

香港第一個五年規劃及新一份施政報告為香港的長遠發展擘畫新藍圖，發展商看好樓市前景，進取競投住宅官地。地政總署昨日公布，嘉里建設以約43.08億元中標何文田佛光街住宅地，每方呎樓面地價約20,738元，較市場預期上限高53.6%，是嘉里約8個月來再度中標官地，也是九龍區2021年10月以來最高的每方呎樓面地價。市場分析指，是次地皮為繼2016年3月何文田常盛街之後批出的官地，物以罕為貴，料落成後實用呎價可高達4.5萬元。

●香港文匯報記者 黎梓田

佛光街住宅地皮上周五截標，合共收到10份標書。入標的財團包括長實、新地、華懋、會德豐地產、嘉華國際、中國海外、嘉里建設、保利置業，以及信置夥拍鷹君合組財團等。地皮佔地約5.56萬方呎，住宅樓面面積上限約20.77萬方呎，呈不規則形狀，料可提供約250伙。

綜合市場資料，該地皮在截標前的市場估值介乎約18.69億至28.05億元，每方呎樓面地價約9,000至1.35萬元，若以此計算，是次地價較市場預期上限高出53.6%。發展商需負責興建一所長者鄰舍中心分處及一所精神健康綜合社區中心分處，並無償移交予政府。

嘉里於今年2月中標對上一幅官地，當時以逾13.83億元中標筲箕灣東大街住宅官地，以可建樓面14.8萬方呎計，每方呎樓面地價約9,343元，即嘉里約8個月來再度中標官地，兩地共涉56.91億元。

印證「麵粉價」急升

華坊諮詢評估資深董事梁泓泓昨向香港文匯報表示，嘉里的中標價遠高於市場估值，延續上次中海外高價投得市建局紅磡海旁的項目的升勢，確立了「麵粉」市場價格急升的情況。嘉里的高價反映其非常看好後市。另外地皮屬極罕有的豪宅地段，是繼2016年3月何文田常盛街後批出的官地，料發展商會將該項目打造成為豪宅大單位。以中標地價計，日後每方呎實用面積均價要達到4.5萬元才夠「維皮」。

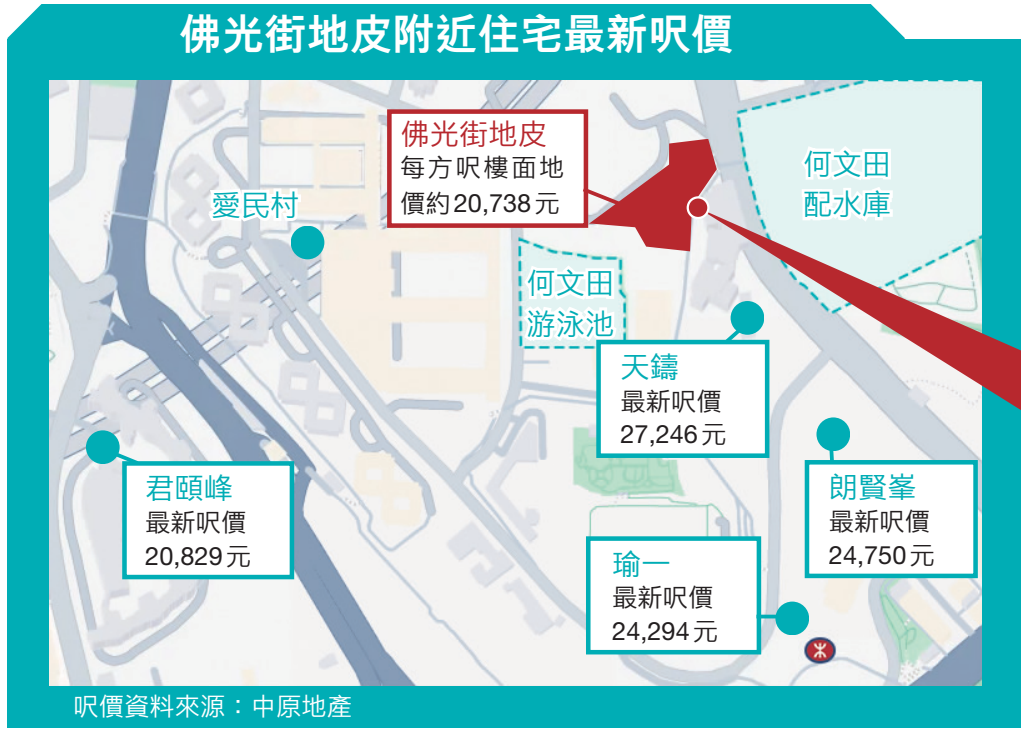
萊坊大中華區估價執行董事及諮詢部主管方耀明也認為，中標價高於預期，這反映發展商對於位置好的地皮非常有興趣，近年何文田及附近都沒有政府地推出，物以罕為貴，所以反應及結果比想像中好。估計日後實用面積呎價要達4萬元或以上，才有合理利潤。

優質地皮或迎爭奪戰

美聯測量師行董事林子彬指出，佛光街住宅地皮的中標價折合每方呎樓面地價約20,738元，較市場預期估值上限高出逾五成，是自2021年10月九龍塘廣播道地皮成交後的九龍區最高樓面地價。他認為，是次地皮屬罕有優質市區豪宅用地，入標反應已相當理想，是次的中標地價對豪宅後市或會帶來

嘉里43億奪何文田豪宅地 超市場預期上限逾五成

分析：發展商非常看好後市 落成呎價料達4.5萬元



●地政總署昨日公布，嘉里建設以約43.08億元中標何文田佛光街住宅地，每平方呎樓面地價約20,738元，較市場預期上限高53.6%。
資料圖片

何文田佛光街住宅地資料

地段編號	九龍內地段第11301號
地盤地點	佛光街，鄰近豪宅屋苑天鑄
地盤面積	約5.56萬方呎
可建樓面	最高約20.77萬方呎
單位數目	約250伙
其他	須為政府興建長者鄰舍中心分處和精神健康綜合社區中心分處各一所

一定指標作用，料有助刺激同區樓市並帶來支持。

林子彬續稱，地皮位處傳統豪宅地段，鄰近區內多個豪宅項目，並鄰近港鐵何文田站，雙捷線轉乘站的交通優勢，中高層單位可享開揚景觀，料不少單位有機會享有海景，項目同時鄰近理工大學及都會大學，估計項目落成後的租務需求亦會相當殷切。他補充，不少發展商近期見市況向好，亦有加快增加土地儲備，料未來競投優質地皮的意欲亦會有所增加。

何文田地段矜貴 上次賣官地已十年前

特稿 今次嘉里建設以約43.08億元奪何文田佛光街住宅地，每方呎樓面地價約20,738元，較市場預期上限高53.6%，市場估計日後售價每呎需逾4萬元才有利潤，反映發展商對後市相當有信心。事實上，地政總署歷年來批出的何文田住宅官地，數量非常稀少且極具指標性，每次推出都成為市場焦點。在此之前，何文田區已有整整十年沒有政府官地中標紀錄，同區上一次賣地要追溯到2016年3月。

當時位於何文田常盛街的九龍內地段第11257號地皮，前身為警察汽車扣留中心，由高銀金融旗下的金銀有限公司以近64億元投得。該地皮可建樓面面積約58.58萬方呎，每呎樓面地價約為10,889元，隨後被發展為豪宅屋苑「傲玟」。

2013年曾誕「百億地王」

在2013年，何文田區曾罕有地在同一年內誕生了兩幅大型住宅官地成交。首先是2013

年3月，嘉里建設以高達116.9億港元的天價，摘下常樂街與常盛街交界的九龍內地段第11227號地皮，成為當時轟動市場的「百億地王」。該項目規模龐大，最高可建樓面積逾114萬平方呎，每呎樓面地價約10,233元，其後落成發展為大型豪宅屋苑「皓畋」。

緊接在同年6月，鄰近的佛光街與常富街交界地皮（九龍內地段第11228號）亦隨之開標。該地皮由會德豐地產以38.29億元成功競得，最高可建樓面面積約38.77萬平方呎，折合每呎樓面地價為9,875元。該址後來發展成住宅項目「ONE HOMANTIN」。

除了上述由地政總署直接招標的住宅官地外，何文田區內另一個重要的土地供應來源為港鐵鐵路項目。在2016年12月，何文田站第1期物業發展項目由高銀金融與相關財團投得。該項目的補地價金額約為62.82億元，以可建樓面積約74.2萬平方呎計算，每平方呎樓面補地價約為8,459元，其後轉手屬君發展成現今的「朗賢峯」。

●香港文匯報記者 黎梓田

樓市穩步復甦 豪宅甲廈交易齊向好

香港文匯報訊（記者 蔡競文、岑健樂）今年上半年香港經濟按年增長5.1%，表現亮麗，加上IPO市道持續火熱，金融機構持續拓展業務，以及高淨值人士湧入，世邦魏理仕昨指出，香港樓市首三季進一步復甦，其中豪宅價格年初至今上升5.3%，較2025年3月低位更高出11.3%；甲廈空置率及商業地產投資亦有改善。該行指出，踏入第四季，香港房地產市場在用家及投資市場兩方面均展現更穩固的復甦動力。

世邦魏理仕：豪宅價已升5.3%

根據世邦魏理仕的統計，香港豪宅市場在第三季仍保持韌性。豪宅價格年初至今上升5.3%，較2025年3月低位高出11.3%。超高價豪宅需求持續強勁，前三季共錄得197宗成交金額逾1億元的住宅買賣，按年大增109.6%；總成交金額282億元，按年增54.9%。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩昨表示，儘管市場面對利率前景不明朗及資本流動監管趨嚴等挑戰，香港豪宅市場依然展現強勁韌性。高淨值人士，尤其是來自內地的買家，持續支持超豪宅市場需求，而新增優質豪宅供應有限，亦支撐核心地段物業價值。預期今年餘下時間豪宅價格將大致保持穩定。

中環A1級甲廈租金升24.3%

甲級寫字樓方面，世邦魏理仕香港顧問服務首席營運官馮慧詩指出，寫字樓市場於第三季持續向好，中

環強勁的租賃需求，以及自2018年以來最強勁的年初至今淨吸納量，進一步鞏固市場復甦勢頭。該行數據顯示，甲廈整體市場空置率由今年3月底的16.9%，降至9月底的15.5%；其中，大中環區的整體市場空置率由今年3月底的10.1%，降至9月底的7.9%。

空置率下降為租金帶來支持，整體寫字樓租金按季上升3.2%，連續四個季度錄得增長，令年初至今累計升幅達6.7%。中環租金年初至今上升15.8%，其中中環A1級甲廈租金大升24.3%，為2010年第四季以來最強勁增幅。其他核心商業區租金亦錄得按季及年初至今增長，但非核心區市場租金則持續下跌。該行預期，全年香港甲廈整體租金升7%至8%。

投資市場成交額亦顯著增加。今年第三季投資成交額達180億元，按季大幅增長79%。投資者對學生宿舍改建項目興趣持續濃厚，季內共向相關資產投放53億元資金。年初至今全港投資成交額累計達432億元，相當於2025年全年成交總額的94%。

踏入第四季，世邦魏理仕指出，香港房地產市場在用家及投資市場兩方面均展現更穩固的復甦動力。寫字樓市場強勁的淨吸納量、持續下降的空置率、穩健的零售租賃需求，以及投資活動增溫，均反映市場復甦範圍正逐步擴大，並受到商業信心及經濟基本面的支持。

該行認為，儘管全球經濟前景不確定性及融資成本仍然是值得關注的因素，但香港作為國際金融中心的地位、資本市場活動日益活躍，以及與粵港澳大灣區持續深化融合，均為市場提供有力支持。



●馮慧詩（右三）指出，寫字樓市場於第三季持續向好。
香港文匯報記者岑健樂 攝

香港甲廈租金及空置率

甲廈整體市場租金變化			
第一季*	第二季*	第三季*	2026年 全年預測
+1.4%	+2%	+3.2%	+7%至+8%
甲廈整體市場空置率數據			
第一季	第二季	第三季	
16.9%	16.3%	15.5%	
註：*為按季升幅			
整理：香港文匯報記者 岑健樂			

持在七成以上的高水平，反映大型銀行主導地位穩固，中小型銀行須以更進取的回贈策略突围。

按揭回贈差距擴大

中原按揭董事總經理王美鳳則表示，目前市場上主流銀行按揭回贈介乎貸款額之1.2%至1.5%為主，最近部分銀行積極上調按揭回贈至明顯高於市場水平，按揭回贈個別高達2%、個別目標客群更高達2.5%不等，按揭回贈至近三年新高水平，有利高效吸納按揭客戶及目標客群。

王美鳳續指，最近市場上按揭優惠百花齊放，反映銀行對樓按揭正面積極取態，為樓市帶來多個正面訊息，利好樓市繼續向好發展。

銀行按揭戰升溫 現金回贈最高2.5%

香港文匯報訊（記者 岑健樂）近日銀行間的按揭戰競爭激烈，市傳有港資銀行將按揭現金回贈大幅提高至貸款額的2%，專才客更可額外多0.5個百分點至最高2.5%。有熟悉銀行按揭業務的專家指，目前主流銀行按揭回贈約1.2%至1.5%，隨著第四季來臨，個別銀行或進一步上調回贈追趕全年業績，按揭優惠百花齊放，對樓市帶來正面支持。

早前紛出低息吸客

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，大型銀行

自年初起積極爭取按揭業務，推出多元化按揭計劃以吸引優質客戶。目前有兩間大型銀行將定息按揭計劃延續至今年年底，定息期內息率固定為2.93厘；另一大型銀行則早前推出「先P後H」按揭計劃應戰，該計劃首兩年或三年的息率更低至2.68厘。部分中小型銀行行為提升競爭力，近期開始提高按揭現金回贈，爭取今年全年以至明年年初的按揭業績，針對特定優質客戶或條件，回贈或更為優厚。

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，四大銀行的現樓按揭市佔率已連續五個月維

港上月PMI降至49.2 連續兩月收縮

香港文匯報訊（記者 周曉菁）標普全球公布香港9月採購經理指數（PMI）由8月的49.5，回落至49.2，連跌兩月並小幅低於50的榮枯分界線，反映私營企業營商環境持續收縮。星展香港經濟研究部經濟學家林達雋分析，受高基數拖累，香港進出口本季增速或回調，加息周期亦可能影響借貸需求及消費情緒。

他指出，十一黃金周的旅客表現有助帶動香港旅遊業，但部分中低收入行業，例如餐飲和建築業的失業率仍有上升跡象。若香港營商環境要重返擴張，要視乎人工智能的需求能否保持強勁並帶動外部訂單表現，以及樓市及股市能否保持暢旺，為消費者帶來正面財富效應。

標普調查顯示，受客戶數量減少及市場競爭加劇影響，企業爭取新訂單仍面對壓力。不過，9月新增訂單跌幅較8月收窄，部分受訪企業表示，透過價格策略及取得新項目帶動接單表現，新訂單情況有所改善。

出口業務則見好轉，9月新出口訂單恢復增長，擴張速度為3個月來最快，並創6月以來最高水平；來自內地的訂單量亦顯著增加，且連升4個月。私營企業大幅縮減人手，就業職位連續6個月下跌，9月削減職位的速度更是近6年半以來最快，企業指員工離職後不作填補，以節省成本。

企業對前景轉趨審慎

值得留意的是，企業對未來一年的經營前景轉趨審慎。調查指出，商業信心連續3個月走弱，企業憂慮經濟環境充滿挑戰、訂單不足引發激烈競爭，以及關稅政策等不明朗因素，與2020年9月以及去年6月的紀錄看齊。

標普全球市場財智經濟研究部總監Andrew Harker表示，基於PMI指數與GDP同比增長率歷年變化的關係，客觀事實反映，第三季度的官方數字應可顯示經濟持續增長。月內雖曾釋放初步的正面訊號，但企業憂慮新訂單依然匱乏，對經營前景趨悲觀，惟積壓訂單增加，顯示當有新訂單湧入，企業或需盡快提升產能。