

北都首個片區成功招標

陳茂波：積極發債籌集基建資金

【香港商報訊】記者宋小茜報道：北都洪水橋首個「片區開發」招標結果塵埃落定，由中國海外牽頭的財團，以10.3億元中標。財政司司長陳茂波昨日表示，中標公司將為整個項目投入共約168億元，預計帶來超過6000個涵蓋建造、物流營運、商業管理等的就業機會。

跑通新「公私營合作」模式

財政司司長陳茂波在網誌中指出，「片區開發」模式可有效拉動私人市場資源，善用市場彈性、觸覺、專業知識與經驗，加快工程進度，讓項目從設計建造到日後營運，更切合用家所需；並減輕政府現金投入，做法是「雙贏」。他指，是次片區成功招標，「跑通了」新的「公私營合作」模式，對整個北都發展具里程碑意義，當局會和市場保持溝通，並密切留意市場情況，適時為其他片區招標。

陳茂波進一步指，北都發展藍圖宏大，有大型銀行的研究推算，北都將創造50萬個新職位，為本港GDP貢獻至少13%，其中科技相關活動佔約4個百分點，將科技對GDP的貢獻大幅提升。要把藍圖實現，除了土地政策創新，更需要撬動金融市場的龐大資源，為大規模、長年期的建設提供穩定的資金支持。

陳茂波提到，「北部都會區金融諮詢工作小組」已先後召開兩次會議，與會銀行會按北都不同項目的特點，探討融資安排，包括銀團貸款、債券發行、基建融資、證券化及其他配套金融服務。他指，當局亦積極透過債券市場，為北都基建籌集資金，港投公司和科技園公司積極引導產業落地。其中，今年5月，政府在兩項債券計劃下成功發行了相當於276億港元的綠債及基建債，總認購金額接

近2400億元，超額認購約8.6倍，吸引了來自亞洲、歐洲、中東和美洲超過30個市場的環球投資者。

港元債券按年增長近八成

陳茂波又指，今年初至8月中發行的港元債券已超過6700億元，按年增長接近八成，並已超越去年全年約6200億元的發行額，而多家本地公營機構接連發行大額債券，亦成功獲得市場吸納，反映國際投資者對本港公共財政、匯率穩定、發展前景的信心，也為當局繼續善用市場資源、加快北都發展，提供寬裕空間。

陳茂波表示，資金和土地到位後，北都的成功最終取決於能否吸引高增值、高潛力的產業和優質企業落地生根，讓創科生態在北都蓬勃發展。這需要政府以資金為槓桿、以平台為載體，引導市場力量投入實質產業建設。

陳茂波說，政府正為「科技、產業、人才一體化發展」構建多元澎湃的動力，這條由土地、資金到產業的鏈條，將提速重塑香港的經濟產業結構，推動社會經濟取得更多元、更具韌性、更可持續的發展。



北都洪水橋/廈村新發展區。資料相片

北都今年最新進展事件簿

3月：北都今年進入制度革新與市場導入，政府推出加快北都發展的專屬法例立法諮詢。國家《十五五規劃綱要》明確將北都建設升格納入支持範圍。

4月至5月：政務司司長率領「大學城籌劃及建設組」代表團先後出訪北京、浙江、韓國及德國，考察高等教育建設以推進「北都大學教育城」。

5月：首個大型運輸基建項目粉嶺繞道（東段）正式通車。

6月：政府推出香港首個五年規劃（2026—2030）公眾諮詢，將加快北都建設列為重中之重；同月成立「新田科技城有限公司」專責推動創科用地；北環綠支線香港段鐵路方案刊憲。

7月：《北部都會區發展條例草案》正式刊憲並提交立法會首讀，精簡地政與規劃程序，將審批流程縮短。

8月：北都首個「片區開發」試點項目（洪水橋）成功批出，中標價10.3億元，由中海外等6間公司組成的財團投得，開啓公私營協作新模式；新田科技城亦正式接受原址換地申請。

許正宇：全力擴建貴金屬儲存庫

【香港商報訊】記者鍾俠報道：財經事務及庫務局局長許正宇昨天表示，面對百年未見的環球大變局與地緣政治風險，在全球宏觀環境不明朗下，黃金等避險資產需求大增。香港黃金中央清算及結算系統上月首開展試營運，目前機場正全力擴建貴金屬儲存庫，政府正積極完善整個黃金產業價值鏈，密鑼緊鼓推進大量工作，致力將香港打造成為亞洲時區的黃金倉儲、結算及交易中心。

構建黃金交易中心貨錢兼備

許正宇當天在電台節目表示，若要滿足不同市場的

需求，需要有專業機構或行業進行精煉，目前全球黃金相關精煉服務大部分由瑞士提供，而香港結算所正處於試營運階段，正密鑼緊鼓推進大量工作，期望能為亞洲地區打造一個倉存及結算體系。

許正宇指，亞洲人對黃金需求殷切，在大變局下，大眾對資產配置的看法已有所改變，香港背靠祖國，具備天時地利人和，發展黃金及大宗商品市場是下一步的重要部署。未來的黃金交易生態圈不僅涵蓋「貨物」的倉存與交收，亦會對接「錢」的資金結算。

家辦逾半資產超4億

劉麥嘉軒在網誌列出數個推算情景，讓市民明白愈早開始退休儲蓄，可以產生愈大的累積及複息效應。假設一名強積金在2000年實施時加入職場、現時大約四十多歲較低入息的僱員，現時每月收入約為1.5萬元，起初先投資在混合資產基金，並在2017年「預設投資策略」（DIS）推出時轉用DIS作強積金投資。推算顯示，若該較低入息僱員一直只作強制性

相差金額高達110萬

供款，到65歲可累積約153萬強積金。另一名於2000年加入職場的中位入息僱員，現時每月收入約2.2萬元，以相同的投資假設推算，若僱員一直只作強制性供款，65歲可累積強積金約為221萬元。如以往有自願性供款（相當於月入5%），並維持供款比例，在未來繼續累積強制性和自願性供款，推算顯示他65歲時累積的強積金會增至約331萬元。可見善用自願性供款，是壯大退休儲備的有效途徑。

齊齊哈爾鐵鋒區：深耕農文旅融合 構建全域旅遊新格局

北緯47° 黃金生態帶上，濕地流韻，田園生金。黑龍省齊齊哈爾市鐵鋒區立足得天獨厚的生態稟賦，緊扣文旅產業發展機遇，以農文旅深度融合破題，把全域旅遊作為激活鄉村活力、賦能區域經濟的重要路徑。堅持規劃引領、業態創新、服務提質一體推進，統籌城鄉文旅資源，不斷培育消費新場景、完善軟硬配套，走出一條生態賦能、產旅共生、城鄉聯動的全域旅遊發展新路。

2025年全年接待遊客658萬人次，實現旅遊收入22.5億元人民幣，同比分別增長64%和50%。先後獲評「全國鄉村旅遊重點鎮」「國家級休閒農業重點縣」等榮譽稱號，一張張亮眼成績單的背後，是鐵鋒區把綠水青山轉化為發展動能的生動實踐。

規劃統攬全局 構建城鄉一體全域旅遊發展格局

鐵鋒區堅持規劃引領、系統布局，鑰定「四季皆宜、全齡覆蓋」文旅發展目標，高標準謀劃全域旅遊發展體系，統籌整合城鄉文旅資源，構建城鄉聯動、四季運營、全域共享的旅遊發展新格局。依託飛鶴大道通景廊道，科學布局運動觀光、田園度假、研學教



齊齊哈爾農場塞納藝術田園稻田畫。



國家5A級扎龍生態旅遊景區濕地博物館。

育、康養娛樂、攝影探風五大特色功能片區，串點成線、連片發展，培育一批標杆文旅項目，夯實鄉村旅遊發展基底。同時深挖城區歷史文脈、工業遺存與商圈資源，豐富城市休閒業態，推動城鄉文旅資源互通互補、雙向循環。立足四季差異化文旅特色，當地圍繞多元遊玩主題打造10條精品旅遊線路，形成全年可遊、全時可玩的運營體系。依託時令節點和民俗特色，常態化開展露營節、採摘節、民俗展演等特色文旅活動，以節慶聚人氣、以活動激活力，持續釋放全域文旅消費潛力。

廊道串珠成鏈 打造飛鶴大道文旅產業示範帶

鐵鋒區以21.5公里飛鶴大道為核心紐帶，串聯扎龍自然保護區沿線文旅資源，將零散生態景致、鄉村特色點位串珠成鏈。通過打造慢行綠道、音樂公路、花海稻田等景觀，把碎片化自然資源轉化為四季可賞、全域可遊的生態文旅風景線。大道沿線文旅業態全域集聚，匯聚多家A級景區、露營地、民宿、採摘園、親子樂園及特色餐飲，構建起吃住行



扎龍濕地群鶴翱翔。

遊娛娛全鏈條產業體系。一批滿族風情度假、田園休閒、馬術體驗等新項目落地運營，持續豐富文旅消費場景。依託沿線資源稟賦，區域推行村屯差異化、特色化發展，深耕「一村一韻」文旅格局。查罕諾村農旅融合業態持續升溫，扎龍滿族村深挖濕地生態與民俗美食文化，哈拉烏蘇村聚焦近郊微度假打造網紅地標。多個村屯先後獲評全國鄉村旅遊示範村、全國「一村一品」示範村鎮，真正以文旅賦能鄉村振興，帶動群衆穩定增收致富。

創新消費場景 激活露營經濟文旅增長新引擎

緊跟「輕度假、微旅遊」消費新風潮，鐵鋒區精準布局露營產業，培育文旅消費新增長點。全區建成16家規模化露營基地，涵蓋田園休閒、親子遊樂、民俗體驗等七大業態，成為鶴城近郊微度假熱門目的地。當地積極創新「露營+景區」「露營+採摘」「露營+民俗」融合發展模式，推動露營經濟與生態觀光、農耕體驗、民俗文化深度融合，豐富文旅產品供給，讓遊客沉浸式體驗觀鶴觀景、田園採摘、農家

沃什轉鷹增市場加息憂慮 恒指料25000至26000點徘徊

◆◆ 港股前瞻 ◆◆

【香港商報訊】記者宋小茜報道：美國聯儲局主席沃什上周五於Jackson Hole全球央行年會稱，雖然近期通脹數據改善，但未能確信通脹朝向2%目標，令市場憂慮美聯儲今年或加息，投資者轉向審慎下，美股三大指數上周五全線下跌，港股美國預託證券（ADR）則個別發展。分析認為，沃什言論似「出口術」，料美聯儲對加息繼續「拖字訣」，恒指本周繼續於25000至26000點水平橫行，支持位25000點，阻力位25800點。

面對沃什言論引發加息憂慮下，美股三大指數上周五下跌。其中，道指跌0.02%，收報53359點。港股ADR與本港收市比較個別發展。金融股方面，滙控ADR較本港收市升約0.6%，友邦升約0.2%，港交所偏軟。至於科技股，京東和阿里巴巴ADR較本港收市升近2%或以上，美團業績後亦升逾1%，騰訊則偏軟。

香港股票分析師協會主席鄧聲興接受港商記者訪問時表示，沃什言論無疑令市場憂慮美國提早加息，但從美國最新經濟數據如非農數據等都不理想，且油價已比中東剛開戰時明顯回落了不少，相信美聯儲對加息繼續「拖字訣」，料沃什只是「出口術」，讓市場對過抑通脹能自我約束，沃什言論對港股或多或少有心理影響，但港股近日已處於疲軟狀態，料恒指本周繼續於25000至26000點水平橫行，支持位25000點，阻力位25800點。

鄧聲興進一步指，若然美國提早加息，無疑利好本地銀行股。另外，中續期近尾聲，預期業績較預期的板塊有望望好，如資源股，平台股則沽壓較重。

瞰環I提價2%加推101伙 折實均價19661元

◆◆ 樓市觀察 ◆◆

【香港商報訊】記者林德芳報道：過去周末，新盤市場氣氛持續向好，帶動二手市場同步受惠。其中，華潤置地（海外）發展的西南九龍「瞰環I」繼首兩輪銷售後即日沽清，累售360伙，套現34.6億元後，昨日加推101伙，折實平均呎價19661元；若計及樓層及景觀因素，今批單位輕微加價約2%。

華潤置地（海外）董事總經理施偉賢指出，瞰環I首兩輪銷售均即日沽清，連目標單位累計售出360伙，套現近34.6億元；因此項目加推最後一張價單，涉及101伙。施偉賢表示，加推單位的實用面積307至680方呎，折實售價553.9萬至1404萬元，折實呎價17789至22777元，折實平均呎價19661元，計及樓層及景觀因素，今批加價約2%。他指，項目將於短期公布銷售安排，最快本周末進行新一輪銷售。

同時，其他新盤也錄得成交。路勁地產旗下屯門低密度豪宅項目「MORI凱和山」，繼早前接連錄得大額成交後，昨日再獲實力買家承接，項目以4000萬元售出3號花園洋房，實用面積2353平方呎，屬四房三套大宅間隔，折實呎價約17000元，並連3個車位。據悉，買家為內地商人，購入單位作自住用途，因工作及業務需要經常往返內地及香港，因此置業時尤其重視跨境交通便利。

新盤推動二手交投活躍

新盤銷情強勁，增強買家入市信心，二手交投也轉趨活躍。四大代理的十大屋苑成交宗數普遍按周上升，部分更達雙位數的成交宗數。其中，利嘉閣的十大指標屋苑錄得10宗二手成交，按周再升11%，繼6月上旬後，約12周後重回雙位數水平。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，近兩周的新盤銷情極旺，當中更不乏大手客連掃多個單位，帶旺整體樓市氣氛，加上二手買家及業主結束歇暑、重投樓市交投，推動樓市氣氛，預期二手成交量將會重拾升軌，穩定回升。