

新世界缺席 26億舊樓流拍破紀錄

分析：商廈供過於求 發展商取態趨審慎

復甦需時

債務沉重的新世界(00017)，其高價收購的銅鑼灣波斯富街舊樓群，於昨日進行強制拍賣時，卻無派員到場，導致近兩年來再出現流拍情況，這是自強拍條例正式生效以來的第6宗流拍，亦是涉及底價最大額的流拍個案。新世界稱決定是適時因應成本和效益，考慮市場供求，作出審慎的考慮，追求合理回報。

大公報記者 林志光

該舊樓群是新世界於2022年向土地審裁處提出強拍申請，去年8月成功獲批強拍令，當時底價為28.38億元。然因商業市道仍低迷及整體樓市前景仍未明朗下，新世界提出上訴，並於去年底獲批將底價調低至26.79億元及延後強拍時間至昨日進行，由第一太平戴維斯負責將整項物業公開拍賣。然拍賣官現場表示，因拍賣登記者沒有現身拍賣場，拍賣會要取消。此是自2024年5月永倫集團放棄強拍程序統一灣仔金鐘大廈後，近兩年再見流拍事件。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，本港住宅市道雖已見明顯復甦，交投不斷增多，樓價也穩步回升，但商業市況卻仍未見全面好轉，商業零售稍有起色，部分街舖租務及買賣情況尚可，然寫字樓市道卻仍較疲弱，市場自然對商業項目抱審慎態度。

甲廈空置率超過18%

資料顯示，過去數年樓市不穩下，無論是作住宅或商廈重建的收購項目，都曾出現在強拍時收購者放棄競投而致流拍情況，今次應是自有強拍條例後，第6宗流拍個案，且屬最高底價的1宗。

有業內人士分析，新世界收購此舊樓群時，正值本港住宅及商業市道皆興旺時期，舊樓群所在地段又屬銅鑼灣商業核心區，

土地本身也規劃作商業用途，新世界原意亦是重建為商廈。惟數年世紀疫情改變本港乃至全球的經濟及商業環境，加上本港商業供應極之充裕，本港商廈空置率持續攀升至紀錄新高，差估署公布截至去年底的整體空置率逾17%，甲級商廈空置率更超過18%，因此，連政府連續數年未有招標出售商業地之餘，更將部分商業地轉為住宅用途出售。

專家料不排除放售減債

另一更重要原因是新世界現時負債累累，截至去年底止淨負債逾1200億元，該公司正忙於不斷尋求各種減債方法，其中便是加快出售現有資產套現；又已極少參與競投政府土地及一鐵一局項目。即使該項目所在地段的地契並無太多發展限制，可自由決定作純商業重建，或商住項目發展皆可而毋須補地價，但若經強拍統一業權，新世界便須再投入20多億元，及在限定時間內完成重建，對新世界而言，確是沉重負擔，故唯有棄投以擱置項目發展，且因項目所在地段優越，不排除在市場放售其持有的約90%套現。

該批舊樓總地盤面積約19831方呎，地契並無限制發展，若作純商業發展，可建樓面約達30萬方呎；若作商住發展，位置屬C類地盤，可建樓面約22萬方呎。

昨日流拍的銅鑼灣波斯富街舊樓群，其總地盤面積約近2萬方呎，地契並無限制發展。



灣仔金鐘大廈



銅鑼灣希雲大廈

拍賣日期	個案	底價	收購者
2026年4月2日	銅鑼灣波斯富街／羅素街／利園山道舊樓群	26.79億	新世界
2024年5月14日	灣仔謝斐道52至58號及分域街17至21號金鐘大廈	8.01億	永倫集團
2024年4月17日	銅鑼灣希雲街2至30號及禮頓道128至138號希雲大廈	24.25億	金朝陽
2022年1月28日	尖沙咀柯士甸道132至134號太極大樓	8.123億	神秘財團
2021年7月27日	尖沙咀加連威老道61至73號	19.26億	鄧成波家族
2020年11月16日	九龍城獅子石道73及75號	2.234億	寶聲集團



▲何家欣(右二)特別包起圍方的英皇戲院，播放柏傲莊III宣傳短片，儼如柏傲莊謝票場。

柏傲莊III錄逾萬宗查詢 最快長假後賣

新世界(00017)近年積極賣樓，第二季部署兩盤出擊，其中大圍站頂柏傲莊III密鑼緊鼓，現樓單位及展覽廳今日(3日)起以預約形式開放，有機會於復活節長假期後公布首份銷售安排。新世界發展營業及市場部總監何家欣表示，項目自更新樓書後，已收過萬宗查詢，大部分為用家及換樓客，亦有城中名

人家。市場反應踴躍，故加快步伐，決定今日以預約形式，開放現樓河景四房單位以及位於長沙灣的展覽廳。

先推河景大宅招標發售

何補充，銷售部署暫定月內先推三及四房河景大宅招標發售，至於價單則有待敲定。項目連接基座商場園坊，各項生活配套齊備，可滿足住戶日常購物及娛樂休閒需求。

二手樓價創兩年半新高

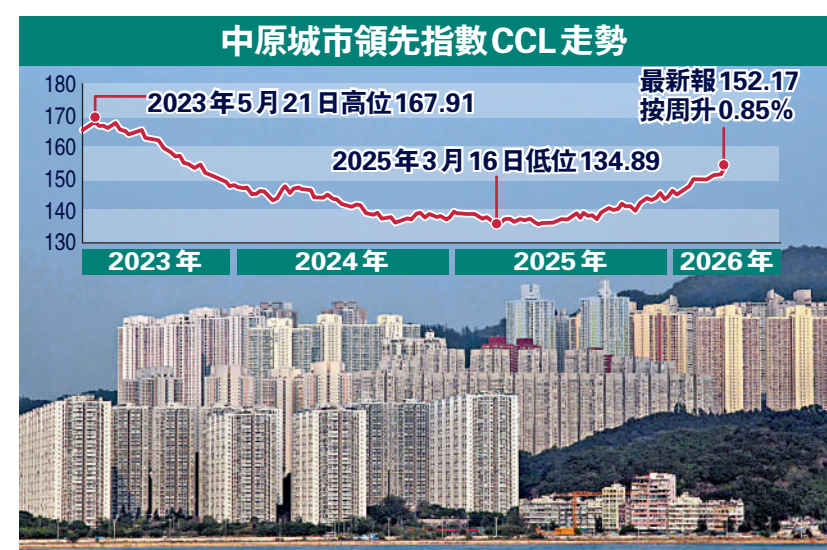
首季累升5.59% 已超2025全年

【大公報訊】本港住宅樓市持續升勢，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL已接近兩年半新高，最新報152.17點。而指數今年首季的升幅達5.59%，已超越去年全年的表現。

由中原地產編製的中原城市領先指數CCL，按周上升約0.85%，是自2023年11月中至今124周新高。另該指數去年全年升幅只約4.7%，然今年首季已達5.59%，按年更升約11.2%。反映整體樓市氣氛良好，買家加快入市步伐帶動樓價不斷向上所致。該行預計到月底前有機會再升逾2.5%。

至於其他7項CCL分類指數本周也皆報升。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報153.83點，按周升0.91%；CCL(中小型單位)報152.27點，按周升0.9%。兩指數也是124周新高。CCL(大型單位)報151.65點，按周升0.6%，連升4周共1.37%，為2024年4月底後101周新高。

新界西CCL_Mass報139.81點，按周升1.73%，升幅9周以來最大，為118周新高。九龍



CCL_Mass報151.13點，按周升0.74%。港島CCL_Mass報154.51點，按周升0.67%，連升2周共1.58%，為124周新高。新界東CCL_Mass報165.23點，按周升0.54%，連升4周共4.17%，為120周新高。

第一城兩房戶418萬沽出

樓市暢旺，二手業主也趁機賣樓獲利。美聯區域聯席董事黃錦瀚表示，早年活躍炒賣沙田第一城的投資者，剛將持有逾16年的該屋

苑第47座中層A室2房單位以418.77萬元沽出，實用面積284方呎，呎價約14745元。新買家以半炒賣形式入市，若單位有利可圖便再轉售。

中原資深區域營業經理胡耀祖表示，西貢十四鄉SIERRA SEA第1A(2)期5座中層B室2房單位，實用面積422方呎，業主剛以635萬元售出，呎價約15047元。業主去年5月以約449萬元一手買入，持貨不足一年，現賬面大賺約186萬元，賺幅約41.4%。

DOUBLE COAST III加推120伙 445萬入場

【大公報訊】新盤市場購買意欲澎湃，發展商積極加推食盡市場購買力。行會通過啟德綠色運輸方案後，區內新盤興奮，會地牽頭發展的啟德DOUBLE COAST III，即借東風加推120伙，折實平均呎價19286元。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，DOUBLE COAST III加推2號價單涉及120伙，包括18伙開放式、36伙一房、56伙兩房及10伙三房，實用面積249至641方呎，折實售價445萬至1436.1萬元，折實呎價17274至22404元，折實平均呎價19286元，參考項目首季成交價釐定。

黃稱，現樓單位今日開放並同步收票，短期內公布銷售安排，擬復活節假期後進行全新一輪銷售，加推單位具加價空間。

DOUBLE COAST系列今年暫沽83伙，套現約7.7億元；全盤累沽395伙，套現約31.1億元，平均成交呎價約1.95萬元。

恒地3盤下周一共推售99伙

恒地(00012)旗下3個九龍盤同步加推，不約而同於下周一共推99伙搶客。其中，紅磡首匯4月1日次輪銷售50伙，據一手成交紀錄冊顯示即日共售41伙，兩輪價單及招標售近170伙。發展商昨日加推價單5號涉及39伙，實用面積265至534方呎，折實588.6萬至1324.44萬元，折實呎價19681至24942元，折實平均呎價22198元，較上一



▲黃光耀(右)公布DOUBLE COAST III 2號價單詳情。

張價單略低0.7%。該批單位落實下周一(4月6日)以先到先得形式發售。同時推出11伙特色戶及四房單位於下周四起招標。

同系的馬頭角土瓜灣道壹沐第1期，昨日加推價單6號涉及50伙，實用面積269至367方呎，折實505.18萬至813.91萬元，折實呎價18573至23552元，折實平均呎價20438元，較上張價單高約4%。項目同步上載全新銷售安排，抽出38伙下周一先到先得。

另一個馬頭角新盤南首，昨日加推價單5號涉及28伙，涵蓋22伙一房及6伙兩房戶，實用面積258至351方呎，全屬高層戶，折實630.33萬至905.42萬元，折實呎價23967至25795元，折實平均呎價24956元，較對上一張於1年前樓花期間公布的價單高約21%。項目同步上載銷售安排，推出其中22伙下周一發售。

天御1期全層大宅連4車位售2.6億

【大公報訊】新盤持續錄億元成交。恒地(00012)夥新世界(00017)合資的西半山天御1期，錄得5個月以來首宗成交，一手成交紀錄冊顯示，第2座36樓全層實用面積4710方呎，三房三套備有書房及溫室等，連4個車位售逾2.689億元，呎價57109元，買家成交日期120日。

家庭客1.04億購凱和山兩洋房

上述成交是本月第2宗億元大刁，第1宗是路勁地產的黃竹坑晉環第1A座41及42樓

A室複式戶，於前日以1.1億元沽出，創項目新高，呎價52783元。

路勁旗下屯門掃管笏凱和山，昨日亦錄得大額成交。一組家庭客斥資逾1.04億元購入兩座洋房，分別為12號及15號花園洋房，實用面積同為3114方呎，均屬四房四套間隔，外連665方呎天台及336方呎平台，另有861及477方呎花園。其中，12號洋房連3個車位售5325.1萬元，呎價17101元。15號洋房連2個車位及1個電單車位，作價5138.1萬元，呎價1.65萬元。

应科院科技研究(深圳)有限公司
方案建议征集通告
为应科院提供打租铝线焊机
方案建议征集档号: RFP2025/001
详情请参阅本院网页:
https://www.astri.org/sc/about/tender-notice/
截止日期:
2026年4月16日正午12时(北京时间)
本次方案建议征集属于我方自主开展的经营性采购要约邀请活动,不属于招标投标法律法规规定的招标投标范畴,不适用招标投标相关法律法规的规定。

關於梁琮惠 (LEUNG KING WAI) 遺囑的查詢
現特公告: 已故人士: 梁琮惠 (女, 持香港身份證號碼: A549XXX(7)), 於2020年6月17日離世。如任何人士曾為梁琮惠立下遺囑或存有梁琮惠的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本, 請於今日起1個月內, 聯絡及知會鍾沛林律師行, 地址: 香港上環德輔道中244-252號東協商業大廈14樓, 聯絡人: 劉玉梅小姐, 電話: 2852 9650, 檔案編號: CCM/116749/26/MIS (26) 鍾字17576號。
日期: 2026年4月3日

關於張木有 (CHEUNG MUK YAO) 遺囑的查詢
現特公告: 已故人士: 張木有 (男, 持香港身份證號碼: A549XXX(A)), 於2000年11月10日離世。如任何人士曾為張木有立下遺囑或存有張有木的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本, 請於今日起1個月內, 聯絡及知會鍾沛林律師行, 地址: 香港上環德輔道中244-252號東協商業大廈14樓, 聯絡人: 劉玉梅小姐, 電話: 2852 9650, 檔案編號: CCM/116749/26/MIS (26) 鍾字17576號。
日期: 2026年4月3日