

# 發展局推三地招意向書 建學生宿舍

供應4500宿位不能拆售 料吸引基金與中小發展商

## 滿足需求

政府大力發展專上教育優質產業，除透過城中學舍計劃鼓勵市場將商業及酒店改裝為學生宿舍外，發展局現更主動篩選3幅政府商業用地作興建專上教育學生宿舍之用，可共提供約4500個宿位；由即日起邀請市場就該3地發展提交意向書，3月30日截止。3幅土地最快可在政府2026/27財政年度招標出售。

大公報記者 林志光

該3幅商業用地分別位於啟德、沙田小瀝源及東涌東新發展區，發展局將透過邀請文件邀請發展商表達對競投一幅或多幅用地的興趣，及闡述營運宿舍的初步計劃，並就賣地安排提供意見，包括上述擬議轉讓限制和建築規約期。而為提升優質宿位供應，促進教育樞紐發展的政策目標，局方初步擬在地契中限制有關土地只可以作學生宿舍用途，並加入轉讓限制不能賣散，只可以整個發展轉讓，以確保用地上的學生宿舍能整體發展及營運。建築規約期建議為48個月。

## 土地已有配套 可短時間建成

發展局發言人表示，3幅用地位於市區或擴展市區，交通相對便利，附近社區及商業設施亦比較完善，毋須提交規劃申請之餘，用地亦已作土地平整，具備基本基建，屬於熟地，適宜作學生宿舍用途，中標者能在最短時間內建成宿舍。

發言人指出，政府除利便市場改裝現有商廈及在現有私人土地興建宿舍，去年施政報告亦建議可透過賣地方式推出學生宿舍發展用地。今次政府首次透過公開市場賣地，發展學生宿舍。將視乎收集的意向，最早於2026/27財年公開招標，推出其中1幅或多幅用地供發展；初步估計3幅用地共提供約4500個宿位。另局方聯同教育局於去年7月推出的城中學舍計劃，至今收到24宗涉及約5000個宿位的申請。

專家：啟德地每呎料達5000元

高力估價及諮詢服務高級董事侯志港認為，學生宿舍的投資前景雖不俗，但對中大型發展商而言，大多傾向發展商住項目，並非學生宿舍，相信中小型發展商、基金或具實力的投資者興趣較濃。他指出，啟德及沙田地周邊都有不少專上學院，相信較受歡迎；東涌東土地吸引力較遙。粗略估計沙田及啟德兩地的每呎樓面地價約2000至5000元，東涌東地則約1000多元。



▲發展局篩選3幅政府商業用地興建專上教育學生宿舍，該3幅用地分別位於啟德（上圖紅圈範圍）、沙田小瀝源及東涌東新發展區。

大公報記者攝

## 3幅學生宿舍用地初步資料

地點	啟德3B區 4號地盤	沙田小瀝源 源順園與源康街交界	東涌東 129區
地盤面積	79654方呎	11840方呎	26910方呎
地積比率	5.8倍	9.5倍	9倍
高度限制	主水平基準之上80米	主水平基準之上120米	主水平基準之上160米
可建樓面	462852方呎	107640方呎	242190方呎
截收意向書時間		今年3月20日	
最快推出時間		2026/27財年	

恒大：冀參與設計  
宿舍融入學習

【大公報訊】記者易曉彤報道：香港恒生大學副校長（機構發展）陳天恩昨天接受《大公報》訪問表示，校方高度認可並支持政府的有關計劃，認為不僅有助紓解校園宿舍供應壓力，更將助力學校招生工作與學生體驗提升。他說，恒大目前擁有大約1300個學生宿位，包括70個位於新蒲崗的校外住宿宿位，但並非所有宿位都能提供予非本地學生入住；而隨着香港推動國際教育樞紐建設，非本地生的人數勢將逐步上升，宿舍需求因而持續增長，現有宿位已難以滿足全部學生需求。如在校舍附近能有更多學生宿舍提供，相信會受學生歡迎。

## 非本地生人數將逐步上升

政府提供的三幅地皮，包括一幅在沙田小瀝源，一幅在啟德。陳天恩表示，由香港恒生大學前往小瀝源用地，步行需時僅約10分鐘，而到啟德用地的交通亦很方便，且有關地皮周邊均配備完善的社區配套設施，有助提升學生的居住體驗。

他又說，學校期待能與發展商從設計階段展開合作，在宿舍配套中融入學習相關設施，進一步兼顧學生的住宿與學習需求，提升整體體驗與口碑。他期望宿舍建造工程能盡早啟動並落成，同時期待政府推出更多類似用地規劃，持續擴充學生宿舍供應。

## 天御複式售8.8億 貴絕全港分層

【大公報訊】恒地夥新世界合資的西半山天御第二期，盛傳兩伙高層戶上月獲神秘富豪以買殼形式（公司轉讓）共斥資約11億元購入，恒地證實相關成交，其中一高層複式作價近8.8億，破全港分層成交價紀錄新高，呎價高見逾10.5萬元，雙創項目新高。

上述由神秘富豪買入的天御第二期天價成交，位於1座46樓及47樓複式，實用面積8310方呎，四套房設計，46樓劃作客房及家庭廳，設有溫室及廚房等；47樓為巨無霸主人寢區，備有浴室、衣帽間、家庭廳及書房等，連車庫售近8.8億，呎價105678元，

成交價比亞洲樓王山頂Mount Nicholson第二期複式戶6.09億元高出44%，惟後者單位實用面積4217方呎。該富豪購入該複式單位後，為保私隱，再買入毗鄰47樓B室四套房標準戶，實用面積2773方呎，作價近2.2億元，呎價78839萬元。

責任編輯：龍森娣

特刊

## 繞場一周

香港賽馬會全力支持

# 馬年系列活動 展現人馬情緣

馬，在社會文化中代表著堅忍與力量，與香港「我做得到」的精神互相呼應。迎接即將來臨的農曆馬年，香港賽馬會宣布推出馬年系列活動，頌揚人馬之間的獨特情誼，並彰顯馬匹在中華文化及香港歷年發展中的獨特地位。

馬會是成立於1884年的世界級賽馬機構，透過結合賽馬及馬場娛樂、會員會所、有節制體育博彩及獎券，以及慈善和社區貢獻的獨特綜合營運模式，將收入轉化為稅款、慈善捐款及就業機會，以建設更美好社會為宗旨，同時積極支持國家發展。正因如此，農曆馬年對馬會而言別具意義，是以馬會推出橫跨全年的馬年系列活動，彰顯馬匹及賽馬在香港歷史140多年來，深深植根社區的獨特角色。

馬會將於馬年陸續推出及支持一系列活動，包括世界級賽馬、馬術比賽，以及涵蓋文化、體育及親子元素的節目，聯繫社區，讓市民積極參與，推動本地旅遊，並促進馬匹運動和體育發展。

## 馬年煙花匯演 寓社會昌盛

今年農曆馬年，馬會的馬年系列活動涵蓋多個新春節目，包括2月17日（年初一）再次參與「新春國際匯演之夜」，馬會馬術隊騎手、亞洲錦標賽獎牌得主林立信及騎師黃寶妮，將現身馬會花車上，為市民送上新春祝福。

2月18日（初二），香港賽馬會將呈獻「馬到功成耀香江」馬年煙花匯演，合共8幕，歷時23分鐘，發放31,888枚煙花，整體預算逾

1,900萬港元。煙花匯演糅合駿馬元素及吉祥符號，在維多利亞港上空綻放，寓意新年繁榮昌盛、馬到功成。同時，馬會支持於廣州從化及上海進行的「無人機匯演」迎接馬年。

2月19日（初三），2026年賽馬日於大年初三在沙田馬場舉行，連串精彩賽事及活動，與市民及旅客共迎新禧。

## 全年精彩活動 體現人馬情

馬年系列活動旨在彰顯人馬之間源遠流長的深厚情誼。為馬會馬年系列活動揭開序幕的，是於2026年1月30日至2月1日在亞洲國際博覽館舉行的「浪琴香港國際馬術盛典2026」。盛典將呈獻世界級馬術場地障礙賽及多項馬術示範表演。馬會是盛典的策略夥伴，不但為馬術賽事提供全面的技術及後勤支援，更帶來「香港賽馬會亞洲青年挑戰賽」，讓來自亞洲的年輕馬術騎手有機會一展身手；觀眾亦有機會欣賞退役賽駒經馬會培訓後「轉型」為馬術馬匹的音樂騎術表演。

今年九月，馬會把歐洲規模最大及最受歡迎的馬術匯演CAVALLUNA帶來香港，在馬會贊助下，CAVALLUNA將首次亮相亞洲、在啟德體藝館首演，讓觀眾有機會欣賞由50匹馬匹

香港賽馬會  
The Hong Kong Jockey Club

同心同步同進 馳騁精彩馬年

Riding High Together in the Year of the Horse



hkjc.com/YOTH

▲馬會行政總裁應家柏（中）、香港特區政府旅遊事務專員張馮泳萍（左）和馬會「馬年大使」郭富城（右）為馬年系列活動發布會主持啟動儀式。

與頂尖騎手合演，結合音樂、舞蹈與戲劇的壯觀馬術匯演，沉浸在奇妙的馬術故事世界中，體驗人馬的出色配合。

馬年最令人期待的，是馬會廣州從化馬場將於十月開始進行常規速度賽事、馬術賽事及娛樂活動，是大灣區速度賽馬與馬術發展的重大里程碑，及香港與內地通過馬匹持續建立充滿活力的連繫。

## 文體活動 賞馬識馬

馬年活動走入社區。今年二月起，以馬為創作靈感的國際跨界藝術家馬興文，將創作一系列馬匹雕塑在全港各區巡迴展出，所有市民都能欣賞。兩匹分別高達四米、並肩奔跑的融馬雙駿藝術雕塑，將於年初三在沙田馬場率先展出，象徵馬會與社區同行；其後在各區的巡迴展覽，將連同另外18座社區馬匹雕塑，並邀請學生共同進行彩繪，夜間更加入光影投射效果。

## 應家柏：體現「我做得到」精神

馬會行政總裁應家柏表示，賽馬體現香港永不言棄的「我做得到」精神，以及堅韌和追求卓越的價值，更是「一國兩制」下繁華穩定的象徵。他表示，在香港受到歡迎的賽馬運動，現已發展至世界級水準、享譽國際。香港賽駒在本地及海外賽事中取得佳績，令香港引以為傲。

為讓更多市民感受人與馬匹的聯繫與情誼，馬會委任身兼馬主的歌影王者郭富城為香港賽馬會「馬年大使」，他將於馬年參與一系列社區活動及項目，以及錄製馬年主題曲，以自身經驗及歌聲，分享對馬匹及賽馬運動的熱愛。



▲年初三賽馬日一向吸引外地旅客入場行好運。



▲融馬情國際藝術巡展，象徵馬會與社區同行。

瀏覽活動詳情：  
<https://hkjc.com/YOTH>



▲煙花匯演壓軸第八幕「馬到功成」，祝願祖國繁榮昌盛、香港人人心想事成。

▲馬會廣州從化馬場十月開始進行常規速度賽事、馬術賽事及娛樂活動。