



發展局：以充足土儲穩定市場 不靠高地價搞基建

樓市超常增供應 首財季 6675伙

去年香港樓市終結3年下跌頹勢，差估署住宅樓價指數全年升3.25%，近日不少調查更預測今年樓市會有10%至15%的升幅。特區政府在新財年乘勢增加供應，首財季（2026年4月至6月）官地及「一鐵一局」等來源，將推出6,675伙。發展局局長甯漢豪昨表示，新財年賣地表共9幅住宅地，提供6,650伙，連同「一鐵一局」及私人項目，共可提供2.25萬伙，按年增加六成，是近八個財政年度新高。新財年供應超過過往的年度目標，她強調政府不會再靠高地價收入來搞基建，會多預留供應向市場顯示政府有足夠土地，並審時度勢推出，適時運用手上土地以穩定供應。

●香港文匯報記者 黎梓田



●發展局局長甯漢豪在記者會上表示，政府不會再靠高地價收入來搞基建，會多預留供應向市場顯示政府有足夠土地，並審時度勢推出。香港文匯報記者萬霜攝

2026-27 財政年度 政府賣地計劃

土地位置	供應
洪水橋/厦村新發展區第27B區	1,580伙
東涌第106A區*	990伙
洪水橋/厦村新發展區第34E區北部	930伙
沙田石門大涌橋路與安心街交界	890伙
赤柱環角道*	640伙
洪水橋/厦村新發展區第34B區東部	610伙
沙田石門安心街與安平街交界	430伙
西貢打鼓嶺清水灣道*	330伙
何文田佛光街	250伙
總計	6,650伙

*滾存自2025-26財政年度賣地表

資料來源：發展局



●洪水橋/厦村新發展區將推3幅住宅土地，涉及3,120伙。香港文匯報記者曾興偉攝

甯漢豪昨出席特區政府財政預算案解說會時表示，新財年的9幅住宅地，當中3幅來自洪水橋片區。同時亦有3幅屬滾存地，分別位於赤柱、東涌及西貢。新納入賣地表的包括位於何文田佛光街、沙田石門大涌橋路與安心街交界，以及石門安心街與安平街交界，合共可提供1,570伙單位。她指，商業物業空置率達雙位數，新財年不推商業地，部分商業地將採用其他靈活用途，如東涌、啟德、沙田商業地，會改作學生宿舍用途。

綜合所有土地來源，政府新財年共提供2.25萬伙，創自2018/19財年2.55萬伙後，約八個財年新紀錄，當中約七成，即約1.5萬伙屬政府主導及調協，包括來自「一鐵一局」。至於新財年首季（2026年4月至6月），連同「一鐵一局」，全季將推出6,675伙，包括東涌106A區（約990伙）和港鐵屯門第16區第2期（約5,510伙），以及一項地契修訂項目，涉約175伙。

新財年供地較目標多近一倍

她指出，未來5年私宅供應承載9.8萬伙，一半來自北都，由於北都是未來新開發用地及本港經濟引

擎，坦言「把多啲力量集中在北都」。另外，有約兩成是來自大嶼山東涌及小蠔灣，其他是市區用地，但土地不多，即使有土地推出，多數是原本預留作機構或商業用地，再改變用途。

甯漢豪稱，樓市明顯回暖，交投向穩上升，近月推出住宅地以相當合理價賣出，反映樓市穩步發展。新財年供應目標為1.25萬伙，但總供應達2.2萬伙，較目標多近一倍且也超過過往年度目標，她強調政府向來都會預留多一點供應，向市場顯示政府有足夠土地，會審時度勢推出，適時運用手上土地穩定供應。

棄高地價政策 土地收入謹慎

既然樓市回暖，被問及為何政府預期新財年的賣地收入只約180億元，僅較本年度的175億元高5億元。甯漢豪回應稱，每年地價收入估算均視乎補地價個案、賣地表的項目，以及樓市狀況，又指港鐵項目賣出時需要扣除部分資金支援鐵路發展，因此政府不能收足市值地價，而日後北都區發展會採分期付款方式，也會影響現金流。她又指，不能夠再停留以往的高地價收入時代，土地及基建發展的費用也不能只來自地價，應該開源。

在新一份賣地表中，有3幅住宅用地來自洪水橋片區，共涉3,120伙，佔總數47%。甯漢豪認為，對市場而言，今年賣地表有不少選擇，無論滾存的3幅用地，包括赤柱環角道地皮，或是新加入的何文田、沙田石門地皮，認為無論是市區及新發展區均有選擇。

港鐵屯門第16區巨盤首財季推

就新財年首季將推出的土地，她表示，港鐵屯門第16區第2期項目規模大，涉及5,510伙，將由單一財團奪得發展權，以發展住宅及基場商場部分，料能產生協同效應。她認為此做法能為港鐵公司發展其他鐵路網絡提供資金，政府會尊重港鐵的看法，但也會強調港鐵應在推出前做好市場調查。

至於豪宅加稅，甯漢豪表示，不擔心影響實價地投標反應。港鐵啟德綠色集體運輸系統住宅用地將於年內推出，提供約1,300伙，她表示會適時公布詳情。

甯漢豪還提到，用作推出加強版「招標妥」的1億元資金，將作為起動資金，並成立子公司，包括90人至100人專隊，將為相關樓宇作招標、評招及估價。她認為，「招標妥」屬高度贊助，相關費用較正常低5%至50%，實際費用要按項目的單位數量而定。

新財年賣9住宅官地 市場估值129億

香港文匯報訊（記者 黎梓田）發展局昨日公布新財年及新財年首季（4月至6月）的賣地計劃。團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺認為，是次安排體現「穩中求進」的策略，在用地組合上既延續以成熟地區中小型地皮為主導的務實方向，亦適度推出面積較以往進取的新發展區用地，反映政府在平衡市場承接力與土地供應之間作出細緻考量。另一方面，普華永道（估值及諮詢）李雋傑表示，新財年賣地表的9幅住宅地，初步總估值約129億元。

團結基金：推大型地顯政府信心

針對新財年首季率先推出招標的東涌第106A區用地，葉文祺指出，該地可提供約990伙單位，規模較早前批出的第106B區（約700多伙）更大，顯示政府在推地節奏上取態更為進取。

他認為，隨著預計於2029年落成的東涌東站已封

頂，區內交通配套逐步成形。同時，政府今次剔除原先要求興建青年宿舍設施的條款，降低發展成本及技術複雜度。此時推出相關土地，有助提升吸引力及競投熱度。

美聯物業分析師岑頌謙亦指出，新財年首季賣地計劃預計可提供約6,675伙，當中屯門第16區第二期多達5,510伙，東涌第106A區亦涉990伙，一改近年以細地皮為主做法，反映政府對後市看法正面。他稱，隨著樓市氣氛轉趨樂觀，住宅交投明顯回升，樓價觸底反彈，而發展商貨尾庫存亦從高位逐步回落，均加強發展商投地的積極性。

岑頌謙續指，發展商實際吸納土地供應與潛在土地供應有機會存有差距。據統計，過去15年實際吸納土地佔每年潛在土地供應的約77%，假如新一年度發展商維持這一平均吸納比率（約77%），即新財年發展商將吸納逾1.7萬個單位土地供應。估計可建單位數目仍低於去年一手成交量逾2萬宗水

平，而且由賣地至實際推出市場需時，估計中短期私人住宅房屋供應不會大升。

未來5年私宅供應料可消化

高力香港估價及諮詢服務高級董事及融資評估主管侯志港評價，未來5年私宅供應約9.8萬伙，每年平均約1.96萬伙，與去年一手成交量20,540宗大致相若，屬市場可消化水平。

另一方面，普華永道（估值及諮詢）李雋傑表示，樓市趨向穩定及呈現明顯的升勢，將有利來年賣地的收入。而新財年賣地表的9幅住宅地，初步總估值約129億元。當中，首季推售的東涌第106A區住宅地皮，預計可提供990伙，他相信屆時地皮投標反應會理想，原因是土地位置臨海，項目落成時間可配合預計2029年啟用的港鐵東涌東站，加上地皮規模適中而該區一向受航空業人士歡迎，預期項目會吸引到投資者積極入市。

發展商歡迎預算案 投地轉積極



●發展商代表出席中原地產新春團拜

香港文匯報訊（記者 曾業俊）發展局昨日公布新財年土地供應計劃，局長甯漢豪強調會預留多些供應向市場顯示政府有足夠土地，會審時度勢推出以穩定供應。適逢昨日多家發展商出席中原集團的新春團拜活動，他們指預算案推出不少利好經濟的新措施，吸引更多科企及資金來港，料利好香港經濟發展並惠及樓市，樂觀預期今年樓價有約10%升

幅，並稱對優質地皮感興趣。

兩九龍市區盤擬下月售

恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民表示，集團向來對優質地皮充滿興趣，會視乎價格投地。目前樓市明顯轉旺，升勢溫和有序，預料今年住宅供需仍有一定差距，息口因素亦趨向

正面，對樓市看高一線。他又指，紅磡「首匯」蓄勢待售，最快下周上載樓書，很大機會下月開售。此外，該部今年有機會推出土瓜灣「壹沐」2期（約410伙）及古洞北項目（約682伙）等項目。

建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，集團與市建局合作的大角咀項目最快下周命名，計劃下月開售，涉約122伙，主打中小型單位。旗下赤柱「One Stanley」至今累售35伙，稍後將推出針對稅項的優惠。他又指，集團對新年度政府賣地計劃充滿興趣，目前住宅市場已復甦反彈，預計今年中小型單位樓價可升5%至10%，豪宅樓價有望升8%至13%。

豪宅上調印花稅影響微

鄭智榮又指，財政預算案推出多項新措施，包括調高多項免稅額、全速推進北都建設，以及大力發展智慧能科技等，可吸引更多科企及資金來港，料對本港短中長期經濟發展均有正面影響。至於預算案上調樓價1億元以上的豪宅物業印花稅至6.5%，他相信不會對相關成交造成明顯影響。

遠東發展地產總裁方文昌表示，集團計劃下半年推出與市建局合作發展的西營盤桂香街項目，涉約200伙，亦會研究賣地計劃內地皮是否適合集團發展。

盈大地產銷售及市場總監陳惠慈表示，集團與資本策略合作的中環半山「雅盈峰」昨售出6伙，套現約2.1億元。由於市場反應理想，集團有機會調整價錢，超高層單位會留待現樓發售。

升勢加快 施永青料全年樓價升20%

香港文匯報訊（記者 曾業俊）踏入馬年，樓市急速轉旺，中原集團創辦人施永青昨日出席中原地產新春團拜時表示，2026年「峰迴路轉」，樓市升勢加劇，首兩個月主要二手屋苑樓價已升一成至一成半，因此將全年樓價預測由原本按年升15%上調至升20%，上半年大部分屋苑樓價升幅料達15%。他認為，目前香港經濟結構仍未能與房地產脫鉤，雖然創科等新產業已見一定成就，但短期內特區政府的財政來源仍要依賴賣地及物業印花稅等地產收入，而市民儲蓄財富亦主要依靠物業，因此預料未來幾年本港地產前景樂觀。

政府「非常著緊」樓市復甦

施永青指，新一份財政預算案未為樓市推出太多措施，反觀前年政府宣布「撤辣」、去年削減印花稅並鼓勵銀行為家提供按揭，惟今年不但無政策扶持，反而上調億元以上住宅交易印花稅至6.5%，相信多少壓抑樓市，但同時反映政府認為住宅樓市已相當穩健，無需再作扶持。

他認為，政府向來「非常著緊」本港樓市復甦，尤其是北部都會區需要發展商積極配合建設，因此並不希望樓市動力消散，而在此前提下政府仍繼續加印花稅，證明樓市動力充沛。他預計，今年樓市「升勢會加劇，升幅會加大」，並認為去年底預測今年全年樓價升幅15%是「太保守」，相信樓價到今年年中已升15%，全年將升近20%。

發展商定價料「積極好多」

新盤市場方面，施永青認為發展商在旺市「唔只求量，更會求價」，預計上半年新盤定價將「積極好多」，但由於短時間加價變快會令銷售速度放慢，料市場對價錢有一定回應，上半年樓價升幅將大過下半年，但成交量或會放慢。至於地皮方面，他預計今年地價升幅將大過樓價，相信新一個財政年度政府賣地表內的9幅住宅地皮可全數賣出，而且造價將高過市場估值。

另一邊廂，美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽表示，馬年開好局，新春伊始一手成交量造好。據美聯物業資料顯示，馬年大年初一至初十新盤成交量錄約175宗，較去年蛇年同期的137宗按年大增27.7%，並創自2021年後的5年同期新高。

他又指，2026年樓市「一馬當先」開好局，樓價升勢持續，「美聯樓價指數」最新報138.66點，按周升0.37%。樓價已經連升13周，創出自2019年6月以來的按周連升最長紀錄，本年迄今樓價已升2.93%，而且較去年低位累升9.8%，預期今年全年樓價將升約10%至15%。

