

柏傲莊再揭石屎不達標 須作加固

屋宇署：I期兩幢結構無明顯危險 調查有否違規

餘波未了

新世界(00017)拆卸重建大圍柏傲莊III事件，波及項目柏傲莊I亦出現約5%石屎強度測試樣本，低於屋宇署批准圖則的指明等級強度，該署已指示發展商進行跟進工程，並在妥善完成後，才會批出佔用許可證(俗稱入伙紙)。新世界強調有信心有關工程不影響交樓時間。

大公報記者 林志光

屋宇署昨日指出，就柏傲莊III(即第1及8座)部分鋼筋混凝土結構構件所用的混凝土強度低於屋宇署批准圖則的指明等級強度，早前要求負責該發展項目的有關人士，須為柏傲莊I(即第2及3座)及柏傲莊II(即第5、6及7座)共5幢已經完成上蓋主體結構工程的住宅大廈，其鋼筋混凝土支柱及承力牆進行額外測試並提交報告。結果顯示，II的3幢大廈(即第5至7座)的樣本全部達標；I的2幢(即第2座及3座)則有極少部分樣本，即約5%混凝土強度低於該署批准圖則的指明等級強度。

加固工程料數月內完成

該署發言人表示，柏傲莊I的兩幢大廈整體結構並沒有明顯危險，不過，署方要求負責項目的註冊建築專業人士及註冊承建商就該期發展建議跟進工程，並於昨日批准有關加固工程及發出施工同意書。項目負責人估計，有關工程可於數月內完成。

發言人強調，所有工程需按批准圖則及《建築物條例》有關規定進行，屋宇署會在所有工程(包括上述加固工程)妥善完成後才會向該發展項目發出佔用許可證。就柏傲莊I及柏傲莊III樓宇部分結構構件所用的混凝土強度低於批准圖則的指明等級強度的情況，該署已要求有關註冊建築專業人士及註冊承建商提交事件報告，同時已就事件中是否有人違反《建築物條例》展開調查。由於有關調查仍在進行中，署方現階段不宜就今次事件的原因作出評論，視乎

調查結果，署方會按《建築物條例》的規定採取適當行動。

據了解，柏傲莊I今次石屎強度不達標只涉及數個單位的內部牆身結構，而非大廈的主力結構牆，故補救方法相對容易，且現時距離交樓日期尚有9個多月，相信應可如期獲批入伙紙及轉讓同意書。

新世界發展發言人稱，已經完成對柏傲莊I和II的石屎強度全面覆檢，其中II的覆檢結果全部達標，而I的跟進工程方案亦於昨日獲屋宇署批准。集團強調，經註冊結構工程師評估後，確認I的2座樓宇結構安全。現已要求承建商盡快執行及完成獲批准的跟進工程，預計不影響I取得入伙紙及交樓的關鍵日期。集團同時承諾，將確保樓宇質量符合相關法例及法定標準，整個柏傲莊項目將以最佳質量完工，交付全數買家。

港鐵(00066)稱，公司已敦促發展商盡快落實執行加固工程，並確保完全符合相關的法定要求。

783伙近沽清 明年9月交樓

柏傲莊I共有783個單位，於去年底開售，幾近沽清，其樓書內所列的預料關鍵日期(即預計最遲交樓日期)為2022年9月30日。至於今年中開售的柏傲莊III，共有892伙，已售出846個單位。然而因為爆出結構牆身的石屎強度不合格，新世界於7月決定拆卸重建，並對買家，無論取消交易與否，一律作出賠償，而截至目前止，該期已有逾120個單位取消交易，總涉樓價金額約21億元。



新批項目增定期測試 明年實施

【大公報訊】屋宇署針對今次大圍柏傲莊I及III的石屎強度不合格事件，署方為釋除公眾疑慮以及進一步加強對鋼筋混凝土結構工程的品質監控，盡早掌握混凝土強度的資料，該署將就新批准開展工程的发展項目施加額外要求，包括就私人樓宇上蓋主體結構工程，除現時於混凝土運抵地盤時須取樣製造混凝土立方塊，並於第28天對有關樣本進行抗壓測試的規定外，署方會額外要求於相關工程進行期間對結構構件定期進行反彈錘敲測試。

同時，擬議增加的反彈錘敲測試，須在完成每次澆注混凝土工序後的第7天進行，並涵蓋不同主要混凝土結構構件，包括支柱、承力牆、轉換層板、轉換樑等，以能

更早檢查位於關鍵位置的結構構件的混凝土強度。相關的註冊建築專業人士須備存有關紀錄供該署審查之用，如發現混凝土的強度或品質有欠妥之處，須主動通知該署及於確認事故後14天內向屋宇署提交報告。署方正就上述新措施的執行細節，草擬相關作業備考，目標是於明年第一季實施。

此外，該署正積極考慮引入嵌入式傳感器，容許業界以此作為遵從額外的反彈錘敲測試規定的替代方案。傳感器透過實時量度混凝土的溫度變化，推算混凝土的強度。有關技術正於一些私人建築及工務工程項目中試用，視乎有關經驗及數據，署方擬於明年初與業界進一步探討該技術並提供詳細指引。

大圍柏傲莊事件簿

日期	事情
2021年12月20日	屋宇署發出新聞稿，指柏傲莊I(即第2及3座)有極少部分的石屎強度檢測樣本不合格，要求發展商跟進及進行加固工程
2021年11月	柏傲莊III(即第1及8座)獲屋宇署批出拆卸紙，本月開始拆樓
2021年8月起	柏傲莊III陸續出現買家取消交易個案，至今累計取消交易的單位逾120個
2021年7月8日	新世界宣布拆卸柏傲莊III的兩座大廈住宅部分再重建，並對已簽約買家作賠償
2021年7月7日	屋宇署確認柏傲莊III的兩座整體結構無明顯危險，要求交詳細報告，並就整個項目其餘大廈進行額外測試
2021年7月6日	新世界通知港鐵及屋宇署，第8座承力牆及第1座部分支柱及承力牆的石屎強度不達標，並暫停第1座上蓋工程
2021年7月3日	檢測發現第1及8座的牆身底座部分混凝土強度未達標
2021年6月18日	屋宇署收到註冊結構工程師通知，第8座7至8樓部分混凝土強度低於指明強度等級
2021年6月中	樓盤承建商協盛建築匯報，第8座部分牆身結構的混凝土檢測數據未達要求
2021年6月	柏傲莊III(第1、8座)開盤，累售約850個單位
2020年11月	新世界開售柏傲莊II(第5、6及7座)，累售約1400個單位
2020年10月	新世界開售柏傲莊I(第2及3座)，783個單位幾近售罄

大公報製表

元朗站上蓋添食111伙 賣貴5.6%

【大公報訊】今年壓軸大盤港鐵元朗站上蓋The YOHO Hub，發展商新地(00016)有見認購登記反應不俗，昨日公布第2批共111伙的售價，平均折實呎價升穿2.1萬元，較首批賣貴約5.6%。

新地代理總經理陳漢麟(圖)表示，自上周末開放該盤示範單位予公眾參觀及接受認購登記以來，登記情況理想，遂決定添加單位應市。第2批單位仍分布在第1至3座，不少屬中高層單位，平均折實呎價為21020元，略高於首批單位的呎價，如撇除樓層及景觀因素，今次屬原價加推。市場消息盛傳，該盤過去3日累收2500票。

今批單位的最低售價單位為1座12樓F室1房單位，折實價703.56萬元，而最平呎價為3座6樓J室3房單



位，折實呎價約1.81萬元。陳漢麟稱，現視乎未來收票情況，短期內或再公布第3批單位的售價，並落實樓盤首輪銷售安排。

此外，英皇國際(00163)今年7月份成功統一上環高陸大樓業權後，日前正式就毗鄰的皇后大道西70至76號舊樓，向土地審裁處

申請強拍令。

據申請文件顯示，該公司已持有70至72號近82%業權，持有74至76號的平均業權也達85.7%；而委託作評估報告的測量師行，估計其現價值逾2.76億元。該批舊樓的地盤面積約3360方呎，如最終成功統一業權，再與高陸大樓地盤合併重建，總地盤面積約5500方呎，重建商住樓面約近5.5萬方呎。

The YOHO Hub首期兩批單位資料		
開價批次	首批206伙	次批111伙
售價	778.6萬至2367.7萬元	799.5萬至2435.6萬元
呎價	20438元至25434元	20579元至26606元
折實價	685.168萬至2083.576萬元	703.56萬至2143.328萬元
折實呎價	17985元至22382元	18110元至23413元
平均折實呎價	19899元	21020元

大公報製表

朗城匯325呎戶 呎造2.2萬屋苑新高

【大公報訊】市場憧憬通關後樓市再度上揚，個別買家趕年尾入市，令市場續現高價成交，元朗朗城匯單單位升見2.2萬元呎，破盡屋苑歷史紀錄。

消息指出，朗城匯1座極高層E室，實用面積325方呎，採1房間隔，原業主放盤5個月，單位剛獲首置人士以715萬元購入，實用呎價達2.2萬元，為屋苑呎價歷史新高。據了解，原業主2018年底

以663.6萬一手買入單位，持貨3年，賬面獲利51.4萬元離場，物業期內升值7.7%。

挾北部都會區規劃概念，除元朗外，粉嶺上水二手同樣造好。中原地產分區營業經理洪文鋒表示，粉嶺花都廣場12月暫錄約4宗成交，其中4座高層連天台2房戶，實用面積370方呎，新近以568萬元易手，實用呎價15351元，創屋苑同類單位新高價。原業主2018年以520萬元購入上址，持貨3年，賬面獲利48萬元，單位升值約9.2%。

世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示，北角港運城2座高層E室3房戶，實用面積780方呎，望海景，獲換樓客以1700萬元承接，實用呎價21795元，造價創屋苑同類單位新高。

觀塘新樓凱匯首宗二手即獲利離場。美聯物業首席高級營業經理黃家樂表示，成交單位為凱匯1座中低層B室，實用面積852方呎，屬3房間隔，放盤約1個月，獲家庭客以1668萬元購入，實用呎價19577元。據悉原業主2018年12月以約1459.5萬元一手購入，是次轉手賬面獲利208.5萬，單位3年升值約14%。



▲朗城匯高層單位，持貨3年，賬面獲利51.4萬元。

中原料CCL未來半年破頂見200點

【大公報訊】2021年步入尾聲，環顧樓市於內需支撐下，全年樓價升逾5%。儘管新冠有病毒變種出現，加上美聯儲局又預告加快收水，但市場對明年樓市依然樂觀。中原地產表示，隨着疫情穩定，通關有望，預料明年上半年中原城市領先指數(CCL)上望200點，樓價半年漲逾6%，全年升幅料達10%，CCL勢攀206.5點歷史高峰。

按息將續低於2厘

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑(圖)表示，即使美國明年真的進入加息周期，香港亦未必跟隨，根據金管局資料，10月份港人存款高達15萬億港元，為樓市注入穩健基礎，預期香港低息環境持續，實



質按揭利率將維持於2厘以下。隨着疫情穩定，通關有望，預料2022年上半年本港樓價升幅逾6%，再度突破歷史新高，CCL上望200點；全年料樓價可升10%，CCL達206.5點，按CCL上周數字186.1點比較，即潛在升幅近11%。

中原地產總結2021年二手住宅表現指出，新冠疫情影响下，香港住宅幾乎全靠內需撐起，在供應短缺下，樓價於年內突破歷史新高，CCL於8月份達191.34點的歷史高位，後來隨着內地調控措施出爐，港股波動，令CCL於下半年在高位輕微下調，全年升幅收窄至逾5%。

另邊廂，美聯物業住宅部行政總

裁布少明表示，今年二手私樓買賣活躍，全年註冊量將錄約6萬宗，較去年約4.69萬宗大增近28%，兼創9年新高；至於註冊金額估計達5200億元，按年升近38%，創出24年新高紀錄。

美聯：明年樓價升10%

布少明展望2022年樓市時指出，香港房策致力大增供應，如北部都會區及明日大嶼，政策層面相對明朗及穩定，相信有助資金南下，利好港樓表現。

布少明估計，明年二手有望「量穩價升」，註冊量將達到6萬宗，與今年相若，維持9年高位水平；註冊金額有望達至5350億元，創出25年高位。樓價方面，則會隨着香港經濟回彈，市場充滿利好因素，估計明年樓價升5%至10%，再創歷史新高。

美聯工商舖斥4880萬 購西環地舖

【大公報訊】本港與內地可望短期內通關，為零售市道帶來正面影響，代理界積極趁低吸納商舖物業。美聯工商舖(00459)宣布，剛以4880萬元購入西環皇后大道西地舖，今年內已斥逾2.3億元買入7個商舖物業，預料通關後物業價格更上幾層樓。

美聯工商舖以公司轉讓形式購入皇后大道西224號地下及閣樓物業，總建築面積約2300方呎，成交價4880萬元，物業現時由原業主自用作餐廳，並將於成交時交付空置物業。

美聯工商舖執行董事黃耀銘表示，看好香港前景，相信「磚頭有價」，公司年內已斥資逾2.3億購入共7個商舖，

以行動證明對物業市場的信心。隨着「通關」臨近，北水南下入市，該行預計物業價格有望更上幾層樓，故一直物色合適的投資機會。是次收購符合公司策略，預期物業將予出租以賺取租金收入。

另外，利嘉閣(工商舖)地產商舖、商業及投資部高級營業董事鄭得明表示，據土地註冊處最新資料，今年11月份全港共錄138宗店舖買賣登記，較10月份的126宗升10%，繼續維持反覆波動之勢，若與今年首11個月的按月平均149宗比較，仍屬偏低。至於期內買賣登記金額則大增34%，錄得40.41億元，為34個月以來新高。