

首幅樂建居地皮 柴灣祥民道建700伙

下周四起招標 業界：鄰近港鐵站具吸引力

特區政府借助市場力量幫助市民上車置業，其中去年中公布的私人興建資助出售房屋先導計劃（簡稱樂建居），首個項目昨日終於登場。首幅樂建居地皮位於柴灣祥民道，將會在下周四（28日）正式招標，招標期超過3個半月，有足夠時間讓發展商研究標書內容，以及觀察市況發展。業界認為，該幅土地位於港島區，可以吸引不同類型的發展商入標，估計地價約13億至18億元。

大公報記者 劉向陽

特區政府近年積極擴大建屋量，去年中提出借用私人市場力量，利用其靈活性和對市場的觸覺，提量提質，提供更多資助房屋單位，讓市場有更多選擇。特區政府從土地儲備中撥出3幅土地作樂建居發展之用，並計劃在去年底率先推出東涌122區土地作試點；可惜去年樓市疲弱，特區政府暫緩推出該幅樂建居地皮招標。房屋局指出，會繼續留意市場發展，並適時公布招標安排。

房屋局：現時推地做法合適

上月月底樓市全面撤辣，市況即時轉活，成交急增。特區政府昨日公布，下週五起招標出售柴灣祥民道樂建居地，改為以較受歡迎的市區地作試點。房屋局指出，祥民道用地位於市區，鄰近港鐵站，發展規模適中，用地對發展商具一定吸引力，為早日落實「樂建居」政策，借助私人市場力量提供資助出售單位，如期於今季推售用地是合適做法。至於第三個項目仍未公布選址，預計明年推出。

地政總署公布，此地位於柴灣內地段第185號用地，是樂建居私人興建資助出售單位，於7月19日截標。地盤面積約5.61萬方呎，為指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途。作私人住宅用途的最低樓面面積約32.31萬方呎及最高樓面面積約44.89萬方呎。而此發展項目的所建住宅單位總數不得少於700個。

此外，依照去年中所公布樂建居計劃時所擬定的要求，單位實用面積最少約280方呎，最少70%單位的實用面積要約等於或大於375方呎。發展商將來要於指定時間內一次過推售項目所有單位，售價是市價的六五折。買家資格是與居屋同一層級，轉讓限制都跟居屋相同。另特區政府

不會回購項目，若項目有剩餘單位，發展商在完成補地價後，以私人住宅發售。

會德豐：積極仔細研究標書

會德豐地產副主席黃光耀表示，集團歡迎特區政府推出樂建居地皮，以幫助不同階層市民置業，完善置業階梯。此土地鄰近港鐵站，周邊生活配套齊全，集團將積極仔細研究標書內容後，才決定是否入標。

第一太平戴維斯估值及專業顧問公司董事總經理陳超國表示，撤辣後樓市交投明顯好轉，但後市及銀行息口走勢依然未明朗，目前私樓供應充足，發展商暫難睇透市況發展，該幅土地位於市區，發展商會較容易接受，至於出價方面應會審慎。他估計此地皮約值13億至18億元。

中原測量師行董事張競達亦指出，今幅地皮位於市區，理應有一定吸引力，雖然息口仍未回落，發展商融資成本增加，但相信近日市場氣氛有好轉，可以吸引不同類型的發展商入標。

布「樂建居」政策框架。



地產界人士認為，柴灣祥民道地皮位於港島區，可以吸引不同類型的發展商入標。



| 樂建居柴灣用地資料 | |
|-----------|----------------------------|
| 地點 | 柴灣祥民道毗鄰法國國際學校 |
| 地段 | 柴灣內地段第185號 |
| 用途 | 住宅（甲類） |
| 地盤面積 | 56113方呎 |
| 可建住宅樓面 | 323092方呎至448902方呎 |
| 單位數目 | 最少700個 |
| 公共設施 | 須興建長者日間護理中心、體弱長者家居照顧服務隊辦公室 |
| 招標日期 | 3月28日 |
| 截標日期 | 7月19日 |

樂建居發展價高者得 質素有保證

新聞分析 劉向陽

特區政府積極借助市場力量，解決本港長久以來的住屋問題。是次提出的樂建居計劃，其實是過往曾經出現過的私人參建居屋（PSPS）的變奏版或升級版。根據過往經驗，PSPS居屋多數由建築商參與發展，以價低者得的方式進行，致使此類居屋的質素較為參差。然而，樂建居卻以價高者得，若吸引中大型發展商參與發展，其質素必然有保證。

特區政府興建資助房屋，有多個不同渠道，除了由房委會自行興建大量居屋及綠置居之外，

市建局及房屋協會也有發展不同類型的資助房屋，如房協最近接受發展商早前流標的荃灣油柑頭首置項目。無論是特區政府，或是市建局和房協，在項目訂價上總是較有彈性，在推售時可隨市況變化調節，譬如最新接受申請的綠置居，其售價便是市價五三折。

因此，樂建居在價量方面將會面對相當大的競爭。若以價錢論，樂建居與其他資助房屋可能沒有多少優勢，只能在房屋質素方面勝出，然而，建築成本或許有所增加。因此，發展商在入標競投時，相信有較精確及保守的估算。

嘉湖造價突破800萬 近3年高

【大公報訊】上車客蜂擁入市，天水圍嘉湖山莊交投量衝上近3年高位，本月更連錄3宗複式戶型成交，帶動屋苑單位造價突破800萬元。中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，嘉湖山莊本月暫錄63宗成交，創近3年新高，包括3宗複式單位，其中麗湖居1座頂層複式戶，實用面積986方呎，採4房套間隔，連天台，獲用家以810萬元承接，實用呎價8215元，原業主持貨28年，賬面獲利481.4萬元。翻查資料，嘉湖山莊6座頂

層戶，實用面積1002方呎，今年初以776萬易手，呎價7745元，反映同類單位呎價約2個月反彈6%，是次造價突破800萬元，撇除內部轉讓，料為近3年新高。

中原地產分區營業經理袁顯屏表示，紅磡黃埔花園本月暫錄24宗成交，按月增1倍，平均實用呎價微升至13059元。該屋苑2期1座高層E室，實用面積389方呎，售576萬元，較同類單位近年低位造價508萬元反彈13%。

天璽·海買家2.7億掃4伙

【大公報訊】會德豐地產旗下日出康城SEASONS PLACE今日開賣，市場上10個新舊盤近600伙昨日率先進行熱身賽。其中採取每日截標的新地（00016）啟德地王天璽·海最標青，單日連售6伙，當中4伙由一組大手客掃入，涉資2.7億元，暫為撤辣後最大宗金額掃貨。計及恒地（00012）首輪發售的旺角利奧坊·首隅，主要新盤昨日共售約145伙。

天璽·海昨以招標形式售出6伙，套現約3.5億元；當中一組大手客連環購入4伙4房單位，涉資2.7億元。該4伙單位分別為第5座20樓A、同座20樓B單位、第5座25樓A單位及同座25樓B單位，實用面積介乎1366至1401方呎，4房雙套間隔，成交金額由6724.8萬、6556.8萬、7117.08萬及6939.28萬元，呎價4.8萬至5.08萬元。

另外兩宗成交為實用面積1126方呎、4房1套間隔的第3座16樓A單位及第3座23樓A單位，成交金額分別為4132.5萬及4010萬元，呎價36701及35613元。項目至今累售20伙。

多個新盤同步發售，恒地旺角利奧坊·首隅昨首輪銷售68伙。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，截至昨晚8時半，項目31伙獲認購，當中包括兩個大手買家，分別認購兩伙及用家及投資約各半。買家以年輕人及年輕家庭客為主，不少為首置上車族。

王新興旗下九龍灣泰峯昨以價單形式次輪銷售132伙。該集團董事總經理王惠貞表示，截至昨



晚9時45分，泰峯5伙已被揀選。連同將軍澳海茵莊園、西南九龍維港匯III、啟德維港1號等，主要新盤成交昨共錄約145伙。

會地新盤今首賣368伙

日出康城新盤SEASONS PLACE昨日截票。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，SEASONS PLACE截收11536票認購登記，超額逾30倍，榮登今年新盤票王，今日首輪發售368伙。該盤獲中原按揭提供高成數、低按息按揭。

萬科旗長沙灣連方II昨上載樓書，提供378伙，實用面積由176至611平方呎，提供開放式至3房間隔，主打1房及2房戶，佔210伙或66%，實用面積由280至286方呎，面積最細單位為5樓S7室，開放式間隔，實用面積176方呎，連65方呎平台；最大單位為6至28樓N8室，實用面積611方呎，3房間隔。預計關鍵日期2025年1月底。

香港特別行政區政府 綜合招聘考試及《基本法及香港國安法》測試（學位 / 專業程度職系） 接受申請

暫定舉行日期：2024年6月1日

申請人可選擇應考任何一張或多張是次在香港舉行的綜合招聘考試試卷及 / 或《基本法及香港國安法》測試（學位 / 專業程度職系）試卷。

綜合招聘考試：

綜合招聘考試包括三張各為45分鐘的選擇題形式試卷，分別是英文運用、中文運用及能力傾向測試。申請人可報考任何一張或多張試卷。有意應徵學位或專業程度公務員職位的人士，應先取得有關招聘廣告訂明所需的考試成績。

《基本法及香港國安法》測試：

在《基本法及香港國安法》測試取得及格成績是所有公務員職位的入職條件，測試為30分鐘選擇題形式試卷。

申請資格：

持有大學學位，或符合申請學位或專業程度公務員職位所需的專業資格，或將於2023-24或2024-25學年獲取大學學位的資格。

申請方法：

- 網上申請：在2024年4月5日下午5:00前（香港時間）透過公務員事務局網頁（www.csb.gov.hk/chi/cre.html）的網上申請系統遞交申請；或
- 郵寄申請：郵寄申請書（CSB 31 (3/2024)）到香港灣仔告士打道7號入境事務大樓25樓2511室公務員考試組（郵戳日期：2024年4月5日或之前）。

查詢：

電話：2537 6429 / 電郵：csbcseu@csb.gov.hk

請瀏覽公務員事務局網頁

（www.csb.gov.hk/chi/cre.html）查閱有關詳情。

