大公報
2026年4月21日 星期二

錦上路站商住項目 八家財團入標

分析料競投純住宅居多 估值約30億

反應熱烈 **港鐵(00066)延後至昨日截標的元朗錦上路站物業發展第2期項目，該公司並無透露收到標書數目，僅稱有8家發展商及財團提交標書。市場估計不少入標者均放棄商場部分，選擇只參與發展住宅部分。**

大公報記者 林志光

由於本港消費模式的改變，錦上路站第2期項目卻包括近44萬方呎商場樓面，港鐵為免累及項目的招標反應，遂訂造兩個方案予發展商競投項目發展權。方案一是入標競投整個商住項目；方案二是只競投住宅發展權，及為港鐵興建1個樓面約28萬方呎的商場，港鐵會為此資助16億元。入標者可兩案皆投，或任擇其一；港鐵則依據發展商的標書建議，選擇對其最有利的標書，並以價高者得批出發展權。

港鐵就項目於早前收到由發展商遞交的30份發展意向書。而昨日入標的發展商均具實力，包括新地（00016）、恒地（00012）、會德豐地產、嘉華國際（00173）、信置財團（夥拍鷹君（00041）、中海外（00688）及招商局置地（00978））等。港鐵拒絕透露兩方案各收標書數目，僅稱有8家發展商及財團提交標書，稍後公布招標結果。以入標鐵路物業項目的發展商數量計，應是逾4年最多。

▲鄧智輝表示，屯門16區站物業第2期項目將盡快招標。

預計提供1290住宅單位

本港零售消費市場正受到港人北上消費及網購等新消費模式影響，疫後至今仍動力不足；兼且不少發展商對錦上路周邊的商業零售前景缺乏信心，即使強如新地，所擁有的元朗站大型零售商場較之更優，據了解，今次入標者皆瞄準項目的住宅發展部分，無意沾手商場。市場人士估計，若只計住宅樓面，項目估值約30億元。

該商住項目總可建樓面約120.65萬方呎，住宅樓面約76.79萬方呎，料提供約1290個單位；商場樓面最多可建43.86萬方呎。港鐵收取的住宅售樓收益分紅固定為19%。中標財團負責全數建築費用；而在計算利潤分紅時可作扣減建築費最多約41億元。

屯門項目招標 料續設兩方案

港鐵常務總監（物業及國際業務）鄧智輝表示，繼錦上路站項目外，公司會就屯門16區站物業第2期項目的發展內容，月內諮詢地產建設商會及業界意見，將盡快招標。

屯門16區站物業第2期項目規模龐大，總可建樓面超過300萬方呎，包括約33.5萬方呎樓面的基座商場，共提供約5510個住宅單位。港鐵早前已透露會沿用錦上路站的招標模式，同設計兩個方案予以選擇，即可棄投商場部分。

▶港鐵元朗錦上路站物業發展第2期項目位置。

元朗錦上路站物業發展第2期資料

地盤面積	26.69萬方呎
總樓面	120.65萬方呎
・住宅樓面	76.79萬方呎
・商場樓面	43.86萬方呎
單位量	1290伙
分紅比例	19%
建築費上限	41.1億元
完工日期	2033年
意向書數目	30份
入標發展商	新地、恒地、會德豐地產、嘉華、信置財團（夥鷹君、中海外及招商局置地）等共8家

新盤近3年半重現溢價 美聯：利好二手樓價

樓市回勇

由於新盤銷情暢旺及庫存量減少，發展商開價更貼市。美聯集團行政總裁（住宅）暨美聯工商舖行政總裁馬泰陽表示，首季一手私宅買賣錄6291宗，按年升43.8%。截至3月底，全港累積貨尾量（包括樓花及現樓）跌至約17589伙，較去年1月高位約23121伙急跌近24%，促使新盤開價與二手折讓價持續收窄，首季新盤重現約0.5%的輕微「溢價」，是3年半以來首次重現，他相信有助二手樓價表現。

美聯物業分析師岑頌謙表示，為有效反映新興購買力及二手樓市走勢，美聯物業研究中心將較具指標性的逾70個新晉二手屋苑，按區域劃分為「十大新社區」，分別為黃竹坑、康城、將軍澳南、啟德、南昌、白石角、元朗南、元朗站、荃灣西及大圍。綜觀3月份十大新社區表現，多達9個呎價錄得升幅，其中將軍澳南平均實呎17500元，按月微漲0.6%；元朗南3月份平均實呎10735元，按月反彈11.9%，為十大新社區中升幅最多。

事實上，受惠於減息及全面撤辣，樓市升勢加快。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報153.67點，首季急漲5.59%，已超越2025年全年4.7%升幅。

▲新盤銷情暢旺，相信有助二手樓價表現。

中原：次季成交有望挑戰2萬宗

中原樓市大數據顯示，今年首季共錄得17006宗一、二手私人住宅買賣登記，按年大升63%至15年同期新高，僅次於2011年首季的24396宗；總成交金額達1545億元，按年升近九成。數據反映「小陽春」威力強勁，買家憂遲買更貴，紛紛加快入市步伐。

陳永傑表示，第二季向來是樓市傳統旺季，成交量有望挑戰2萬宗水平，中原城市領先指數有機會升至160點。他指出，中東局勢動盪令人民幣避險情緒升溫，資金持續流入香港，內地客積極入市，為樓市升勢提供額外動力。

天璽·天2房1410萬沽 17個月賺39%

迅速升值

樓價急速反彈，二手短炒賺幅愈趨豐厚。美聯物業首席高級營業經理黃家樂表示，啟德天璽・天1期6座高層F室2房戶，實用面積460方呎，新近獲用家以1410萬元購入自住，實用呎價30652元。據了解，原業主於2024年11月以1012.9萬元向發展商購入單位，持貨只有約17個月，現轉手賬面獲利397.1萬元，單位期內升值達39%。

黃竹坑站港島南岸海盈山首宗二手即大賺，美聯物業分行經理楊家俊表示，海盈山2A座低層F室2房戶，實用面積582方呎，成交價1468萬元，實用呎價25223元；一手原業主去年6月以1148萬購入，短短10個月升價320萬或28%。

柏瓏3房9個月漲價13%

中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗連錄短炒獲利，其中柏瓏1B期7座中層A5室套3房戶，實用面積763方呎，以1260萬元成交，實用呎價16514元，一手原業主持貨9個月，賬面速賺149.5萬元，升值13.5%。他續表示，同區尚柏地下連花園2房戶，實用面積495方呎，花園約760方呎，以544.8萬元成交，實用呎價11006元，單位11個月炒貴72.83萬元或15.4%。

◀啟德天璽・天有2房單位17個月炒貴近400萬元。

美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，將軍澳維景灣畔有自製相連戶2年升值22%，成交是13座高層C及D室，實用面積共約1063方呎，以合共1770萬元易手，實呎約16651元，原業主於2024年4月以合共1449萬元入市，持貨2年賬面賺321萬元。

不過，個別高價開售的豪宅屋苑，業主持貨多年仍未返家鄉。消息人士透露，上水歌賦嶺1期龍柏徑雙號屋，實用面積1936方呎，早前以1980萬元蝕放，惟減至1880萬才獲承接，原業主早於2015年4月以3430萬元一手購入，持貨11年，賬面虧損1550萬元。

首岸加推120伙 648萬元入場

◀韓家輝（左二）透露，將於日內公布首岸的銷售詳情。

新盤速遞

由恒地（00012）等發展的紅磡首岸，昨日公布第2批120個單位的售價，平均折實呎價約19940元，較首批高約6.82%。該盤最快本周末作首輪公開發售。

第2批單位屬第2座的2至3房單位，實用面積由339至642方呎，最平售價的單位為5樓M室，實用面積339方呎，定價為712.1萬元，折實價約648.01萬元；最貴售價的單位是21樓A室，實用面積642方呎，定價為1445.9萬元，折實價約1315.77萬元。最平呎價的單位是15樓E室，實用面積393方呎，呎價約20176元，折實呎價約18360元；最貴呎價的單位為27樓M室，實用面積339方呎，呎價約23186元，折實呎價約21099元。整批單位的平均折實呎價約19940元。而上周公布的首批110個單位的平均折實呎價約18666元。

最快周末首輪賣樓

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，若撇除樓層及景觀因素，第2批單位屬原價水平推出。市場預計發展商日內公布該盤的銷售詳情，最快本周末進行首輪賣樓。

該盤屬市建局的市區重建項目，由恒地夥希慎及帝國集團合作投得發展權，總單位數目近1300伙。

申請酒牌續期公告
BIVACCO

現特通告：GURBAKHSH–SINGH其地址為香港黃竹坑香葉道11號THE SOUTHSIDE地下低層LG09鋪，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LG09鋪BIVACCO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字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年4月21日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
BIVACCO

Notice is hereby given that GURBAKHSH–SINGH of SHOP UNIT LG09, LG/F, THE SOUTHSIDE, NO. 11 HEUNG YIP ROAD, WONG CHUK HANG, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of BIVACCO situated at SHOP UNIT LG09, LG/F, THE SOUTHSIDE, NO. 11 HEUNG YIP ROAD, WONG CHUK HANG, HONG KONG. 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 : 21–4–2026

申請酒牌續期公告
LA MENSA GRILL & BAR

現特通告：SANDEEP SINGH其地址為新界荃灣楊屋道88號映日灣商場地下5–7鋪，現向酒牌局申請位於新界荃灣楊屋道88號映日灣商場地下5–7鋪LA MENSA GRILL & BAR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：2026年4月21日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
LA MENSA GRILL & BAR

Notice is hereby given that SANDEEP SINGH of Shop 5–7, G/F, Commercial Development "The Aurora", No. 88 Yeung Uk Road, Tsuen Wan, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of LA MENSA GRILL & BAR situated at Shop 5–7, G/F, Commercial Development "The Aurora", No. 88 Yeung Uk Road, Tsuen Wan, 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, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 21–4–2026

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
SKY726

Notice is hereby given that SZE, PIK SHAN of 25/F, 726 NATHAN ROAD, MONG KOK, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of SKY726 situated at 25/F, 726 NATHAN ROAD, MONG KOK, KOWLOON. 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, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 21 April, 2026

申請酒牌續期公告
SKY726

現特通告：施碧珊其地址為九龍旺角彌敦道726號25樓，現向酒牌局申請位於九龍旺角彌敦道726號25樓SKY726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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2026年4月21日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
力天冰室

Notice is hereby given that CHEUNG, KAM WA of LG/F, EMMA PLACE, NO. 73D WATERLOO ROAD, HO MAN TIN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 力天冰室 situated at LG/F, EMMA PLACE, NO.73D WATERLOO ROAD, HO MAN TIN, KOWLOO. 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, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 21 April, 2026

申請酒牌續期公告
力天冰室

現特通告：張錦華其地址為九龍何文田窩打老道73D號盛馬苑低層地下，現向酒牌局申請位於九龍何文田窩打老道73D號盛馬苑低層地下力天冰室的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2026年4月21日

申請新酒牌公告
南丫公館飲食有限公司

現特通告：馮紹軒其地址為南丫島索罟灣第一街1A-1B號地下，現向酒牌局申請位於南丫島索罟灣第一街1A-1B號地下南丫公館飲食有限公司的新酒牌。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：2026年4月21日

申請新酒牌公告
囍雲軒

現特通告：葉嘉詠其地址為九龍啟德協調道12號雙子匯1座15樓1501-1504號舖，現向酒牌局申請位於九龍啟德協調道12號雙子匯1座15樓1501-1504號舖囍雲軒的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年4月21日

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法院
公 告

伍慕蔚（WU MUWEI）：

本院受理原告伍慕儀、伍慕藜、伍的光、伍的宬訴被告伍慕芳、伍慕蔚（WU MUWEI）、伍曉慧（NG Hiu Wai）、周麗萍（CHAU Lai Ping）繼承糾紛一案，該案已由（2024）粵0104民訴前調14019號轉為（2025）粵0104民初19786號審理，現已審理終結。因你（證件號碼：548913398）在訴訟期間無法送達（下落不明），依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條第二款、第二百八十六條的規定，向你公告送達（2025）粵0104民初19786號民事判決書，判決如下：一、登記在被繼承人錢賜玲名下的廣州市越秀區中山四路芳草街49號之一房屋（粵房地權證穗字第0150194525號）由原告伍慕儀、伍慕藜各繼承四分之一產權份額，由原告伍的光、伍的宬及被告伍曉慧各繼承六分之一產權份額。原、被告應相互配合前往房管部門辦理產權變更登記手續。二、駁回原告伍慕儀、伍慕藜、伍的光、伍的宬的其他訴訟請求。本案受理費25752元（原告已預付），由原告伍慕儀、伍慕藜各負擔6438元，原告伍的光、伍的宬及被告伍曉慧各負擔4292元。本公告自發出之日起，經過六十日即視為送達。如不服本判決，可在本判決書送達之日起三十日內，向本院遞交上訴狀並按對方當事人人數提交副本，上訴於廣東省廣州市中級人民法院。

特此公告。

廣州市越秀區人民法院
二〇二六年四月十五日