

安達臣道首置盤 長實擬拆三幢重建

屋宇署：接納發展商補救工程 今年已陸續展開

事後補救

長實觀塘安達臣道港人首置上車盤，上蓋工程部分結構的鋼筋未有依照《建築物條例》標準安裝。2024年被傳媒揭發後，2025年廉政公署再偵破承建商貪污造假案，6座大廈鋼筋偏離批准圖則。

屋宇署昨回覆查詢表示，項目內6幢大樓均有部分鋼筋配置嚴重偏離批准圖則，署方要求項目的專業人士提交補救方案供審批。署方早前接納了結構工程師為其中3幢大樓提交的補救方案，今年5月撤回停工令。補救工程已於同月陸續展開。發展商計劃拆卸重建餘下3幢大樓，屋宇署已收到並批准有關拆卸圖則，但至今未有收到展開拆卸工程的申請。

大公報記者 梁穎賢

屋宇署於2025年8月向承建商、獲授權簽署人及相關適任技術人員，提出共205項檢控。案件排期於2027年6月11日聆訊。長實昨日表示，屋宇署早前檢視項目工程後，指出各大樓整體結構無明顯危險。

房屋局表示，會繼續與屋宇署保持緊密聯繫，關注地盤情況和工程進度；並繼續敦促項目發展商，在確保建築質量和安全的前提下，早日落成有關單位。房屋局強調，個別項目進度並不會對整體供應構成重大影響。本屆政府積極「提量、提速、提效、提質」，增加整體房屋供應，並堅持政策創新和優化，建立多層次、多類型的供應體系，包括透過多樣化的資助出售房屋項目，加快單位流轉、幫助市民置業、鼓勵上進上流。

大樓整體結構無明顯危險

長實表示，由於每座大廈均被視為獨立個案處理，集團向屋宇署提出的修補工程方案需經過調查和論證，過程非常耗時。此前，工程顧問就花了接近兩年時間，為6座建築物的其中3座進行調查，並提出屋宇署認可的修補工程措施。因此，集團按最有效率及最符合經濟效益的前提作研究後，決定拆卸重建餘下的3座大廈，為最節省時間之方案。

長實補充，項目的新承建商為中國鐵路工程（香港）有限公司。安達臣道項目的興建一波三折。長實2024年及2025年兩度就該盤向地政總署申請預售樓花同意書遭拒。地政總署當年回應表示，兩次被拒的原因大致相同，主要是發展商仍未取得住宅單位入伙紙，故申請被認為為時過早。事實上，當年批地時已列明物業現樓發售。長實其後亦主動撤回有關申請。

香港私人住宅市場接連出現鋼筋不足事件，最轟動一時的為新世界大圍站頂柏傲莊Ⅲ。2021年發現第1座及第8座牆身底座的混凝土，強度測試未達獲批設計要求；同年7月6日，新世界主動向合作夥伴港鐵及屋宇署通報，並決定主動拆卸重建，成為本港開埠以來首宗在建中需拆卸重建的私樓。

分析料項目最快2030年落成

業界認為，安達臣地盤的複雜程度不及柏傲莊Ⅲ，至少項目仍未出售，而且還在興建階段，長實只須拆卸重建，待物業落成後出售便可，建築費無可避免會增加，但毋須支付龐大賠償金額。參考柏傲莊Ⅲ的重建進度，估計重建時間需時3至4年。由於長實及屋宇署未有提及拆卸的3座是首置還是私樓部分，保守估計最快可於2030年落成開賣。

近年公私營房屋出現建築工程問題

出事時間	項目	問題	發展商
2021年6至7月	大圍柏傲莊Ⅲ	兩幢大樓部分鋼筋混凝土支柱及承力牆，石屎強度低於批准圖則，新世界決定拆卸重建	新世界及港鐵
2024年9月	觀塘港人首置項目	6幢大樓鋼筋配置嚴重偏離圖則，包括移位、粗幼不符、數量缺少及結構柱移位等	長實
2025年9至10月	3個簡約公屋	擰板螺絲被剪短，鐵板螺絲孔遭擅自擴大	房委會
2025年6至9月	赤柱ONE STANLEY一幢獨立屋	地面低層橫樑保護層未按圖則配置鋼絲網，部分樓板鋼筋配置與圖則不符	建灝地產

安達臣道項目事件簿	
事件進程	
2020年5月	長實以49.51億元投得地皮，每呎樓面地價4546元，指定作「港人首置上車盤」及私樓混合項目
2024年8月	屋宇署接獲舉報，指鋼筋未按標準安裝，懷疑有人貪污
2025年5月	廉署執法行動，拘捕10名男子，扎鐵裁判商涉以利益換取鋼筋不足「開綠燈」6座樓均有鋼筋配置及質量不一問題，遭屋宇署勒令停工
2025年8月	屋宇署向涉案承建商等提出205項檢控
2024至2025年	長實兩度申請預售樓花同意書遭拒，後主動撤回
最新進展	
3幢大樓補救	屋宇署接納補救方案，今年5月撤回停工令，工程已陸續展開
3幢大樓拆卸重建	長實決定拆卸重建，稱最省時且符合經濟效益
更換承建商	原為精進建築同系卓越天工，最新委任中國鐵路工程（香港）有限公司



▲安達臣道港人首置盤的補救工程已於5月展開，發展商計劃拆卸重建其中3幢大樓。

議員：偏差過大 拆除重建挽回信心

【大公報訊】記者龔學鳴報道：針對觀塘安達臣道首置盤項目拆除重建事件，工程界立法會議員卜國明接受《大公報》訪問時指，本港樓宇設計者很多時會在法定標準之上預留些少額外安全系數，以應對有機會出現的施工誤差。

倡加強第三方現場監督

他表示，施工落差一般可分三級處理：小偏差可依靠設計上的額外安全系數消化，無需加固；中等偏差可能須要做額外加固工程，例如加加些少柱樑，但會佔用住戶室內空間；若偏差過大，加固成本、周期高昂且大幅縮減實用面積，工程團隊跟業主權衡利弊後可能會決定拆除重建會是較優選擇，本港過往亦有同類個案，決定亦兼顧挽回

市場信心。

卜國明指出，安達臣道項目的問題有機會並非普通工地輕微失誤，可能偏差情況較嚴重，因此政府採取拆建方案。對於源頭防控風險，卜國明認為，全港地盤數量龐大，單靠屋宇署難以做到全覆蓋巡查，建議政府可考慮檢討制度上強化第三方機構現場監督職責，提升巡查密度。相關增加的監管資源成本應由發展商承擔，該筆開支佔整體建造成本比例極低，但應可有效從源頭降低重大施工偏差風險。

「但必須強調，每一個處理方案，必須首先清楚了解哪個施工誤差及其原因，工程團隊整體用專業科學態度處理，過程必須有充分記錄，亦需要向屋宇署作報備或申請審批。」

赤柱億元豪宅鋼筋缺少最多75%

【大公報訊】私樓接連爆出建築監管漏洞，即使貴重豪宅也被揭發有鋼筋不足的問題。建灝地產旗下赤柱ONE STANLEY一幢價值億元獨立屋，被發現鋼筋質素出現問題。部分樓板鋼筋配置及數量與圖則不符，較批准圖則少約41%至75%。事件曝光後，發展商仍繼續賣樓。事件連日發酵，引起全城高度關注，及後屋宇署介入，特首李家超更表明嚴肅調查。

據了解，捲入爭議的單位為35號屋海景獨立屋，實用面積3102方呎，另有花園513方呎及天台630方呎，於2024年以1.158億元售出，呎價37343元。土地註冊處資料顯示，買家為亮點國際有限公司，公司董事為蕭佑忠，他也是上市公司達達

科技控股主席。

事緣2025年8月，業主準備裝修，工人在二樓拆除主人房木地板及升降機口雲石期間，發現地台以下部分批盪表層剝離。工人進一步處理時，部分表面混凝土



▲ONE STANLEY一幢價值億元獨立屋，被發現鋼筋質素出現問題。

亦出現鬆散，遂停止施工，通知管理處及發展商。業主在同年9月至10月委託結構工程顧問檢查，經多名專家勘探後，發現全屋鋼筋配置、間隔及密度均與圖則不符。業主遂向建灝交涉，惟建灝態度強硬，拒絕合作。業主花費半年時間，搜集證據、尋求專家報告，並邀得權威人士及律師周旋，同時上報屋宇署及行政長官。

相關調查上周在網上媒體播放，即時引來全城回響。李家超表明嚴肅跟進。屋宇署已到涉事獨立屋檢查，重申再度檢視建灝旗下發展的樓盤。事件曝光前，建灝明知建屋出事仍繼續賣樓。部分事後入市的買家，憂慮血本無歸。銀行也難免戒起心，拒絕承造按揭，亦不會有二手市場。

璫珀複式戶 2億轉售 八年蝕7000萬

【大公報訊】傳統豪宅區交投回暖，個別業主伺機止蝕。西半山璫珀錄大額損手，一伙逾4600方呎複式巨宅以2.12億元轉售，原業主賬面勁蝕逾7000萬元，物業逾8年貶值近26%。

資料顯示，干德道55號璫珀極高層複式5房戶，實用4616方呎，以2.125

億元易手，呎價46036元。原業主2018年初以2.86億元一手買入，持貨逾8年，賬面蝕7365萬元，貶值25.7%，為該廈2015年入伙以來最大額損手。參考西區嘉輝花園最平入場單位，蝕讓金額足以購入14伙282方呎一房戶。翻查資料，干德道31號敦皓頂層4房特色戶，

實用3962方呎，連1461呎平台，今年8月以1.9億元轉手，較8年前造價貶值約1.54億元。今次璫珀成交料為西半山豪宅年內第二大銀碼貶值個案。

皓畋2380萬易手貶29%

何文田佛光街地皮以高於市場估值上限批出，同區二手交投轉活，惟造價未見急彈。代理透露，皓畋9座低層B室3房戶，實用958方呎，以2380萬元易手，呎價24843元。原業主2019年4月以3351.07萬元一手買入，賬面勁蝕971.07萬元，貶值29%。

其次，半山壹號半山徑10號中層戶，實用1975方呎，成交價4248萬元，呎價21509元，較估值4606萬元低約358萬元或7.7%。原業主早於2008年以3250萬元購入，賬面獲利998萬元，18年升值30.7%。

樓齡近半世紀的廣播道舊樓亦獲承接。消息透露，碧麗閣B座高層3室2房戶，實用578方呎，以602萬元成交，呎價10415元。原業主持貨19年，賬面升值約9成。

此外，去年低位入市的業主陸續鎖定利潤。世紀21奇豐區域經理莊瑞生透露，

馬鞍山銀湖·天峰6座低層A室4房戶，實用1564方呎，原業主2025年7月以2020萬元買入，半年前放盤，叫價2450萬元，累減120萬以2330萬元沽出，呎價14898元。持貨約15個月，賬面獲利310萬元，升值15%。

元朗The YOHO Hub單日連錄2宗3房成交。中原地產分行經理林頌宣表示，8座極高層C室，實用535方呎，略減10萬元以1070萬元易手，呎價2萬元。買家為上車客，對後市感樂觀，購入自住。原業主2024年5月以981萬元一手買入，持貨2年多，賬賺89萬元或9.1%。

今年西半山豪宅矚目損手成交

單位	實用面積（方呎）	成交價（元）	買入價（元）	持貨期	貶值金額（元）	蝕幅
西半山敦皓頂層特色戶	3962	1.9億	3.4億	8年	1.5億	44.8%
西半山璫珀極高層複式戶	4616	2.1億	2.8億	逾8年	7365.0萬	25.7%
西半山臻環高層特色戶	1946	7700萬	9638.8萬	12年	1938.8萬	20.0%
西半山敦皓中層D2室	936	1750萬	2854.9萬	10年	1104.9萬	38.7%



手。西半山璫珀有特色戶蝕逾七千萬，資料圖片