

屋宇署2月批17份圖則 住宅及商住佔11項

恒地土瓜灣項目准建3幢 涉1500伙

2月份主要私人住宅批則項目



▲恒基地產於2021年9月以近82億元奪得市區重建局土瓜灣庇利街／榮光街商住發展項目。

位置	類別	樓面 (方呎)	發展	發展商
上環 伊利近街41至47號A	商住	65075	1幢27層高商住大廈，另1層地庫	恒基地產
西營盤 崇慶里／桂香街項目	商住	93708	1幢31層高商住大廈，另1層地庫	遠東發展及市建局
大圍顯和里	住宅	89339	1幢30層高住宅大廈	萬科、永泰地產
九龍界限街 164至164號A	住宅	25268	1幢18層高住宅大廈，另2層地庫	恒和集團
土瓜灣 庇利街／榮光街項目	商住	717424	3幢27層高商住大廈，另3層地庫	恒基地產、希慎興業、帝國集團及市建局
大圍香粉寮	住宅	520761	4幢23至26層住宅大廈	新鴻基地產

大公報製表



▲新地大圍香粉寮住宅項目(紅線內)籌劃發展近20年，獲批准4幢23至26層住宅大廈。

本港經濟穩步復常，樓市回暖，發展商也積極為未來三數年的賣樓作準備。屋宇署今年首兩月共批出22份私人商住及住宅發展項目的建築圖則，其中最新於2月份批出的土瓜灣庇利街／榮光街項目，以及大圍香粉寮項目，合共可建單位料逾2500個。

大公報記者 林志光

屋宇署今年2月份共批出17份建築圖則，住宅及商住發展項目佔11份，扣去大埔船灣過渡性房屋，及房協筲箕灣明華大廈重建大廈外，9份是私人項目。

其中，恒基地產(00012)2021年9月投得的市區重建局土瓜灣庇利街／榮光街商住發展項目後，去年引入希慎興業(00014)及帝國集團合作發展，該項目獲批在3層地庫之上，興建3幢27層高的商住大廈，住宅樓面近60萬方呎，商業樓面接近12萬方呎，料可提供約1200至1500個中小型住宅單位。

新地大圍香粉寮增建細單位

而新鴻基地產(00016)籌劃發展近20年的大圍香粉寮住宅項目，10多年前雖然已獲批准4幢大廈，擬建中大型住宅單位，惟在樓價飆升及市場對中小型單位需求殷切之下，發展商更改興建單位的大小比例，大增單位數目。另外，項目發展中，涉及由該公司負責的道路改善工程，於年前正式刊憲，加上疫情已減退，新地有意加快樓盤推展。今次項目獲批興建4幢住宅大廈，其中2幢樓高23至25層，其餘2幢23至26層高住宅大廈則建在2層地庫之上，可建樓面逾52萬方呎，料提供約1300個平均面積約410方呎的中小型單位。

屋宇署於1月份則批出13份私人住宅及商住發展項目的建築圖則，較矚目的包括信和黃氏家族擬在屯門黃金海岸酒店周邊土地，興建11幢住宅大廈，可建樓面逾39.2萬方呎；會德豐地產發展的黃竹坑港島南岸第6期，樓

面涉逾50萬方呎；新地同樣籌劃約廿年屯門大欖涌村土地，興建10幢住宅大廈，可建樓面近93萬方呎；新地夥拍嘉里建設(00683)的長沙灣嘉里鴻基倉商住重建項目，樓面約46萬方呎等。

發展商積極申請建築圖則，今年首兩個月有22份商住及住宅項目圖則獲批，多過去年同期14份，可見對樓市前景樂觀。

另該署於今年2月份批出4份商業發展，和2份工廠及工業發展的建築圖則，包括由裕景興業持有的赤柱市場道7號，獲建1幢連地庫共9層高商業大廈，可建樓面約2.6萬方呎；佳明控股(01271)持有的粉嶺安全街8號工業用地，獲批准1幢連地庫共10層高數據中心，總樓面約9.6萬方呎。

太地柴灣住宅動工 提供592伙

此外，屋宇署於2月份接獲4份動工通知，其中3份是住宅及商住發展項目，包括太古地產(01972)夥拍中巴合作發展的柴灣道391號，興建2幢連地庫共41至44層高的商住大廈，提供592個單位；理文造紙(02314)李文俊及有關人士持有的港島南區赫蘭道8號，建1幢3層高層住宅大廈，提供8個單位；曾由風水師及商人陳振聰持有的中半山寶雲道16號，建2幢3層高洋房。

另一方面，該署於2月份共批出7份住宅及商住項目的入伙紙，共涉3100多個單位，包括屯門NOVO LAND第1期、長沙灣維港滙第2及3期、筲箕灣THE HOLBORN及中半山前佑寧堂重建等。

內地專才3.8萬租柏傲山 每呎52元

【大公報訊】特區政府推出高端人才通行證計劃，吸引不少專才來港發展，帶動豪宅租賃需求，繼西半山蔚然上周錄得大額租賃後，位於天后廟道的柏傲山亦錄相關個案，一名從事國際金融公司的內地專才，剛以3.8萬元承租該屋苑兩房戶，實用呎租近52元。

美聯物業營業經理江雲龍表示，天后柏傲山3座高層B室，實用面積735方呎，採兩房一套連儲物房間隔，業主叫租4.1萬元，減至3.8萬元租出，減幅約7.3%，折合實用呎租51.7

元。他稱，租客任職國際金融公司，屬內地專才。業主於2014年11月以1901萬元一手購入上址，以最新租金水平計算，租金回報約2.4厘。

蔚然三房大宅租8.5萬

另外，西半山蔚然一個高層C室單位，實用面積1301方呎，間隔為三房套，望維港海景，上周獲一名從事務的內地專才以8.5萬元承租，實用呎租逾65元。據了解，租客心儀屋苑方便前往港島核心區域，睇樓後火速拍板承租。



▶內地專才對本港住宅需求殷切，天后柏傲山一個兩房戶以3.8萬元租出。

新地白石角盤加推61伙 最快周末賣

【大公報訊】發展商低開策略奏效，新鴻基地產(00016)大埔白石角University Hill認購登記反應不俗，發展商再公布第三批共61個單位的售價，平均折實呎價逾1.65萬元；首3批單位共涉245伙，料日內公布首輪銷售安排，最快周末賣樓。

University Hill第三批單位共61伙，分布於第1至3座及5B座，面積311至451方呎，一房至兩房間隔，折實價

由約473.01萬至781.18萬元，折實呎價13614至19421元，折實平均呎價約16508元。與之前兩批單位的平均折實呎價16288元及16168元相若，料屬原價推出。

該盤現合共推出245伙，最平單位為3座2樓B1室一房戶，實用面積318方呎，折實價473.01萬元；最貴是1座11樓A5室，實用面積640方呎，屬三房間隔，折實價1114.68萬元。新地副董事

總經理雷靈及新地代理總經理胡致遠最快今日交代樓盤的銷售安排。

必嘉坊·迎匯28伙周五發售

另外，恒基地產(00012)計劃日內公布與其他發展商合作的啟德天濶單位招標之際，昨日新推紅磡必嘉坊·迎匯28伙，於本周五先到先得方式發售，單位實用面積由214至508方呎，折實價449.8萬至1128.42萬元，折實呎價約19212至22278元。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，天濶自上周六開放示範單位以來，接獲不少查詢，預計日內上載銷售安排，推出首批單位招標發售。

由合景泰富(01813)與龍光集團(03380)合作發展的鴨洲洲利南道凱玥，昨日以招標方式售出3座23樓B室四房單位，實用面積3635方呎，成交價1.84658億元，呎價5.08萬元，買家選擇180天成交期。

凱玥已為現樓，共有295個大單位，實用面積介乎1340至9663方呎，發展商今年初推出招標發售，暫只售出3伙，套現逾5.3億元。

▲University Hill第三批單位平均折實呎價逾1.65萬元。左為新地副董事總經理雷靈，右為新地代理總經理胡致遠。



大新副CEO沽貝沙灣 18年賺1695萬

【大公報訊】二手豪宅再錄名人沽貨個案，其中薄扶林貝沙灣不足一個月內連錄4宗名人賣樓，最新為第4期南灣8座一個三房套單位，以3080萬元連車位易手，實用呎價約2.95萬元，原業主為大新銀行(02356)副行政總裁王伯凌或相關人士，持貨18年賬面勁賺逾1.2倍。

屋苑月內連錄4宗名人賣樓

市場消息指出，大新銀行副行政總裁王伯凌或相關人士持有的貝沙灣第4期南灣8座高層A室，實用面積1046方呎，新近以3080萬元連車位沽出，實用呎價29446元。

據了解，王伯凌或相關人士早於2004年底以1385萬元向發展商購入

上址，持貨逾18年，現沽貨賬面獲利1695萬元，期內升值1.22倍。

翻查資料，貝沙灣本月已錄得至少4宗名人沽樓個案，包括太子珠寶鐘錶主席及行政總裁鄧鉅明或相關人士，本



▲薄扶林貝沙灣不足一個月內連錄4宗名人賣樓個案。

月中旬以7600萬元沽出屋苑第4期7座高層A室連3個車位，實用呎價37811元，持貨逾18年賬面獲利1.7倍；有「中國快餐教父」之稱的百勝集團前中國事業部主席兼首席執行官蘇敬軒，日前以3925萬元賣出該屋苑第2期3座中層A室連車位，2004年買入至今賬面賺2.5倍；星夢娛樂前行政總裁何哲圖本月初以約3300萬元沽出同屋苑第6期一個低層三房單位，持貨16年賬賺67%離場。

此外，由前新聞主播趙海珠及丈夫陳吳言持有的貝沙灣第1期8座低層B室，新近被銀行接收淪為銀主盤，現以4600萬元不連車位放賣，單位實用面積1552方呎，連約243方呎私人平台。

雅濤居兩房685萬易手 四年貶值9%

【大公報訊】新盤搶去市場焦點，二手交投受壓，屋苑蝕讓個案增多，馬鞍山雅濤居一個兩房單位，原業主以685萬元賣出，持貨4年賬面貶值65萬元或8.7%；沙田第一城有兩房戶業主趁額外印花稅(SSD)鬆綁急售，3年料實蝕約30萬元。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，新盤搶佔市場注意力，二手市況難免受影響，馬鞍山區4月暫錄約78宗二手成交，其中雅濤居佔3宗，最新成交為1座高層D室，實用面積488方呎，兩房間隔，議價15萬元後，以685萬元易手，實用呎價14037元。據了解，原業主於2019年以750萬元購入物業，持貨4年賬面蝕65萬元，期內貶值8.7%，連同釐印費及佣金等支出，估計實際損手約108萬元。

將軍澳中心亦罕有錄得蝕讓成交。中原地產副區域營業經理楊展強透露，將軍澳中心12座中層B室，實用面積646方呎，採三房套間隔，望開揚市景，獲家庭客以1092萬元購入作自住用途，實用呎價16904元。據悉，原業主於2018年以1118萬元買入上址，持貨5年，賬面蝕約26萬元，連使費料虧損約90萬元。

第一城辣稅鬆綁盤明賺實蝕

沙田第一城錄本月第4宗損手個案。中原地產資深分區營業經理陳迪豪指出，沙田第一城本月暫錄約11宗成交，較上月同期的約14宗跌約21%，最新一宗買賣為39座中層F室，實用面積284方呎，兩房間隔，以532萬元沽出，實用呎價18732元。

據悉，原業主於2020年3月以528萬元購入單位，持貨剛滿3年，趁額外印花稅鬆綁即沽售，單位期內升值4萬元或0.8%，若連同使費計，料原業主實蝕逾30萬元。陳迪豪表示，新買家為上車客，睇樓一段時間，見樓價回穩，即把握機會入市。



▲馬鞍山雅濤居本月暫錄3宗成交，有兩房單位業主三年賬蝕65萬元離場。