



隨着香港第一個五年規劃及新一份施政報告公布，為香港樓市的長遠發展奠定堅實的政策基礎，強化市場對後市信心。有地產代理認為，受惠於港息不跟加等多重利好因素，樓市進入「黃金十月」，物業交投明顯轉趨積極，料10月一手市場的暢旺勢頭得以延續，全月一手宗數有望錄逾2,000宗，比9月份的約1,400宗增約42.9%，相信第四季樓市可展現強勁開局，並預計一手加二手住宅合共錄得約1.78萬宗買賣成交。

●香港文匯報記者 黎梓田

美聯集團行政總裁暨美聯物業執行董事馬泰陽表示，發展商推盤步伐加快，購買力持續釋放，帶動9月一手成交量錄得約1,400宗，連升兩個月，創下4個月新高，反映一手市場需求穩步回升。展望後市，馬泰陽稱，10月份多個新盤部署登場，市場供應更趨多元化。尤為值得注意的是，部分項目開價相當吸引，料引發購買力釋放。

私樓一手成交月內料破2000億

在推盤量與吸引定價雙重帶動下，馬泰陽預期10月一手市場的暢旺勢頭得以延續，若發展商推盤速度理想，全月一手宗數有望錄逾2,000宗，不但連續3個月錄得逾千宗，相信第四季樓市可展現強勁開局。今年新盤市場表現暢旺，一手吸金力持續強勁，表現亮麗。綜合一手銷售網資料及市場消息，今年首9個月全港一手私宅成交金額已突破1,900億元，表現相當理想。按目前的推盤節奏及承接力度推算，相信踏入10月內即可進一步衝破2,000億元關口，屆時將是自2017年以來最快突破2,000億元的一年，足見今年新盤市場的吸金步伐明顯加快。

馬泰陽又指出，隨着市場氣氛改善，發展商將加快推盤步伐，進一步釋放剛性需求、換樓需求及長線投資需求，住宅市場有望迎來更廣泛的交投回升。預測第四季一手私宅成交量將按季增加約50%，至約5,100宗；二手住宅成交量則料按季增加約10%，至約1.27萬宗；一手加二手住宅則合共預計錄得約1.78萬宗買賣成交。

租金與樓價方面，租金接連破頂，但現時樓價較2021年歷史高位仍低近16%，具備一定「追落後」空間，預計第三季樓價數據維持平穩向上，全季微升約1%；第四季則有望重回上升軌道，單季升幅擴大至近4%，並維持全年樓價上升約15%的預測。

港息按兵不動利好入市

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新一份施政報告對樓市着墨不多，但吸引人才仍是政府大方向，隨着專才、優才來港人數持續增加，香港住屋需求有增無減，租金支持下，料推動第四季樓價持續向升。再加上最新一次美國議息，香港銀行未有跟隨加息步伐，亦加強買家入市信心，同時日前中美兩國元首會面，亦反映雙方關係和諧，對物業市場屬利好消息，近期一手市場百花齊放，預計10月份更可突破2,000宗。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮亦表示，樓市經歷短暫喘息後，在經濟表現向好、股市反彈及需求持續下，已迅速止跌回穩，後市走勢仍樂觀。預計第四季全港合共錄得14,100宗私人住宅買賣登記，當中一手私宅料約4,500宗，料較第三季的約3,050宗多出47.5%；二手則料錄9,600宗，料較第三季的8,680宗多出10.6%。

陳海潮補充，預測第四季整體成交1.41萬宗，較第三季的約11,730宗多出20.2%，主因是第三季基數較低，而經第三季整固後，新盤重新積極推盤，而向隅客回流二手市場，亦可帶動二手一同轉旺。2026年全年總計，整體私宅買賣登記料達約63,660宗，料較2025年的57,905宗多出9.9%。

港五年規劃政策利好 樓市勢迎「黃金十月」

地產界：本月一手成交料逾2000宗 第四季量價齊升



●地產代理業界普遍認為，香港第一個五年規劃及新一份施政報告對香港樓市帶來長遠且結構性的利好支持。



●施政報告雖沒有直接刺激措施，但業界認為，在來港人才等政策支持下，二手樓市表現會迎來復甦。



●香港第一個五年規劃支持下，企業對市場信心有望持續穩健，有助減低寫字樓空置率。圖為中環商業區。

寫字樓空置率料改善

香港文匯報訊（記者 陳鍵行）香港工商物業市場第三季持續回穩，其中寫字樓市場率先反彈。測量師行普緒集團最新發表的《2026年第三季香港地產市場分析》指出，受金融及跨境財富管理活動持續擴張帶動，香港寫字樓樓面需求增加，預料空置率將見頂回落。

報告引用差估署數據指出，今年首7個月整體寫字樓價格及租金較去年底分別上升約2.6%及0.2%，其中灣仔及銅鑼灣區表現較佳，租金較去年底上升約3.3%。

商舖市場方面，普緒指市場呈現消費結構兩極化。核心區受內地品牌進駐，以及珠寶鐘錶等高價值消費上升帶動而保持穩定，相關類別

首7個月銷貨價值按年增長24.3%；民生區則因餐飲及超市等消費疲弱，面臨降租壓力。

新型工業發展助降工廈空置

工廈市場方面，普緒指出，特區政府於香港第一個五年規劃中提出將新型工業產業佔本地生產總值（GDP）比重提升至5.5%。隨着北部都會區加快造地及收回零散棕地，打鼓嶺等傳統棕地重鎮將轉型為複合型新區。該行認為，大量受影響棕地企業將面臨搬遷需求，或觸發新一輪工業物業搬遷潮，並帶動元朗及粉嶺等鄰近北部都會區重點園區的工廈及物流倉庫需求，改善區內工廈空置情況。

首10月物業註冊量料7.55萬宗增17%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，9月首29日整體物業（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等）註冊量共錄6,131宗，已超越8月全月5,768宗，連跌兩個月後回升，並估計9月全月註冊量最終將達6,400宗，屆時按月升幅將超過一成。美聯物業預料香港息率未有跟加，加上新盤熱銷利好樓市，預料10月份的註冊量有望挑戰6,700宗水平。

美聯物業分析師岑頌謙指出，9月市況較8月進一步向好，其中新盤市場尤為熾熱，一手成交量連升兩個月並創下4個月新高；美國雖然重啟加息，但香港息率未有跟加，配合新盤熱銷都利好樓市氣氛，預料相關成交將陸續於10月份的註冊量中反映出來，宗數有望挑戰6,700宗水平。

住宅升幅高於整體

9月份整體物業註冊量回升，住宅註冊量成為當中的推動力。回顧9月首29日註冊量，撇除一手公營房屋後，一手私宅及二手住宅註冊量合共錄5,042宗，同樣已超越8月全月4,690宗，估計9月住宅註冊量最終有望達5,300宗，屆時按月將增加約13%，升幅將較整體物業更

急勁。

岑頌謙續稱，若以本年截至9月29日累計，整體物業註冊量已超越6.85萬宗，連同10月估計一併計算，今年首10個月有望達7.55萬宗，將較去年同期64,582宗增加約17%，並創自2021年後的5年同期新高，足見今年整體樓市表現進一步改善。

另一邊廂，香港置業研究部董事王品弟表示，據香港置業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，9月首29日錄5,042宗住宅物業（包括一手私宅、二手私宅及二手公營房屋）註冊，較8月的4,690宗增加約7.5%；若以目前註冊進度推算，料9月全月錄近5,300宗，按月回升逾一成。

樓價逾1000萬成交旺

若以金額劃分9月首29日住宅物業註冊量按月表現，當中逾1,000萬元住宅物業錄961宗註冊，較8月的713宗錄得約34.8%的增幅；逾500萬至1,000萬元住宅物業錄2,006宗註冊，較8月的1,708宗亦增加約17.4%；相反，500萬元或以下住宅物業錄2,075宗註冊，較8月的2,269宗減少約8.6%，主要因宏福苑收購個案於7月及8月註冊登記高峰過後，9月已逐漸減少。

第四季樓市利好因素

政策層面	香港第一個五年規劃及新一份施政報告加持	香港第一個五年規劃及新一份施政報告出台，為樓市長遠發展奠定政策基礎，鞏固市場後市信心；政府持續吸納專才、優才，住屋需求持續增長。
息率與外圍環境	港息不跟隨美國加息	美國議息後，港銀未有跟隨加息，減輕買家供樓壓力，提振入市信心；中美元首會面，外圍氣氛轉趨和諧，利好物業市場。
供應湧入與開價吸引	發展商加快推盤，部分新盤開價吸引	10月多個新盤陸續登場，供應更多元化；部分項目定價具吸引力，釋放購買力。9月一手成交約1,400宗，連升兩個月，創4個月新高。
需求基礎	剛性、換樓及投資需求同步釋放	人才持續來港，居住需求增加；租金接連破頂，樓價較2021高位仍低近16%，存在「追落後」空間；經濟向好、股市反彈帶動財富效應，向隅客回流二手市場。
市場氣氛	樓市經整固後止跌回穩	第三季為整固期，基數偏低；隨市場氣氛改善，一二手交投同步回升，業界預計第四季量價齊升。

整理：香港文匯報記者 黎梓田

指標屋苑交投企穩 一手市場蓄勢待發

香港文匯報訊（記者 陳鍵行）香港二手樓市交投維持平穩。利嘉閣地產數據顯示，全港50個指標屋苑於上周共錄71宗買賣，按周持平，維持近四周高位；其中港島及九龍交投回升，新界則錄得下跌。利嘉閣地產研究部主管陳海潮預料，橫跨9月至10月的黃金週的一周，50指標屋苑買賣將擺脫橫行格局，續呈穩步微升。

陳海潮表示，隨着9月中旬的香港第一個五年規劃及新一份施政報告策略性措施的公布，以及美國議息結果相繼落實，左右市場的主要因素已塵埃落定，二手樓市整體氣氛維持平穩。不過，發展商近期積極以貼市價吸引購買力流入新盤市場，致令指標屋苑買賣仍未能取得明顯突破。

按地區劃分，上周港島區及九龍區指標屋苑交投量同錄增長，新界區則按周減少。當中港島區8個指標屋苑上周共錄14宗買賣，較前周的7宗增加一倍，其中太古城上周錄得5宗成交，按周增加25%；不過海怡半島成交量則由前周的3宗，減少2宗至上周的1宗。

九龍區方面，21個指標屋苑上周共錄29宗交投，較前周的25宗增加16%，其中美孚新邨上周錄4宗買賣，按周升幅達三倍；海濱南岸交投量由前周的2宗，升一倍至上周的4宗；海逸豪園內錄得5宗成交，按周增加25%。

至於新界區，21個指標屋苑上周共錄28宗買賣，較前周的39宗大跌約28%。其中大埔中心交投量由前周的4宗，減少75%；沙田第一城期內錄得2宗成交，按周跌幅達67%；名城及柏慧豪園各錄1宗買賣，按周分別減少50%。

「零成交」屋苑數大減

此外，在全港50個指標屋苑之中，上周共有13個屋苑錄得「零成交」，較前周的20個減少35%，當中港島區及九龍區各佔1個及7個屋苑，新界區則佔5個。

展望後市，陳海潮指出，隨着中美元首會晤成果理想，加上最新官方樓價指數止跌回穩，有助鞏固買家入市信心。雖然近期一手市場持續以優惠價爭奪客源，短期對二手市場構成壓力，但新盤熱銷亦有助帶旺整體樓市氣氛，估計未能成功抽中新盤的向隅客源將陸續回流二手市場。

機管局委任高層 推進SKYTOPIA發展



●陳正思 受訪者供圖

香港文匯報訊（記者 蔡競文）機場管理局前晚宣布，已就11 SKIES發展項目與新世界發展（0017）達成協議，提前終止該項目的合約，新世界並將該項目相關資產，包括三幢辦公大樓及娛樂樞紐，明年4月1日無償移交機管局。機管局昨日（10月1日）宣布高層任命，任命商務執行總監陳正思同時擔任

機管局附屬公司 IEC Holdings Limited 行政總裁，負責包含11 SKIES的SKYTOPIA業務發展。

11 SKIES是機管局SKYTOPIA戰略架構內的核心商業與娛樂綜合體，建築面積約380萬平方呎，結合了大型商場、娛樂設施及甲級寫字樓群。11 SKIES原由新世界發展總投資200億元建設及營運，惟由於新世界發展陷入嚴重債務問題，前日與機管局達成協議，提前終止該項目的合約，新世界發展附屬公司樂斯有限公司將交回相關租約，與該項目相關的資產，包括3幢辦公大樓及娛樂樞紐，將無償轉移予機管局。除轉移相

關資產外，新世界發展將向機管局支付超過30億元，當中包含現金及現金等價物。

設專責公司發展11 SKIES

機管局指出，將成立專責附屬公司，組建專業團隊負責11 SKIES發展，目標是在全球招攬頂尖娛樂營運商及商業夥伴，並配合SKYTOPIA其他主要項目，於2028/29年起陸續投入營運。

機管局昨日公布兩項高級管理層任命。原任機場運行執行總監的姚兆聰獲委任為首席營運總監。商務執行總監陳正思同時擔任機管局附屬公司 IEC Holdings Limited 行政總

裁，負責SKYTOPIA業務發展。

機管局表示，陳正思將繼續領導商務範疇的工作，負責機場零售業務，以及機場土地及物業組合的整體發展與管理。作為IEC Holdings行政總裁，她將帶領SKYTOPIA旗下多個重點項目，包括致力發展11 SKIES成為區內領先的娛樂樞紐，以及香港規模最大的遊艇設施「機場遊艇港灣」。

姚兆聰出任首席營運總監後，將領導機場運行、物流貨運與航空產業等範疇的業務，負責管理香港國際機場核心營運及安全、顧客服務，以及航空貨運營運與發展等工作。



●姚兆聰 受訪者供圖