

中海外69億奪紅磡項目 高估值上限19%

提供1220伙 每呎地價9362元創區域近4年高

地皮開標 市建局紅磡庇利街／浙江街項目在本周一（7月27日）截標後，不足一周極速開標。市建局昨日公布，決定由中海外（00688）的全資附屬公司偉國投資公司合作發展該項目，中標價為69.02億元，以可建樓約73.7萬方呎計，每方呎樓面價9362元，較市場預期上限高約19%，是該區域近4年來最高地價。

大公報記者 林志光

值得留意，該項目截標前的市場估值上限約每方呎7500元，中標的樓面呎價高出約兩成，也較2022年10月信置（00083）等中標的榮光街／崇安街發展項目，當時每呎樓面地價約8571元中標，3年多來地價上升約9%。

市建局早前共收到7份標書，入標發展商除了中海外，還有新地（00016）、嘉華（00173）、華懋、九龍倉、嘉里（00683）夥信置及鷹君（00041）財團等。市建局昨日公布結果，行政總監蔡宏興感謝所有投標者的參與，並欣見他們對於與市建局合作創造優質住宅項目以及提升舊區環境的興趣。

中海外地產董事總經理游偉光表示，項目屬臨海地段，交通便利、周邊配套成熟，會發展為大型臨海住宅。公司亦將持續拓展優質土地儲備，鞏固可持續發展動能。

專家：呎售2.7萬才有合理利潤

樓市自去年開始反彈後，中海外積極部署增加土地儲備，去年中奪得市建局旺角山東街重建項目、今年初又以市場預測上限投得彩霞道官地，昨日更進取地以遠超市場預期上限價擊退6大對手。該項目市場預期上限約58億元。另外，數年前樓市開始下跌，地價隨之下滑，該地周邊的每呎樓面地價由高峰時逾1.2萬元，降至只約5400元，如今重上近9400元水

平，是該區域4年新高。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓估計，項目所建住宅單位將來的銷售呎價或達2.7萬元才有合理利潤。

該項目地盤面積約8.18萬方呎，可建住宅及商場樓面各約65.53萬方呎及8.19萬方呎，提供約1220個住宅單位。將來出售住宅部分的賣樓收益若超過133億元，局方即可獲20%至30%利潤分紅，至於商場及車位，全由發展商所有，毋須分紅。不過，市建局要求商場樓面最少要達3.3萬方呎，商場在落成營運2年後，局方有權要求回購。

另外，中標發展商須為該局在項目內興建1所面積不逾5.38萬方呎的高級安老院舍，提供100個床位，局方會支付最多1.3億元作為建築費。市場估計項目約值52億至58億元。

馬鞍山商場申建住宅

此外，百利保（00617）及富豪酒店（00078）所擁有的馬鞍山商場物業蒼高，現向城規會申請改變土地用途作住宅發展。該地面積約5.48萬方呎，擬議興建1幢26層高大廈的1層地庫及3樓為停車場，地下至2樓為3層商場，4樓為會所設施及平台花園，之上便是住宅樓層，初步提供約540個1至3房單位，住宅樓面約27.39萬方呎。另會興建一所有100個名額的幼兒中心。整個項目預計可在2035年落成。



◀紅磡庇利街及浙江街交界住宅項目，由中國海外投得發展合約，以住宅樓面計每呎樓面地價約10532元，若以整個項目總樓面計每呎地價則為9362元。

市建局近年招標的市區項目					
開標日期	項目	可建樓面（萬方呎）	中標價（億元）	樓面地價（元／方呎）	中標發展商
2026年7月31日	紅磡浙江街／庇利街	73.72	69.02	9362	中海外
2025年5月23日	旺角山東街／地士道街	16.09	8.6068	5349	中海外
2024年10月29日	九龍城啟德道／沙浦道	收回	收回	收回	收回
2023年12月14日	土瓜灣盛德街／馬頭涌道	41.49	19.34	4694	信置、招商局置地、鷹君
2022年12月15日	西營盤皇后大道西／賢居里	12.15	11.61	9554	長實
2022年10月27日	土瓜灣榮光街／崇安街	27.86	23.88	8571	信置、招商局置地
2022年8月4日	西營盤崇慶里／桂香街	9.48	12.4	13085	遠展
2022年3月3日	土瓜灣鴻福街／啟明街／崇光街	52.68	59.96	11382	長實

一手私宅潛在供應回落至9.6萬個

【大公報訊】本港住宅樓市經過逾一年反彈及發展商急速去貨後，一直維持在10萬個單位水平的未來3至4年一手私人住宅潛在供應量，終於在上季跌破10萬個水平，約為9.6萬個。

房屋局昨日公布一手私人住宅最新供應數字，截至上季6月底止，無論未售現樓貨尾、未售樓花及待動工單位均全部按季下跌，前兩者各減1000個，待動工量更減3000個，令自2022年第

4季起一直在10萬個以上的總供應量，按季減5000個，回落至約9.6萬個。除因過去一年發展商加大賣樓力度清庫存外，政府減少推地，發展商亦減少增加土儲，有助降低供應量。

不過，房屋局預計未來數月將有9幅住宅用地轉為熟地，可提供約1.15萬個單位。政府繼續有秩序增加房屋土地供應，下半年樓市有回軟跡象，成交量或減少，未來供應相信有機會重上10

萬個水平。房屋局發言人指出，該9.6萬個單位中，估計有約8.7萬個是實用面積細過753方呎的中小型單位，佔整體約91%，較上季增兩個百分點。

另外，今年第二季私樓施工量按季添約36.6%至5600個，上半年則共有9700個，較去年下半年急增近2.6倍，為兩年新高。今年第二季私樓落成量按季增倍至6400個，上半年則有8000個，是兩年來最少。

責任編輯：龍森禧

特刊

資料由客戶提供

資訊

為慶祝香港回歸祖國29周年，弘揚愛國愛港正能量，深化社區國家安全教育，營造安定團結的社區氛圍，北部都會商會於日前聯同新界居民協會、姚銘立法會議員辦事處、黃煒鈴議員辦事處、賴玗均議員辦事處、馮振榮議員辦事處、石卓永社區服務處，於天水圍天晴邨舉辦「國安知識分享會暨愛心福袋贈社區」地區活動，透過國安普法及基層關懷送暖深耕社區，吸引大批街坊到場支持，場面熱鬧、氣氛溫馨。

是次活動獲多個政府部門代表及地區領袖蒞臨支持，出席嘉賓包括北部都會商會主席李金會、立法會議員姚銘、懲教署總懲教主任馬俊賢、社會福利署署理元朗區助理福利專員凌蕙如、元朗民政事務處高級聯絡主任柯麗琴、元朗警區助理警民關係主任陳浩軒等，一同推動地區團結、關懷基層市民。

持續深耕地區服務 助推北都穩步發展

李金會致辭時指出，北部都會區是香港未來二十年最重要的策略發展引擎，覆蓋天水圍、元朗、粉嶺、上水等新界北核心地帶，天水圍作為區內成熟大型新市鎮，是北都重要宜居板塊。未來北都將持續增建公共房屋、完善跨境交通網絡、發展創科產業，同時提升醫療、教育等民生配套，全方位改善居民生活質素。

活動透過淺白生活化的國安知識講解，協助居民建立守法護安意識，凝聚支持地區發展的共識。懲教署愛義羣工隊提供精神健康知識、大會亦向在場長者及基層家庭派發愛心福袋，關懷弱勢社群，鞏固互助友愛的地區網絡。

主辦單位表示，未來將繼續聯合各界地區力量，恆常舉辦國安宣傳、民意收集、民生服務及社區關懷活動，強化地區連結、深化跨界別協作，促使各項政策更加貼地惠民，全力建設安定團結、宜居繁榮的新界北，助力香港長治久安、北部都會建設蒸蒸日上。

▲活動現場賓主合影留念。

北都商會辦國安知識分享會 賀回歸派送愛心福袋

「Grows Together 職場有你」京津冀高新發展及歷史文化交流團圓滿收官

7月17日至24日，「Grows Together職場有你」京津冀高新發展及歷史文化交流團圓滿完成在京津冀三地的參訪行程。此次交流團由香港優質師友網路（QMN）與香港警務處東九龍總區主辦，北京海外聯誼會、天津海外聯誼會、香港北京社團總會和香港天津社團總會聯合主辦，獲香港民政及青年事務局、青年發展委員會「青年內地交流資助計劃」專項資助，並得到香港特區政府駐北京辦事處鼎力支援，恒基兆業地產集團、香江國際中國地產有限公司全程贊助。來自東九龍區21所學校的62名香港高中生，用八天時間深度走訪天津、廊坊、北京三地，親身感受國家發展的蓬勃脈動。

觸摸創新脈搏 感知發展動能

在科技創新主題下，交流團走進多個國家級產業高地，近距離體驗從傳統製造到前沿科技的跨越式發展。

在天津，同學們參觀了中國海洋石油工業陳列館，深入了解我國海洋石油工業從無到有的輝煌歷程。在廊坊精雕數控機床製造有限公司，精密製造工藝令大家驚嘆不已，深刻感受到「中國製造」向「中國智造」轉型的堅實步伐。

北京之行更是科技感十足。在小米汽車工廠，同學們親眼見證了智慧電動汽車從設計到量產的全流程，領略「新質生產力」的無限潛力。在北京火箭大街，航天科技的震撼展示激發了同學們對星辰大海的嚮往。在中關村（大興）國際氢能示範區和大興國際醫藥創新公園，同學們系統了解了我國在綠色能源和生物醫藥領域的戰略布局。此外，騰訊北京總部的參訪讓大家直觀感受了互聯網科技企業的創新文化與技術實力。

新總邀胡健民解讀「十五五」及本港首個五年規劃

新界總商會日前邀請政制及內地事務局副局長胡健民擔任主講嘉賓，分享國家「十五五」規劃綱要及編制香港首個五年規劃。胡健民於講座上指出，制定香港首個五年規劃的核心是主動對接國家「十五五」國民經濟與社會發展計劃。他解釋，國家自「十一五」起已將「五年計劃」調整為「五年規劃」，一字之差凸顯市場化發展導向，因此本次香港五年規劃絕非「計劃經濟」，而是具備前瞻性、方向性，同時可落地執行的發展藍圖，為香港未來五年的經濟和社會發展指明方向。

胡健民補充，全球各大主要經濟體均會推行不同程度發

探尋歷史根脈 厚植家國情懷

文化是連接過去與未來的橋樑。交流團通過一系列歷史文化參訪，深入體悟中華文明的深厚底蘊。在天津，同學們走進大沽口炮台遺址博物館，重溫那段抵禦外侮的悲壯歷史。濱海圖書館的現代建築美學與國家海洋博物館的浩瀚展陳，則展現了天津作為沿海開放城市的獨特氣質。在廊坊，「只有紅樓夢戲劇幻城」以沉浸式戲劇演繹經典文學，讓傳統文化煥發新生，同學們在光影交錯中感悟中華文化的永恒魅力。北京的文化之旅更加豐富多彩。在中國共產黨黨史展覽館，同學們沿着百年征程回顧黨的奮鬥歷程，汲取奮進力量。在首鋼園，昔日鋼鐵工業遺存與現代文創交融，中國雜技團的精彩演出贏得陣陣掌聲。北京舞蹈學院的芭蕾舞演出，則以藝術之美架起心靈溝通的橋樑。

座談會現場，嘉賓熱烈交流。



◀「Grows Together 職場有你」京津冀交流團在北京舉行閉營儀式。

共話成長之路 攜手共創未來

青年是國家的未來，也是兩地交流的希望所在。此次交流團特別安排了豐富的青年互動環節，促進京港青年深度交流。

在北京市政協，同學們深入了解中國特色社會主義政治制度，感受協商民主的獨特優勢。在潞河中學，兩地學子親切交流學習生活，結下真摯友誼。京港地鐵北京有限公司的參訪與交流更讓大家看到了城市交通背後精細化運營與管理智慧。交流團還參加了中國香港（地區）商會青年組舉辦的專題交流會，4名在京港生、2名香港中銀嘉賓和2名隨團警隊警官分享了各自的成長經歷與奮鬥故事。

在北京大學生物標本館與未名湖畔，同學們感受百年學府的學術氛圍與精神傳承。

在泡泡瑪特城市樂園，潮流文化與創意經濟碰撞出青春的火花。7月23日晚，交流團舉行了答謝晚宴。全國政協委員、北京市政協常務委員、香港優質師友網路主席楊莉珊，香港警務處東九龍總區指揮官謝翠恩，北京市委統戰部副部長張長學，香港天津社團總會會長吳來盛等嘉賓出席，中央政府駐港聯絡辦、香港特區政府駐京辦等機構代表到場見證。楊莉珊、謝翠恩先後致辭，寄語香港青年珍惜研學所得，把一路上的所見所聞、所思所感化為成長養分，把個人理想融入國家發展大局。現場還舉行了感謝狀頒發儀式，向相關各區海外聯誼會代表及合作機構致以謝意。參與同學紛紛表示，將把此行收穫轉化為前行動力，未來為香港繁榮和國家發展貢獻青春力量。

經貿平台，應對外部變局。

公眾諮詢期至8月14日 各界踴躍建言

政府於今年6月已發布中英文公眾諮詢文件，各界可網上或書面提交意見，諮詢期至8月14日。當局整合意見後，爭取在第三季推出正式規劃文本，務求年內完成編制。

是次公眾諮詢設六大核心範疇，分別涵蓋香港優勢產業、民生福祉、創新科技、土地發展、人才培育及區域合作。文件詳述現時各範疇的發展狀況、重點發展方向及初步政策構思。胡健民於講座總結時呼籲，距離諮詢截止仍有一段時間，歡迎各行各業及全港市民踴躍提交意見，集思廣益編制本港首份五年規劃，合力打造更繁榮、更美好、更幸福的香港。

出席活動的該會首長包括會務委員會主席周駿達，副會長周華輝、梁鐵夫、齊光華、李國強、葉沛霖、宋玲鑒、周錦威、盧官佃，副主席黃志源、朱德榮、莊金寧、梁金塘、陳國源、馬沛強、鄧兆堃，會務顧問黃定光，會計顧問黃龍德，法律顧問譚健業、黃志剛，地區屬會大埔商會主席陳佩添，青衣商會主席柳振錦等首長、董事及嘉賓約80人。