

新世界北都版圖大擴展

獲批建近7000伙 最快2027財年推售



新世界發展有兩個位於北部都會區的大型住宅項目已經動工，並計劃於2027財政年度推出市場。 官網圖片

【香港商報訊】記者鍾俠報道：新世界發展（017）積極把握北部都會區發展新機遇。繼粉嶺馬適路及元朗南第一期項目動工後，集團昨日宣布，位於元朗南第二期、元朗龍田村第五期及元朗欖口村項目亦相繼取得規劃許可，合共可發展近7000伙住宅，進一步擴展北都區版圖，豐富短、中、長期土地儲備，為未來集團業務增長注入新動力。

粉嶺馬適路項目提供約2300伙

新世界發展表示，目前持有約1500萬平方呎農地儲備，其中不少位於北都區，包括粉嶺馬適路及元朗南兩個大型住宅項目，並計劃最快於2027財政年度推出市場。其中，粉嶺馬適路大型商住項目由集團與招商局蛇口工業區控股合作發展，將提供約2300伙住宅單位，可建樓面面積逾110萬平方呎，並設有區內最大型商場。至於集團與華潤置地（海外）合作發展的元朗南住宅項目，首幅住宅用地已於去年動工，預計2029年落成；第二期發展用地亦於今年6月取得規劃許可，預計2030年落成。元朗南兩期住宅項目合共提供約1900伙住宅，可建樓面面積逾72萬平方呎。另外，新世界發展參與的永寧村土地共享項目，於今年

北都專屬條例明日立會首二讀

【香港商報訊】記者周偉立報道：北部都會區（北都）發展再提速，多項重要議程即將展開。特區政府日前已憲報刊登《北部都會區發展條例草案》，將於7月8日提交立法會進行首讀和二讀，並爭取今年內通過。上述條例草案為北都專屬，指明便利北都發展的6個政策範疇，並授權行政長官會同行政會議可就6個範疇訂立附屬法例，制定相關政策措施的落實細節。此舉可讓特區政府因應北都發展需要，因時制宜，在需要時靈活調整落實細節。

北都大學城三用地兩月內招標

條例草案將為不同立法建議提供基礎，建議包括釐定北都範圍、簡化城市規劃程序、加快支付收地補償、促進工程創新及品質、簡化申請建築噪音許可證的程序及要求、便利及規管跨境要素流動，以及為指定地區成立法定法團。

明日上午11時，立法會將舉行大會，上述專屬條例將作首讀及二讀，為北都規劃及發展提供法律基礎。另悉，劉文君議員將提出《把握北部都會區和綠色運輸的發展機遇，建設創意智慧城市》議案，鄧銘心、劉業強及姚銘等

年第二季已完成前期規劃程序，並將打造成可提供約5800伙公私營房屋的小社區。集團表示，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，進一步釋放土地價值。物業銷售方面，截至6月30日，集團旗下九龍超級豪宅「激蕩」累售59伙，套現近27億港元；大圍「柏傲莊」系列熱銷持續，重售以來累售382伙，套現逾62億港元。

將加快農地轉換推動項目落地

另據介紹，新世界發展近期在可持續發展領域獲多項殊榮。如在「2026亞洲房地產大獎」中，集團榮獲「中國年度ESG倡議大獎」及「中國年度可持續發展項目大獎」；在大灣區碳中和協會舉行的「碳中和先鋒大獎2026」中榮獲上市公司組別獎項。

議員將提出修正案。

另外，教育局局長蔡若蓮日前表示，位於洪水橋/厦村的北都大學城三幅用地，將於兩個月內展開招標。她指，三幅土地總面積由原來約9公頃增至約22公頃，其中最大一幅達12.7公頃，將分期發展。首期約5公頃土地預計今年底完成平整，供中標院校率先發展；另一幅約5公頃土地預計明年底完成平整，其餘土地則於兩至三年內陸續完成平整，預計首期建築物可於兩至三年內落成。蔡若蓮又表示，牛潭溪及新界北的大學城用地具備較大發展空間，可容納不同院校匯聚。當局及8間資助大學一直與有意進駐的本地及海外院校保持聯繫。至於大學城核心校園區面積已增至300公頃，並預留部分土地作「戰略留白」，以配合未來發展需要。

至於北都首個片區開發試點項目進展，香港測量師學會會長溫偉明昨表示，項目兼顧產業發展，在港屬創新模式。他形容，收到兩份標書可「正反兩面看」。正面而言，反映「先行先試」取得成果，證明在財務及操作上具可行性，並由過往「地產主導」逐步轉向「產業主導」；另一方面，市場投標態度較為審慎，反映項目技術要求及發展難度較高。

京東斥資7.5億 進軍學生宿舍市場

【香港商報訊】記者林德芬報道：遠東發展（035）昨日發布公告表示，日前與京東（9618）旗下JD Fabulous訂立買賣協議，計劃以初步價格7.5億元出售持有物業的捷彩公司全部已發行股份。消息傳出後，遠東股價最高曾升1.43%，報0.71元；京東最高曾升逾1%，報106.7元。

據了解，上述物業為油麻地學生宿舍，前身為海景絲麗酒店，已將客房改建為學生宿舍單位。交易完成後，物業將進行全面改建，以作為學生宿舍營運，預期將於今年下半年完成。

根據將於交易完成時訂立的管理協議，管理人（亦為公司的間接全資附屬公司）應於完成後繼續作為管理人，管理及營運該物業作為學生宿舍，為期3年，並於3年期內每年向目標公司支付保證收入4500萬元。

公告顯示，物業初步購買價為7.5億元，較該物業於今年3月底經審核帳面淨值約2.66億元，錄得顯著溢價約4.84億元，預期於完成後錄得出售收益約4.23億元。當中6.3億元用於償還現有銀行貸款，餘下1.06億元將用作集團一般營運資金。

遠東方面認為，是次交易將釋放集團資產組合的可觀增值價值，從而使集團能夠確認該交易帶來的出售收益，有助改善集團財務狀況及去槓桿化。此外，是次交易亦為遠東提供與京東建立策略關係的機會，並探索進一步合作機會，包括香港的潛在學生宿舍計劃。



油麻地學生宿舍前身為海景絲麗酒店。 官網圖片

香港商報

Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊

在商言商 香港報章

2026年
7月
星期二

今天出版 1疊共8版
1952年創刊 第26437號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售12元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣



4 892246 888889

碼上看

中國海軍成功組織
潛射戰略導彈試射



掃碼睇文

李家超晤潘功勝
交流經濟金融議題



掃碼睇文

【一周港藝】
香港藝術館新展
以書畫重讀經典詩詞



掃碼睇片



「福利可攜」新突破 北上養老更安心

社會福利署昨宣布，在粵、閩定居領取綜援、長者生活津貼及高齡津貼的香港長者，即日起可選擇由社署有關援助港幣款項直接免費匯入內地中國銀行、工商銀行一類港幣帳戶。跨境津貼直存內地帳戶，絕非單純調整發放流程，而是特區政府落實「福利可攜」、完善北上安老配套的重要突破。近年本港人口老化加劇，安老服務供不應求，善用內地資源，加快各項福利政策「過河」的步伐，吸引更多長者到內地安居養老，是應對高齡化挑戰、優化養老資源配置的務實善舉。未來政府須持續優化跨境安老政策，實現「人在哪裏，福利、服務、保障就跟到哪裏」，讓港人北上養老更安心、更便利。過往港人長者選擇北上養老，津貼僅可存入香港帳戶，變相衍生諸多生活不便。長者要麼不定

期往返本港取現，舟車勞頓；要麼透過跨境轉帳，除了須承擔手續費，更要面對匯率波動與跨境匯款限額的制約。如今援助款項直達內地指定帳戶，實現「錢跟人走」，長者無需再為取款奔波，日常消費、繳費直接對接內地金融體系，切實做到安居內地、福利無阻。

跨境發放機制有效拆解長者匯款痛點，打通香港與粵閩之間的民生金融壁壘，為兩地規則銜接與民生互通樹立示範。過往兩地福利、金融、醫療體系各自分離，港人跨境養老、就醫處處遇上制度堵點。今次社署聯同兩地銀行搭建免費跨境匯款通道，充分證明兩地部門可高效協同，亦為日後擴大醫療券跨境使用、兩地保險互通、電子證件互認等，累積實務操作經驗。

客觀地看，本地安老供需失衡情況愈發突出，

公營院舍輪候動輒數年，私營院舍空間狹窄、收費高昂。反觀粵閩地區生活消費相宜、居住空間寬敞，養老配套持續改善，北上安老早已從少數人的選擇，變成眾多長者的現實出路。而政府透過跨境民生融合破解本地安老供給不足的長期難題，既是回應長者安居訴求，亦是應對高齡化的長遠務實布局。

新政只是一個新的開始，若要全面提升北上安老質素，仍存在多重改善空間，有待政府和各方逐步拆解壁壘。現時跨境匯款僅限中國銀行、工商銀行兩家，選擇面偏窄，政府應尋求逐步擴大合作銀行名單，同步簡化內地開戶、登記跨境領津貼的線上手續，並拓闊服務覆蓋省份，惠及更多異地養老港人。進一步看，與調整資金發放機制相比，醫療配套銜接更是難點，可謂是對擴大

北上養老形成掣肘的最大短板，「病不起」始終是長者最大顧慮。目前長者醫療券雖可於部分大灣區內地城市醫院使用，但覆蓋網絡、資助額度及適用服務，仍不足以應對長者慢性病、住院、專科診療需求，醫療券計劃仍有很大提升空間。當局可多管齊下完善配套，例如增加適用服務，考慮將物理治療、長期護理等長者高頻需求納入醫療券使用範圍；完善醫療服務跨境銜接機制，推進專科轉診互通、電子健康紀錄檔案共享；分階段將醫療券覆蓋範圍拓展至更多港人聚居省份等，做到「醫療跟人走」。

從「資金過河」到「服務過河」，打通跨境安老福利全鏈條，讓長者可自由選擇宜居地，真正享有無縫銜接的養老保障，還有很多工作要做。

香港商報評論員 蘇信