

# 信置鷹君斥16億 奪彩興路住宅地

## 黃永光：對港充滿信心 繼續把握發展機遇

### 成功奪標

去年樓市終止跌回升，目前市場雖對後市瀟灑樂觀情緒，但發展商投地態度仍傾向謹慎，上周五（2日）截標的九龍灣彩興路住宅地，由信置（00083）夥鷹君（00041）以16.1億元奪標。業界估計將來的每呎售價約達1.7萬元。

大公報記者 林志光

上周一標爭逐該幅土地的均是本地發展商，地政總署共接獲8份標書。該署昨日公布，此地由出價最高的信置財團旗下君緯有限公司以最高標價投得。每呎樓面地價只約4339元，屬市場預期之內，卻較前月售出的荃灣地低近24%。此亦是信置去年8月獨資投得屯門地後，再度摘地。信置與鷹君各佔85%及15%權益。

### 田兆源：項目將以新科技打造

信置主席黃永光表示，本港經濟正展開全面復甦勢頭，集團對本港長遠發展充滿信心，繼續積極地審慎把握發展機遇，成功投得今年首幅住宅地。該公司執行董事田兆源認為，此地交通及社區配套完善，公司會融入新科技打造一個住宅項目。

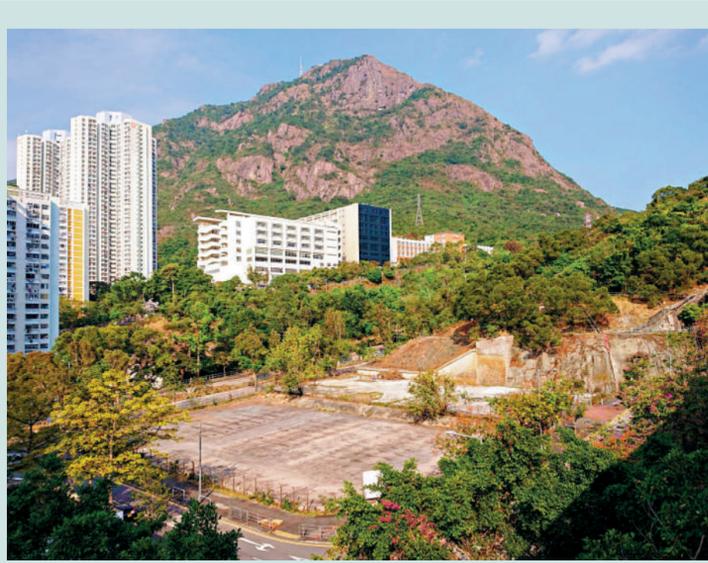
本港樓市自去年第二季開始止跌反彈，下半年市況穩步向上，發展商投地信心亦開始增強，特區政府所售出的屯門及荃灣兩幅住宅地，均能遠超市場預期上限成交，令市場對彩興路地也有憧憬。

### 單位呎售1.7萬才有合理利潤

不過，華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，發展商雖對後市信心漸

顯，但未至過分樂觀，屯門及荃灣兩幅土地的理想成交價，除地皮自身因素外，或摻入發展商的情感在內；例如，華懋所投的荃灣地，或因附近便是其集團總部所在的旗艦項目如心廣場有關。該幅彩興路地皮附近盡是學校及公營房屋為主，與現時鐵路站或擬建的東九龍集體運輸系統均有一段距離，會影響地皮估值。現成交價計算，此地將來落成單位的實用面積呎價約達1.7萬元，才有合理利潤。美聯測量師行董事林子彬認為，地皮位置較高，環境旺中帶靜，景觀開揚，適合興建中小型單位，主要提供1至2房，及少量3房，以滿足上車客及小家庭客需求。

該地的地盤面積約4.12萬方呎，指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途，料提供約570個住宅單位。發展商需無償為特區政府興建兩項社福設施及相關停車處，其一是展能中心暨嚴重弱智人士宿舍，其最少淨運作樓面各約3438方呎及7436方呎，其二是弱智人士輔助宿舍，最少淨運作樓面約3778方呎。此兩項社福設施樓面不會計入總可建樓面之內，卻可能影響項目未來的價值，或是地價不及荃灣地的原因之一。



▲九龍灣彩興路住宅地共收到8份標書，最終由信置夥鷹君以16.1億元奪標。

### 九龍灣彩興路住宅地資料

地點	九龍灣彩興路
地段	新九龍內地段6674號
用途	住宅(甲類)
地盤面積(方呎)	41226
地積比率(倍)	9
可建樓面(方呎)	371035
成交價(億元)	16.1
樓面地價(元/方呎)	4339
入標者	新地、恒地、會德豐地產、嘉華、長實、嘉里、銳貫、信置夥鷹君共8家
買家	信置夥鷹君

## 山頂雙號屋十億易手 十年賬賺25%

【大公報訊】樓市氣氛持續回暖，貴為「亞洲樓王」的山頂 MOUNT NICHOLSON，甫踏入2026年即錄得大額交易，涉及項目一幢雙號屋，登記以10.39億元易手，創該項目二手新高價，對比一手原業主十年前購入價更升值逾2億元，成為項目首宗洋房獲利成交。

據土地註冊處資料顯示，山頂 MOUNT NICHOLSON 洋房雙號屋，實用面積9455方呎，連6188呎花園及1530呎天台，上月以10.39億元易手，實用呎價達109889元，造價創出該項目二手市場新高。

據資料，原業主於2016年2月以8.3億元向發展商一手購入上址，持貨近10年，洋房大幅升值2.09億元，升幅達25.2%，為項目首宗洋房賺錢個案。不過，區內代理表示，上述洋房並

沒有放售紀錄，是次易手未知是否屬於內部轉讓。

若上述 MOUNT NICHOLSON 洋房成交屬實，將成為本港逾1年來最大額二手私宅交易。對上一宗追溯至2024年10月施政報告之後，由老牌望族何崇本家族持有的山頂道28號洋房，以10.5億元易手，該洋房佔地約1.67萬方呎，可重建約8350方呎，每呎樓面地價約12.57萬元，新買家為杭州富豪。

### 灣仔開放式 5個月升值一成

此外，二手短炒亦頻現獲利個案。美聯物業助理區域經理陳偉豪表示，跑馬地 One Jardine's Lookout 高層 D 室，實用面積379方呎，獲用家以828萬元承接，實呎21847元。原業主於2024年10月以約692萬元購入，

持貨約15個月，賬面賺136萬元或19.7%。

利嘉閣分區董事梁國樑亦透露，灣仔 QUEEN'S CUBE 低層 C 室，開放式間隔，實用面積279方呎，獲投資者以565萬元承接，實呎20251元，原業主去年8月以509.6萬元買入，約5個月速賺55.4萬元或10.9%。

二手升勢蔓延，買家不惜追價，中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山銀湖，天峰5座高層 C 室套3房單位，實用面積1046方呎，叫價1750萬元，反價至1800萬元易手，加幅約2.9%，實呎17208元。

中原地產高級分行經理劉國龍表示，大圍金獅花園2期G座中層01室，實用面積306方呎，獲上車客追價10萬以370萬元購入，實呎12092元，原業主持貨約3年，賬面獲利10萬元。

## 樓花預售申請去年跌穿1萬伙

【大公報訊】發展商去年以清庫存為目的，減慢住宅樓花預售申請的速度，去年全年新申請的住宅單位量跌穿1萬，只有9033伙，是2013年後的12年新低，按年減約逾48%。

### 上月僅新地元朗項目一宗申請

據地政總署公布最新樓花申請及批售數字顯示，上月只得1宗新申請預售，為新地（00016）發展的元朗東成里項目第1A期，涉665個單位，預計2028年3月才落成。至於上月包括新地的西貢十四鄉西沙灣第2B期在內有兩個住宅樓花樓盤獲批預售，共

涉887個單位，按月跌逾58%，全年獲批預售的單位則約10845個，按年減逾8%。

此外，豐資源的土瓜灣美善同道55號重建項目，於上月撤回預售申請，涉102個單位，預計今年6月落成。信置（00083）等發展的同區重建項目榮光街樓盤，申請預售單位減少7個至451個。經增減後，該署截至上月底止正處理的待批預售樓花申請共有23份，涉及6856個單位，按月減約4.6%，是7個月低位。該署正處理9份共涉及3447個住宅單位和3個非住宅單位的轉讓同意書申請。

### 近年二手豪宅大額交易

日期	物業	實用面積(方呎)	成交價(元)	實用呎價(元)
2023年4月	山頂馬己仙峽道30至38號屋地	4.8萬(可重建)	約50億	約10.42萬
2024年10月	山頂道28號洋房	8350(可重建)	10.5億	約12.57萬
2025年8月	山頂歌賦山道15號屋	18078	7.9億	約4.37萬
2026年1月	山頂 MOUNT NICHOLSON 洋房雙號屋	9455	10.39億	約11萬



▲山頂 MOUNT NICHOLSON 剛錄得洋房易手個案。

## 會地今年擬推5盤 港島南岸6期本季出擊

【大公報訊】發展商為今年推盤大計作好準備。會地今年部署5盤出擊，涉及逾千伙，黃竹坑上蓋最後一期勢成集團推盤，預計首季登場。嘉里（00683）今年部署3盤登場，涉及3583伙。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀指出，集團今年部署5盤出擊，黃竹坑港島南岸第6期計劃首季登場。項目分兩期發展，合共提供617伙，短期公布命名，兩期已取得預售同意書，均會安排年

內先後登場。上水古洞項目緊接年中推出第1期，涉及457伙，料是古洞區頭炮。

下半年亮相的3個項目均為豪宅盤，包括中環士丹頓街55號項目，提供約100伙；山頂種植道1號洋房1 Plantation Road 第3期共6座洋房，實用面積約6000至7500方呎；以及九龍塘龍庭里第1期，暫定推售其中15伙分層戶，實用面積逾4000方呎。

黃光耀重申，集團去年賣樓成績理想，獨資連合資項目共售2307伙，連車位銷售金額達265億元，有信心今年樓市發展更勝去年，賣樓成績保持理想。

黃光耀補充，旗下藍田 KOKO HILLS 昨日再沽1伙，單

位為5座15樓C室一房戶，實用面積370方呎，售價851.7萬元，呎價23019元。項目累售突破1000關，售出近八成單位，套現近100.3億元。

### 嘉里：今年部署3盤共3583伙

嘉里物業代理銷售及市場策劃高級總監盧永俊表示，集團今年計劃推出最少3個項目，涉及3583伙。計有港島南岸海盈山4B期，涉及368伙，最快上半年現樓姿態登場；夥信置（00083）等的日出康城13期，涉及2550伙；土瓜灣鴻福街／銀漢街項目，涉及665伙。

盧永俊補充指，集團牽頭的黃竹坑站揚海2期，開售至今共售出584伙，佔全盤約97%，套現逾145億元，僅餘少量3及4房及特色戶可供出售。即日起至6月30日，凡購買該盤指定的3房或4房單位，可獲贈10.8萬元傢俱禮券。



▲新地西貢十四鄉項目的兩個住宅樓盤獲批預售，共涉887個單位。

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE LA PARRILLA STEAKHOUSE**

Notice is hereby given that LESSA GALLI DE RUBIO, Agnes of LG/F, King Man Court, No. 19 Fort Street, North Point, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of LA PARRILLA STEAKHOUSE situated at LG/F, King Man Court, No. 19 Fort Street, North Point, H.K. 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: 8 January, 2026

**申請酒牌續期公告 LA PARRILLA STEAKHOUSE**

現特通告：LESSA GALLI DE RUBIO, Agnes 其地址為香港北角堡壘街19號景文樓低層地下，現向酒牌局申請位於香港北角堡壘街19號景文樓低層地下 LA PARRILLA STEAKHOUSE 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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期：2026年1月8日

**申請新酒牌公告 占士廚房**

現特通告：張繼綱其地址為香港灣仔軒尼詩道1號ONE HENNESSY 1樓101及102號舖，現向酒牌局申請位於香港灣仔軒尼詩道1號ONE HENNESSY 1樓101及102號舖占士廚房的新酒牌。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樓酒牌局秘書收。

日期：2026年1月8日

**申請新酒牌公告 POLIS**

現特通告：鄭崇曦其地址為新界荃灣白田壩街45號南豐紗廠2樓206及207室部份，現向酒牌局申請位於新界荃灣白田壩街45號南豐紗廠2樓206及207室部份 POLIS 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樓酒牌局秘書收。

日期：2026年1月8日

**申請新酒牌公告 大茶飯**

現特通告：張柏康其地址為新界粉嶺聯和墟和泰街55號泰昌樓地下A舖，現向酒牌局申請位於新界粉嶺聯和墟和泰街55號泰昌樓地下A舖 大茶飯的新酒牌。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：2026年1月8日

**申請新酒牌公告 813 MUSIC BOBA TEA HOUSE**

現特通告：張家傑其地址為香港黃竹坑香葉道11號THE SOUTHSIDE 地下低層LG18號舖，現向酒牌局申請位於香港黃竹坑香葉道11號THE SOUTHSIDE 地下低層LG18號舖 813 MUSIC BOBA TEA HOUSE 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樓酒牌局秘書收。

日期：2026年1月8日

**招標公告**

現招標承接下列事宜：  
為粵港澳口岸服務有限公司在港珠澳大橋口岸提供室內二次精裝修工程服務。

投標編號：CKS-2026-HKMP5/01

截標日期：2026年1月13日。投標書可以在下列位置索取：香港上環干諾道中143號珠江船務大廈12樓或電郵：liang-sj@cks.com.hk索取投標檔電子版本。查詢有關詳情請致電梁先生5951 3121

粵港澳口岸服務有限公司  
2026年1月8日

銷售突破 1,000伙

KOKO HILLS

▲黃光耀（左）表示，有信心今年樓市發展更勝去年。