

屋宇署就宏福苑工程提 259 項檢控

【大公報訊】記者張騰報道：屋宇署昨日就大埔宏福苑火災所涉大型樓宇維修工程，向工程總承建商「宏業建築工程有限公司」、工程顧問公司「鴻毅建築師有限公司」和四名相關公司的董事與人員，按《建築物條例》提出合共259項檢控。勞工處亦於昨日就宏福苑大火向相關持責者，包括承建商、工程顧問及個別人士，就違反《工廠及工業經營條例》下的「一般責任」條文提出共25項檢控。

宏業與鴻毅董事等4人被檢控

屋宇署表示，大埔宏福苑火災發生後，屋宇署與房屋局獨立審查組全力調查涉事大維修工程。屋宇署就獨立審查

組調查所得的違規事宜，在徵詢律政司法律意見後，按《建築物條例》向「宏業」、「鴻毅」、「宏業」的兩名董事侯華建和何建業、「鴻毅」董事黃俠然、「鴻毅」聘用的註冊檢驗人員吳躍提出檢控。

屋宇署稱，控罪包括涉嫌准許或授權在進行建築工程時使用欠妥的或不符合《建築物條例》條文的物料、准許或授權進行建築工程而檢驗或工程進行方式導致有人受傷及財產損毀、沒有妥善監督修葺工程等。

屋宇署表示，該署和房屋局獨立審查組調查顯示，吳躍沒有妥善監督訂明修葺及沒有確保該建築物安全或已被確保安全。「宏業」及「鴻毅」工程進行

期間，涉嫌准許或授權使用非阻燃的棚網及帆布，以及非阻燃的發泡膠板遮擋窗戶、工程期間移除樓梯走火通道的窗戶，開設俗稱「生口」的開口，並以非阻燃物料作掩蓋，令火勢迅速蔓延，並嚴重阻礙居民逃生，最終導致168人死亡及79人受傷。

勞工處：嚴厲執法以保障僱員

「宏業」於今年初通知屋宇署，不再擔任註冊一般建築承建商。屋宇署表示，今年2月已將「宏業」從名冊除名，但除名並不會免除該公司及相關人士在《建築物條例》下的刑事及其他法律責任。不論涉事註冊建築專業人士是否被法庭定罪，該署亦會將個案轉介相關專

業人士紀律委員會，考慮紀律處分。

勞工處表示，宏福苑大火導致5名工程承建商人員遇難，經徵詢律政司意見後，向包括承建商、工程顧問及個別人士在內的相關持責者，根據《工廠及工業經營條例》循公訴程序，就違反該條例下的「一般責任」條文提出檢控。勞工處發言人強調，絕不容忍違反職業安全及健康法例的行為，定必嚴厲執法，以保障僱員的職安健。

屋宇署再次提醒承建商和相關建築工程人士，必須按照《建築物條例》及其附屬規例、相關作業守則妥善監督驗樓和建築工程，確保所用物料妥當和安全地進行工程。

屋宇署表示，大火後即時加強規

管、巡查及執法，包括發出《註冊承建商作業備考》85，規定棚網上架前須取得認可阻燃測試報告，並進行抽查；向所有註冊承建商及註冊專業人士發出通告函件，要求注意並遵從消防安全要求，包括鋪設符合認可標準的阻燃棚網、不得遮蓋窗戶及不得鋪設可燃物料；啟動特別行動，巡查全港約400個大維修項目的棚網及消防安全措施。

屋宇署表示，已落實每半年至少一次突擊巡查所有大型樓宇維修工程地盤。發展局擬於今年年底向立法會提交《建築物條例》修訂草案，提升對大型樓宇維修工程的規管和罰則，並收緊對建築專業人士及承建商的註冊和紀律處分制度。

多盤部署出擊 二手炒家率先沽貨獲利

華都花園一年僅升值5% 康城Grand Seasons低價套現

鎖定利潤

多個新盤部署短期內出擊，勢搶佔二手購買力，個別炒家率先沽貨鎖定利潤，其中屯門華都花園有2房單位剛以360萬轉售，投資者持貨近1年賬面只賺18萬，賺幅僅約5%；另日出康城Grand Seasons有2房戶以719萬沽出，炒家賬面雖賺逾1成，但比樓下單位4個月前造價低31萬元。

大公報記者 林惠芳

消息透露，屯門華都花園1座低層E室，實用面積414方呎，投資者去年10月以342萬元買入，早前以380萬放盤，輾轉減至360萬轉手，實用呎價8696元，持貨接近1年，賬面只賺18萬元，賺幅5.3%，扣除佣金等支出，估計微賺約10萬元。

凱柏峰11個月升價7%

日出康城半新樓凱柏峰Ⅲ亦有炒家微賺離場，成交為3A座高層E室開放式戶，實用面積283方呎，以436萬元易手，實用呎價15406元，原業主去年10月以407萬一手買入，持貨僅11個月，賬面微賺29萬元離場，升幅僅7.1%。

同區Grand Seasons有炒家低價套現，代理表示，成交是1B座中低層D室2房單位，實用面積435方呎，投資者去年1月以638萬元向發展商購入，最近以719萬元沽出，實用呎價16529元，持貨約20個月，賬面獲利81萬或12.7%。值得留意，同座低層D室同呎戶於今年5月以750萬元易手，今次成交的單位高9層，造價卻便宜31萬元或4.1%，可見投資者決心沽貨套現，務求盡快鎖定利潤。

美聯物業首席高級營業經理周麗

萍表示，屯門NOVO LAND第3A期Dragor 1座中層G室1房單位，實用面積306方呎，剛獲同區租客議價至450萬元承接，實用呎價14706元，原業主於2025年7月以380.5萬元購入上述物業，持貨約14個月，賬面獲利69.5萬元，賺幅約18.3%。

荃灣亦有炒家減價沽樓，美聯物業助理聯席董事姚偉明表示，荃灣廣場2座高層A室2房單位，實用面積433方呎，原本叫價680萬元，獲用家議價至661.8萬元購入，實用呎價15284元。資料顯示，原業主於2025年11月以618萬元購入單位，持貨約10個月，賬面獲利43.8萬元或7.1%。

天璽3800萬沽 五年貶值26%

樓價今年反彈逾1成，高位入市的業主見蝕蝕收窄，選擇賣樓套現。消息透露，九龍站天璽Ⅱ天鑽璽高層B室2房單位，實用面積678方呎，以3800萬沽出，較2021年一手買入價5178.36萬元，賬面貶值1378.36萬或26.6%。另外，觀塘凱匯1座極高層G室，實用面積828方呎，以1738萬蝕沽，一手原業主持貨4年多，賬面虧損415.24萬或19.3%。



▲屯門華都花園有炒家持貨近1年賬面只賺5%。

資料圖片

最新二手住宅成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	備註
屯門華都花園 1座低層E室	414	360萬	持貨11個月賬面賺18萬或5.3%
日出康城凱柏峰Ⅲ 第3A座高層E室	283	436萬	持貨11個月賬面賺29萬或7.1%
日出康城 Grand Seasons 第1B座中低層D室	435	719萬	持貨20個月賬面賺81萬或12.7%
屯門NOVO LAND 第3A期Dragor 1座中層G室	306	450萬	持貨14個月賬面賺69.5萬或18.3%
荃灣廣場 2座高層A室	433	661.8萬	持貨10個月賬面賺43.8萬或7.1%
九龍站天璽Ⅱ 天鑽璽高層B室	678	3800萬	持貨5年賬面勁蝕1378.3萬或26.6%
觀塘凱匯 1座極高層G室	828	1738萬	持貨4年賬面虧損415.24萬或19.3%
鰂魚涌南豐新邨 11座高層F室	391	550萬	持貨5年賬面蝕196萬或26.3%

新都城呎租52元 創屋苑新高

【大公報訊】傳統暑假租賃旺季結束，但私宅租金升勢未止，將軍澳新都城有2房單位以每月1.9萬元租出，實用呎租逾52元，破盡該屋苑分層標準單位呎租紀錄。

消息透露，將軍澳新都城2期7座高層C室2房單位，實用面積363方呎，以每月1.9萬元租出，實用呎租達52.3元，為屋苑分層標準戶呎租新高，業主2007年以181萬入市，租金回報逾12厘。

將軍澳富麗花園2座中層G室3房戶，實用面積527方呎，放盤1周即以1.95萬元租出，實用呎租37元，比對上舊租約每月約1.65萬元，大幅調升約18%。

香港置業營業經理周栢達表示，奧運站瓏璽2座中層C室，實用面積885方呎，屬3房套連工人套間隔，業主以4.8萬元放租，僅1日即獲租客零議價火速承租，實用呎租54.2元。資料顯示，同座低層C室，面積一樣，去年

7月以3.6萬元租出，相隔逾1年，今次中層單位租金高出33.3%。

另一邊廂，黃開基拍賣昨日舉行拍賣會，成功沽出5項銀主物業，全屬上車盤，其中沙田翠華花園20樓C3室，實用面積271方呎，拍賣開價260萬元，搶高70萬或26.9%，以330萬元拍出，實用呎價12177元，比市價低約2成；屯門華都花園4座11樓A室，實用面積425方呎，開價310萬，以340萬元拍賣售出，比開價高9.7%。

石崗土地申建低密度住宅 料獲批

【大公報訊】特區政府大力發展北部都會區，持有土地的財團亦積極改變所持土地的用途作住宅發展，其中位於錦田石崗兩幅土地，便擬作為低密度住宅，提供240個單位，規劃署原則上不反對，料本周可過關。

提供240個單位

該兩幅土地總面積約22.48萬方呎，該財團提出集中發展較小的地盤，地盤面積約為9.24萬方呎，財團持有逾93%業權，計劃發展地積比率1倍，興建6幢6層高住宅大廈，提供240個單位，料可容約650人居住。另有1幢住客會所及1幢污水處理設施。項目最快可於2031年落成。

至於較大的1幅地皮，地盤面積

約13.24萬方呎，財團也持有逾67%業權，建議改作休憩用地。

此外，持有元朗洪水橋大道村土地的另一家財團，向城規會申請興建住宅及安老院舍。該地面積約2.3萬方呎，旁邊是落成逾10年的尚城，建議在7層安老院舍之上，建兩幢6層高住宅大廈，提供72個住宅單位，住宅樓面約3.8萬方呎。安老院舍則有70間房，容450個床位，涉及樓面約7.49萬方呎。城規會同在周五審議申請，規劃署對此同樣原則上不反對。

財富鏈擬將所持長沙灣工業地盤，興建1幢30層高酒店。該地盤面積約9214方呎，擬建樓面約13.26萬方呎，提供229間酒店房，平均面積約290方呎，預計2030年落成。

淺水灣海景洋房放售 意向價2億

【大公報訊】豪宅交投回升，銀主趁勢推出大額豪宅放售。世邦魏理仕表示，獲銀主委任為獨家代理，公開放售淺水灣南灣道21號康芷苑B號海景洋房，意向價2億元，意向呎價約5.8萬元，市場透露，物業原由泰林無線電行相關人士早年購入。

據悉，康芷苑B號洋房實用面積

3433方呎，連約1000呎花園及獨立車庫（設有2個車位），意向價2億元，實用呎價約58258元。物業將以「現狀」及「交吉」形式出售。

項目坐落於南灣道，整個屋苑僅設5座獨立洋房，向來少有二手放盤，是次銀主盤為罕有放售。大屋布局分明，有天台、花園及獨立車庫。

油塘擎海共1339伙 第1期短期推

【大公報訊】越秀地產（香港）旗下油塘住宅項目命名為擎海，總共1339伙，擬短期內先推第1期。是越秀闊別本港地產市場逾10年的首個住宅發展項目。

越秀地產（香港）總經理李嘎表示，擎海共1339伙，拆分3期發展，全盤已獲批預售樓花同意書，擬先推出第1期應市，該期數包含第3及5座，戶型涵蓋一房至三房，實用面積242至721方呎，設少量特色戶。至於第2期包括第1及2座，第3期屬第6座。

據地政總署資料顯示，第1及2期各提供617伙，第3期則提供105伙。

翻查資料，越秀對上一個住宅發展項目為屯門逸海，建有3座洋房，早於2014年落成，整個項目其後於2017年以公司轉讓形式（俗稱賣殼）出售，有傳作價1.8億元，發展商隨即通知一手住宅物業銷售監管局，項目暫停出售。意味越秀相隔12年再有住宅發展項目推售。

恒生銀行為該盤提供優惠按揭。恒生銀行零售銀行及財富管理存款外匯及抵押貸款業務主管林禧彥表示，買家可享首3年定息2.73厘，其後為P減1.75厘，另有7888元綠色現金獎賞。



▲越秀地產公布油塘住宅項目命名為擎海。

受訪者供圖

映匯收3100票 超額21.5倍

其餘新盤方面，恒地紅磡映匯收票持續理想。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，截至昨晚8時，映匯共收約3100票，超額約21.5倍。

永泰地產夥萬科香港合作的沙田UNI Residence，向傳媒開放現樓。永泰地產執行董事兼銷售及事務總監楊聰永表示，項目累售187伙，佔全盤240伙近八成，套現逾10億元。其中15伙於過去數日售出，吸金逾1億元。全盤

僅餘約50多伙可供發售，售價有調升空間。

楊聰永補充，項目鄰近東鐵綫及大學圍，具備收租潛力，預計呎租可達75元，有信心挑戰80元。

中原獨家代理銷售的旺角太子壹號，重啟新一輪銷售市場反應理想。據一手成交紀錄冊顯示，項目連沽10個單位，成交價介乎410萬至730萬元，呎價由19251至20449元。項目昨日再加推單位應市，9月13日起招標發售8伙。