



碼上看

李家超分別聽取 港區全國人大代表/政協委員 就香港五年規劃建言獻策



掃碼睇文

港八大齊列亞洲大學百強 教大嶺大新上榜



掃碼睇文

深港聯袂舉辦 亞洲室內高山滑雪錦標賽



掃碼看圖睇文

油價急升下本港3月整體物價按年漲1.7%

【香港商報訊】記者鍾俠報導：政府統計處昨日公布，本港3月份整體消費物價指數按年升1.7%，較1月及2月合計的平均升幅1.5%為高；而市場預期升幅為1.9%。剔除所有政府一次性紓困措施的影響，綜合消費物價指數在3月份的按年升幅（即基本通脹率）為1.6%，亦較1月及2月合計的平均升幅1.3%為高。處方又指，將3月份的按年升幅與1月及2月合計的平均升幅作比較，可抵銷農曆新年於兩年間不同時候出現（今年在2月，去年在1月）而令價格波動的影響。

3月份，在各類綜合消費物價指數組成項目中，當月價格錄得按年升幅的類別為雜項服務（升4.6%）、交通（升3.9%）、電力、燃氣及水（升3.9%）、雜項物品（升2.8%）、煙酒（升2.1%）、基本食品（升1.2%）、住屋（升1%）以及外出用膳及外賣（升0.8%）。另一方面，綜合消費物價指

數當月錄得按年跌幅的類別為耐用物品（跌2.2%）以及衣履（跌0.7%）。

港府密切監察油價急升影響

政府發言人表示，3月消費物價通脹略有加快，但仍維持溫和。升幅加快主要是反映國際油價因中東戰事而急升，令各燃料相關項目的價格在當月加快上升；其他主要組成項目的價格壓力依然大致受控。

發言人續指，展望將來，國際油價高企應將在短期內繼續逐漸傳導至消費物價內的相關項目，最終的影響將取決於中東局勢的走向。不過，由於影響價格壓力的其他因素仍普遍保持受控，這會有助減輕整體通脹的潛在上升壓力。特區政府已推出短期針對性措施應對最近的燃料價格上升，並會繼續密切監察發展。

本港3月綜合消費物價指數變動		
類別	3月份指數	按年變動(%)
食品	111.9	+0.9
住屋	106.8	+1.0
電力、燃氣及水	153.1	+3.9
煙酒	150.0	+2.1
衣履	108.5	-0.7
耐用物品	94.8	-2.2
雜項物品	104.4	+2.8
交通	114.6	+3.9
雜項服務	112.9	+4.6
教育服務	117.1	+3.9
資訊及通訊服務	91.0	-2.2
醫療服務	125.5	+10.8
總指數	110.5	+1.7

團結香港基金：住宅市場處關鍵轉捩點

私樓價量齊升 後市有支持



團結香港基金昨日發表旗艦年度研究報告《香港房屋趨勢導航2026》。

【香港商報訊】記者姚一鶴、林德芬報導：團結香港基金（基金會）昨日發表旗艦年度研究報告《香港房屋趨勢導航2026》。報告指出，香港住宅市場正處於關鍵轉捩點。經歷調整周期後，本港私人住宅市場呈現「價量齊升」的復蘇勢頭。與此同時，公營房屋供應進入「策略性收成期」，面對老屋老化即將衍生的巨大挑戰，基金會倡議政府把握難得的政策窗口，將政策重心由單純增加供應，轉向系統性推動高齡屋邨重建。

私人住宅：價量齊升庫存回落

報告分析最新市場數據並得出結論：2025年本港私人住宅市場已步入價量齊升的復蘇期。樓價回升3.3%，成交量更激增18.3%——價量同步反彈，標誌着2021至2024年的調整周期已畫上句號。當中，以上車盤表現最為突出，A類單位（40平方米以下，約430平方呎）樓價升4.1%，售價400萬元以下的單位成交量更按年飆升29.4%，反映印花稅門檻調低及全面「撒辣」下，有效釋放剛性需求並刺激投資意欲。

隨着落成量放緩及交投上升，本港樓市淨吸納量自2021年以來首次重上正數，新盤貨尾量亦較高位回落

18%。庫存壓力紓緩，促使發展商改變策略，由過往「以量為先」減價促銷，轉為以利潤為本的定價方針，反映供應失衡最嚴峻的時期已過去。

隨着市況回暖，發展商部署轉趨積極，展現進取的前瞻性布局。2025/26年度土地市場呈現「雙軌復蘇」，官地招標及補地價（契約修訂/換地）的收入均錄得增長。官地招標競爭趨激烈，入標價差距收窄，每幅地皮平均吸引8至9份標書，顯示市場一致認為地價已見底回穩，為後市提供更堅實支撐。

市場展望：供應將見周期低位

展望未來，報告預計，2026至2030年私人住宅年均落

成交量為17100個單位，惟短期供應將迎來周期性低位。2026年，落成量料回落至約16700伙，2027年進一步減至約15400伙。其後，隨着動工量及「熟地」供應趨穩，落成量預計於2028至2030年將再次回升。展望2031至2035年的第二個5年期間，視乎政策及市場調整，年均落成量預計介乎13300至24800伙。

報告分析，本港人口過去數年呈強勁「V型」反彈。雖然出生數目等本地自然增長因素還在放緩，但外地人才及學生大量流入，為樓市注入新動力，並帶動租金創下歷史新高。加上按揭利率跌穿3.5厘的封頂水平，借貸成本亦明顯低於租金回報，帶動市場需求逐步「轉租為買」，為後市提供穩固的基本面支持。

值得關注的是，反映樓市供需平衡的「供應庫存月數」指標，已由2023年高位的102個月，大幅減半至2025年的49個月，顯示市場平衡正迅速收緊。視乎動工量變化，預計到2030年，此比率將落在28至62個月之間。為防市場大幅波動，基金會建議建立一個主動及靈活的土地供應框架，結合「供應庫存月數」與樓價走勢，更全面審視市場狀況，讓當局透過彈性調節推地步伐，主動引導市場平衡。



政策思維須與時並進

團結香港基金總裁李正儀：

香港房屋發展正站在一個歷史性的轉捩點。隨着私樓市場逐步回穩，公營房屋供應漸入佳境，政策思維亦須與時並進。面對市場周期起伏與公屋急速老化的雙重挑戰，未來關鍵在於「精準管理」以數據為本，靈活調節造地節奏，防範大起大落；把握供應改善的黃金窗口，果斷推動高齡屋邨重建。

香港房屋政策，必須實現一次根本性轉型，全面邁向「管周期」「提質素」「謀長遠」。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺：

香港私人住宅市場已進入復蘇軌道，凸顯剛性需求釋放與發展商行為轉向的雙重轉變。值得注意的是，發展商已由被動減價去庫存，轉向以利潤為主導的主動定價——這是行業信心重建的明確信號。

建議當局建立一套前瞻性土地調控框架，以數據驅動推地節奏，在供應低谷與需求高峰之間靈活調節，防止市場再度大幅波動。

團結香港基金助理研究總監、土地及房屋研究主管梁躍昊：

香港公營房屋發展近年穩步向前，為持續提質創造了更大空間。未來10年供應高峰，將首次為香港提供具規模的調遷資源，這是推動系統性重建的關鍵。這亦是提升居住質素、釋放發展容量、重整老舊社區的必要投資。

公屋老齡化挑戰來臨 三招助重建

【香港商報訊】記者姚一鶴、林德芬報導：「香港公屋老化已逼近臨界點！」團結香港基金最新報告指出，特區政府近年在提速建屋步伐、縮短輪候時間及提升居住質素等方面均取得穩步進展；推動公屋重建方面，目前規劃及進行中的重建項目單位數量亦大幅擴展至約41000個，遠超過過去10年累計約17000個單位的落成量。惟與上述同時，本港公共屋邨老齡化正帶來巨大挑戰，預計未來10年，房委會轄下有超過25萬個公屋單位將陸續踏入50年樓齡，而每個單位平均維修及改善工程開支

亦持續上升，單靠零碎修繕工程已難以為繼，因此未雨綢繆尤顯必要。

隨着未來5年及10年的傳統公營房屋年均落成量顯著改善，預計分別達35000及45000萬個單位，雙雙超越《長遠房屋策略》（《長策》）每年29400個單位的目標，香港正迎來系統性推動高齡屋邨重建的歷史契機。

為此，基金會提出三大制度性改革倡議：首先，將每年10%至15%的公營房屋落成量撥作專屬調遷儲備，用作安置受重建影響的公屋居民。其次，在《長策》框架的供應目標內分開列出「重建配額」，每年披露預留的單位數目，以及滾動式的5年期項目清單。再次，在合適項目增加重建後的資助出售房屋比例（如將公屋/綠表置居計劃與其他資助出售房屋的比例訂為60：40），透過跨單位補貼，可將淨支出大幅降低高達78%。報告稱，「三管齊下，可將公屋老化的巨大挑戰，化作推動重建的重大契機。」

2015/16至2034/35年度50年以上樓齡公屋單位存量

資料來源：房屋局、房委會、團結香港基金

