

商務部解讀第八輪中美經貿磋商成果

詳刊A12版

掃碼睇全文

長策周年報告出爐 未來10年房屋供應42萬伙

北都成公營房屋主供應地

【香港商報訊】記者姚一鶴、鍾俠報道：特區政府昨日公布《長遠房屋策略》（長策）2026年周年進度報告，2027/28至2036/37年度十年期總房屋需求估算為41.15萬個單位；計及私營房屋市場空置量調整7800個單位後，總房屋供應目標推算為41.93萬個單位，政府最終將供應目標定為42萬個單位。政府表示，未來5年平均每年提供超過3.5萬個公營房屋單位，是過去25年來新高。

房屋局發言人表示，自2018年長策年度更新以來，公私營房屋新供應比例調整至70:30，政府會在下一個十年期維持有關比例。在42萬個總房屋供應目標中，公營房屋佔29.4萬個，私營房屋佔12.6萬個。

發言人續指，在長策2024年周年進度報告中，政府公布未來十年的公營房屋以逐步邁向60:40的比例作為規劃基礎，興建出租公屋／綠置居單位和其他資助出售單位。下一個十年期將繼續向此方向推進，29.4萬個公營房屋供應目標中，17.6萬個為出租公屋／綠置居單位，另外11.8萬個為其他資助出售單位。

首5年公營建屋約17.6萬伙

最新報告顯示，住戶數目淨增長所產生的房屋需求為18.68萬個單位；受重建影響住戶的需求為5.32萬個，居住環境欠佳住戶需求為12.75萬個，其他因素則帶來4.4萬個需求，合計十年總房屋需求41.15萬個。

其他因素中，非本地學生所產生的房屋需求估算為每年約2310個單位。報告的推算參考2016/17至2025/26年度平均每年增加約7100個學生簽證、約65%學生並非居於院校提供的住宿，以及平均兩名非本地學生共住一個房屋單位等因素。

至於「居住環境欠佳住戶的房屋需求推算」，則維持在12.75萬個單位。房屋局表示，簡樸房制度已於2026年3月起按「先登記、後執法」原則分階段推展，惟目前仍處於起始階段，截至9月底約收到200宗簡樸房認證申請，現階段難以估算未來獲認證的簡樸房數量，以及對居住環境欠佳住戶數目的影響，因此採取審慎做法，維持相關需求推算不變。

公營房屋方面，2027/28至2031/32年度首5年，房委會和房協預計總建屋量約17.6萬個單位，包括約10.33萬個出租公屋／綠置居，以及約7.27萬個其他資助出售單位。與本屆政府上任時的相應五年期相比，居屋供應較當時預計大幅增加約1倍。政府表示，未來5年平均每年提供逾3.5萬個公營房屋單位，較本屆政府上任時相應的五年落成量增加約73%，是過去25年來新高。

差估署：8月樓價指數微升0.06%

【香港商報訊】記者鍾俠報道：香港差餉物業估價署（差估署）最新數據顯示，8月全港私人住宅樓價指數回升320.5點，月升0.06%，按年則升10.98%。相關指數於今年內暫累升約7.3%。

按單位類型劃分，大型單位報288.4點，按月升0.4%；中小型單位則報322.4點，指數按月持平。按單位面積劃分，E類單位報284.1點，按月升0.5%，屬升幅最大；D



類別	單位數目	比例／備註
總房屋供應目標	420000	—
公營房屋	294000	70%
> 出租公屋／綠置居	176000	公營內逐步按60%規劃
> 其他資助出售單位	118000	公營內逐步按40%規劃
私營房屋	126000	30%

資料來源：房屋局

未來10年房屋供應目標

報告又指出，「公屋綜合候候時間」已由2022年3月底的6.1年降至今年6月底的4.8年，縮短1.3年，並連續兩年處於8年多以來最低水平，政府目標在2026/27年度進一步降至4.5年。

根據報告，未來10年公營房屋供應主要來自北部都會區，包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／厦村及元朗南新發展區等，以及東涌新市鎮擴展、啟德發展區、公共屋邨重建和其他用地改劃等。政府表示，已覓得足夠土地，可滿足29.4萬個公營房屋單位供應目標。

其中，第一個五年期約八成項目已進入建築階段，落成時間表相對較為確實；計劃於第二個五年期落成的項目，大部分所需用地仍處於造地或研究階段，發展時間較為浮動，政府會按項目的優次緩急調整推展安排。

私樓供應目標維持12.6萬伙

私營房屋方面，未來10年供應目標為12.6萬個單位，政府表示已有足夠土地滿足有關目標。除了政府賣地項目外，其他土地來源包括鐵路物業發展項目、市建局項目及私人發展項目。

至於較短期供應，根據2026年6月底最新推算，未來3至4年一手私人住宅物業市場供應量預計約9.6萬個單位。

未來房策聚焦四大方向

報告亦列出未來房屋政策四個重要方向，包括：進一步鼓勵市民循房屋階梯上進上流；優化資助出售單位；取締劣質「劏房」、有序推展簡樸房制度；以及持續推動科技應用，提升建造成本效益，確保公營房屋計劃順利推行。

為控制建造成本，房屋局將推出多項措施。由2026年12月起，如承建商採用建築物料資料庫列明的建築物料，審批時間可縮短至1個月；房委會亦會在新招標工程的建築工程規格內納入相類似的國家標準，並物色更多項目應用「BIM自動生成地基工程設計」，平均每座樓宇可節省成本約100萬元。

類及C類單位按月升0.4%及0.2%，分別報289.8點及306.8點。最後，A類及B類單位指數按月持平，分別報340.3點及312.5點。

租金指數再破頂

租金指數方面，8月最新報210.3點，較6月的206.9點，按月升1.6%，續創歷史新高。不論按單位類型及

面積劃分，各項指數均按月上升。當中中小型單位按月升1.7%，報214.4點；大型單位按月升1.6%，報163.5點。

按單位面積劃分，則以A類單位升幅最大，報226.7點，按月升1.9%；其次為C類及B類單位，指數分別報182.5點及210.5點，按月均上升1.7%。D類及E類單位按月分別升1.6%及1.4%，分別報169.4點及151.5點。

在商言商

香港報章

2026年

9月

29

星期二

今天出版1疊共12版
1952年創刊 第26521號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售12元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣



碼上看

推增量政策 促有效投資
國常會重磅部署來了



【一句話力量】
女生讀書重要
還是找老公重要？



挑戰感官 全球首家
嘔心食物博物館登陸啟德



貿發局上調港今年出口增長至42%到47%

【香港商報訊】記者姚一鶴、鍾俠報道：香港貿易發展局（貿發局）昨大幅上調2026年香港出口增長預測至42%到47%，主要反映人工智能（AI）帶動的電子產品需求較預期更強勁和持久，以及今年首8個月本港出口表現理想，按年大增42.5%。貿發局預計，AI相關電子產品需求以及中國內地和東盟等主要市場的廣泛需求，將繼續支持本港今年餘下時間的出口表現。

首8月電子產品出口升52.8%

貿發局指，AI帶動的科技上行周期影響力比最初預期更持久和顯著。踏入7月及8月，環球半導體及電子零部件等科技相關產品需求持續暢旺，令香港出口增長動力進一步增強。

今年首8個月，香港電子產品出口按年上升52.8%，增幅遠高於其他主要行業；同期，貴重珠寶出口則增長24.8%。主要出口市場亦普遍錄得增長，其中對中國內地出口升46.7%，對東盟出口升50.9%。

美國市場方面，儘管美國政府今年7月對包括中國內地及香港在內的多個貿易夥伴加徵新關稅，今年首8個月香港對美出口仍按年大升63.4%。貿發局表示，美國新關稅對香港出口的影響目前尚未完全顯現，但估計其負面影響相對較輕微。

展望今年餘下時間，貿發局預計，AI賦能產品在全球加速應用與普及，加上AI基礎設施投資持續增加，將繼續刺激半導體、電子零部件，以及資訊和通訊科技設備的需求，相關趨勢料遍及中國內地、東盟及美國等主要市場。

Q3出口信心指數保持正面

最新2026年第三季貿發局出口信心指數亦支持出口前景保持正面。兩項核心指標均高於50的好淡分界線，其中現狀指數為51.8，預期指數為51.3，反映出口活動仍有望持續擴張，惟出口商對近期前景看法略趨審慎。

分類指數方面，銷售及新訂單現狀指數為56.7，

預期指數54.9；貿易價值現狀及預期指數分別為57.3及57.0；採購分類指數亦保持在擴張區間，現狀及預期指數分別為57.0及54.8。庫存分類指數重返50以上，現狀指數51.6，預期指數51.1。

市場方面，出口商對大部分主要市場前景仍樂觀，其中東盟預期指數為57.9，居各市場之首，中國內地亦錄得56.4；日本和歐盟同為54.4。美國則錄得44.4，是唯一低於50、未被預期出現擴張的主要市場。

中東局勢仍是出口主要風險

不過，成本仍是出口商面對的主要挑戰。成本分類現狀指數及預期指數分別只有22.1和28.0，均遠低於50，反映成本壓力持續高企。

貿發局指，中東地緣政治緊張局勢仍是香港出口前景的主要風險。持續緊張或令油價維持高位，並促使多家央行收緊貨幣政策應對通脹；若貨幣緊縮周期持續，可能拖慢全球經濟及終端市場需求。惟

香港商品出口表現		
	億港元	比去年同期增減
電子	38166.91	52.8%
> 零部件	29859.03	56.3%
> 製成品	8307.88	41.3%
貴重珠寶	663.16	24.8%
鐘表	352.97	8.7%
服裝	310.01	7.4%
玩具及遊戲	116.06	1.2%
總計	47545.73	42.5%

資料來源：政府統計處及香港貿發局

2026年1月至8月

考慮到上半年以至7月、8月出口增長勢頭持續，加上科技產品需求強勁，貿發局因而將全年出口增長預測上調至42%至47%。