

# 屯門16區站二期招意向 下周一截止

## 毗鄰南延綫 提供5510個單位 估值料85億

### 市場矚目

原定於上季推出招標的屯門南延綫第16區站第二期巨型商住發展項目，港鐵(00066)延至昨日才正式邀請發展商遞交發展意向書，下周一截收意向書後，料短期內展開招標。而本季有多個大型招標項目將陸續揭標，料共提供逾1.2萬個住宅單位，已幾近達標；若連同私人市場暫有逾千個供應，年度供應已超標完成，消除政府本財政年度餘下三個季度的土地供應壓力。

大公報記者 林志光

港鐵昨日公布，即日起邀請對屯門第16區站第二期物業發展項目有興趣的發展商遞交意向書。該期可建總樓面面積約302.6萬方呎，住宅樓面佔約269.1萬方呎，料提供5510個單位；另商場樓面約33.5萬方呎。

### 財團可不競投商業部分

港鐵指出，第16區站項目毗鄰屯門河道及興建中的屯門南延綫第16區站。屯門南延綫將屯馬綫由屯門站經第16區站延伸至屯門南社區，目標於2030年竣工，屆時居民可以經屯馬綫接駁港鐵網絡，並且於錦上路站轉乘未來的北環綫，提升與香港各區及跨境的聯繫。

第16區站第二期是綜合發展項目，設有購物、社區設施配套及公共運輸交匯處。港鐵在收到發展意向書後，將編訂經甄選之投標者入圍名單，即邀

請發展商或財團正式遞交該期的競爭標書。在競標書內，發展商或財團可選擇是否競投該期物業發展項目商業部分的未來權益安排。

業內人士表示，參考去年由新地投得的16區站首期住宅項目，其每方呎樓面補地價約2300元。過去一年商業市道雖仍未復原，但住宅樓價已反彈逾一成，故估計第二期的估值約80億至85億元。

### 本財年住宅供應料超額完成

政府今年初公布的本財年賣地計劃，賣地表內9幅住宅用地、連同一鐵一局及私人市場的供應，料提供總潛在供應單位約2.26萬個，而年度的供應目標為1.26萬個單位。

資料顯示，政府於上季已成功售出東涌106A區住宅用地，提供約990伙；上周五截標的洪水橋片區則有恒基

地產(00012)與由中國海外(00688)及信和置業(00083)所組財團競爭，料下月底會揭標，片區內的3幅住宅地共提供約3120個單位；將在本月底截標的市建局紅磡利街／浙江街商住重建項目，提供約1200個單位；下月中截標的啟德集體運輸系統，內有一幅啟德住宅地，提供約1300個單位；連同屯門第16區站第二期，上述已截標及招標項目若均能順利批出，則已共供應約12120個住宅單位，佔全年目標約96.2%；再加上私人市場經換地改契，以及重建所提供逾千個單位，總供應已逾1.3萬個單位，超出本財年供應目標。



### 屯門16區站第二期 商住項目小檔案

總樓面	302.6萬方呎
住宅樓面	269.1萬方呎
商場樓面	33.5萬方呎
單位數量	5510伙
招收意向書	即日起
截收意向書	本月13日(下周一)

◀屯門第16區站第二期為大型綜合發展項目，總可建樓面約302.6萬方呎。

## 京東7.5億購油麻地項目 進軍學生宿舍

【大公報訊】近年積極在港拓展業務的京東(09618)，正式進軍香港學生宿舍市場，新近以7.5億元向遠東發展(00035)購入油麻地學生宿舍項目(前身為海景絲麗酒店)。

### 遠展持有 原為酒店

遠東發展公布，旗下全資附屬公司帝盛酒店集團與京東簽訂買賣協議，出售其全資持有的捷彩有限公司，初步作價7.5億元。捷彩主要持有油麻地上海街268號香港海景絲麗酒店，該酒店現正展開改作學生宿舍工程，預計今年下半年完成。遠展預計今次交易錄得收益約4.23億元。

根據協議，當完成交易後，仍然由帝盛酒店管理香港為管理人，負責管理及營運該物業，為期3年。管理人須支付予京東每年4500萬元作保證收入。遠展表示，該交易為集團提供與京東建立策略關係之機會，並探索進

一步合作機會，包括香港之潛在學生宿舍項目。

京東近年積極在香港擴充，包括收購本地連鎖超市佳寶；另以約35億元收購中環建設銀行大廈50%權益；公司在香港首間實體旗艦店京東MALL選址灣仔，該店亦在上月中旬開幕，並計劃3年內在港新增6至8間店。此外，京東上周夥拍中國海外(00688)等牽頭的財團，參與競投標洪水橋片區發展項目。



▲海景絲麗酒店現正改作學生宿舍，預計今年下半年完成。

事實上，留學香港品牌效應之下，大批留學生湧港升學，為租賃市場帶來龐大潛力，財團紛紛瞄準相關優質項目投資，例如中原集團旗下中原投資，今年3月以15.18億元收購九龍城富豪東方酒店，項目將改建作學生公寓。中原投資當時表示，有關收購進一步體現公司對學生公寓市場的長遠信心，建基於穩健的教育需求，以及房地產市場基本因素逐步改善。

## 中環甲廈租金半年升7.3% 15年最勁

【大公報訊】受惠於強勁的新股IPO及內地資金持續流入，為本港寫字樓市場帶來動力。仲量聯行指出，今年上半年本港整體甲級寫字樓租金按年上升3.2%，其中中環區半年升幅更高達7.3%，是2011年上半年錄15.8%升幅以來、近15年最大的半年租金升幅，該行上調今年中環甲廈租金升幅預測到10%至15%。

仲量聯行香港商業部主管郭禮言表示，上半年中環甲廈租金升幅顯著加快，其中甲一級商廈的租金已經重返2023年第三季水平，以指標商廈國際金融中心一期及二期為例，租金分別攀升23.4%及20.2%，呎租雙雙突破130元。

### 空置率8.8% 創43個月新低

受惠於頂級商廈租金顯著上升，上半年整體甲廈租金升3.2%，為2019年市場調整以來首次出現較顯著的半年度增長。今年截至6月底，中環空置率已回落至8.8%，創43個月新低。灣仔



▲仲量聯行預期今年中環甲廈租金全年上升10%至15%。

銅鑼灣及尖沙咀的空置率為9.9%；九龍東及港島東的空置率則繼續攀升，分別錄20%及13.3%。

郭禮言表示，新股上市轉趨活躍，發行人、保薦人、律師行等團隊對寫字樓需求大增；同時，內地資金湧入亦帶動了私人銀行、家族辦公室及資產管理公司的擴充步伐。由於金融機構及相關企業的租務需求轉強，該行上調對中環甲廈租金的預測，預期2026年全年錄得10%至15%的升幅。

雖然整體甲廈空置率已跌至13.1%，但由於未來新增供應相繼落

成，將限制租金走勢，該行料整體甲廈租金今年升最多5%，港島東和九龍東全年跌最多5%。

住宅方面，據差估署數字，今年首5個月整體住宅樓價上揚7.4%，仲量聯行香港主席曾煥平表示，下半年好淡因素拉鋸，雖然內地收緊資本管制，但一手庫存量大減，所需消化的時間已由2023年的101.6個月跌至44.3個月，發展商推盤壓力大減，加上租金持續破頂，帶動投資收租等需求，料下半年中小型住宅樓價有輕微升幅，全年上揚約10%；豪宅樓價全年看升最多5%。

## 內地生2.4萬租堅尼地城盤 高市價10%

【大公報訊】暑假租賃旺季來臨，租金拾級上揚，堅尼地城KENNEDY 38有開放式單位以2.42萬元獲內地生承租，高市價達10%。

香港置業高級聯席董事譚浩智表示，KENNEDY 38中層F室，實用面積265方呎，以月租2.42萬元租出，實用呎租91.3元，較市價高10%，租客為內地來港的碩士生。資料顯示，業

主於2021年11月斥796萬元購入，租金回報近3.7厘。

中原地產區域營業經理王勤學表示，租金升勢加快，元朗The YOHO Hub II第8座高層A室，實用面積470方呎，以月租2.3萬元租出，創屋苑兩房單位租金新高，實用呎租49元，業主於2024年6月以827萬元一手買入單位，租金回報約3.3厘。

## 新世界北都多盤起動 共建7000伙

【大公報訊】北部都會區大地主之一的新世界發展(00017)，區內多個項目相繼起動。繼粉嶺馬適路及元朗南第一期動工後，位於元朗南第二期、元朗龍田村第五期及元朗橫口村項目，亦相繼取得

規劃許可，合共可發展近7000伙住宅，進一步擴展集團於北部都會區的發展版圖。最快於2027年財政年度推出市場。

### 馬適路項目明年登場

新世界發展目前擁有佔地約1500萬方呎農地儲備，包括馬適路及元朗南兩個大型住宅項目，並計劃於2027財政年度推出市場。其中馬適路大型商住項目由集團與招商局蛇口合作發展，提供約2300伙，可建樓面逾110萬方呎，並設有區內最大型商場。至於元朗南住宅項目由集

團與華潤置地(海外)合作，其首幅住宅用地去年動工，預計2029年落成；第二期發展用地於今年6月取得規劃許可，預計2030年落成。兩期合約共提供1900伙，可建樓面逾72萬方呎。

另外，集團參與的元朗永寧村土地共享項目在今年第二季已完成前期的規劃程序，為一個提供約5800伙公私營房屋的小社區。集團將繼續透過加快農地轉換，積極引入戰略合作夥伴，推動旗下北部都會區項目分階段落地，以釋放土地價值。

## 天璽·海售2.5億 呎價8萬貴絕啟德

【大公報訊】新鴻基地產(00016)啟德天璽·海錄得高價成交，一個特色單位以逾2.47億元售出，呎價8萬元破盡啟德紀錄新高。

上述成交單位為天璽·海Mansion 1的2樓至3樓連平台特色戶，實用面積3099方呎，另設437方呎平台，五房三套連平台間隔，連兩個車位沽2.4792億元，呎價8萬元，

成交額及呎價均創項目新高，呎價同時破啟德發展區紀錄。

另一方面，恒基地產(00012)旗下恒基地產物業代理營業(二)部，計劃今年下半年推出4個住宅項目，包括山頂盧吉道獨立屋、紅磡首坊第2期(384伙)、旺角利奧坊第6期(120伙)及中環伊利近街第1期(逾90伙)，合共提供逾590伙。

### 香港潮州同鄉總會(原香港潮安同鄉會)召開二〇二六年度會員常年大會通告

本會謹定於二〇二六年七月二十八日(星期二)下午五時在香港干諾道西42-44號高富大廈七樓本會禮堂召開二〇二六年度會員常年大會，議程如下：  
(一) 報告本年度會務概況  
(二) 省覽及通過本年度財政年結  
(三) 聘請下年度核數師  
凡我會員敬希屆時撥冗出席，特此通告。

第二十七屆會長：黃詠霖  
監事會主席：藍國浩 沈振虎  
常務副會長：陳誠傑 莊聖楷 黃潔琳 曾偉豪  
副會長：許錫泰 蘇禮浩 曾憲釗 楊玳詩  
二〇二六年七月七日



▲新世界在北部都會區多個項目相繼起動。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TULSI INDIAN RESTAURANT  
Notice is hereby given that RAVI JAYA KUMAR of SHOP 6A, 1/F, MONTEREY PLACE, O'SOUTH COAST, 23 TONG CHUN STREET, TSEUNG KWAN O, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TULSI INDIAN RESTAURANT situated at SHOP 6A, 1/F, MONTEREY PLACE, O'SOUTH COAST, 23 TONG CHUN STREET, TSEUNG KWAN O, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.  
Date: 7 July, 2026

申請酒牌續期公告  
TULSI INDIAN RESTAURANT  
現特通告：RAVI JAYA KUMAR 其地址為新界將軍澳唐俊街23號澳南海岸 MONTEREY PLACE 1樓6A舖，現向酒牌局申請位於新界將軍澳唐俊街23號澳南海岸 MONTEREY PLACE 1樓6A舖 TULSI INDIAN RESTAURANT 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。  
日期：2026年7月7日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE GUANGDONG BARBECUE RESTAURANT  
Notice is hereby given that YU, YUK HING of G/F NO. 34-38 & M/F NO. 28-38, FU YAN STREET, KWUN TONG, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of GUANGDONG BARBECUE RESTAURANT situated at G/F NO. 34-38 & M/F NO. 28-38, FU YAN STREET, KWUN TONG, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 7 July, 2026

申請酒牌續期公告  
廣東燒味餐廳  
現特通告：余玉卿其地址為九龍觀塘輔仁街34-38號地下及28-38號閣樓，現向酒牌局申請位於九龍觀塘輔仁街34-38號地下及28-38號閣樓廣東燒味餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。  
日期：2026年7月7日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Guangdong Barbecue Restaurant  
Notice is hereby given that LEE SHUK YEE IRIS of SHOP NO.12, G/F, HIP TAK BUILDING, 1-3 CHE FONG STREET, 188-190 HING FONG ROAD, 21 SHING FONG STREET, KWAI CHUNG, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Guangdong Barbecue Restaurant situated at SHOP NO.12, G/F, HIP TAK BUILDING, 1-3 CHE FONG STREET, 188-190 HING FONG ROAD, 21 SHING FONG STREET, KWAI CHUNG, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.  
Date: 7 July, 2026

申請酒牌續期公告  
廣東燒味餐廳  
現特通告：李淑儀其地址為新界葵涌盛芳街21號興芳路188-190號智芳街1-3號協德大廈地下12號舖，現向酒牌局申請位於新界葵涌盛芳街21號興芳路188-190號智芳街1-3號協德大廈地下12號舖廣東燒味餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。  
日期：2026年7月7日

申請新酒牌公告  
農耕記·湘菜館  
現特通告：管齊梅其地址為香港北角渣華道146-166號嘉威大廈地下6-10舖，現向酒牌局申請位於香港北角渣華道146-166號嘉威大廈地下6-10舖農耕記·湘菜館的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政市政大廈8字樓酒牌局秘書收。  
日期：2026年7月7日

申請新酒牌公告  
YAPPARI STEAK  
現特通告：梁志文其地址為九龍尖沙咀彌敦道100號THE ONE 4樓409號舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀彌敦道100號THE ONE 4樓409號舖 YAPPARI STEAK 的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。  
日期：2026年7月7日