

# 和生圍申建近3600伙住宅群 擴容3.5倍

## 單位平均面積削近三成 項目預計2031年落成

### 北都發展

北部都會區將是本港未來發展的引擎，基於未來基建將大幅完善下，持有元朗和生圍低密度住宅項目地皮的橡樹資本，申請大幅增加項目的發展密度及樓宇高度，以發展成一個近3600個住宅單位、容納近萬人居住的小社區，較之前增逾3.5倍。

大公報記者 林志光

和生圍項目貼近米埔濕地自然保育區，一直都只限作低密度發展，惟特區政府近年大力發展北部都會區，和生圍的地理位置便在新田科技城與牛潭尾新發展區之間，橡樹資本便提出因應未來發展環境轉變，以及主要基礎設施發展所帶來的便利，可增加和生圍的發展密度，以提供更多房屋供應。

### 橡樹資本從恒手上購入

根據該財團向城規會提交最新的土地改劃申請文件顯示，住宅地積比率會由0.4倍大幅提升至1.28倍，可建樓面增約2.2倍至逾286萬方呎；原計劃是全部興建789幢2至3層高洋房，新建議中的洋房數量大削至128幢3層高洋房，其餘則全作分層住宅發展，擬建47幢6至10層高住宅大廈，提供3443個約面積400至1400方呎住宅單位。由於平均單位面積大減近三成，總單位數量便陡增至3571個，增幅逾3.5倍，預計居住人口可達9998人；住戶單位數量則增加556個至2134個。若一切順利，該項目預計在2031年落成。

和生圍地皮原由恒地（00012）花經年時間收購及進行土地規劃，

2019年將整個項目以逾47億元轉售予當時債務問題仍未「爆煲」的恒大地產，恒地並於2021年跟特區政府完成換地協議以發展低密度住宅項目，補地價近41.5億元。及後該集團墮入債務深淵下，被債權人橡樹資本接管及買入此地。橡樹在去年初獲批改變恒地原有的發展計劃，在密度不變下，大縮平均洋房面積，令洋房數目增加521個至789個，今次更進一步，再改變土地的發展密度及樓宇高度，若申請成功，須再跟政府商討換地改契手續及補地價。

### 淺水灣海灘道28號申建酒店

此外，英皇國際持有的淺水灣海灘道28號The Pulse，因見本港旅遊業持續復甦，現再向城規會申請將該物業的地庫1層部分、地下高層及1樓，改建為96間客房的高級酒店，涉及樓面約7.1萬方呎，至於地下低層及地庫1層將繼續用作商店及餐廳用途。該物業佔地約4.55萬方呎，總可建樓面約13.38萬方呎。英皇曾於2018年提出同類改建申請，當時擬提供99個酒店客房，涉及樓面約7.84萬方呎，惟因2019年爆發修例風波及後後的逾3年疫情，令其擱置計劃。



元朗和生圍發展資料		
新建議	分項	已批計劃
223.25萬方呎	總地盤面積	223.25萬方呎
51.02萬方呎	濕地修復面積	51.02萬方呎
1.28倍	住宅地積比率	0.4倍
286.26萬方呎	可建住宅樓面	89.30萬方呎
4.09萬方呎	非住宅樓面	—
3571個	住宅單位量	789個
802方呎	平均單位面積	1132方呎
9998人	預計居住人口	2210人
2134個	住宅車位數目	1578個

◀和生圍低密度住宅的地積比率大幅提升至1.28倍，可建樓面增至逾286萬方呎。

## 東涌住宅地收4份標書 估值8億

【大公報訊】特區政府放寬發展限制後重推的東涌106B區住宅地皮，昨日截標共收4份標書，其中上次有入標的恒地（00012），今次卻棄投。

該幅東涌地皮曾在2023年底推出，政府當時收到來自恒地、新地（00016）、嘉華（00173），及信置（00083）夥招商局置地共4份標書，惟出價未達特區政府所定底價而流標收場。特區政府在諮詢市場意見及檢討區內東涌東基建配套後，認為此地較之前預計可以興建更多單位、容納更多人居住，單位數目由原先只建約400多伙面積近千方呎單位，增至建745個面積約540方呎中小型單位，此改變亦是迎合目前市場的投資意欲，以及增加投資回報。此地在上月初安排招標出售，亦是本季唯一標售的住宅地皮。

不過，市場氣氛似乎仍受制於環球



政經環境、本港一手供應仍充裕而需求平和之下，發展商缺乏投地意欲，該地昨日截標同樣收4份標書，除新地及嘉華依然捧場外，招商局置地及恒地已打「退堂鼓」，只留信置獨資入標；連續兩次皆無入標的長實（01113），其物業投資及估價部首席經理陳文偉指出，集團對於由零開始的新區發展項目會比

較小心處理。嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇認為，地皮位置前臨海景，且可建單位數目較之前多，令發展更具彈性，有更大發揮空間。

### 分析料競投出價保守

該地地盤面積約11.46萬方呎，可建樓面約40.11萬方呎，市場估值約5至8億元。華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，地皮周邊地段多作資助房屋用途，連同小灣灣將提供近萬伙，東涌東的私人住宅潛在供應高達3萬伙；相信發展商競投意欲不高及出價保守。

高力香港研究部主管及零售顧問諮詢李婉茵表示，雖則住宅單位數目增加約80%，然而仍涉大量技術評估，增加建築成本及風險。加上現時住宅供應庫存壓力，息口及經濟環境的不確定性，發展商投資取態及投標價仍趨向保守。

## 十大屋苑半月交投約50宗 跌9%

【大公報訊】中原地產十大屋苑本月至今暫錄約50宗二手成交，較上月同期錄55宗微跌約9.1%，不過，由於本月上半月大部分時間屬新春正月十五之內，部分拜年活動仍進行中，交投量尚算活躍，料下半月會見增長。本周末預約睇樓量錄得354組，按周再升約7.9%，屬4周新高。

中原地產住宅部總裁陳永傑表示，節日氣氛已消散，樓市全面復常，睇樓活動重拾活躍，加上近期股市向好，進一步增加買家入市信心，市場普遍預期美國特朗普政府施政對本港樓市影響有限，加上市場憧憬本月底公布的《財政預算案》會帶來救市措施，相信二月份可迎來樓市小陽春，並延續至三月份。

該行分行首席分區營業經理楊文

傑表示，北角新盤本周末推售，凍結大量二手購買力，康怡花園本月至今僅錄一宗買賣成交，平均實用呎價12937元。預料新盤向隅者眾，相信有部分客源會流向二手市場，屆時二手交投量會回升。

該行港島西南區首席分區營業經理盧鏡豪稱，農曆新年後，二手交投平穩速度回復，海怡半島本月暫錄5宗買賣成交，較上月同期3宗增加約66.7%，平均實用呎價約11444元。

此外，樓價呈橫行走勢。中原城市領先指數（CCL）最新報138.47點，按周微升0.09%，指數連續15周於138點水平橫行；短期樓價窄幅爭持未變。CCL仍然處於逾8年低位，在2016年9月底水平徘徊，2025年樓價暫時累升0.6%。

## 皇都今賣168伙 46人爭1戶

【大公報訊】新盤市場反應熾熱。新世界（00017）北角皇都昨日截票，連日截收逾7800票，相對首批168伙超額逾45倍，而項目開賣前夕錄得新高成交，其中一伙呎價5.1萬元創港島東今年新高；另外，嘉里（00683）元朗明天峰昨日首日收票，據指單日收逾1320票，超額10倍。

### 開售前夕 豪客近1.1億掃2伙

皇都開售前夕，再錄大手客動用近1.099億元掃2伙。一名豪客購入5樓A1單位，屬4房2套連儲物室間隔，實用面積1522方呎，連天台934方呎，售價7762.2萬元，呎價5.1萬元，售價及呎



▲何家欣（中）稱，皇都開售前夕，連天台特色戶締造雙破頂成交佳績。

價均創項目新高，呎價更創今年港島新高。另一單位為35樓A2單位，3房1套連儲物室間隔，實用面積886方呎，售價3233.9萬元，呎價3.65萬元。

該盤公布首張價單以來市場反應熾熱，連日收票踴躍。昨日下午2時截票，連日累積達逾7800票，是今年以價單及收票形式開賣的新盤之冠，按首輪銷售168伙數計，超額認購逾45倍，46人爭1伙。

今日早上發售的168伙，安排分為4個組別進行。先由項目招標單位買家所提名的X組客戶揀樓，每個提名權可買1伙；緊接為S組大手組別，可選購最少3伙至最多9伙；接着A組可購最少1伙指定單位或最少2伙，最多3伙；最後B組買家可選購1至3伙。

今日發售單位包括44伙1房、122伙2房及2伙3房戶，面積由321至726方呎，售價折實605.5萬至2039.2萬元，折實呎價16888至28088元，折實平均呎價18941元，總值約14.82億元。

適逢昨日情人節，皇都為應節特備窩心安排，所有到展銷廳的女士獲送上是日限定玫瑰花及「皇都全球限量版巧克力禮盒」，共同慶祝情人節。

### 明天峰首日收逾1320票 擬下周賣

此外，平均呎價高開同區15%的朗天峰，昨日首日收票，即日收逾1320票，相對首批120伙超額10倍。嘉里物業代理銷售及市場策劃高級總監盧永俊表示，最快下周推售，將視乎市場反應考慮短期加推單位，具加價空間。現樓單位開放以來已有逾3000參觀人次。部分參觀人士表示項目定價吸引，又兼送傢俱，考慮購入作投資用途。

朗天峰首張價單共120伙，實用面積286至403方呎，扣除所有折扣及現金回贈，折實264.87萬至481萬元，折實呎價8898至12534元，折實平均呎價10658元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，開售日起至2月28日經該行入市朗天峰的56名買家，可獲贈價值逾4萬元「星級傢俬加碼套餐」優惠，總值共超過約20萬元。

## 恒地長沙灣新盤下周上樓書 月內賣

【大公報訊】新盤密集式出擊。恒地（00012）長沙灣Belgravia Place第2期，最快下周上樓書及開價，月內開賣。

第二份《財政預算案》於本月26日發表，Belgravia Place第2期伺機出場。恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民表示，項目最快下周上樓書及公布首張價單，將以市價推出，部署月內開售。項目提供248伙，間隔由1房至3房，約七成單位為2及3房戶，預計落成日期為2026年8月底，樓花期逾18個月。

林達民續稱，Belgravia Place第1期去年3月推出，正值特區政府當日全面撤辣後首個開售的全新盤，首批單位於4小時內閃電搶購；全盤至今累沽471伙，平均成交呎價約1.69萬元。



林達民表示，項目最快下周上樓書及開價。

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2025-05

### 富奧汽車零部件股份有限公司董事會決議公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

一、董事會會議召開情況

1.富奧汽車零部件股份有限公司（以下簡稱“公司”）於2025年2月14日（星期五）以通訊方式召開第十一屆董事會第十一次會議。本會議的會議通知及會議資料已於2025年2月8日以電話和電子郵件等方式發出。

2.會議應出席董事9名，實際出席董事9名，其中公司董事胡漢傑先生、楊文昭先生、盧志高先生、周曉峰先生、孫靜波女士、李俊新先生、李曉先生、徐世利先生、孫立榮女士以通訊表決的方式參加了本會議。

3.會議由胡漢傑董事長主持。

4.本會議的通知及召開均符合《中華人民共和國公司法》和《富奧汽車零部件股份有限公司章程》的規定。

5.企業註冊冊：HKA 4814

二、董事會會議決議情況

(一)關於向緊固件德國公司境外放款的議案

為緩解ABC Uniformtechnik GmbH & Co.KG（以下簡稱“緊固件德國公司”）流動資金需求壓力，公司擬以自有資金向緊固件德國公司提供境外放款，用於支持其日常生產經營。放款額度不超過350萬歐元，其中：首次發放貸款100萬歐元，富奧股份公司董事會授權總經理辦公會，在董事會賦予的權限範圍內，審慎評估並決定是否進一步向緊固件德國公司提供追加貸款，追加額度不超過250萬歐元。貸款期限為5年，年利率3.6%。提請董事會授權總經理辦公會辦理境外放款的相关事宜。

具體內容詳見本決議公告同日在《證券時報》、香港《大公報》以及巨潮資訊網上刊登的《關於向緊固件德國公司境外放款的公告》（編號：2025-06）。

表決情況：9票同意，0票反對，0票棄權；

表決結果：通過。

三、備查文件

1.經與會董事簽字並加蓋董事會印章的董事會決議；

2.深交所要求的其他文件。

特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司董事會  
2025年2月15日

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2025-06

### 富奧汽車零部件股份有限公司關於向緊固件德國公司境外放款的公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

富奧汽車零部件股份有限公司（以下簡稱“富奧股份”或“公司”）於2025年2月14日召開第十一屆董事會第十一次會議審議通過了《關於向緊固件德國公司境外放款的議案》。現將相關事項公告如下：

一、境外放款事項概述

為緩解ABC Uniformtechnik GmbH & Co.KG（以下簡稱“緊固件德國公司”）流動資金需求壓力，公司擬以自有資金向緊固件德國公司提供境外放款，用於支持其日常生產經營。放款額度不超過350萬歐元，其中：首次發放貸款100萬歐元，富奧股份公司董事會授權總經理辦公會，在董事會賦予的權限範圍內，審慎評估並決定是否進一步向緊固件德國公司提供追加貸款，追加額度不超過250萬歐元。貸款期限為5年，年利率3.6%。

放款協議由公司與緊固件德國公司根據實際情況協商確定後簽署，公司董事會授權總經理辦公會辦理境外放款的相关事宜。

依據《深圳證券交易所股票上市規則》和《富奧汽車零部件股份有限公司章程》的相關規定，本次境外放款屬於於董事會審批權限範圍內，無需提交股東大會審議。

本次交易不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組。

二、放款對象基本情况

1、公司名稱：ABC Uniformtechnik GmbH & Co.KG

2、注冊地址：蓋沃爾斯貝格市（Gevelsberg）

3、設立時間：2002年9月14日

4、企業性質：有限合資企業

5、企業註冊冊：HKA 4814

6、注冊登記機關：德國威根市地方法院

7、與本公司關係：公司的全资子公司

8、經營範圍：生產和銷售各類金屬製品及其他工具，尤其是機械連接件和冷成型零件（成型技術）

9、經營期限：無限期

10、是否作為失信被執行人：不適用

11、主要財務數據：單位：人民幣元

項目	2024年9月30日 (未經審計)	2023年12月31日 (經審計)
資產總額	310,777,946.14	331,021,788.37
負債總額	131,651,268.12	139,897,581.77
所有者權益	179,126,678.02	191,124,206.60

項目 2024年1-9月（未經審計） 2023年度（經審計）

富奧汽車零部件股份有限公司董事會  
2025年2月15日

### 申請新酒牌公告

#### 金西南米線

現特通告：黎浩霖其地址為九龍旺角花園街3-5號鴻威大廈地下9號舖，現向酒牌局申請位於九龍旺角花園街3-5號鴻威大廈地下9號舖金西南米線的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年2月15日

### 申請新酒牌公告

#### 海港茶餐廳

現特通告：李昊其其地址為九龍深水埗青山道170號宇宙大廈11樓B室，現向酒牌局申請位於九龍深水埗東京街56-58號嘉莉閣地下H舖及舖前露天座位海港茶餐廳的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年2月15日

### 申請新酒牌公告

#### 翠怡好食雜貨

現特通告：羅真善其地址為新界大埔翠怡街3號翠怡花園B座地下21號舖，現向酒牌局申請位於新界大埔翠怡街3號翠怡花園B座地下21號舖翠怡好食雜貨的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年2月15日