領展放售民生區物業 估值5.1億

涉五停車場和長沙灣街舖 分析：具長線增值潛力

資產優化

領展（00823）繼上月以23億元勁蝕價出售旺角商場T.O.P後，新近再放售旗下民生區物業，涉及一籃子收租停車場及商場物業，該組合由5個分別位於黃大仙、葵涌及紅磡的停車場，涉及373個車位；以及一項長沙灣的零售物業組成，估值約5.1億元。

大公報記者 梁穎賢

上述一籃子收租物業組合由高力及仲量聯行聯合獨家代理，總樓面面積約30780方呎。據悉，該批停車場位於黃大仙下邨、葵涌葵康苑及紅磡邨等，位處成熟民生社區，泊車需求長期穩健。

總樓面面積逾3萬呎

該組合涵蓋停車場及街舖零售兩大資產類別。仲量聯行香港資本市場部主管陳國章表示，停車場資產一向被視為抗跌性強的防守型投資。隨着電動車普及及泊車需求持續上升，車位逐漸成為民生剛需，為投資者提供穩定現金流及長線資本增值潛力。

至於是次放售的舖位為長沙灣寶熙苑地下一籃子街舖，仲量聯行香港資本市場部執行董事鄧潔瑩表示，該零售物業為區內罕有四面單邊商場，門面總寬逾數百呎，具廣告效應，租客多為連鎖店，出租率100%；全街舖亦可分拆出售，並鄰近李鄭屋邨及大量住宅重建項目，無論對追求長線收租或看重增值潛力的投資者均極具吸引力。

高力香港資本市場及投資服務主管翟聰表示，隨着本港投資市場成交逐步回暖，投資者正積極尋求現金流穩定、管理相對簡單且具增值潛力的收租資產。是次推出的物業組合兼具多元化配置及高度靈活性，買家可選擇整體收購以享規模效益，亦可按個別資產的地理位置、用途及收益特點作分項投資，迎合不同投資策略及回報需求。

翻查資料，是次為領展時隔8年後再度放售民生物業，對上一次為2018年，放售12項屋邨商場及停車場，包括屯門山景邨、大圍秦石邨及觀塘順天邨等，作價逾120億，買家為基滙資本牽頭財團；至於最大規模出售物業為2017年，涉及17項屋邨商場及停車場，涉及總成交金額達230億元，買家同為基滙資本為首財團，屬領展歷來最大宗單一出售交易，作價較當時估值高出約52%。

至於對上一宗物業買賣，則為旺角彌敦道T.O.P商場全數權益，以23億元（比2016年購入價59.1億元勁蝕61%或36.1億元）售予投資公司Han Bliss Global。

大班售工廈物業 套現逾億

此外，大班餅店拆售新蒲崗六合工業大廈一籃子物業，先後售出8個單位，累計共套現約1.12億元。中原（工商舖）工商部高級分區營業董事周家儉表示，大班餅店於早年購入多個單位作自用及長線收租，近期有意調整物業組合，故拆售旗下多個全層及分層單位，並先後錄得成交。其中較大的9樓全層，建築面積22499方呎，成交價3600萬元，呎價約1600元。



▲葵康苑停車場是領展今次放售一籃子物業其中一項。 資料圖片



▲長沙灣寶熙苑地下一籃子街舖，出租率100%。 資料圖片

領展近年在港的物業買賣

年份	出售物業組合	作價（億元）	買家	備註與市場影響
2026年11月	5個停車場涉373個車位及長沙灣零售物業	估值約5.1	放售中	屬領展最新一輪資產優化，精簡零散民生車位與街舖
2026年10月	旺角彌敦道700號T.O.P	23	陳振彬旗下公司	視作非核心資產折讓出售，保留管理權
2018年12月	12項屋邨商場及停車場	120.1	基滙資本牽頭財團	套現資金用於回購基金單位及減債
2017年11月	17項屋邨商場及停車場	230	基滙資本為首財團	領展歷來最大宗單一出售，作價較當時估值高52%
2016年	兩批共14項屋邨商場及停車場	共約96.5	華潤集團、鄧成波、林子峰等分拆買入	全面撤出偏遠或規模較小的單幢式屋邨商場
2014年至2015年	首批共14項屋邨商場及停車場	共約46.8	佛山順聯集團、林子峰、陳秉志等	上市後首度大規模拆售非核心資產，開啓「賣細買大」的資產重組路線

全球最貴舖租街道 尖沙咀續排第四

【大公報訊】戴德梁行最新發表2026《全球主要零售大街》報告顯示，美國紐約第五大道上段在失落兩年後，今年重登全球最貴零售大街寶座，而去年居首位的英國倫敦新邦德街及意大利米蘭蒙特拿破侖大街，退居第二及三位，香港尖沙咀零售街舖則繼續堅守第四位。第五大道今年能重上首位，主要是平均租金過去一年急漲35%，年呎租達2700美元；尖沙咀的租金按年跌約6%，年呎租約1406元。

不過，在亞太區而言，香港尖沙咀及銅鑼灣主要街舖的租金仍然能蟬聯首兩位，日本東京銀座及表參道，則繼續屈居第三及四位。

此外，由第一太平戴維斯及世邦魏理仕承業主委託，聯合銷售的中環皇后大道中9號地下G06至G09、閣樓M06至M08及地庫B01商舖一籃子舖位，總建築面積約13372方呎，會以現狀連現有租約形式出售，現主要由國際奢侈品牌Giorgio Armani承租。據悉業主意向價約5.6億元，較8年前購入價折讓16%。

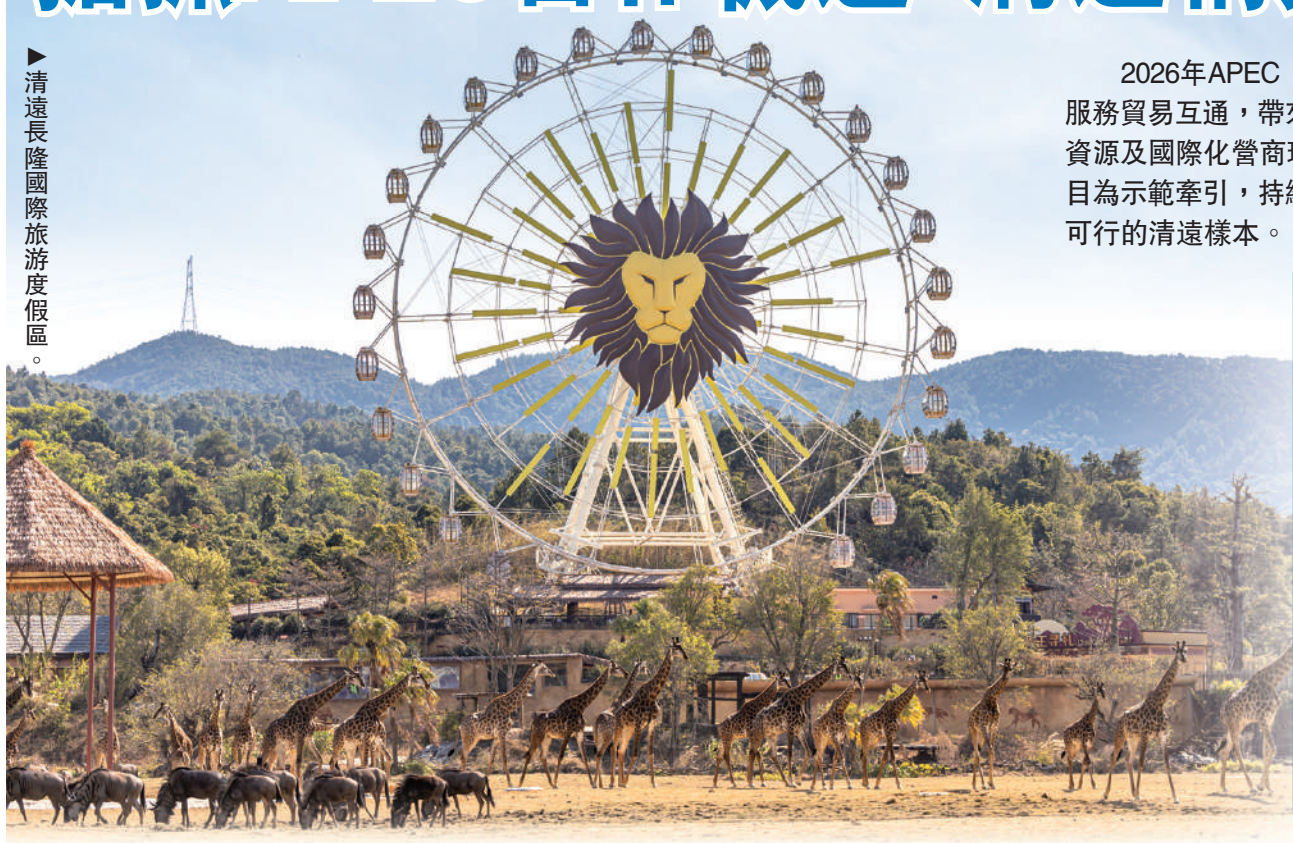
責任編輯：龍森娣

特刊

搶抓APEC合作機遇 清遠構築灣區北向對外開放樞紐

2026年APEC「中國年」活動有序開展，為大灣區對接亞太市場、深化多邊經貿協作、推進綠色產業合作及服務貿易互通，帶來重要戰略契機。位處大灣區北部腹地的清遠，憑藉獨特區位優勢、完善產業配套、優越生態資源及國際化營商環境，深度對接APEC綠色發展、產業鏈韌性建設、區域互聯互通等核心議題。當地以重點項目為示範牽引，持續拓寬對外開放版圖，逐步構建灣區北向對外開放新格局，為廣東深耕亞太經貿合作提供務實可行的清遠樣本。

文：万鎮广



▶清遠長隆國際旅游度假區。



◀清遠市區。

區位樞紐賦能 打通灣區北向聯通亞太通道

清遠座落大灣區核心輻射圈層，是灣區銜接內陸中南地區、聯動亞太經濟體的關鍵門戶節點。隨着廣清一體化融合持續深化，疊加廣清永高鐵建設提速，清遠交通區位優勢持續放大，全面承接廣州商貿、科創、產業及人才外溢資源。依托立體化交通網絡、現代化產業園區及成熟對外開放配套，當地形成「灣區聯動、陸海貫通、內外暢聯」的開放新格局。

作為支撐粵港澳大灣區擴容提質的關鍵支點，清遠要打造全省高質量發展的北部新動力源，清遠持續優化跨境商貿對接、跨區域產業協作及要素流通機制，暢通大灣區通往內陸、鏈接亞太的經貿通道。憑借廣闊土地承載空間與區位銜接優勢，清遠深度嵌入亞太產業分工體系，主動承接國際資本與跨境項目落地，成為大灣區參與國內國際雙循環、落實APEC區域經貿合作的前沿承載城市。



▲清遠積慶里茶園。

綠產科創並舉 打造亞太低碳智造合作高地

清遠堅持工業立市，文旅興城，着力構建外向型、低碳化現代化產業體系。目前當地正重點培育先進材料、綠色化工、時尚產業、智能裝備製造4個千億級支柱產業，同步壯大新能源、電子信息、生物製造等新興產業集群，形成規模化、高品質、國際化的先進製造產業生態，高度契合APEC倡導的綠色轉型、智能製造與產業鏈協同發展方向。

以清遠高新區為科創核心載體，廣清科創協同機制持續走深走實。當地聚焦綠色低碳、新材料、智能智造等亞太熱門賽道，搭建從研發、中試、成果轉化到產業落地的全鏈條科創服務體系，高效承接大灣區高端科創資源外溢與技術成果落地。科創賦能之下，清遠製造業迭代提速、產業能級穩步躍升，逐步建成灣區北部對接亞太技術交流、產能合作、產業共建的重要平台。

生態農業提質 搭建亞太綠色農貿合作橋梁

依托得天獨厚的生態稟賦，清遠是大灣區重要的優質農副產品供應基地。當地以產業化、標準化、品牌化思路發展現代農業，成功培育清遠雞、英德紅茶、麻竹筍、絲苗米等多個百億級特色農業產業集群，建立符合出口標準的現代化農業生產與流通體系。

立足綠色原產地優勢，清遠對標國際農產品貿易準則，積極對接APEC綠色農業合作、農產品貿易暢通議題，常態化開展跨境農業技術交流、品質標準對接與商貿往來。通過持續擦亮綠色農業品牌，推動特色農產遠銷港澳及亞太各地，有效拓寬大灣區與亞太區域綠色農貿合作維度，樹立區域生態農業對外開放標桿。

文旅營商雙優 長隆標桿引領全域開放升級

清遠坐擁大灣區稀缺生態資源，素有「中國溫泉之城」「中國漂流之鄉」美譽，集聚山地生態、民族風情、溫泉康養、戶外休閒等多元文旅IP，具備發展國際化康養文旅、服務貿易的先天優勢。其中清遠長隆國際旅遊度假區，是當地生態修復、產業升級、對外開放融合發展的標誌性實證項目。

該項目為省市級重點涉外文旅標桿工程，以「生態修復、生物保育、文旅國際化、產業共融」為核心模式，實現生態治理與對外開放雙向賦能。項目建設前，片區多為廢棄礦山與破損山體，歷經多年系統性整治，累計修復數十處廢棄礦坑、大面積復綠造林，重構完整生態水系，實現破損地貌全域生態復原。

目前清遠長隆集聚全球珍稀動植物資源，搭建高端生物保育與科研交流平台，獲IAAPA、TEA等國際權威文旅機構認可，接軌國際文旅運營標準。項目運營後，累計接待港澳及亞太海內外遊客近200萬人次，有效帶動跨境文旅交流、涉外消費合作與文旅服務貿易升級，成為清遠面向亞太展示城市魅力、開展國際文旅合作的核心窗口。

除文旅賦能外，清遠持續優化市場化、法治化、國際化營商環境，依托廣清一體化政策紅利，持續降低外資落地、跨境商貿、產業投資成本。憑藉充裕土地空間、完善配套與高效政務服務，城市磁吸港澳資本、海外華商、亞太優質項目落地能力持續增強。

借力2026年APEC「中國年」的合作風口，清遠將持續夯實門戶樞紐、綠色產業、生態農業、國際文旅四大開放優勢，以標桿項目帶動全域開放提質，持續深化與亞太經濟體多領域務實合作，全力建設大灣區北部高能級對外開放新城。



▲廣清產業園（局部）。