

港大上調香港全年GDP增長預測至4.1%

香港文匯報訊（記者 莊程敏）受惠出口增長超預期、旅遊業強勁復甦等動力支持，香港上半年經濟增長強勁，香港大學昨上調香港今年全年實質本地生產總值（GDP）增長預測，較上次公布的上調0.4個百分點，至4.1%，主要反映上半年外貿增長較預期佳。

港大香港經濟及商業策略研究所亞太經濟合作研究項目昨發表高頻宏觀經濟預測，將香港今年全年經濟增長上調0.4個百分點至4.1%，該預測數字接近特區政府對今年經濟增長的預測上限。特區政府今年8月14日將今年全年實質本地生產總值增長預測，由原先的2.5%至3.5%，上調至3.5%至4.5%。

電子產品出口暢旺 帶動外貿強勁

港大指出，上調香港全年GDP增長預測主要是反映上半年外貿增長較預期佳。在蓬勃外賣表

現下，人工智能（AI）相關電子產品出口持續暢旺，今年上半年香港實質GDP增長5.1%，其中第二季錄得4.3%增長，較第一季的5.9%增長有所放緩。受到消費者信心疲弱影響，經季節性調整的零售量6至8月按季跌3.4%，第三季實質GDP按年增長放慢至3.7%。

港大預期，在貿易保護主義、中東局勢及利率走向不明朗的陰霾下，預料外貿增長動力於年底前將會減弱。預期本港今年第四季實質GDP上升2.8%，部分原因是對比基數較高。加上就業市場略為轉弱，失業率由今年第二季的3.7%輕微上升至第三季的3.8%，預計第四季維持在3.8%水平。尤幸訪港旅客人數持續上升，今年8月按年上升5.9%，帶動旅遊業相關的服務出口。

對今年餘下時間的經濟形勢，國際貨幣基金組織（IMF）昨日羅列近期的風險，指受到美伊

戰爭引發的能源衝擊、人工智能熱潮可能出現的調整以及全球債券收益率上升的溢出效應等影響，全球經濟下行風險加劇，亞洲經濟增長將在明年放緩。

IMF在亞太地區經濟展望報告中表示，美國貨幣政策路徑的不確定性可能使亞洲金融市場持續波動，能源衝擊引發的匯率和資本流動波動加劇，一些新興經濟體面臨本幣貶值壓力，一些證券投資資金流出，如韓國科技股已遭遇資金撤離。

IMF：倘AI需求調整 亞洲經濟首當其衝

IMF預計美國貨幣政策立場將在今年晚些時候繼續收緊。鑑於亞洲大部分地區的公共債務和融資需求仍然很高，金融條件若突然收緊，可能因償債成本增加而進一步加劇財政壓力。IMF同時警示，AI需求若出現調整，可能拖累

全球經濟增長，鑑於亞洲深度參與AI產業鏈，其受到的影響將更為顯著。IMF預計，亞洲經濟在2026年將增長4.8%，2027年增長4.4%，均高於4月的預測，但低於2025年5%的增速。



●港大指出，訪港旅客人數持續上升，帶動旅遊業相關的服務出口。 資料圖片

政府配合樓市回暖增供應 960伙沙田地本季招標

私宅土地供應逾1.56萬伙 首3季超全年目標逾24%



第三財季招標地皮

沙田石門住宅地
沙田石門大涌橋路與安心街交界
預計提供約960伙

沙田小瀝源學生宿舍用地



沙田小瀝源地皮
預計提供約600個宿位

本財年至今住宅土地供應季度分布

土地來源	第一財季 (4-6月)	第二財季 (7-9月)	第三財季 (10-12月)	首三財季 累計總數
官地招標	990伙 (東涌地皮)	3,370伙(何文田 及洪水橋片區)	960伙(沙田石 門地皮)	5,320伙
鐵路物業發展	5,510伙(屯門第 16區站二期)	0伙	0伙	5,510伙
市建局重建項目	0伙	1,220伙(紅磡 庇利街項目)	1,050伙(土瓜 灣道項目)	2,270伙
私人發展及重建(修訂 地契/補地價)	175伙 (1個項目)	90伙 (3個項目)	1,835伙 (7個項目)	2,100伙
其他	-	-	-	480伙
季度總計	6,675伙	4,680伙	3,845伙	15,680伙

資料來源：政府公布及市場信息 整理：香港文匯報記者 岑健樂

土瓜灣重建項目招標 估值逾40億元

香港文匯報訊 市建局昨日宣布，就土瓜灣道/榮光街發展計劃邀請28間發展商領取招標文件，入標競投項目發展合約，截標日期為11月11日。項目總樓面面積約53.75萬平方呎，預計2032年落成。國際物業顧問萊坊預計，項目每平方呎樓面地價約7,500元至8,500元，整幅地皮估值約40億至46億元。

萊坊執行董事及大中華區估價諮詢部主管方耀明表示，項目以市建局過往發展項目的規模而言

不算太大，惟可配合未來啟德及九龍東發展，相信會受到發展商關注。

啟德九龍東概念加持

根據市建局項目資料，土瓜灣道/榮光街發展計劃位於九龍紅磡，涵蓋土瓜灣道、馬頭圍道、鴻福街、啟明街及玉成街一帶。

項目佔地約6,592平方米，總樓面面積約49,932平方米，當中住宅樓面面積約41,610平方

米，商業樓面面積約8,322平方米，另須提供不少於5,500平方米非住宅樓面面積，作政府、機構或社區設施用途。

招標安排方面，市建局表示，獲邀發展商可與符合招標文件要求的合資格公司組成財團競投，並須於11月11日中午12時前提交標書。由市建局董事會設立的招標遴選小組將評估接獲的標書，並向董事會提交建議，由董事會就批出項目發展合約作最終決定。

建築質量屢出問題 甯漢豪：追究到底

香港文匯報訊（記者 岑健樂）發展局局長甯漢豪昨回應多宗建築質量事故。赤柱豪宅ONE STANLEY獨立屋被揭發樓板鋼筋配置與圖則不符，項目雖已獲發入伙紙，她表示屋宇署正在調查，一旦發現承建商或專業人士失責甚至涉及欺騙，政府必依法追究到底。瑪麗醫院新大樓升降機故障調查報告仍在最後階段，短期會呈交特首，其後會向公眾交代。

待屋宇署完成調查 將公開結果

赤柱豪宅ONE STANLEY其中一間獨立屋，在業主裝修時被發現部分樓板的鋼筋配置與圖則不符，甯漢豪表示，即使項目已獲發入伙紙，仍會依法追究責任。她指，屋宇署發入伙紙後，可能仍有些隱蔽性的地方在當時未有看到。她強調無論是承建商或專業人士，如果過程中被發現有些事未盡責，甚至有欺騙，政府都一定會追究到底。問及如何追究，她表示一切都要等屋宇署完成調查，一定會公開調查結果及依法懲處。

對於瑪麗醫院「臨床大樓1」（Clinical Block

1）的28部升降機曾有24部運作不暢順或不穩定，至今仍有多部升降機被圍封，甯漢豪表示政府目前仍在檢視及研判有關部門及承建商提交的資料，會爭取短期內完成調查工作，並向行政長官李家超提交報告，若行政長官收到報告後，認為仍有地方需要補充，局方會作補充。當行政長官接受報告內容，認為可以公開時，局方會第一時間向立法會發展事務委員會交代，屆時亦會列席立法會衛生事務委員會。在事件中的發現和建議，屆時會公開調查結果。

已就「港人首置盤」鋼筋問題檢控

另外，就長實安達臣道「港人首置盤」項目部分結構的鋼筋未有依照《建築物條例》標準安裝，有三幢樓宇需拆卸重建，她表示屋宇署自去年起已進行檢控行動，分別針對有關承建商及相關專業人士作出檢控。至於賠償方面，她指根據合約，發展商需要在限期前完成項目，若無法依期完成，政府可按地契收取補地價。而發展商與承建商之間的合約問題，則要交由雙方自行處理。

上季補地價金額逾29億 按季飆兩倍

香港文匯報訊 地政總署公布，今年7月至9月錄得補地價金額逾29.34億元，按季回升逾2.3倍。今年第三季，土地註冊處完成註冊的包括12宗契約修訂、2宗換地及1宗地段增批個案；其中，2宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂。該15宗土地交易中，5宗位於港島、7宗位於九龍及3宗位於新界。

包括兩幅北都用地

同時，季內有7個地段以私人協議方式批出，其中一幅批予政府全資擁有的洪水橋產業園有限公司作產業園發展用途；一幅位於河套，批作創新及科技園和人才公寓發展用途；一幅位於石澳，批作花園用途；一幅位於元朗，批予香港鐵路有限公司作住宅發展用途；一幅位於紅磡，批予市區重建局作住宅發展用途；其餘兩幅批予香港房屋委員會作公營房屋發展用地。

香港樓市回暖，特區政府持續增加供應作配合。發展局昨公布本財年第三財季（10月至12月）賣地計劃，將招標出售一幅沙田石門的住宅地，料可提供約960伙。發展局局長甯漢豪指出，連同其他土地來源，本財年首三季私人房屋土地供應預計共達15,680伙，已超越財年全年1.26萬伙的供應目標逾24%。她解釋指，今年市場氣氛整體向好，發展商對市場前景抱樂觀態度，對成熟市區用地有一定需求及承接力，政府因此會保持這個勢頭，於本季繼續推地以配合需求。

●香港文匯報記者 岑健樂



●發展局局長甯漢豪昨公布本財年第三財季的賣地計劃。 香港文匯報記者萬霜靈 攝

甯漢豪進一步解釋指，每個年度訂立的供應目標，雖有助政府規劃推售土地的整體節奏，但這並非一項硬性的供應指標。住宅市場的年度供應數字或會受宏觀環境以及政府協調項目以外的私人供應而有所變動，政府因此一直以較宏觀的角度整體評估市場的供應步伐及趨勢。另外，部分由政府協調的發展項目，不論是北部都會區的推展、鐵路物業發展，以及市區重建項目等，都有一定的時間性，以配合政府的政策需要及當區的整體發展，因此，政府不會純粹因為數字已達標就放慢推地步伐。

石門地皮位處成熟社區 料受市場歡迎

本季將推出的沙田石門住宅用地，來自本財年賣地表，地皮鄰近港鐵石門站，位處石門一個商業和住宅等用途兼備的成熟社區，周邊的設施及交通配套齊全，甯漢豪相信該地皮會受市場歡迎。她補充，該用地原規劃作商業用途，最近已獲城規會批准規劃許可申請，用作私人住宅發展。政府會要求發展商在興建私人住宅的同時，提供小部分樓面作公共停車場，以照顧當區需要。

除政府官地外，本季其他住宅用地來源包括市建局的土瓜灣道發展項目，預計可提供約1,050伙。至於私人土地發展及重建項目方面，暫時預計本季有七個項目完成地契修訂或換地程序，合共可提供約1,835伙。甯漢豪指，此數字反映發展商及市場對市況抱持樂觀態度，亦積極將他們手上的土地進行地契修訂。綜合以上各類土地供應來源，本季私人房屋土地供應預計約3,845伙。連同首兩季的土地供應，首三季私人房屋土地供應預計約15,680伙。

推小瀝源地 建學生宿舍提供600宿位

政府在本季亦將推售一幅位於沙田小瀝源的用地，以用作「城中學舍計劃」下一個專上教育學生宿舍。甯漢豪表示，政府在今年1月邀請市場就三幅潛在可以用來支持專上學生宿舍發展的用地作意向徵集，除沙田小瀝源地皮外，另兩幅分別於啟德及東涌東。政府做了意向徵集，當時市場反應積極，故此本季先推售小瀝源用地試水溫。小瀝源地皮鄰近港鐵第一城站和石門站，附近有不少院校校舍，政府初步估算用地上可以提供一座全新的專上學生宿舍，提供約600個宿位。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，政府本季推出的沙田石門住宅地位於發展成熟社區，鄰近港鐵站，配套完善，能精準迎合發展商偏好並降低流標風險。連同推出沙田小瀝源學生宿舍用地，反映政府靈活善用土地資源。他認為多元化且穩定的土地供給，將進一步鞏固市場信心，帶動樓市在量價平穩的軌道上健康前行。

萊坊執行董事及大中華區估價諮詢部主管方耀明估計，沙田石門用地樓面地價每平方呎約5,000至6,000元，總值約27億至32億元。雖然近期有加息壓力，但參考最近何文田的賣地成交，反映發展商對交通配套和商業發展完善地區的土地較感興趣。沙田之前賣地成績不俗，附近新界東人口眾多，未來會有很多潛在客戶群包括分支家庭客及外區客，要消化960伙不是問題。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部資深董事徐浩賢認為，石門住宅用地有望成為本財政年度較具吸引力的土地供應項目之一。項目發展規模適中，步行約5分鐘即可到達港鐵石門站，且坐落於成熟的綜合用途社區內，就算在加息環境下，相信仍可望吸引發展商競投。