

# 港鐵：加速籌備工作 首期發展純住宅 屯門南16區趕年內招標 供應逾千伙

## 土地供應

特區政府本財政年度的土地供應計劃，預計港鐵(00066)會推出兩個項目，其中屯門南延綫第16區站首期純住宅發展項目正爭取今年底前招標，涉逾1000伙。另外，新世界(00017)等收購的銅鑼灣波斯富街舊樓群剛獲批強拍令，底價28.38億元，較3年前申請時的估值跌37%。

大公報記者 林志光

港鐵近年受樓市下滑影響，鐵路項目招標不時流標，至去年底才成功招標東涌東站首期純住宅發展項目。本財年預計可招標的屯門南延綫第16區站首期發展及東涌東站第2期發展，港鐵物業及國際業務總監鄧智輝表示，近期樓市逐漸回穩，加上特區政府剛以遠高市場預期的理想價售出屯門住宅地皮，反映發展商對後市信心。

### 旗下16商場全數租出

鄧智輝指，公司正加速推進招標第16區站首期發展的籌備工作，包括跟地產建設商會交流意見，冀年內可順利推出。考慮到目前市場情況，首期是純住宅發展，涉數十萬方呎可建樓面，提供逾1000個單位；將來餘下期數招標時有機會包括商場部分。至於東涌東站第2期則視乎市況再打算；大嶼山小蠔灣車廠上蓋首期物業發展，需處

## 屯門南延綫第16區站初步資料

發展地盤面積	65.77萬方呎
住用樓面	394.69萬方呎
非住用樓面	33.48萬方呎
住宅幢數	18幢
住宅單位	約8150伙
居住人口	2.2萬人
落成目標日期	2039年前分階段

理想建車站工程及平台工程後才可招標。

另他指出，本港零售市道面對新消費常態，包括本地及遊客消費模式有所改變，無可避免影響公司的商場租金收入，故會不時檢討及更換租戶組合以適應新常態，現時旗下包括啟用45年的九龍灣德福廣場在內的16個商場皆百分百租出。

資料顯示，港鐵於2023年首度推出招標的東涌東站首期是住宅連商場發展，惜市道未如理想，結果在無發展商入標下被迫收回。及後更改首期位置，只涉住宅發展，於2024年底共有4家本地財團入標，最後由南豐奪得發展權。今次港鐵應已吸取經驗，在目前零售市道仍不濟時，屯門項目首期只作住宅發展以增吸引力。

### 銅鑼灣舊樓批強拍 底價28億

此外，新世界或有關人士於2022年中就銅鑼



灣波斯富街54至76號(雙號)、利園山道5至27號(單號)及羅素街60號多個地段舊樓，向土地審裁處提出強拍申請以統一業權，日前獲土地審裁處批出強拍令的底價只28.38億元，較申請時所作評估的45.05億元價值，下跌約37%。

該申請共涉3幢舊樓，總地盤面積19831方呎，地契並無限制發展，土地現規劃為商業用途，若以此發展，最高可建樓面約29.75萬方呎。不過，現時商業市道低迷，相信新世界等會檢討是否將原意作高層重建，改為商住發展項目。



▲鄧智輝表示，港鐵正加速推進招標屯門南延綫第16區站(紅框內)首期發展的籌備工作。

## 黃建業：樓價回升 全年看漲半成

【大公報訊】美聯集團(01200)公布截至今年6月底止中期業績，錄得收益25.2億元，按年減少24.1%；股東應佔溢利1.5億元，按年倒退13%；維持不派中期息。美聯集團主席黃建業(圖)表示，樓價已經逐漸走出谷底及重拾升軌，樓價全年有力升3%至5%。



黃建業指出，香港經濟在不斷轉型，所有本地企業都必須適應市場轉變，雖然上半年外圍環境變化急劇，樓市「量升額跌」，但是美聯集團的營收及盈利卻維持平穩，正是受惠於一系列改革。

### 新盤成交料1.9萬宗 創12年新高

展望後市走勢，黃建業表示，寬減印花稅、息口回落、租金破頂及供應見頂等利好因素「四箭齊發」，「磚頭文化」復現，今年本港住宅交投維持高水平，樓價已經逐漸走出谷底及重拾升軌，相信利好因素持續，樓市將「雲開見月明」，全年重現價量齊升，樓價全年有力升3%至5%，預計一手私樓成交約1.9萬宗，按年升逾22%，創2013年4月一手住宅新例後的紀錄新高，並上調全年二手成交預測至4.5萬宗，創4年新高。

此外，再有地產界高層加入沽樓行列，市場消息盛傳，五礦地產前營銷及市務總監方俊新沽出薄扶林貝沙灣4期6座高層B室兩房戶，實用面積723方呎，成交價1892萬元，實用呎價26169元，按其2013年買入價1250萬計算，賬面大賺642萬元或升值51%。

另一方面，佐敦彌敦道310號及312號地下及一樓泰林電器旗艦店舊址，今年初獲資深投資者郭應龍以4800萬元購入三分之二業權，有傳該交易已經取消。

## 信置下半年擬推三盤 涉近4000伙

【大公報訊】膺本月賣樓及吸金王的信和置業(00083)，憑將軍澳日出康城凱柏峰系列及元朗錦上路站柏瓏I及II，帶挈集團過去一個月勁賣近800伙，造就年初至今套現逾百億元。下半年部署3盤登場，共涉近4000伙。

信和置業執行董事田兆源表示，公司牽頭發展的凱柏峰系列和柏瓏I及II，銷情標青。前者現樓重售後，短短一個月速售632伙，吸金逾40億元。項目受投資者捧場，其間錄得逾10組大手客掃貨，最大手戶

資逾半億元掃入10伙收租。有見市場反應理想，有意短期內加價約2%至3%。

至於柏瓏I及II，亦於過去一個月現樓發售至今沽出167個單位；計及其他樓盤如何文田加多利山豪宅St. George's Mansions今年售出31伙，吸金約20億元，造就公司年初至今銷售金額已突破百億元。

展望下半年發展持續向好，部署3盤出擊，包括油塘通風樓項目748伙、柏瓏III 680伙及日出康城第13期2550伙，前兩者最成熟，可望為下半年打頭陣。



▲田兆源表示，信置年初至今賣樓套現逾百億元。

## 東亞多賺14%增派息 股價創四年半高



▲東亞銀行聯席行政總裁李民橋(左四)及李民斌(左三)，以及其他管理層出席業績記者會。

【大公報訊】東亞銀行(00023)公布2025年中期業績，錄得純利24.07億元，按年升14%；中期股息0.39元，按年多派25.8%，派息比率約45.3%。東亞銀行昨日收報13.52元，逆市升6.8%，創2021年3月以來高位。

### 對好項目和發展商「應貸則貸」

東亞銀行上半年純利上升，主要由非利息收入按年增長約29%至29.15億元帶動，而淨利息收入則按年減少10.7%至73.44億元。由於利率下跌，淨息差按年收窄22個基

點至1.88厘。

東亞銀行聯席行政總裁李民橋表示，集團近年持續減少風險較高的商業房地產貸款，惟不會「一刀切」削減，對好的項目和發展商將繼續「應貸則貸」。他預期香港商業房地產市場在下半年持續疲弱，不排除東亞有機會需要增加撥備。

東亞在2025年上半年減值貸款比率為2.63%，較去年底2.72%回落。不過，香港商業房地產的減值貸款比率不跌反升，由去年底的6%升至今年6月底的7.5%。

資本水平方面，東亞銀行的普通股權一級資本(CET 1)比率高達23.7%，較去年底(17.7%)顯著上升6個百分點。另一名聯席行政總裁李民斌表示，主要受惠於《巴塞爾協定III》最終改革方案的實施，相信東亞是得益最大的本地銀行。不過他補充，在600個基點的CET 1升幅之中，大約有三分之一得益將於未來幾年逐步逆轉。

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Good Day Cafe

Notice is hereby given that CHAN, Hoi-ki Yen of Shop A(Portion) G/F Nam Cheung Building 48-52 Hill Road H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Good Day Cafe situated at Shop A(Portion) G/F Nam Cheung Building 48-52 Hill Road H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 22 August, 2025

### 申請酒牌續期公告 Good Day Cafe

現特通告：陳凱琪其地址為香港山道48-52號南昌大廈地下A舖(部份)，現向酒牌局申請位於香港山道48-52號南昌大廈地下A舖(部份) Good Day Cafe 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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年8月22日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Huhu Lounge

Notice is hereby given that LEE Men-wah Warren of 10/F, Universal House, 229-230 Gloucester Road, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Huhu Lounge situated at 10/F, Universal House, 229-230 Gloucester Road, Causeway Bay, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 22 August, 2025

### 申請酒牌續期公告 Huhu Lounge

現特通告：李敏華其地址為香港銅鑼灣告士打道229-230號宇由商業大廈10樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣告士打道229-230號宇由商業大廈10樓 Huhu Lounge 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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年8月22日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Chuan Yue Feng Huang

Notice is hereby given that Mai Wan Cheng of G/F, FUNG WONG SUN CHUEN, 8 NGAN FUNG STREET, WONG TAI SIN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of CHUAN YUE FENG HUANG situated at G/F, FUNG WONG SUN CHUEN, 8 NGAN FUNG STREET, WONG TAI SIN, 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, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 22 August, 2025

### 申請酒牌續期公告 川粵鳳凰

現特通告：麥万成其地址為九龍黃大仙銀鳳街8號鳳凰新邨地下，現向酒牌局申請位於九龍黃大仙銀鳳街8號鳳凰新邨地下川粵鳳凰的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年8月22日

### 申請新酒牌公告 CAFFE PARABOLICA

現特通告：林素蘭其地址為香港淺水灣道109號淺水灣商場地下G106A號舖及G107A號舖，現向酒牌局申請位於香港淺水灣道109號淺水灣商場地下G106A號舖及G107A號舖 CAFFE PARABOLICA 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號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年8月22日

(新界荃灣區) 檔案編號：ELS2025-45628

### 招聘：食品加工工人 \$13,770(不包括超時工資)

負責生產部日常運作，監控食物/飲品品質，保持廠房/廚房清潔及安全。每周5天工作，每天工作8小時，09:00-18:00(包括用膳/休息時間1小時)，不需輪班工作，小六程度，一年經驗，懂一般粵語、英語及讀寫一般中、英文。本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請電：2867 2346 查詢/安排面試。

(新界沙田區) 檔案編號：ELS2025-45446

### 招聘侍應生 \$14,930(月薪)

為客人點餐，服務顧客，擺設及收拾餐枱。10:00-19:00(包括1小時用膳)，每天工作8小時，每周6天工作，小六程度，一年相關工作經驗，不需技能測試，懂一般粵語及讀寫中文優先，不需輪班工作。本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請電：2867 2346 查詢/安排面試。

## 誠邀 物流合作

物流公司誠邀 有客戶之物流合作夥伴 我司備有物流倉庫可合作 歡迎查詢



梁先生 電話：9099 2729

## 友邦新業務價值升14% 港澳市場錄86億創新高

【大公報訊】受惠內地及香港市場表現強勁，友邦保險(01299)上半年新業務價值錄得14%增長至28.38億美元。集團首席執行官兼總裁李源祥於業績會上表示，內地面對人口老化及中產需求上升，未來養老險及健康險潛力巨大，對內地市場充滿信心。

期內，香港及澳門市場期內新業務價值按年大幅增長24%至11億美元(約85.8億港元)，創歷史新高，歸因於本地市場及跨境需求雙雙強勁。而內地業務為集團增長重心，2025年上半年新業務價值為7.43億美元，核心五大地區穩步發展，九大新地區擴展成效顯著。

### 內地九大新區業務飆36%

李源祥表示，友邦自2019年起持續拓展，現於內地14個地區營運，九大新地區2025年上半年新業務價值急增36%。集團早前提出九大新地區業務價值自2025年至2030年的複合年均增長率達40%的目標，及每年1至2個新拓展省份。

香港業務方面，友邦區域首席執行官及集團首席行銷總監陳榮聲表示，內地及本港客戶需求仍然強勁，受惠6月分紅保單需求增加，友邦香港第二季增長更為強勁。他又透露，公司7月推出新的分紅保險產品，反應熱烈，7月及8月業務表現仍然強勁。



▲李源祥(中)表示，內地市場充滿信心。養老險及健康險潛力巨大，對內地市場充滿信心。