

四項目獲批預售 涉1356伙創半年高

恒地古洞北盤提供682戶 有望成區內頭炮

樓市焦點

樓市復甦步伐加快，一手貨尾存量急降，發展商盡快取得預售樓花同意書以賣樓。地政總署5月批出4份預售樓花同意書，涉及1356伙，單位量創6個月新高，其中恒基地產(00012)獨資或合資樓盤的單位佔逾85%，包括上水古洞北鄉梓路25號項目將與毗鄰會德豐地產的樓盤，爭做古洞北新發展區「第一盤」。

大公報記者 林志光

地政總署上月共批出4份私人住宅預售樓花同意書，涉及3個樓盤，其中由恒地獨資發展，屬古洞北新發展區首個原址換地項目的鄉梓路25號，由完成換地至今近9年才可推出預售。該盤提供682個中小型單位，屬極短期樓花，預計今年9月落成。

會德豐地產發展的毗鄰鄉梓路23號項目，分兩期興建，於去年11月已獲批預售樓花同意書，共涉781個單位，預計明年9月及12月落成，樓花期長約16及19個月，會地最近已陸續有軟銷活動。

遠展西貢蠔涌供應26幢洋房

另外，恒地等發展的紅磡市建局項目首岸，第1期及第3期已在上兩個月開售，累沽近580伙，現第2期及第4期獲批賣樓花，將在短期內上載樓

書，最快本月開盤。

餘下獲批預售的樓盤，是由遠東發展(00035)及蘭桂坊集團所組新東地產發展的西貢公路181號蠔涌低密度洋房項目，位於西貢車公古廟對面，只提供26幢洋房。上述4份預售樓花同意書共涉1356個單位，是去年11月後的6個月新高，今年1月及4月更未曾批出預售書。

至於新地(00016)發展的元朗錦田映河路1A號樓盤，剛於本月獲批預售書，短期內展開銷售宣傳活動，最快本月賣樓。該盤提供566伙，預計明年5月落成。

新地上月亦為西貢十四鄉西沙灣第2C(2)期向地政總署申請預售，涉及522伙，發展商計劃下季推盤。截至5月底止，地政總署正處理的待批住宅樓花預售書共28份，涉9786



▲恒地旗下上水古洞北鄉梓路25號項目(中)，預計今年9月落成。左為會德豐地產鄉梓路23號項目。

上月獲批住宅樓花預售樓盤

樓盤	單位數目	預計落成日期	發展商
上水古洞北鄉梓路25號	682伙	2026年9月30日	恒基地產
紅磡庇利街首岸第2及4期	648伙	2027年8月31日	恒基地產、希慎興業、帝國集團及市建局
西貢蠔涌項目	26伙	2027年5月4日	遠展夥蘭桂坊集團

個單位，較4月淨減少834個。

一手貨尾萬七個 月減8.3%

另外，據28Hse香港屋網地產資訊平台數據顯示，5月初全港一手貨尾約18560伙，本月初降至約17026伙，單月減少1534伙或8.3%。當中以九龍區去貨最多，單月減少1014

伙；新界西的跌幅最大，達19.8%。相反，港島區因新盤定價較高及發展商惜售，貨尾量反而微升4.5%。

差餉物業估價署資料顯示，4月份私人住宅落成量有2009伙，為7個月最多。今年首4個月則共有3573個單位落成，較去年同期跌近半，佔該署全年預測落成量的約21%。

樂風大角咀銀主商廈 傳獲7億洽購

【大公報訊】由樂風集團持有的大角咀必發道100號全新商廈One Bedford Place，今年初淪為銀主盤，接管人並委託代理進行招標，市場消息盛傳，項目獲買家洽購至尾聲，涉資約7億元，較今年初估值19.8億元低逾六成。

One Bedford Place樓高29層，

於2024年落成，地盤面積10043方呎，今年2月由接管人委託第一太平洋戴維斯及高力國際以聯合代理方式公開招標出售，已於4月22日截標。

iCITY短期推連租約單位

消息透露，該廈獲買家洽購至尾聲，出價約7億元，按全幢總建築面

積約184041方呎計算，呎價逾3800元。翻查資料，樂風集團2018年以2.7億元收購必發道100至106號，其後再擲2.43億元收購必發道108至114號，兩次收購共涉5.13億元，集團於2024年以逾4.14億元完成補地價，即項目收購連補地價成本已逾9.27億元，惟集團因資金鏈斷裂陷入

財困，而集團創辦人及主席周佩賢於上月離世。

此外，金朝陽(00878)發展的葵涌工廈iCITY二期24小時工作間，至今累售105個單位，套現約2.89億元，發展商部署短期推出連租約單位發售。地產代理預計，項目呎租可達約25至30元水平。

激蘊招標售出40伙 套現23億

【大公報訊】新盤搶購潮由細樓蔓延至中高檔豪宅。新世界發展(00017)九龍塘激蘊昨日以招標形式發售65伙，即日沽出40伙，套現近23億元，膺今年新盤標王及單日套現王。

新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，激蘊售出的40伙，包括27伙複式、13伙四房及三房單位，平均售價逾5660萬元，實用呎價近4萬元，成交價3836.3萬至9144萬元，呎價2.92萬至56866元。最高成交額及呎價單位為7樓和8樓S3複式戶，實用面積1608方呎，四房三套連天台戶，天台面積567方呎，連兩個車位作價9144萬元，呎價56866元創今年豪宅樓花新高。

形瑋特色戶呎價2.5萬新高

另外，新鴻基地產(00016)荃灣形瑋再錄招標成交。一手成交紀錄冊顯示，周三(3日)經招標形式售出5伙三房及2伙一房連平台特色單位，實用面積231及594方呎，成交價555.2萬至1138.02萬元，套現逾6600萬元。當中3樓J室，實用面積231方呎，連74方呎平台，成交價581.95萬元，呎價25193元創項目新高。



▲何家欣(左二)表示，激蘊招標售出40伙，呎價高見近5.7萬。

責任編輯：陳少文

特刊

Towngas簽訂天然氣長約 累計為市民慳200億燃料費

中東衝突對國際能源價格造成的衝擊仍未平復，推高企業成本及物價，加上北部都會區等多項大型基建正全速推進，社會對能源供應的穩定更為關注。中華煤氣(Towngas)早年簽訂澳洲天然氣長期合約，成功鎖定價格，至今累計為全港用戶節省超過200億元燃料開支。在龐大管網擴展的同時，Towngas亦引入無人機等科技，維持逾99.99%的供氣穩定度。

科技巡檢築起安全防線

本港地底及戶外縱橫交錯的燃氣管道長達3,700公里，長度足以往返香港與北京。要確保如此龐大的網絡運作無誤，單靠傳統人手巡查並不足夠。Towngas近年引入配備「激光氣體檢測」及「三維(3D)地形比對」技術的管道巡檢無人機，監測戶外高壓輸氣管的最新狀態，大幅減低前線人員進入叢林搶修的風險與時間成本，加強戶外安全防線。



▲管道巡檢無人機在空中沿管道路線監測，技術人員可即時透過數據了解管道的情况。

每18個月上門安全檢查

除了從源頭及管道把關，家居用氣安全同樣是關鍵。Towngas維持每18個月派員上門，為用戶進行定期安全檢查。工程人員會實地測試爐具效能及查看喉管接駁位，及早排除潛在隱患。這套由外到內的監測機制，是維持99.99%以上供氣穩定率的基礎。

穩定的硬件網絡背後，亦需配合前線的機動性。當接到懷疑緊急氣體事故報告，搶修隊會於25分鐘內

趕抵現場處理；而一般家居安裝或維修需求，亦會安排最快在一個工作天派員跟進。

因應香港多元人口結構，Towngas的24小時客戶服務熱線除了提供廣東話、普通話及英語服務外，更特設精通菲律賓語的客戶服務主任，確保外籍傭工在遇到服務問題時，能無障礙地尋求協助。同時，為了緊貼香港急速的生活節奏，近年公司亦引入科技輔助，包括網上平台和AI客服「Tinny」。

長約穩定燃料價格

面對全球能源供應鏈緊張及經營成本上升，能源價格的波幅直接影響民生。Towngas早於20年前已部署引入澳洲天然氣，並透過長期合約機制鎖定價格，有效抵禦了近年國際能源市場的劇烈波動。這項長遠布局，多年來累計為香港市民節省超過200億港元的燃料費。

隨着北部都會區等大型發展項目相繼動工，未來的燃氣需求及管網複雜度勢必增加。從長約鎖定成本，到迎合城市擴展步伐的同時，Towngas將繼續善用科技，提升營運效率及香港能源供應的穩定。



▲由室內爐具檢測到戶外管網巡查，Towngas工程團隊憑藉專業的技術標準，嚴格把關每個細節。



▲24小時運作的Towngas客戶服務熱線除了提供廣東話、普通話、英語服務外，亦有員工可透過菲律賓語他加祿語為外傭解答查詢。



▲Towngas燃氣網絡調度中心24小時監察全港供氣情况。