

德勤籲引龍頭企業開發北都

內地建築及產業園公司料有興趣參與



【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：北部都會區的發展料以數十年計，德勤預料，內地的建築及產業園公司將對發展北都較感興趣，呼籲港府在發展北都的過程中，應引入龍頭企業，相信藉龍頭企業的參與，可順帶將相關上、下游公司一併帶入參與開發北都。

德勤中國戰略及經濟諮詢服務合夥人江偉軒接受訪問時稱，內地產業園對開發北都感興趣，當前最理想的情況是，除了進行開發，若龍頭企業一併參與北都園區的營運，將有望形成園中園的格局。產業園在參與大型基建時，未必單純聚焦租金收入，而是着眼在開發北都的過程中有何戰略優勢，如何利好他們的供應鏈，以及在過程中可享有什麼協同效應。

德勤中國香港政府及公共服務行業主管合夥人胡家威則認為，若內地或中資企業參與北都開發，可從中利用香港出海。對於香港地產商在開發北都的取態，胡家威估計，除了產業設施外，北都也有住宅及商業項目，相信香港本地地產商也對北都開發有興趣；觀乎內地產業園具有相關開發經驗，相信香港本地地產商或會與內地企業合作，一同開發北都。

發展初期可採DBB或DBO模式

香港過去的大型基建當中，除了採納自主研發方式，也透過設立特殊目的公司（SPV）或採用公私營合作（PPP）模式進行開發。對於北部都會區應採用什麼類型的公私營合作模式，江偉軒預期，在北都發展的初期，由於資金模式尚未穩定，將傾向採取「設計—招標—建造」（DBB）或「設計—建造—運營」（DBO）的開發模式；若港府設有資助，亦可採取「建設—運營—移交」（BOT）模式。

目前，BOT模式應用於啟德智能輕軌建設。江偉軒表示，若要BOT在北都「行得通」，需視乎回報率而定，「一般而言，私人企業進行基建項目，預算項目的內部回報率（IRR）需介乎7%至10%，若港府可提供資助，對私人企業而言，較容易預算風險」。

對於引入私營企業參與北都開發的過程中，如何解決高昂成本及收費的問題，江偉軒認為，若日後北都開發採用BOT模式，可清晰釐定條款，從而避免陷入規管及項目公私營平衡的挑戰。



德勤呼籲港府在發展北都的過程中，應引入龍頭企業。
資料圖片

拓寬融資路徑 提供持續穩定資金保障

北部都會區面積廣、開發年期長，資金的供應勢成開發成敗的關鍵。對此，德勤認為，面對當前地產市場的調整期，港府的土地配套支持難以完全覆蓋土地開發成本，該行不排除港府為北都發行零售債的可能性；未來應進一步拓寬融資路徑，為項目開發提供持續穩定的資金保障。

德勤中國香港政府及公共服務行業主管合夥人胡家威認為，北都的投資預料需要3萬億元至5萬億元，加上與以往由地產主導的發展模式不同，因此要藉助戰略及財務投資者投入北都。

德勤中國戰略及經濟諮詢服務合夥人江偉軒則指，觀乎目前地產市場並非處於上升同期，如何進行土地融資成爲問題，「但畢竟北都是一重要投資機會，因此要思考如何將開發北都變成商機」。

因此，德勤建議，北都開發可採取混合模式及現實世界資產（RWA）融資。其中，在應用RWA方面，德勤認為，將資產分拆成爲小額代幣，除了顯著提升資產的流動性外，亦可拓寬全球融資來源，提升融資效率。

至於採取混合融資模式方面，德勤認為，透過公營資金介入，從中降低私人資本的風險敞口，增強私營機構參與意欲；若以少量公共資金精準投放至周期長、風險較高但長期回報穩定的基建項目，可爲項目帶來槓桿效應。

可發行零售債券向公眾集資
對於港府應否專爲北都發行零售債券，江偉軒表示，現有港府發行的基建債，已可調撥款項予北都開發，但他仍不排除向公眾集資的可能性，期望除了機構投資者，廣大的零售投資者亦可從中參與。

胡家威（右）認為，若中資企業參與北都開發，可藉此機會利用香港出海。 記者 鄭偉軒攝

商舖租賃價量齊升 11月成交宗數增17%

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：本地消費市場復蘇態勢增強，市民消費信心回暖，同步提振商戶營商氣氛，本港舖位租務交投亦趨活躍。據中原（工商舖）統計，11月份商舖市場錄得約289宗租賃成交，涉及成交金額約2718萬元，按月均錄得回升，升幅分別約17%及約15.1%；而租用面積則錄得約34.1萬平方呎，按月微跌7.8%。

中原分析，踏入年底傳統零售業旺季，預料部分商戶正積極物色短租舖位售賣應節產品，相信可帶動12月舖位租賃市場維持升勢，亦可改善空置率表現。

中原（工商舖）商舖租賃部高級區域營業董事何潔潔表示，據最新資料顯示，11月份商舖租賃市場共錄得約289宗成交，涉及成交金額約2718萬元，按月分別回升約17%及約15.09%，按年則減少約10.8%及約22.80%。11月份躉目成交爲法國服飾品牌Lacoste租用中環畢打街12至12A號畢打行地舖作爲旗艦店，面積約4708平方呎，每月租金約100萬元，平均呎租約212元。

空置率方面，何氏指出，11月份核心區空置率錄得微升趨勢。當中，九龍區升幅較大，尖沙咀11月份空置率爲6.5%，旺角區則爲8.55%，較上月分別增加0.25及0.02個百分點，比去年同期則增加0.38及0.26個百分點。港島區方面，銅鑼灣錄得11月份空置率爲6.38%，按月及按年分別上升0.05及0.29個百分點。中環及灣仔則錄得空置率6.87%及4.58%，按月分別增加0.11個百分點及無升跌，按年則分別減少0.47及0.2個百分點。

何氏認爲，隨着本港消費市場回暖，商戶營商信心獲得增強，爲搶佔市場份額更願意投入資金擴充，從而帶動舖位租務交投加快，持續消化現有空置。而在年底節日氛圍支持下，相信12月份商舖租賃市場可維持升勢。

多個新盤推出令二手樓承壓

此外，臨近年底，多個新盤接連開賣及部署，吸納並凍結大量市場資金，令二手樓活動持續放緩，交投受壓。據香港置業分行統計，在12月13日至14日，十大指標二手屋苑共錄得6宗買賣成交，較對上一個周末減少2宗，連續7周維持單位數水平。

香港置業研究部董事王品弟表示，近期一手市場持續成爲焦點，估計本月一手成交量有望錄得約1500宗，連續11個月維持逾千宗水平。由於購買力集中流向新盤，加上不少二手市場筍盤吸納，部分業主亦收窄議價空間，導致二手交投放緩，周末部分屋苑更出現零成交。

汕尾：築牢「藍色糧倉」唱響「海洋牧歌」

全力構建現代化海洋牧場千億級產業鏈

耕海牧漁，向海圖強。日前，在汕尾城區馬宮街道江吐島附近的海域，滿載着魚苗的作業船隻有序地把30萬斤魚苗分別投放到35口重力式深水網箱內，活力十足的魚苗在精心規劃建造的「海洋農場」中盡情暢遊。

近年來，汕尾立足「西承東聯橋頭堡、東海岸重要支點」的戰略定位，深入實施「百千萬工程」，以「興海強市」示範工程为抓手，推動現代化海洋牧場高質量發展。

截至目前，汕尾開工建設現代化海洋牧場項目25個，總投資約85億元（人民幣，下同），同時儲備現代化海洋牧場項目18個、預計總投資約68億元，呈現「開工提速、儲備充足、鏈條成型」的良好態勢。汕尾的「藍色糧倉」越建越豐富，「海洋牧歌」越唱越響亮。



汕尾現代化海洋牧場一角。 陳茂辛攝

從「捕魚」到「養魚」 實現生態保護與產業升級雙贏

廣東省委十三屆三次全會作出「1310」具體部署，將海洋強省建設作爲重要突破點，要求做強做優海洋牧場等現代海洋產業，把海洋資源優勢轉化爲發展動能，助力廣東高質量發展。作爲廣東的海洋大市，汕尾擁有海域面積達2.39萬平方公里，海岸線總長467.3公里，海域面積相當於陸地面積的4.5倍，海岸線長度居全省第二、粵東第一。海洋是汕尾的優勢，也是汕尾高質量發展的底氣和潛力所在。

「公司的網箱養殖堅持以「生態化、數字化、零碳化」爲核心發展理念，依託350公頃優質海域稟賦，創新構建「魚貝藻協同共生」生態養殖體系，環環相扣形成「零排放、低能耗、高產出」的閉環生態鏈，實現生態效益與經濟效益的有機統一。」在一個重力式網箱旁，華潤零碳現代化海洋牧場有關負責人介紹。

「建設現代化海洋牧場，是汕尾踐行國家戰略、順應產業趨勢、發揮資源優勢的必然選擇。汕尾將通過建設「海上標準化廠房」，推動海上養殖產業規模化、標準化、品牌化發展。」汕尾市農業農村局有關負責人表示。

在推動現代化海洋牧場建設上，汕尾先試先行，着眼大局抓謀劃、強部署：召開推進會專題研究部署，構建「一把手」抓總、多級聯動的推進格局；組建現代化海洋牧場建設工作專班，印發《2025年汕尾市現代化海洋牧場建設工作方案》，明確5大年度目標、13項重點任務、22個攻堅項目，壓實責任、明晰路徑；建立月調度常態化機制，制定精細化月度推進計劃表，對各項目網箱投放數量、投資進度、節點目標實行清單化管理，實時破解堵點難

點，確保項目高效推進。

在強化保障上，汕尾持續「加碼」：在全省率先出台《汕尾市現代化海洋牧場建設規劃（2024—2035）》，構建「1+3+N」產業格局；《汕尾市現代化海洋牧場發展促進條例》於2025年10月1日施行；推出「金融+環評+用海用地」等10項政策包，着力解決用海用地、資金保險等問題……汕尾鑄定「海洋強市、融灣先行」目標，推動漁業從「近海捕撈」向「深遠海養殖」轉型，從「捕魚」到「養魚」再到「牧魚」，「滄海變良田」的願景正逐步變爲現實。

構建全產業鏈發展新格局 激活「藍色引擎」澎湃動能

育種、養殖、科技、加工、冷鏈物流……如今的汕尾，現代化海洋牧場產業鏈已初步成型。「我們不僅追求魚蝦滿倉，更希望通過對接加工產業園，構建「養殖+加工-冷鏈-營銷」全產業鏈；在產業延伸上，還將積極探索「海洋牧場+生態旅遊」模式，建設海上觀光平台、科普教育基地。」華潤零碳現代化海洋牧場有關負責人表示。其他項目現



華潤零碳現代化海洋牧場魚苗投放。 陳茂辛攝

場同樣如火如荼，加速落地生根。在陸豐碣石灣海域，100個C90加強型重力式網箱全部下水，這是粵東地區同期建成的規模最集中的重力式網箱項目之一，標誌着汕尾最大規模重力式網箱集羣正式建成，項目正按「前海-中港-後園」模式穩步推進；紅海灣田寮湖片區，總投資31億元的中挪三文魚陸基養殖項目已完成一期地塊拍賣，按計劃推進；今年10月，城區國企平台海洋牧場項目累計投苗超30萬斤，首次實踐「國企建、漁民養、銀行出資」的創新牧海模式。爲攥緊產業「芯片」，汕尾聚焦種業難題，推進種業項目落地。以捷勝海洋牧場種業產業園爲核心，新增規劃建設育苗場7個，育苗面積超800畝，構建「育繁推一體化」體系，全市種業年供種能力預估突破95億尾（粒）。其中，海澤欣海洋種業產業園已投產，年產優質海水魚苗1000萬尾、標粗苗800萬尾、成魚20萬斤，年產值達1億元。目前，汕尾已投產運營15個養殖項目，預計新增養殖產量1萬噸以上，初步構建集育種、養殖、科技、加工、冷鏈物



鮭魚魚苗逐步投入網箱。 陳茂辛攝

流於一體的現代化海洋牧場產業鏈。

汕尾「藍色糧倉」 開啓深藍「致富密碼」

爲讓汕尾海鮮走向更廣闊市場，當地以現代化海洋牧場建設爲核心載體，圍繞「天下海鮮·汕尾領「鮮」」品牌定位，重點打造海鱸魚、海膽、長洲蚝「汕尾三鮮」特色名片。通過出台《汕尾市推動「三鮮」產業高質量發展工作方案（2025—2027年）》，構建從種苗培育、標準養殖到品牌營銷的全鏈條培育體系，規範產品品質，提升核心競爭力。汕尾還積極參與國內外高端展會開拓銷路，成效顯著。在巴黎半島酒店專場推介會上，成功斬獲阿曼1000萬美元海鱸魚訂單。在十五運會期間舉辦的美食日活動中，「汕尾三鮮」特色菜式廣受讚譽，品牌形象深入人心。其中，廣受好評的海鱸魚美食，原材料就出自國泰海洋牧場。11月6日，汕尾官宣「粵享暖冬 暢遊汕尾」消費季活動，同步啓動「食在汕尾」餐飲消費券發放工作，通過「政府補貼+市場聯動」模式送上消費福利。

從近海到遠海，汕尾正以現代化海洋牧場建設爲抓手，繪就「海闊、魚躍、民富、業興」的深藍答卷。汕尾將鑄定「十五五」規劃目標，全力推進紅海灣、碣石灣兩個高質量「海洋牧場創新園」，構建2條特色鮮明、優勢集羣的現代化海洋牧場經濟帶。未來五年，汕尾計劃建成重力式網箱超1000個、桁架類網箱平台10個以上，實現海水養殖產量超50萬噸，現代化海洋牧場產業總產值達500億元，着力構建具有汕尾特色的現代化海洋牧場產業體系，爲廣東建設海洋強省貢獻汕尾力量。