

中國火箭成功回收
全球首次網系捕獲



A2

引流中東資本入港
應科院技術出海



A4

高盛看好中央力撐
港今年IPO集資料破頂

A5

擬今年立法保障外賣員
涉事平台分攤工傷賠償

A6

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全港各地發行

2026年7月

11 星期六

丙午年五月廿七 初十大

今日出版2張6大張

港幣27853 港幣12元



香港文匯網App

2026 世界盃 明日賽程

5:00a.m. (日)
挪威 VS 英格蘭

9:00a.m. (日)
阿根廷 VS 瑞士

本季賣地增3.5倍至逾萬伙 配合北都及鐵路項目上馬

上半年供應已近達全年目標 發展局：把握時機配合整體發展

香港樓市回暖，特區政府因應市況加大推地力度，發展局昨公布本財年第二財季（7月至9月）賣地計劃，官地連同「一鐵一局」及私人發展，合共提供10,190伙，按季勁增3.5倍；上半財年總供應達12,430伙，已接近財年全年1.26萬伙的供應目標，亦較上一財年上半年的6,000伙增加逾倍。發展局局長甯漢豪昨解釋季度供地大增原因，這主要是基於北部都會區及推展鐵路物業發展有特定的時間性，要把握時機配合整體土地和基建發展策略，她強調會監察市場動態，靈活調整賣地表的推地節奏。

●香港文匯報記者 莊程敏



●發展局局長甯漢豪昨公布第二季賣地計劃。香港文匯報記者萬霜靈攝

甯漢豪昨於記者會表示，上半財年供地合共約12,430個單位，非常接近本財年12,600個單位的供應目標，這個數字尚未反映第二季度來自無須修訂地契個案的供應。供應量顯著增長主要反映了政府在發展北部都會區及推展鐵路相關物業時，嚴格把握發展時機，以配合整體土地及基建策略。同時，近期私人市場交投轉趨活躍，發展商投地及推展項目的態度亦見積極。

常接近全年目標，目前的推地安排既能保證短期的供應穩定，亦能為市場提供透明度，確保房地產市場平穩發展。發展局將繼續監察市場動態，並會在後續季度視乎實際情況，靈活調整賣地表的推地節奏。

洪水橋片區項目料下月批出合約

另外，甯漢豪提到上周五(3日)截標的洪水橋片區項目，政府合共收到兩份標書，目前正進行評審，目標是不遲於今年8月底批出合約。該項目預計可提供約3,120個單位，供應量全數計入第二財季的政府賣地供應。

甯漢豪透露，標書內容顯示市場存在競爭。投標者中除了傳統地產發展商，亦有專門營運產業的企業參與合作，這反映出片區發展模式具備吸引力。她指粉嶺北片區預計將成為下一個推出的片區項目。目前大部分收地工作已完成，正進行城市規劃程序，旨在優化產業用地用途，增加彈性。而新田科技城片區因仍有收地工作尚在進行中，預計將於較後階段再作考慮。

屯門第16區站項目提供5510伙

甯漢豪指，例如港鐵公司將推出屯門第16區站（第2期）項目，預計提供約5,510伙，此項目為「鐵路加物業」發展模式，由政府批地予港鐵進行綜合開發，該項目能支撐鐵路發展的需要，供應涉及5,000多個單位，因此不能再放置太久。

本季度總供應量激增，但政府官地只推出一幅位於何文田佛光街的中小型住宅地，預期只提供250伙。甯漢豪回應指，私人房屋土地供應必須從多方面視察，不能僅看賣地表面數字，須綜合考慮不同來源，包括鐵路物業發展、市建局重建項目，以及私人土地業主的發展意向。她稱，「如果只靠政府賣地對應當年供應目標就會有錯配。今個財政年度賣地表的9幅用地，首兩季已推出5幅，餘下4幅土地將視乎下半年情況再作部署。」

甯漢豪預期本年度的供應目標有機會很快達到，甚至在年尾有機會超標。她重申政府的目標是透過多管齊下的方式確保土地供應不間斷，又強調不會因為整體供應充裕而刻意放慢配合北部都會區或鐵路發展的項目。由於上半年整體的供應量已非



停售商業地研改建學生宿舍 業界讚因時制宜

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港賣地市場呈現良好的回暖勢頭，發展商投地氣氛轉趨積極，而本財年上半年供應已近全年目標，反映特區政府高供應策略見效。高力香港研究部及零售顧問主管李婉茵昨向香港文匯報記者表示，整體而言，今年起的五年內私人住宅單位每年平均落成量約1.7萬個，與去年全年一手住宅成交量（2.05萬宗）比較，屬於市場可健康消化的水平。此外，政府因應目前商業市場的實際情況繼續停售商業用地，並積極探討將部分商業地改作專上教育學生宿舍，充分反映政府能準確把握市場脈搏，按市場吸納能力及需求作出適時調整。

高力香港估價及諮詢服務署理主管曾展鵬亦向香港文匯報表示，今季的房屋供應主力將來自港鐵屯門南延線第16區站第二期（涉及5,510伙），以及市建局初推出的庇利街招標項目（1,220伙）。配合剛截標的洪水橋片區三幅住宅地（3,210伙），第二季潛在供應量高達10,190伙。綜合計算，本財年上半年房屋供應已合共達12,430伙，極度接近全年供應目標，相信本季僅推出一幅住宅地皮，是充分考慮了「一鐵一局」即將迎來的大量新供應。

何文田地規模適中具吸引力

政府將於最新一季（7月至9月）招標推出九龍何文田佛光街中小型住宅地。該項目剛完成改劃，位處成熟住宅社區並鄰近何文田港鐵

站。雖然中標財團需撥出小部分樓面興建社福設施，但項目僅提供約250伙，規模適中。市區優質地皮向來具備吸引力，而相對較低的投資規模意味著較低的資金投入要求，可望吸引更多廣泛的市場參與者，預期招標反應正面。

高力又指出，政府適時為賣地條款拆牆鬆綁，能有效釋放地皮價值。隨著何文田地皮正式推出，賣地表內其餘4幅住宅用地（包括沙田石門兩幅地皮、西貢清水灣道及赤柱環角道項目）同樣具備規模適中或位處傳統豪宅地段的稀缺優勢。只要政府在賣地條款上繼續保持靈活，增加項目的發展彈性，相信這批地皮能順利批出，為庫房帶來穩定的賣地收益。

考慮到發展商龐大投資北部區

對於是次只推出一塊小型住宅官地，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚向香港文匯報表示，此次推出地皮招標但不能簡單視為單純的「擠牙膏式」推地。近期北部都會區動作頻頻，考慮到香港活躍的發展商約為十家以內，當發展商需要投入大量資源進行投地、整合產業及為都市發展作出貢獻時，在市區投放資源的空間自然受限。從特區政府的角度而言，在賣地計劃內，包括滾存土地在內，仍會適時推出豪宅地皮，例如赤柱環角道及西貢清水灣的土地。

他相信此次何文田地皮的成交價，有機會創下近年每呎樓面地價的新高。他預料特區政府未來仍會延續過去一年半的推地策略，即以鐵路項目及中小型住宅地皮為主，以便市場吸納。

新盤銷量13年最高 有序推地穩樓市

香港文匯報訊（記者 黎梓田）發展局昨公布本財政年度上半年（4月至9月）賣地計劃，合共可興建12,430個單位，連同已售出的東涌第106A區地皮（990伙），已接近全年供應目標12,600伙的水平。美聯物業分析師岑頌謙指出，樓市氣氛持續好轉，上半年新盤銷售量更創自2013年一條例後的紀錄同期新高，市場信心逐步修復，「庫存減、需求增」的推動下，增加發展商的投地意慾。另一方面，政府持續積極推地，並按市場情況有序補充土地來源，既可維持中長期供應穩定，亦可為未來樓市健康發展建立更穩健的基礎。

岑頌謙指出，未來3至4年一手住宅潛在供應由紀錄高位回落約1.1萬伙（減約9.8%），當中現樓貨尾的跌幅更為顯著，連跌四季累計大幅減少約8,000伙（減約28.6%），反映市場庫存持續消化。

中短期私宅供應逐步回落

岑頌謙補充，雖然本財政年度土地供應大有機會超過全年目標，然而上述潛在供應至

實際推出市場需時，相信不會對中短期私人住宅房屋供應帶來影響。根據政府預測，今明兩年私人住宅落成量將按年回落約8%及9.5%，2027年將跌至約1.53萬伙，較2024年高位回落逾36%，反映中短期私宅供應仍會逐步回落。

市道分化 核心區抗跌力強

另一邊廂，利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，本財年上半年供應已近全年目標，反映高供應策略見效，令下半年因應市況作出調控時更具彈性。雖然新一季土地供應增加，但目前市況持續復甦向好，優質項目仍受追捧，料整體樓價將維持穩步升勢。供應結構則呈現兩極化，當中何文田市區優質細地稀缺，發展商競投積極，落成後保力值強；反觀屯門鐵路項目及洪水橋片區共涉及逾8,600伙，新界新盤競爭加劇，長期消化需時，定價將趨審慎。整體而言，核心市區物業抗跌力突出，新界則以橫行消化供應為主，分化市道將持續。