市建局土瓜灣道項目 收三標書

採用組裝合成興建 樓面可增4萬呎



◀市建局的土瓜灣道／榮光街重建項目鄰近正在預售的瑧海和首岸。 大公報記者林志光攝

市建局土瓜灣項目近年招標反應

開標時間	項目	標書數目
昨日截標	土瓜灣道／榮光街	3份
2026年8月	庇利街／浙江街	7份
2023年12月	盛德街／馬頭涌道	6份
2022年10月	榮光街／崇安街（預售中的瑧海）	7份
2022年3月	鴻福街／啟明街／榮光街	7份
2021年12月	鴻福街／銀漢街	8份
2021年9月	庇利街／榮光街（預售中的首岸）	6份

大公報記者整理

市區重建

發展商近年積極增加土地儲備，市建局的土瓜灣道／榮光街重建項目昨日截標，僅收到3份標書。業界估計，這或與該局今次指明須以組裝合成技術興建該項目及周邊供應充裕有關。

大公報記者 林志光

市建局早前收到28家發展商或財團遞交發展意向書，展示對土瓜灣道／榮光街重建項目有興趣。該局亦悉數邀請參與競爭項目的發展權，最後共收到3份標書，包括中海外、信置夥鷹君，以及長實。局方表示，董事會設立的招標遴選小組，將審慎評估所接獲的標書後提交建議，並就批出項目發展合約作最終決定。

據了解，市建局要求發展商出價競爭項目合作發展權，價高者得。中標發展商發展項目時，除非有充分理據，否則必需採用組裝合成建築方法興建。將來出售建成的住宅單位及所屬車位，其收益若超過91億元，額外利潤便須分紅予市建局，首8億元分20%，之後分30%。商場部分收租則需持有最少5年，才可要求出售，最長持有期更或長達15年，其間租金收入及售後利潤，均會均分。

專家：三大原因令反應偏淡

該項目地盤面積約5.89萬方呎，可建樓面約53.04萬方呎。若採用組裝合成建築方法興建，可獲額外約4萬方呎豁免樓面，即總可建樓面增至約57.04萬方呎。此外，項目要建6項社福設施，總樓面逾5.38萬方呎。

普縉集團董事總經理李雋傑表示，近年樓市氣氛良好，樓價及地價也穩步上升，市場對後市大致樂觀。然而，今次只收到3份標書，相信原因之一是發展商在項目內須為政府興建多項社福設施；此外，市建局要求須以組裝合成技術興建此項目，但目前有關技術在私人市場並未普及使用；再者，區內及周邊的供應充裕亦會減低發展商的入標意欲。

商業部分須持有最少5年

華坊諮詢評估有限公司資深董事梁沛泓亦指，採用組裝合成技術是關鍵原因。他認為，大多數發展商須為此找新供應商及承建商，所以組件質素、手工及工程進度未能確切掌握，且在稠密市區運輸及儲存預製組件或有困難。因此，發展商要有信心解決問題才會入標。

仲量聯行香港及澳門估價部主管區建強則表示，項目需興建天橋及社福設施，發展商亦要持有商業部分最少5年，這或會影響投資回報及資金安排。

緹岸銀主盤204萬沽出 較底價貴逾倍

【大公報訊】拍賣筍盤吸引買家競逐，忠誠拍賣行昨日舉行拍賣會，吸引逾百組客出席，成功拍賣售出8項物業，其中屯門掃管笏緹岸開放式單位銀主盤，搶貴逾1倍，以204萬元售出。

忠誠拍賣行拍賣部總經理鄭世傑表示，該行昨日舉行拍賣會錄約170人出席，即日沽出8項物業，包括屯門掃管笏緹岸第2期5座一個地下連花園開放式戶，實用面積206方呎，連58呎花園，屬銀主盤，開拍價100萬元，由於開價極筍，吸引約百組客入場，單位拍賣每口價由2萬至10萬元不等，最終搶高至204萬元沽出，實用呎價9903元，低估值約7%。資料顯示，原業主於2020年以407.9萬元買入，單位6年貶值203.9萬元。

同場拍賣的何文田Kadoorie Hill低層連平台3房單位，實用面積1024方呎，連237呎平台，屬銀主盤，獲10組客爭購，由1450萬元搶高38%至2000萬元沽出，實用呎價19531元，較14年前買入價貶值670.1萬元或25%。

雲疊花園三房綠表盤 兩年速賺逾百萬

【大公報訊】白居二趕尾班車入市，加上新居屋向隅客回流二手市場，帶動資助房二手價量齊升，甚至出現短線獲利。萬方地產區域經理葉搏麟表示，大圍雲疊花園2座低層K室3房單位，實用面積593方呎，望園景，登記以570萬元未補地價易手，實用呎價9612元，原業主於2024年8月透過居二市場以468萬元買入單位，現持貨約26個月轉售，賬面獲利102萬元，綠表居屋約2年炒貴21.8%。

此外，粉嶺昌盛苑C座高層7室3房戶，實用面積650方呎，代理透露以520萬未補價易手，實用呎價8000元，原業主2024年2月以423萬元購入，不足3年升值97萬元或22.9%。

世紀21家天下分行經理黎振傑表示，早年推售的居屋已過禁售年期，新買家持貨滿2年便可免補價轉讓，由於綠表客大多屬自住用途，入市僅2年即放售實屬罕見。

天頌苑3房 25年升值4.3倍

天水圍居屋造價亦明顯上揚，中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍天頌苑J座低層5室3房套單位，實用面積650方呎，居二市場放盤叫價480萬元，放售僅1周即獲承接，成交價468萬元，實用呎價7200元。原業主早於2001年以88.48萬元一手買入，居屋25年升值4.3倍。翻查資料，天頌苑一個高層650方呎單位，今年10月曾以442萬元未補價易手，今次低層單位造價比高層貴26萬元或5.9%。



▲大圍雲疊花園有3房單位綠表盤，僅2年升值逾百萬。 資料圖片

責任編輯：呂泰康

特刊

「穿越長波·瞰見寰球」

廣發証券2026年全球投資論壇成功舉辦

11月5日至6日，「穿越長波·瞰見寰球」廣發証券2026年全球投資論壇在中國香港成功舉辦。論壇聚焦全球科技與產業主線，邀請超百家海內外優秀上市公司參會，20餘位產業鏈核心公司董事長、總經理等親臨現場，超千位機構投資者到會交流。廣發証券總經理秦力、副總經理張威出席活動，與眾多行業領袖及與會嘉賓進行深度交流。



◀圓桌論壇現場。

11月5日上午的主論壇上，生數科技創始人、清華大學人工智能研究院副院長朱軍圍繞「通用世界模型：從世界生成到世界行動」發表主題演講。他從生成式模型深刻變革AI範式、多模態生成式AI深刻改變數字信息創作模式、通用世界模型正邁向物理世界三方面，闡述了人工智能技術的最新演變趨勢。他提出，通用世界模型不是單一生成器、模擬器或機器人策略，而是理解環境、預測未來與在物理世界中行動三種能力在反饋閉環中形成的統一基礎，將成為連接數字世界與物理世界的橋梁。

廣發証券首席經濟學家郭磊以「周期疊加看中國經濟」為題發表主旨演講。他認為，當前中國經濟正處於多重周期疊加的關鍵階段：一是新一輪康波周期前段，研發和技術基礎設施投資崛起、硬件製造出口擴大，AI產業鏈定價的需求端成熟度尚待打開；二是庫茲涅茨周期整體尚未觸底但一線地產初步企穩，周期觸底後消費動能將重新打開；三是上一輪朱格拉周期已觸底，產能優化持續進行，先導行業向廣譜性的資本開支投資過渡尚待出現；四是庫存周期受企業投資與居民消費的不同約束，很大程度需廣義財政提振。在多重周期交織之下，資產配置在方向上天然需要保持一定的廣譜性。



▲廣發証券首席經濟學家郭磊。

廣發証券策略首席分析師劉晨明以「2027年AH市場策略初探」為題發表主題演講。他認為，當前市場盈利的負面預期已較大程度計入估值，情緒指標處於冰點；當前情緒下，市場預計的2027年市場基準配置框架為「紅利+主題」，盈利穩定的資產存在明確「估值走廊」，主題投資需把握止盈節奏；但財政紀律、出口鏈景氣度與AI豹變構成上述悲觀假設的三大關鍵變數，AI產業鏈投資邏輯有望從資本開支擴張轉向結構性增量與投入回報的雙重驗證。他將AH資產劃分為經濟周期類、穩定價值類與獨立景氣三類，分別對應不同的投資框架，以結構應對不確定性。



▲廣發証券策略首席分析師劉晨明。

主論壇設置「新周期資產配置變局」圓桌對話環節，由廣發証券海外宏觀資深分析師陳嘉荔主持，廣發基金權益投資總監、國際業務部總經理李耀柱，路博邁董事總經理、亞洲主題投資主管Yan Taw Boon，安聯投資亞太區多元資產產品專員兼基金經理梁欣，CloudAlpha Capital創始合伙人、聯席首席投資官Chris Wang，廣發証券策略首席分析師劉晨明等中外機構嘉賓，聚焦全球資產配置新範式、AI產業鏈投資、中國資產重估等熱點議題分享洞見，為投資者把握新周期下的配置機遇提供參考。

11月6日上午的科技論壇上，工業富聯董事長鄭弘孟、勝宏科技董事長陳濤、源傑科技董事長張欣剛、領益智造董事長曾芳勤、劍橋科技董事長黃鋼、秦淮數據首席執行官吳華鵬等AI產業鏈企業負責人發表演講。他們圍繞AI算力基礎設施與硬件等話題，分享了對AI產業趨勢的洞見及公司經營最新情況，展示了投資中國優勢資產的確定性價值。

當前，全球資本配置邏輯深層轉變，中國經濟新動能持續釋放，中國企業全球競爭力和中國資產配置價值日益凸顯。本次論壇匯聚學界、產業界與全球資管機構等多方智慧，共同探討長波周期下的技術突破方向與全球資產配置邏輯，為境內外投資者把握產業趨勢、發現中國資產價值提供了參考。

近年來，廣發証券持續推進研究業務國際化，重點布局AI+產業鏈等核心優勢賽道，研究覆蓋面與專業質量不斷提升，海外客戶基礎不斷鞏固，境內外一體化協同效應逐步釋放。未來，廣發証券將繼續深化研究驅動發展模式，以專業研究連接中國優質企業與全球資本，深化境內外資本市場互聯互通，為服務實體經濟、推進資本市場高質量發展貢獻力量。



▲論壇主會場。