦料今年交投將逐步回穩，全年現樓按揭宗數有望增至70,000宗，挑戰3年新高。一手將繼續主導市場，而受惠政府多項樓花按揭放寬措施，去年逾半首次推售的樓花新盤中，七成以上買家選用即供付款方式，選用即供付款的佔比將穩步上揚，料今年全年樓花按揭宗數有望上試7,000宗水平，挑戰6年新高。

根據中原按揭數據，中銀香港現樓按揭登記市佔率，已連續7年奪冠。中銀香港個人金融產品部副總經理劉寶萍昨表示，該行年內因應客戶需求及市場變化，推出多項優化舉措並在市場上取得良好反應。她又透露，2025年該行線上按揭申請筆數佔比達八成，按年升近二成。

樓價去年升4.7% 九龍升8.16%最勁

香港文匯報訊（記者 蔡競文）受惠減息周期，在資金及人才流入帶動住屋需求下，2025年香港樓市重拾升軌。反映本港二手樓市表現的中原城市領先指數CCL，最新報144.11點，按周升0.38%；2025年全年計，CCL累升4.70%，扭轉過去3年跌勢，其中，九龍區樓價年升8.16%最勁。然而，目前CCL仍較2021年8月191.34點歷史高位跌24.68%。

買家追價推動樓市向上

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨日表示，本周CCL報144.11點，按周升0.38%，主要是反映12月11日美聯儲減息0.25厘、本港主要銀行維持最優惠利率不變的當周市況。而本周CCL的點位，是自2024年6月初後81周（即逾一年半）第二高。

她指出，在低息環境下，近期樓市氣氛樂觀向好，加上新盤銷情不俗，業主心態變強，反復封盤情況增多，買家需要追價，有助推動樓價繼續上升。2026年首季目標147點（即2024年「撤

辣」後的高位），CCL再升2.89點或2.01%便達到。

回顧2025年樓市情況，楊明儀表示，本港拆息自5月份起回落，樓價見底回升，CCL較5月H按息再度低於封頂息當周的135.16點低位升6.62%，2025年樓價最終累升4.70%，扭轉過去3年跌勢，2024年跌6.50%，2023年跌6.37%，2022年跌15.56%。

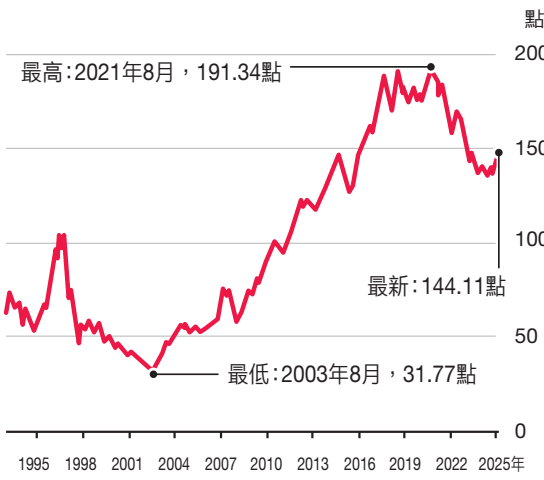
以正式買賣合約日期計，CCL指數與2024年底相比，2025年全年八大樓價指數齊升，CCL累升4.7%，CCL Mass升5.10%，CCL（中小型單位）升5.20%，CCL（大型單位）升2.31%，港島升1.15%，九龍升8.16%，新界東升6.90%，新界西升3.40%。

樓價較歷史高位仍低24.68%

另外，最新CCL較2025年3月財政預算案前的134.89點低位升6.84%，較2024年9月首次減息前135.86點低位升6.07%，較2021年8月191.34點歷史高位跌24.68%。去年12月30日西沙SIER-

RA SEA第2A期公布首張價單148伙，昨日九龍佐敦谷彩興路住宅地截標，恒指重上26,000點關口，對本地二手樓價的影響將於今年1月下旬公布的CCL才開始反映。

中原城市領先指數CCL走勢



葉森森接任投資基金公會行政總裁

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）香港投資基金公會昨宣布委任葉森森女士為行政總裁，任命昨起生效。香港投資基金公會主席余振聲昨表示，葉森森擁有深厚的專業知識及卓越的領導能力，相信她將引領基金會開展新一階段的發展與轉型，促進基金行業生態圈的協作，並進一步鞏固香港作為全球領先資產管理中心的地位。

葉森森於投資界擁有逾30年資產管理及財富顧問經驗，歷任多間國際金融機構的高層要職，包括瑞銀集團、GAM、荷蘭國際集團及摩根資產管理等。她近期為瑞銀集團全球財富管理業務的董事總經理，負責主理北亞地區的基金顧問及銷售業務。在其任內，她成功促成以10億美

元計的資金流動，引入創新基金策略，並積極推進業界及投資者教育工作。

葉森森表示，在此市場動態及投資者需求不斷演變之際，期待與會員及業界持份者緊密合作，共同把握新的增長機遇，進一步強化香港作為超級聯繫人及資產和財富管理樞紐的角色。



●葉森森

領展全球徵聘新COO

香港文匯報訊（記者 周曉菁）領展房託（0823）前任行政總裁王國龍已於去年底離任，集團昨發公告披露臨時領導架構之最新情況及策略方向。首席投資總裁宋俊彥已獲委任為執行董事，董事會已開展全球徵聘程序，以物色新任集團行政總裁。董事會主席歐敏勤已同意根據新安排投放更多時間，監督下一任集團行政總裁的順利過渡。

作為臨時領導架構，宋俊彥與集團首席財務總裁黃國祥將領導領展，向歐敏勤及主席委員會匯報。宋俊彥將繼續專注於投資業務及第三方資本合作，並將支持及監督由集團資產管理董事總經理范世牧日常領導的現有物業組合的資產管理工作；黃國祥則負責領導所有企業職能，包括財務、法務、資訊科技、人力資源及投資者關係。

同時，董事會正與一間國際獵頭公司合作，開展全球徵聘程序，以物色新任集團行政總裁。鑒於此職位之資深程度及以外部候選人為主要目標，料此次徵聘及任命程序將嚴謹且需時。

歐敏勤將繼續參與集團事務

此外，歐敏勤將繼續積極參與集團事務，並同意根據新安排下於2026年1月1日起至2027年5月底期間，以領展獨立非執行主席的身份投放更多時間。他不曾於領展擔任任何執行職務，但會確保在集團行政總裁的徵聘、任命及後續上任事宜提供全面支援。

在策略方向上，董事會強調秉持其策略，專注於領展在亞太區（即中國香港、中國內地一線城市以及新加坡及澳洲等主要市場）擁有及積極管理商場及停車場之實力及往績記錄。領展房託基金單位持有人可預期，領展資產負債表中不少於80%之資本將投資於該核心專長領域。

領展亦將繼續發展新資本合作夥伴關係，當中可能涉及共同擁有及/或管理第三方資本，同時探索可帶來較高回報之增值機遇，進一步實現多元化並提升回報及基金單位持有人價值。