



中信证券
CITIC SECURITIES

CSIWM 行业点评

2026 年 10 月 8 日

菲律宾房地产行业

本文内容由 Ryan Lee (李昊谦) 提供

中信证券财富管理(香港)

产品及投资方案部

电话: (852) 2237 9250 / 电邮: wminvestmentsolutions@citics.com.hk

谁将受益于 AI 建设?

摘要

中信证券财富管理与中信里昂研究观点一致。根据中信里昂研究在 2026 年 10 月 7 日发布的题为《Who benefits from the AI buildout?》的报告，在中信里昂的报告《Macrospecial: AI Archipelago》中，中信里昂强调了多项举措，包括连接半导体、关键矿产及 AI 相关基础设施的“Pax Silica”项目，以及为这一产业升级提供基础设施支撑的吕宋经济走廊（Luzon Economic Corridor）。建设将需要时间，但如果执行得当，该国应可受益于供应链多元化以及电子制造投资的持续增长。中信里昂指出，Ayala Land、Robinsons Land 及 Filinvest Land 是主要受益者。

为 AI 建设布局

- Pax Silica 项目在 New Clark City（新克拉克市）预留 1,619 公顷（约 4,000 英亩）土地，用于芯片制造、关键矿产加工及先进制造，而非用于数据中心。政府将提供土地，而外国投资者将为电力、水务及设施提供资金。韩国计划租赁至少 250 公顷，新加坡约 300 公顷，开发工作最早可能于 2027 年开始。
- 344 亿美元的 AI+基础设施总体规划目标到 2033 年实现 1.5GW 的 AI 数据中心容量，远高于目前的 50MW，并在 2030 年前达到约 400MW。预计私人投资者将提供约 61% 的资金。该规划指定克拉克（Clark）- 巴丹（Bataan）为主要核心区，八打雁（Batangas）- 奥罗拉（Aurora）为门户区域，苏比克（Subic）和卡拉巴松（Calabarzon）为配套枢纽。
- 吕宋经济走廊是一项菲律宾—美国—日本倡议，通过交通、能源、数字基础设施和先进制造连接 苏比克、克拉克、马尼拉和八打雁，并明确将半导体供应链列为优先事项。

寻找靠近 AI 建设的土地储备敞口

- 研究认为，这些基础设施发展应可通过改善可达性及商业活动来提升物业价值。房地产开发商持续将其位于中央吕宋（Central Luzon）的综合用途开发项目与工业园区整合。这些开发项目包括 Ayala Land 的 Alviera（1,714 公顷）、Robinsons Land 的 Montclair（216 公顷）和 Filinvest Land 的 New Clark City（288 公顷）此外还包括 Ayala Land Logistics 的 Laguna Technopark（471 公顷）和 First Philippine Holdings 的 Industrial Park（520 公顷）等工业园区。
- 就土地储备规模而言，Ayala Land（7,200 公顷）的敞口最高，其次为 Megaworld（2,500 公顷）、SM Prime（2,100 公顷）及 Filinvest Land（2,100 公顷）。就总资产价值（GAV）敞口而言，Filinvest Land（占 GAV 的 44%）的敞口最高，其次为 Ayala Land（占 GAV 的 22%）和 Megaworld（占 GAV 的 22%）。分析认为，开发商有望间接受益。

免责声明

本文由中信证券财富管理（香港）（“**中信证券财富管理（香港）**”）撰写。中信证券财富管理（香港）是中信证券经纪（香港）有限公司（“**中信证券经纪（香港）**”）的财富管理品牌。本文为一般性资讯，仅供参考之用。本文具有教学性质，但不被视为对任何司法管辖区的任何特定投资产品、策略、计划特征或其他目的的建议或推荐，中信证券财富管理（香港）或其任何子公司也不承诺会参与任何此处提及的交易。任何示例都是通用的、假设的并且仅用于说明目的。本文尚未经香港证券及期货事务监察委员会审核。

本文是由投资／产品专员而非分析师撰写的文章汇编。它不构成研究报告，也不应被解释为研究报告，也不旨在提供专业、投资或任何其他类型的建议或推荐。本文件所载观点为投资／产品专员个人观点，或投资／产品专员对公司观点的理解，可能与中信证券财富管理（香港）的官方观点和利益（包括投资研究部门的观点）存在差异，也可能不存在差异。

适合性、风险及适当性

本文不含足够资讯以支持投资决策，并且不得依赖本文来评估投资任何证券或产品的优劣。本文仅提供一般资讯，未针对任何接收者量身定制，亦未考虑任何接收者的投资目标、投资组合持仓、策略、财务状况或需求。本文具有教育性质，并非中信证券经纪（香港）或其附属公司参与任何交易的建议、推荐或承诺。任何范例均为通用、假设及仅供参考之用。

读者应自行独立评估法律、监管、税务、信用及会计方面的影响，并与其财务专业人员共同决定本文提及的任何投资是否适合其个人目标。投资者应确保在进行任何投资前获取所有相关资讯。本文中所涉及的任何预测、数据、观点、技术或策略仅供参考，基于某些假设及当前市场状况，可能会在未通知的情况下发生变更。

信息来源被认为是可靠的，但不保证其准确性，也不对任何错误或遗漏承担责任。请注意，投资涉及风险，投资的价值和收益可能会根据市场情况和税收协议而波动，投资者可能无法收回投资的全部金额。过去的表现和收益率都不是当前和未来结果的可靠指标。

本文不应被解释为在任何司法管辖区向任何不合法接受此类邀请或招揽的人发出购买或出售任何证券的邀请或招揽。此处包含的信息均未在任何司法管辖区获得批准。

责任限制

中信证券财富管理（香港）对于您或任何第三方在使用此材料或其内容时遭受的任何损失或损害（包括但不限于直接损失、间接损失、或由此导致的间接损失、利润损失或机会损失）不承担任何责任。此材料是根据您的请求提供给您的，并适用于熟悉相关市场且愿意并能够承担投资相关风险的个人。在您充分了解所有涉及风险并独立确定该投资适合您之前，请勿进行任何交易。请注意，我们并非您指定的投资顾问。

法律主体声明

香港：本资料由中信证券经纪（香港）有限公司（中央编号 AAE879）在香港发布及分发，该公司受香港证券及期货事务监察委员会监管。

附属披露

本文可能包含先前发布的信息，包括由 CLSA Limited（中央编号 AAB893）发布的信息，该公司受香港证券及期货事务监察委员会监管。中信证券经纪（香港）与 CLSA Limited 是关联实体，均属于中信证券国际有限公司（“**CSI**”）的共同所有或控制之下。

中信证券经纪（香港）与 CSI 及其子公司（“**CSI 集团**”）内的其他实体之间可能存在潜在的利益冲突，这些冲突可能涉及多个领域，包括投资产品、企业咨询服务、证券交易以及提供给本文提及公司（们）的其他金融服务。此外，CSI 集团可能在本文讨论的公司（们）中持有利益或头寸。

中信证券经纪（香港）遵循一项整个集团的政策（可能会不时更新），该政策阐明了 CSI 集团实体如何管理或消除任何实际或潜在的利益冲突。此政策旨在确保 CSI 集团发布的任何研究报告或评论保持公正。

针对不同司法管辖区的声明

香港：根据任何时间下所适用的法律和法规，中信证券财富管理（香港）、其各自的关联公司或与中信证券财富管理（香港）有关联的公司或个人可能在发布本资料前使用了此处包含的信息，并且可能不时购买、出售或在所提及的任何证券或相关证券中拥有重大利益，或在目前或将来可能产生或曾经有业务或财务关系，或可能或已经向本文提及的实体、其顾问和／或任何其他关联方提供投资银行、资本市场和／或其他服务。因此，投资者应注意中信证券财富管理（香港）和／或其各自的关联公司或公司、或此等个人可能存在一项或多项利益冲突。

未经中信证券经纪（香港）有限公司事先书面授权，任何人不得以任何目的复制、分发或销售本文。

版权所有 2026。中信证券经纪（香港）有限公司。保留所有权利。