

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。

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、嘉悅半島及海典軒，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苑苑瑞門，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16億元。

據了解，港鐵今次毋須發展商承擔項目補地費費用，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付。

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個中小型單位。

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%。

據地政總署公布的資料顯示，上月全新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

申請新酒牌公告

留芳雅居

現特通告：高懿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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年11月7日

申請新酒牌公告

乾隆

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字樓酒牌局秘書處。

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字樓酒牌局秘書處。

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 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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

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 九丁目日本料理 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. within 14 days from the date of this notice.

Date: 7 November, 2025

申請酒牌續期公告

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字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年11月7日

屯門南延綫16區站首期住宅項目資料

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	可建樓面（萬方呎）	成交價（億元）	每呎樓面地價（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清平表示，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期今收票 旁為謝文娟。

天璽·天1%售價折扣優惠 「富豪專路講座 及藍鑽現樓單位」活動 The Point Gold及Go Royal Gold Premium 首屆一年。

【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室同呎呎去年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。