新地奪屯門16區站首期 總投資60億

提供最多1280伙 每呎成本約9982元

地皮開標

前日截標的屯門南延綫第16區站首期住宅項 目,港鐵(00066)昨日旋即公布結果,上次棄

投附近海珠路地皮的新地(00016),今次成功奪得項目合作發展權,並預計 總投資約60億元,興建最多1280個中小型單位。新地是過去兩年最積極增加可 發展土地儲備的發展商,透過官地招標及私人市場等,最少已得9個項目,提供 約8000個單位。

大公報記者 林志光

港鐵前日為該站首期項目共收到6份標 書,不少入標發展商都曾於8月份競投海珠 路住宅地,唯獨新地當日放棄入標,或許便 是為今次爭奪戰作充分準備。港鐵昨日公布 發展項目合約由新地旗下明聯國際有限公司 投得,新地已曾多次參與港鐵的物業發展項 目。新地副董事總經理雷霆表示,項目屬鐵 路站上蓋項目,向南望海、未來還有商場及 充足社區配套,公司計劃興建中小型單位為 主,總投資額料達60億元。

鄰近二手呎價約1.4萬元

若以該項目可建樓面約60.11萬方呎 計,每呎樓面成本價約9982元。業界預 計將來興建單位的呎價約達1.3萬至1.4萬 元,發展商才有合理利潤。目前在該項目 附近的樓齡最新為由新地發展的御海灣, 二手呎價約1.4萬元,樓齡較舊如南浪海 灣、嘉悦半島及海典軒,二手呎價只約1萬 至1.1萬元。另由新地發展的屯門站上蓋 屋苑瓏門,二手呎價約1.3萬至1.4萬元。

特區政府於8月份售出的海珠路地皮, 共有8家發展商入標,其中會德豐地產、嘉 華國際(00173)、信置(00083)、嘉里 建設(00683)、中海外(00688)等均再 次參與今次首期項目的爭奪,當時信置 (00083)以每呎樓面地價3860元投得海 珠路地皮,較第2標價高近40%。有發展商

認為,因今次項目將來有近30%的賣樓利 潤收益要分予港鐵,在計算合理利潤下,新 地今次的競投價理應遠低於海珠路的中標 價;且新地預計項目每呎總發展成本低於 1萬元,相信首期項目的中標價只約16億

據了解,港鐵今次毋須發展商承擔項目 補地價費用,又為將來賣樓利潤分紅設下固 定比例,在扣除發展成本後港鐵可獲分紅 29%;發展商只須出價競爭合作發展權, 價高者得。港鐵又容許中標發展商分兩期支 付中標金額,以減輕發展商的前期發展財 務負擔,首期在簽約後一個月內支付,另第 2期則在項目獲批入伙紙,或2031年11月 底落成前、或賣樓套現超過總成本時支

積極吸納土儲 兩年9個項目

本港樓市自2021年第3季開始從歷史高 位反覆回落,樓價至去年底已累跌約 30%,大部分發展商都放緩買地之際,新 地應是最積極趁樓市低谷時吸納土儲的發展 商,去年至今,競投官地以及利用所持土地 跟政府洽商換地補地價等,連同今次投得的 屯門項目,最少已增加9個住宅及商住發展 項目,總可建樓面超過380萬方呎,以平均 單位面積約480方呎計,料可提供8000個中

704伙申預售 按月跌22.5%

【大公報訊】一手住宅貨尾逐漸減少, 發展商為新項目申請預售同意書。上月雖只 得兩份全新預售書的申請,涉及451伙,然 而新地(00016)前月開始申請預售的西貢 十四鄉大型綜合發展項目第2B期,其單位 數目於上月修訂增加253伙,換言之,上月 新申請的單位量有704伙,按月只減約 22.5% •

申請預售之一是由九倉獨資發展的山頂文輝 道2號,涉及41伙,預計於2027年12月底落 成。九倉之前已為其與多名富豪合作投得的 文輝道15至23號項目,申請預售其中16 伙,預計2028年3月落成。九建(00034)發 展的牛池灣清水灣道聖若瑟安老院重建項 目,繼前月申請第1期361伙預售後,上月

再為第2期410伙申請預售書;兩期的預 計落成日期分別於2026年11月及2027年

至於新地十四鄉項目第2B期,於前月 申請時,只涉522伙,上月則修訂為775 伙,即增加253伙。另恒地(00012)發展 的古洞北新發展區鄉梓路25號項目,去年 10月開始申請,原預計明年9月落成,後延 後3個月至明年12月,不過,現或見樓市氣 氛已轉好,上月改回明年9月,項目仍待審

此外,該署上月共批出4份預售樓花同 意書,共涉860伙。其中兩份是由恒地、希 慎(00014)及帝國集團合作發展的市建局 土瓜灣庇利街商住重建項目,第1期及3期於 上月獲批預售,共涉648伙。



中門南延綫16區站首期住字項日資料

	O. 31137					
	地盤面積	71172方呎				
	總樓面	601137方呎				
	住宅幢數	2幢				
	總單位量	最多1280伙				
	分紅比例	固定29%				
	完工日期	2031年11月				
	入標者	新地、會德豐地產、嘉華、中海 外、嘉里夥信置及鷹君等共6家				
	中標者	新地				

◀屯門南延綫第16區站首期(紅圈)可建住宅 總樓面約60.11萬方呎,提供最多1280伙

新地去年至今增加住宅/商住土地表

簽約/中標日期	地皮	可建模面 (萬方呎)	成交價 (億元)	等呎樓面地價 (元)	備註		
2024年5月29日	荃灣橫窩仔街13至23號*	3.35*	1*	2985*	改契補地價		
2024年6月25日	大圍香粉寮	52.10	12.13	2328	換地補地價		
2024年7月17日	沙田源順圍	15.66	6.19	3952	官地招標		
2024年7月22日	粉嶺北第10區首期	30.80	5.16	1677	換地補地價		
2024年12月27日	大圍美田路	19.38	6.06	3128	官地招標		
2025年2月19日	東涌106B區	40.12	6.02	1501	官地招標		
2025年7月15日	元朗洪水橋34B區	116.25	16.68	1435	換地補地價,與恒地合作		
2025年8月27日	長沙灣嘉里鴻基倉重建	46.09	7.96	1729	換地補地價,與嘉里合作		

*此為增建樓面的補地價;整個項目總可建樓面約21.20萬方呎

天璽·天2期今收票 現樓單位錄千人參觀

【大公報訊】啟德區再成新盤核 心戰場,多盤逾2260伙擬月內對撼。 其中,新地(00016)天璽・天2期今 日正式收票;會地牽頭的MIAMI QUAY Ⅱ及中國海外(00688)牽頭 的維港·灣畔1A期,分途於今日及周 日(9日)出擊。

啟德區新盤烽煙四起。被跑道區 兩盤夾擊的新地(00016)天璽・天 第2期,今日正式收票。新地代理總 經理胡致遠表示,項目公布價單後市 場反應理想,兩個現樓單位於前日下 午起對外開放,單日錄得約1000個參 觀人次。區內雖多盤同時推出,胡致 遠認為各具賣點及位置優勢,不會構 成競爭,強調天璽・天為區內唯一全 天候連接港鐵站的樓盤,設有基座商 場及空中泳池。

新地會董事總經理謝文娟表示, 新地會會員買家於指定期間內入市, 可享1%售價折扣優惠。指定期內辦 理收樓,可獲贈集團旗下商場The Point Gold一年會籍。

新地系內何文田天鑄頂層天池屋 第3座25及26樓A單位複式戶,五房三 套連私人泳池間隔,實用面積2774方 呎,備689方呎平台及902方呎天台, 成交金額1.52億元, 呎價54891元, 造價理想。

維港・灣畔周日推60伙

會地牽頭的MIAMI QUAY Ⅱ, 趁上月減息當日突擊開價,推出115 伙折實均呎23634元,落實今日推出 13伙先到先得。中海外牽頭的維港· 灣畔1A期,發展商一直採用招標方式

發售,突擊於前日開 價,推出首批139伙, 折實平均呎價25484 元,鎖定周日推出60伙 發售。至於同由會地牽 頭的DOUBLE COAST Ⅲ,則在籌備階段。

多個單盤亦加入戰 團。佳明集團營業及市 務總監馮倩平表示,旗 下粉嶺項目命名為北映薈,已取得預 售樓花同意書,預計短期上載樓書, 月內開售。該盤提供90伙1房及2房單 位,各佔72伙及12伙,其中6伙屬連 天台特色單位,標準戶實用面積約 274至392方呎。

益兆集團及俊和合作發展的長 沙灣項目,命名為幸薈,短期內以 現樓形式發售。益兆集團控股副總 裁林浩表示,項目提供95個開放式 至兩房單位,並已取得入伙紙,銷 售籌備進入最後階段,預計最快月 內推售。



2 ◀ 期 胡 今致 足遠 票左 旁為謝文 文璽 •

申請新酒牌公告

留芳雅居

現特通告: 高艷金其地址為 香港灣仔皇后大道東222號 GARDENEAST 2樓,現向酒牌局 申請位於香港灣仔皇后大道東 222 號 GARDENEAST 2 樓 留芳 雅居的新酒牌。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,寄交香港灣仔軒 尼詩道 225 號駱克道市政大廈 8字樓酒牌局秘書收。

日期:2025年11月7日

申請酒牌續期公告 鐵板大師

現特通告:羅浩光其地址為新界沙 田橫壆街 1-15 號好運中心 3 樓 3107及3108號鋪,現向酒牌局申 請位於新界沙田橫壆街1-15號好運 中心3樓3107及3108號鋪 鐵板大 師的酒牌續期。凡反對是項申請 者,請於此公告刊登之日起十四天 内,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樓酒牌局秘書收。

日期:2025年11月7日 NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

MASTER PAN

Notice is hereby given that Law Ho Kwong of SHOP NOS. 3107 AND 3108, LEVEL 3, SHATIN LUCKY PLAZA, 1–15 WANG POK STREET, SHA TIN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of MASTER PAN situated at SHOP NOS. 3107 AND 3108, LEVEL 3, SHATIN LUCKY PLAZA, 1–15 WANG POK STREET, SHA TIN, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F. Tai Po Complex, No.8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 7-11-2025

申請新酒牌公告

現特通告: 呂少雯其地址為九 龍尖沙咀山林道4號恒貿商業 中心2樓,現向酒牌局申請位 於九龍尖沙咀山林道4號恒貿 商業中心2樓 乾隆的新酒牌, 其附加批註為酒吧。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 字樓酒牌局秘書收。 日期:2025年11月7日

NOTICE ON APPLICATION FOR AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE

La Parrilla Steakhouse Xpress Notice is hereby given that HUSSAIN, Syed Haider Yahya of SHOP 3, G/F., MILLION CITY, 26-30 ELGIN ST., CENTRAL, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for the following amendment(s) of the Liquor Licence in respect of Soul Food situated at SHOP 3, G/F., MILLION CITY, 26-30 ELGIN ST., CENTRAL, HONG KONG "Change the shop sign to La Parrilla Steakhouse Xpress". Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 7 November, 2025

申請酒牌修訂公告

La Parrilla Steakhouse Xpress 現特通告: HUSSAIN, Syed Haider 現特通告·HUSSAIN, Syed Harder Yahya 其地址為香港中環伊利近街 26-30號萬城閣地下3號舖,現向酒 牌局申請位於香港中環伊利近街 26-30號萬城閣地下3號舖 Soul Food 的酒牌作出以下修訂:

"店號名稱更改為 La Parrilla Steakhouse Xpress"。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,寄交查海湾之時經過日於數學 克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期: 2025年11月7日

申請新酒牌公告

元朗舊墟腸粉

現特通告:關柏基其地址為新 界元朗教育路 128 號地下,現 向酒牌局申請位於新界元朗教 育路 128 號地下 元朗舊墟腸粉 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 局秘書收。。

日期: 2025年11月7日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 九丁目日本料理

Notice is hereby given that **HEUNG CHIN HUNG SHANE of SHOP NOS.** 25-28, G/F, MANHATTAN PLAZA, 23 SAI CHING STREET, YUEN LONG, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 九 日本料理 situated at SHOP NOS. 25-28, G/F, MANHATTAN PLAZA, 23 SAI CHING STREET, YUEN LONG, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T.

申請酒牌續期公告

within 14 days from the date of this notice

Date: 7 November, 2025

九丁目日本料理 現特通告: 香展鴻其地址為新界

元朗西菁街23號富達廣場地下 25-28舖,現向酒牌局申請位於新 界元朗西菁街23號富達廣場地下 25-28舖九丁目日本料理的酒牌 續期。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 樓酒牌局秘書收。

日期: 2025年11月7日

荃灣映日灣三房年半賺25%

【大公報訊】受惠減息效 應,本港樓價持續反彈,投資者 短炒獲利甚豐,荃灣映日灣有3房 單位去年以1000萬蝕沽,當時撈 底的投資者新近將單位以1255萬 元轉售,持貨約17個月,賬面大 賺255萬,賺幅逾25%為屋苑入

申請酒牌轉讓、續期及修訂公告 **SILVER ROOM**

現特通告:熊肇斌其地址為香港天后 清風街16號地下,現向酒牌局申請位 於香港天后清風街16號地下101 Binary 的酒牌轉讓給曾寶棣其地址為香港天 后清風街 16號地下及續期及作出以下 修訂: 「店號名稱更改為 SILVER ROOM」。凡反對是項申請者,請於 此公告刊登之日起十四天内,將已簽 署及申明理由之反對書,寄交香港灣 仔軒尼詩道 225 號駱克道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書收。

日期: 2025年11月7日 NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE

SILVER ROOM

Notice is hereby given that HUNG Siu-bun Winslow of G/F 16 Tsing Fung Street Tin Hau H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of 101 Binary situated at G/F 16 Tsing Fung Street Tin Hau H.K. to TSANG, Po De Wendy of G/F 16 Tsing Fung Street Tin Hau H.K. and the following amendment(s): "Change the shop sign to SILVER ROOM". Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice

Date: 7-11-2025

伙5年來獲利幅度最高成交。

本港主要屋苑上月已知短線 獲利成交約45宗,比9月全月逾 30宗增加至少五成。代理透露, 映日灣1座低層E室3房戶,實用 面積726方呎,於2019年9月發展 商以1271.4萬元沽出,一手原業 主去年5月以1000萬元蝕賣,投 資者撈底後,今年趁市況回暖以 1350萬元放售,日前減至1255萬 元沽出,實呎17287元,持貨17個 月賬面賺255萬或25.5%,為入

伙5年來賬面賺幅最大的成交,貼

香港特別行政區

高等法院 原訟法庭

(授予書編號HCAG012432/2025)

特此涌知香港特別行政區高等法院司法常務官憑藉香港法例

第10A章《無爭議遺囑認證規則》第60A條規則已頒令將

債權人及其他人對上述的遺產提出申索的時間限制為兩個月

所有債權人及其他人因此須於此通知書刊出的日期起計的

兩個月內(即2026年1月6日之前)將其對上述遺產的申索送

: 中倫律師事務所有限法律責任合夥

:香港中環康樂廣場1號怡和大廈4樓

此通知書由上述的遺產代理人於2025年11月7日發出

由此通知書刊出的日期起計

交上述遺產的代理人的代表律師:

有關死者何柱國 (HO TSU KWO)

CHARLES),已婚男士,生前居

於香港灣仔堅尼地道74號竹林苑

34樓3402室的遺產事宜("死者")

有關香港法例第10A章《無爭議

遺囑認證規則》第60A條規則的

近2019年一手開售價位。

荔枝角美孚新邨7期荔灣道 10號高層C室2房戶,實用面積 640方呎,消息透露以675萬元易 手,實呎10547元,投資者去年 10月斥620萬入市,賬面賺55 萬,單位約1年炒高8.9%。

代理表示,元朗尚柏中低層 A室,實用面積303方呎,剛售 310萬元,實呎10231元,一手原 業主去年10月以276.14萬元買 入,賬賺33.86萬或12.3%。世 紀21區域經理李仕明表示,大圍

> 金禧花園1座低層B室,實 用面積314方呎,投資者 今年7月422萬購入,剛以 450萬轉售,4個月賬賺28 萬或6.6%。

青衣宏福花園2座低 層D室3房戶,實用面積 712方呎,剛售834萬元, 較同座中層D室2個月前造 價貴51萬元,對比1座極 低層D室同呎戶去年11月 成交價685萬元,更大幅

高出149萬或21.8%。

中原高級資深分區營

業經理許偉業表示,葵涌 葵康苑A座低層5室,實用 面積477方呎,最終獲睇 樓半年的上車客以478萬 元連地價買入,實呎 10021元。

責任編輯:許偉生 美術編輯:鄭麗清