

屯門「巨無霸」收4標書符預期

可建5510伙估值136億 港鐵擬再推兩個千伙項目

港鐵巨無霸項目屯門第16區站第二期物業發展項目昨日(2日)截標，共收到4份標書，符合市場預期。已奪得第一期項目的新地，以及長實、恒地獨資入標，信置則聯同嘉里建設、中國海外及鷹君合組財團入標。項目預計可興建約5,510伙單位，是港鐵40年來最大單一招標項目，市場估值約97億至逾136億元，樓面地價每平方呎3,200元至4,500元。港鐵常務總監(物業及國際業務)鄧智輝昨對招標反應表示滿意，港鐵將審視市況，擬未來三至四季推出兩個各提供約1,000伙的項目招標。

就屯門第16區站第二期物業發展項目的入標反應，美聯測量師行董事林子彬昨日表示，鑑於是次項目投資及規模龐大，市場普遍預期入標以大型發展商為主，是次入標反應亦合乎市場預期。是次招標的鐵路上蓋項目坐擁屯門南延線的發展優勢，並會結合大型商場及公共交通交匯處一併發展，交通及生活配套齊備，發展潛力優厚。若連同非住宅部分，以每平方呎樓面地價約3,300元計算，他對項目初步估值約99.8億元。

林子彬續稱，承接項目第一期的招標反應不俗，是次推出的第二期項目繼續受發展商垂青，項目總發展樓面逾300萬平方呎，投資金額亦相當龐大，料可供應的單位數目高達約5,510伙。另外，入標財團可選擇是否保留商場營運權，為項目競投增加投資彈性及吸引力。

他指，屯門南延線第16區站目標於



■圖為屯門第16區站第二期物業發展項目電腦模擬圖。

資料圖片

2030年竣工，故是次第二期項目落成時，可享鐵路優勢，且該區已有不少發展成熟的屋苑，料對大型商場有一定需求及支持，商場部分價值亦不容忽視。

他表示，港鐵已很久未有如此大型的單一招標項目推出，是次項目的發展規模比十多年前的港鐵大圍站、荃灣西站及南昌站之上蓋項目更大，既有住宅部分，亦有大型商場及交通配套。鑑於項目發展規模龐大，料投資額及風險較大，投資期亦較長。估計項目住宅部分亦會以提供中小型戶為主，迎合大眾化市場需要。

享屯門南延線通車紅利

中原測量師行執行董事張競達原本預計屯門第16區站第二期項目可收到4至5份標書，他同樣認為招標反應符合預期。他指，由於項目發展規模涉及投資額龐大，所以只有大型發展商或財團才具實力競投。張競達同樣指出，屯門南延線目前正在興建，是次項目位於將來第16區站上蓋，並設有大型商場，毗

鄰屯門河道，兼具交通、景觀、社區配套等優勢，發展潛力優厚，預計大部分單位可享開揚景觀。張競達估計項目每平方呎樓面地價約4,500元，估值約136億元。

至於港鐵鄧智輝昨於項目截標後對記者表示，對是次項目招標反應有信心，因為香港對房屋有需求，而屯門是相對成熟社區，再加上項目又連接港鐵站，景觀、配套、設施、社區等都非常齊全，因此對項目發展審慎樂觀。

當被問到近期洪水橋片區開發項目的中標價偏低，會否擔心成為發展商就屯門第16區站第二期物業發展項目的出價參考時，鄧智輝表示兩個項目不論在發展規模還是性質等方面，都存在不同之處，因此不能夠直接相提並論。他相信市場會有合適的估價方式。

另一方面，鄧智輝表示港鐵未來三至四季將視乎市場情況，擬推出兩個規模較小的項目招標，合共提供逾2,000伙單位，具體時間須考慮技術範疇等因素，強調會和市場作溝通。

鐘錶界倡港善用樞紐優勢

亞洲鐘表研討會昨日於香港鐘表展舉行，以「香港國際鐘表貿易中心：聯通世界，創新未來」為主題，與會嘉賓探討鐘錶業未來發展趨勢，聚焦區域全面經濟夥伴關係協定(RCEP)及粵港澳大灣區帶來的市場機遇。研討會中，業界領袖分享了如何善用香港作為國際鐘錶貿易樞紐的優勢拓展全球市場，而電商專家剖析了行銷策略及電子商貿發展趨勢，協助業界開拓亞洲及國際市場。

歐睿國際(香港)資深顧問黎穎芊表示，香港人均鐘錶支出位居全球第二，僅次於瑞士，領先美國、新加坡、阿聯酋及其他西方市場。她指出，香港的真正價值不在本地市場規模，而在其作為通往粵港澳大灣區，整個中國內地，乃至更廣亞洲市場的門戶，應被視為區域平台。

談及香港在其中的角色，黎穎芊指香港增長溫和，定位應是區域品牌建設與收藏樞紐，而非靠本地銷量撐起來的大市場。日本、香港地區、韓國等成熟市場的共同經營理念應是高接觸服務(high-touch service)、獨家發布、旅遊合作與經認證二手平台，以體驗、傳承與信任競爭，而非以量取勝。

談及香港定位，Chrono24亞太區業務增長與拓展主管Francesca Lam昨表示，香港處於區域鐘錶貿易中心，不必重建地位，需要的是更寬的「櫥窗」。她強調，加入全球平台不是取代現有生意，而是延伸；專業、採購、庫存與客戶關係仍屬經銷商，平台則提供國際能見度，以及接觸可能從不到港的買家。



■亞洲鐘表研討會昨日舉行。

花旗與FundPark達成ABS融資

專為跨境電商及中小企提供貿易融資的金融科技公司FundPark昨宣布，與花旗集團達成首項資產抵押證券化(ABS)融資合作。花旗承諾提供高達2.5億美元資金，令FundPark的ABS融資總額度突破12.5億美元，機構資金合作夥伴增至三家。

是次合作中，花旗將擔任FundPark ABS融資項目的主要券次資方。FundPark聯合創辦人及首席執行官孫慧來昨表示，這標誌着公司發展邁向重要階段，「當創新科技與機構資本結合，能夠以更有效率、更具規模的方式支持新一代企業成長」。

孫慧來於傳媒午宴上透露多項發展計劃。FundPark早於2024年已錄得盈利；公司正研究進軍美國市場，考慮在當地開設辦事處，惟目前僅屬初步階段；上市計劃亦在考慮之列，但未有具體時間表。融資方面，FundPark已完成B輪融資，正籌備C輪融資。

美聯：本月樓宇註冊有望重上6500宗

土地註冊數字顯示8月整體物業(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)註冊量共錄得5,768宗，較7月的6,715宗，按月減少約14.1%，亦是18個月新低。不過，有代理行指出，近期香港樓市交投回暖，預料9月整體物業註冊量有望回升至6,500宗。

美聯物業分析師岑頌謙昨日指出，土地註冊數字屬滯後數據，8月註冊個案主要反映7月的實際市況。當時樓市處於整固階段，住宅交投放緩，因而拖累8月整體物業註冊量回落；惟踏入8月後，市場氣氛轉趨活躍，一手及二手住宅交投均見回升，預期相關成交將逐步

於9月註冊數字中反映。連同非住宅一併合計，估計9月整體物業註冊量有望回升至6,500宗。

該行指出，回顧8月註冊量，撇除一手公營房屋後，一手私宅及二手住宅註冊量合共錄4,691宗，較7月5,433宗，按月減少約13.7%；值得留意，過去兩個月均錄得大埔宏福苑的收購登記，若扣除相關註冊個案，8月住宅註冊量則為4,075宗，較7月同類扣除相關登記後的4,645宗，按月減少約12.3%。

一手成交升三成半錄1100宗

至於8月實際市況，岑頌謙補充，住宅市場已出現回暖跡象。一手方面，

據美聯物業研究中心綜合「一手住宅物業銷售資訊網」資料及市場消息，8月一手成交量錄近1,100宗，較7月大幅回升逾三成半，並在相隔兩個月後再次重上1,000宗水平。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀則指出，受7月美伊緊張局勢升級影響，港股波動，而且樓價自低位已回升近兩成，買家轉趨保守審慎，導致整體成交放緩。今年首8個月整體物業註冊量數字錄62,438宗及5,065.54億元，已相當於2025年全年80,702宗及6,142.77億元的77.4%及82.5%，估計2026年全年約88,000宗，料為2021年96,133宗後的5年高位。