

石門兩官地申改建住宅 提供1456伙

業界料每呎地價達5000元 最快本財年內招標

穩定供應

雖然本財政年度土地供應達標在望，但特區政府繼續為未來兩季部署推售土地事宜。賣地表內兩幅位於沙田石門安心街地皮，因仍是商業用途，政府現向城規會申請改為住宅用地，作興建中小型住宅項目，共提供1456個單位。業界預料，兩地可在下季及明年首季陸續招標出售，每呎樓面地價可達4500至5000元水平。

大公報記者 林志光



▲兩幅位於沙田石門安心街官地，料於改作住宅用地後陸續招標出售。

兩幅沙田石門地資料

	①大涌橋路／安心街交界	②安心街／安平街交界
地盤面積	86273方呎	44305方呎
地積比率	6.2倍	6.2倍
住宅樓面	51.76萬方呎	26.58萬方呎
非住宅樓面	17255方呎	8859方呎
住客會所	23293方呎	11989方呎
幢數	3幢	2幢
樓高	35至37層	36至37層
單位數目	962個	494個
預計落成日期	2032年	2032年

該兩幅土地在石門商貿區邊緣，原分別規劃作政府、機構或社區用地，和休憩用地，多年前因商業市道暢旺，政府遂將兩地改作商業用途，以增加地區商業供應。但隨後商業市道逆轉，至今還未復原，地區商業用地難有較高價值；加上政府須保持未來10年私營房屋的持續供應，該兩地一街之隔便是包括濱景花園、翠湖花園及碧濤花園住宅群，因此，政府便決定將兩地再改作住宅用途。

兩幅一大一小，其中位於大涌橋路與安心街交界、現作臨時公眾收費停車場的地皮，地盤面積約8.63萬方呎，發展規模較大，預料可興建3幢住宅大廈，提供近千個平均面積約540方呎的單位，地皮除住宅單位及零售商舖外，政府未來招標時，會要求發展商興建一個公眾收費停車場，面積約6萬方呎，可停泊110架私家車、45架輕型貨車或巴士，以及15部電單車。

估值分別約27億與14億

另外，位於安心街與安平街交界、毗鄰石門遊樂場的地皮，地盤面積約4.43萬方呎，預計可建2幢住宅大廈，提供近500個單位。除住宅及零售商舖外，政府要求發展商代為興建一項社會福利設施，類別待定，面積約1800方呎。

業界相信該兩幅土地能在2至3個月內完成規劃程序，以便政府安排在本財年餘下兩季推出。因住宅樓市已明顯復甦，近年地價正逐步回升，業界估計兩地的每呎樓面地價可達4500至5000元水平，即兩地估值各約24至27億元，以及12.4億至14億元。

加州花園廣場地舖申建安老院

此外，本港出生率偏低，人口老化速度加快，令護老需求大增。新地（00016）擁有元朗加州花園內的加州花園廣場，其地下G1至G3及G5至G8號舖位，之前營運多年的幼稚園已停運，另一間零售店也將結業。新地在檢視本港整體人口結構變化及區內需求後，向城規會申請將上述7個舖位改建為一所私營自資安老院，總建築面積約1.05萬方呎，提供90個私營床位。此舉既符合現行推廣的老有所養政策，又切合元朗區對社區設施的需求。

新地表示，加州花園廣場為一幢兩層高商場，交通方便，場內仍設有各種零售及商業設施，服務周邊居民，故改建安老院不會影響附近地區的零售設施供應。該安老院可在明年改建完成並投入服務。

首7個月一手成交1556億 大增51%

【大公報訊】香港置業綜合一手成交紀錄冊資料，今年首7個月一手錄逾1.23萬宗，涉及成交金額逾1556億元，金額創2013年一手銷售條例實施以來13年同期新高。

香港置業研究部董事王品弟表示，綜合一手住宅物業銷售資訊網及市場消息，今年首7個月一手錄12347宗成交，較去年同期的11298宗增加約9.3%，宗數創7年同期新高；成交金額約1556.7億元，較去年同期約1026.8億元大增約51.6%，金額更創自一手銷售條例以來的同期紀錄新高。

1.23萬宗成交 全新與貨尾盤各佔一半

王品弟續指，上述12347宗成交，6200宗來自全新盤，貨尾盤則佔6147伙，可見期內全新盤及貨尾盤銷售宗數並駕齊驅；金額方面，貨尾盤成交錄約970.3億元，佔整體一手成交約62.3%，較全新盤約586.4億元則高出約65.5%。主要因貨尾盤有較多中高價物業成交，逾1000萬元的貨尾成交有2723宗，佔所有貨尾盤成交約44.3%；相比之下，全新盤逾1000萬元成交則錄1018宗，佔所有全新盤成交約16.4%。

逾1000萬元貨尾盤成交中，啟德區以851宗成交居榜首，佔同類金額貨尾盤成交約31.3%。

嘉湖2房戶 1.2萬元租出

【大公報訊】租金持續破頂，業主不斷加租，天水圍嘉湖山莊有租客面臨加租壓力，決定大屋搬細屋，以1.2萬轉租2房戶。

祥益地產高級分行經理謝利官表示，上述租賃為嘉湖山莊麗湖居3座中層F室，實用面積442方呎，屬2房戶型，獲同屋苑租客以1.2萬元承租，實用呎租27.1元，租客原本租住3房單位，由於面臨加租，決定由3房轉租2房單位，以減輕租金負擔，亦避免重新適應新居住環境。

換樓需求增 中高價交投反彈

此外，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，樓價重拾升軌，換樓需求增多，令中高價住宅交投反彈，今年首7個月價值1001萬至5000萬元的二手私樓買賣登記已突破5000宗，達2025年全年逾九成，表現優於大市，只有500萬元或以下的細價樓比例下跌，今年暫錄13556宗，只達去年全年68.5%，表現較遜色。

靚璟今日開價 首批涉至少102伙

【大公報訊】連日馬拉松式軟銷的華潤置地（海外）西南九龍靚璟Ⅰ，鐵定今日（12日）公布首張價單，首批不少於102伙。華潤置地（海外）銷售及市場營銷總監孔建表示，首批將涵蓋1至3房，以滿足市場不同需求，開價後連隨對外開放示範單位及收票。

該公司銷售及市場營銷副總監岑菲菲補充，項目暫收逾8000個查詢，相信公布價單後查詢會與日俱增。

信置（00083）牽頭的日出康城海堤灣銷量突破千關。信置執行董事田兆源表示，該盤過去3日沽出16伙，套現逾1.2億元，帶動全盤售出伙數突破1000伙，總套現金額逾87億元。

田兆源指出，約70%買家為港人年輕

家庭，其餘為內地、海外專才等。除用家外，海堤灣亦吸引不少投資客入市。項目至今錄得20組大手客買家，購入作收租用途。

天璽·天兩日賣3伙 套現近億

此外，新地（00016）啟德天璽·天第2期經招標連沽2伙，包括第1座22樓A1單位，實用面積908方呎，4房1套連工作間，連1個車位賣4192.9萬元，呎價46177元；以及第2座19樓A5單位，實用面積545方呎，2房連儲物房間隔，成交金額2021.15萬元，呎價37085元。連同前日（10日）以3668萬元售出的第1座10樓A1單位，項目兩日內標售3伙，共套現9882.05萬元。



▲孔建（左）及岑菲菲表示，靚璟Ⅰ今日公布首張價單。

滿·意系列收逾1.5萬查詢 料季內推售



▲陳秀珍（右）表示，滿·意系列部署季內出擊。

【大公報訊】樓市氣氛稍見起色，陸續有新盤登場。香港興業（00480）夥中信地產合作的愉景灣滿·意及滿·意2期，暫定季內推售。

香港興業國際集團銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，滿·意系列自公布命名至今，收逾1.5萬個查詢，本港及海外人士分別佔六成及四成，暫定季內正式推出發售，開賣形式有待敲定。

陳秀珍指出，滿·意系列位處愉景灣北，鄰近新建並已啟用的北區碼頭，有渡輪直達中環，船程只需25分鐘，拉近與市區距離，加上項目可飽覽維港及西九龍海景，故定價將參考港島南及中西半山一帶。她又表示，設於滿·意2期的現樓單位會以預約形

式局部開放。

建灝赤柱盤3房 4275萬沽

建灝地產旗下赤柱ONE STANLEY再錄成交。該集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，售出單位為第8座3樓B室連天台特色戶，實用面積1215方呎，3房1套連儲物套房、儲物房及天台間隔，設私人升降機大堂，可直達地庫停車場，成交價4275萬元，呎價35185元，買家為本地資深投資者。項目連天台分層大宅僅餘最後1伙，位於第8座3樓A單位。

鄭智榮續指，項目累售51伙，總成交金額約55億元，考慮於9月份調高項目的內部指引價。

日出康城4房5.3萬元租出 半年飆升15%

【大公報訊】人才及留學生湧港，住宅租金升勢明顯加快。美聯物業區域聯席董事馬立成表示，將軍澳日出康城LP10第1A座低層A室4房單位，實用面積1206方呎，享海景，放盤僅4天，即獲本地家庭以月租5.3萬元承租，實用呎租約44元，業主於2021年以2107萬元買入，租金回報3厘。翻查資料，今次屬屋苑同類4房戶租金新高，對上租賃為1A座低層A室，面積一樣，今年2月以4.6萬元租出，租金於半年間飆升15.2%。

大園柏傲莊租金於不足1個月內兩度破頂，中原地產高級資深營業董事余志偉表示，柏傲莊3期8A座中層E室1房戶，實用面積310方呎，獲內地生以月租2.6萬元進駐，實用呎租83.9元，較1期3A座高層D室1房戶於上月底造出的每呎81.9元紀

錄，高出2.4%，刷新全屋苑新指標。

南昌站匯璽細單位租金水漲船高，美聯物業高級區域營業董事錢永就表示，匯璽2A期1B座中層F室1房單位，實用面積350方呎，月租2.7萬元，實用呎租77.1元。翻



▲將軍澳日出康城LP10有4房單位放盤4天即以5.3萬元租出。

銅鑼灣兩銀座式商廈招租 每呎40元

【大公報訊】訪港遊客增長勢頭持續，為本港零售及餐飲市場注入消費動力，永光地產趁機一併推出銅鑼灣2幢銀座式商廈招租，分別為永光中心及永光商業大廈一籃子樓上舖，意向呎租40元起。

中原（工商舖）表示，是次招租物業包括銅鑼灣軒尼詩道499號永光商業大廈，每層1300方呎，優惠期意向月租約6288元；而銅鑼灣登龍街28號（食街）永光中心每層2045方呎，優惠期意向月租約81888元。

中原（工商舖）商舖部高級區域營業董事莊朗文表示，永光商業大廈放租樓層皆為業主早前保留的單位，當中20樓全層新近完成翻新，建築面積約1300方呎，可即租即用，優惠期意向月租約57233元，意向呎租約44元，屬於放租單位中呎租最相宜的選擇。

面積達2045呎 月租8.18萬

莊朗文續說，登龍街28號永光中心以15樓全層最為矚目，建築面積約2045方

呎，內附齊備的日本串燒店專屬裝修及現成生財工具，單位已交吉，適合餐飲經營者即租即用，全層優惠期意向月租約81888元，意向呎租約40元。此外，大廈亦同步推出7樓、8樓、13樓、18樓、20樓及21樓全層等，優惠期放租意向呎租均由40元起。

莊朗文分析，旅客量呈現較高增長勢頭，令本港零售及餐飲市場消費動力有所提升，預料是次特約代理兩幢銀座式商廈一籃子物業會在短時間內獲得零售、服務及餐飲租戶積極查詢及洽租。