信置夥鷹君26.8億奪土瓜灣道項目

每呎樓面地價5068元 低估值逾三成

市區重建

市建局上周僅收3份標書的土瓜灣道／榮光街商住發展項目，中標價遠低市場估計。該局昨日公布項目發展權由信和置業（00083）夥鷹君（00041）財團以26.88億元投得，每呎樓面地價僅約5068元，較市場估值最少低三成。市場預計將來住宅單位賣樓呎價約2.3萬元便有合理利潤。

大公報記者 林志光



◀土瓜灣道／榮光街商住發展項目是市建局的土瓜灣小區重建新社區最後一期，鄰近瑝海和首岸。 大公報記者林志光攝

土瓜灣道／榮光街商住發展項目是市建局的土瓜灣小區重建新社區中最後一期，由於今年樓市向好，加上中國海外（00688）於8月以每呎樓面地價近萬元投得該局附近的浙江街項目，市場對土瓜灣道項目一般較為看好，估計應有6份標書或以上，項目估值約40億至45億元。

黃永光：一年內共投得五幅地

不過，項目上周僅收3份標書，中標價26.88億元同樣令市場感到意外，較估值下限低逾30%，連之前出價勇猛的中國海外，今次也名落孫山。市建局指出，幾間主要發展商均有參與是次投標，入標數量與出價均在預期之內，最終中標價亦相當貼近市價。市建局行政總監蔡宏興表示，本項目將與另外7個正在施工的重建項目產生協同效應，配合該局提出的「海—岸—陸」整體規劃方針，營造更具活力的社區。今次入標發展商，也均有參與土瓜灣新社區的發展。

信置主席黃永光表示，土瓜灣道項目是集團一年內投得的第5幅土地，其餘包括北都區洪水橋片區開發項目。該公司執行董事田兆源補充，今次是集團第二次投得土瓜灣小區項目，而集團發展在小區內的瑝海，銷情理想，今次中標有助進一步發揮集團的經驗及產生協同效應。

需採用組裝合成建築法興建

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，今次招標及中標價均遜市場預期，相信與市建局要求發展商如無合理的理由下，必須運用組裝合成建築法興建項目有關，不少發展商對此技術並未充分掌握，且或要重新尋找新承建商合作。另外，發展商要負責興建兩條行人天橋，以及樓面共超過5.38萬方呎的6項社福設施；加上項目的分紅條款未算吸引，住宅分紅界線較低，商場租售分紅比例又由以往七三比，改為五五分，都減少發展商的發展利潤及所要承擔的風險。他認為，今次招標結果、近期股市及樓市氣氛，以及將來加息預期等，或令發展商短期內會較保守投地。

仲量聯行香港及澳門估價部主管區建強表示，土瓜灣道項目需要興建兩條行人天橋連接周邊發展用地、採用MiC組裝合成建築法、提供社福設施，加上地盤呈不規則梯形，均會增加設計、施工、協調及項目管理上的難度和成本，亦可能影響發展時間表及成本預算的確定性。

區建強認為，現時發展商雖然對住宅市場整體屬審慎樂觀，但對於任何涉及較高技術要求、較複雜發展條款，或存在潛在延誤和成本超支風險的項目，一般都會要求更高風險回報，並透過較保守的出價反映相關不確定性。

土瓜灣道／榮光街項目資料

地盤面積	58933方呎
住宅樓面	441997方呎
商場樓面	88399方呎
成交價	26.88億元
每呎樓面地價	5068元
落成日期	2032年
中標者	信置夥鷹君

爛頭營石屋288萬成交 信置家族：保育活化

【大公報訊】大嶼山大東山爛頭營3號石屋，日前通過拍賣行以288萬元成交，由信和置業（00083）黃氏家族旗下黃廷方慈善基金，聯同大澳文物酒店投得。信置表示，很高興投得這幢位於大東山山頂逾百年歷史的石屋。黃廷方慈善基金與大澳文物酒店將保育石屋，活化為高山休憩區，供來自本港以至世界各地探索香港絕美山巒景致的遠足者和生態旅遊愛好者使用，稍事休息，同時歡迎享用自動販賣機提供的港式涼茶及朱古力熱飲。

爛頭營石屋群位於大東山，共22間，當初用作華南基督教傳教士的避暑營地，至今有近百年歷史。拍賣的3號石屋，地盤面積約2500方呎，屬群內面積最小，沒水電供應，而上一手業主是香港電影導演翁維銓。

爛頭營3號石屋日前以38萬元底價開賣，吸引20組準買家競投，最終以288萬元成交，全程僅11分鐘，其間承價共50口，較開價搶貴6.6倍。據悉當中不乏外國人士競投。



◀爛頭營3號屋以288萬元拍賣成交。 拍賣行供圖

擎海Ⅱ小檔案

地址	油塘東源街23號
首張價單	128伙
90日即供直減樓價折扣	18%
實用面積	285至503方呎
折實價	395.01萬至766.01萬元
折實呎價	13499至16182元
折實平均呎價	14611元
預計關鍵日期	2028年12月



▲李嘎（右二）表示，發展商擎海Ⅱ首張價單推出128伙，共提供4種付款方法。 受訪者供圖

擎海Ⅱ首推128伙 入場費395萬

【大公報訊】九龍區新盤再出征。越秀地產（00123）旗下油塘擎海Ⅱ，昨日（19日）首推128伙，折實平均呎價14611元，比擎海Ⅰ首批賣貴4.5%，撇除景觀及座向因素，實際平均加價1%。一房折實「4球」有找，最平395.01萬元起，周六收票，下周發售。

越秀地產（香港）總經理李嘎指出，擎海Ⅱ首張價單推出128伙，包括81個一房及47個兩房戶，實用面積285至503方呎，發展商提供4種付款方法，其中90日即供直減樓價折扣額18%，折實395.01萬至766.01萬元，折實呎價13499至16182元，折實平均呎價14611元。

周六收票 趕下周發售

一房入場單位為2座5樓E室，實用面積289方呎，折實395.01萬元，折實呎價13668元；兩房入場單位為2座5樓C室，實用面積429方呎，折實595.01萬元，折實呎價13870元。全批折實呎價最低單位為2座3樓G室，實用面積323方呎，折實價436.01萬元，折實呎價13499元。

李嘎表示，該盤首張價單撇除景觀及樓層因素，實際加幅約1%，相當克制。昨日開價後，示範單位隨即對外開放，本周六開始收票，爭取下周進行首輪銷售。

擎海Ⅰ於9月登場，首批單位折實平均呎價13988元，創近10年市區新盤最低開價，至今累售583伙，套現35億元。相隔近兩個月，Ⅱ期首批賣貴約4.5%。

中原地產亞太區副住宅兼住宅部總裁陳永傑表示，擎海Ⅱ首批開價與Ⅰ期相若，繼續保持九龍市區新盤近10年新低，亦比同區二手有約一成折讓，相信首張價單單位可順利沽清，上期向隅客佔比一半。區內租務交投穩健，平均呎租普遍45至55元，料擎海Ⅱ租金回報可逾4厘。

美聯物業高級董事布少明表示，擎海Ⅱ定價吸引，較同區二手有約一成折讓，首批單位勢將延續即日沽清旺勢，有提價加推空間。預期項目以用家主導，佔整體買家比例約七成。

古洞南項目申寬密度料過關 供應334伙

【大公報訊】方利集團持有的古洞南坑頭大布一幅土地，早前向城規會申請略為放寬密度及高度，以興建低密度住宅，提供334個單位。規劃署不作反對，料今日能獲城規會通過。

該幅連部分政府地在內的土地面積約19.37萬方呎，方利集團數年前已獲批以地積比率1.41倍發展，現再將地積比率提高至1.692倍，擬興建4幢9至10層高住宅，住宅樓面約28.58萬方呎，較之前多約20%，共提供334伙，平均面積達856方呎，較之前303伙多約10%。其中面積431至753方呎的單位佔228個、753至1076方呎的單位佔73個、1076至1400方呎的單位佔33個。項目料可容納近千人居住。因密度上升，住宅高限也調高約5米至主水平基準之上45.25米。

另項目會興建一幢一層高小商場，樓面約3434方呎；一幢連地庫共3層高的停車場連住宅會所，會所面積約1.12萬方呎；一幢4層高安老院，提供100個住宿床位，樓面約3.84萬方呎。

加州花園廣場舖申改建安老院

此外，新地（00016）有意改建元朗加州花園的商場內空置舖位開設私人安老院舍，以滿足安老需求。擬改建為安老院舍的位置在加州花園廣場地下G1至G3及G5至G8號舖位，總建築面積約1.05萬方呎，之前營運多年的幼稚園已停運，另1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，早前向城規會申請將上述舖位改建為一所私營自資安老院，提供90個私營床位，此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。該安老院可在明年改建完成並投入服務。規劃署同樣不作反對下，料城規會今日亦會批准。

莊士中環舊樓批建25層商住大廈

【大公報訊】屋宇署公布，9月份共批出16份建築圖則，住宅及商住發展項目只佔4份，且全屬小型發展項目。

該4份批則包括莊士旗下中環結志街16至20號舊樓重建項目，獲批連一層地庫在內共建一幢25層高商住大廈，總樓面約4.28萬方呎。九龍建業（00034）柯氏家族收購的中環歌賦街35至39A號舊樓，獲批建一幢25層高商住大廈，總樓面3.82萬方呎。由內企鴻榮源集團賴氏家族持有的西環蒲飛路10至16號項目，獲批在2層地庫及4層平台之上，建一幢24層高住宅大廈，總可建樓面約7.54萬方呎。

首三季私宅動工量按年減68%

此外，利嘉閣研究部統計資料顯示，今年首三季私人住宅動工量只約2770伙，較去年同期的8586伙減近68%，料是31年同期新低。另美聯物業研究中心資料顯示，9月份私人住宅落成量錄655伙，按月跌約26.2%；首三季私宅落成量只9642伙，較去年同期的13354伙減少27.8%，料是11年同期新低。差餉物業估價署年初預測全年私樓落成量為16975伙，現只佔56.8%。

登打士街原茶飲舖6.2萬招租 較舊約減5%

【大公報訊】香港茶飲市場競爭激烈，再有內地茶飲品牌縮舖「瘦身」。「大口九輕乳茶」攻港首個落腳點旺角登打士街店舖，開業不足兩年黯然落閘。據市場消息透露，業主收回舖位後重新招租，月租由原先約6.5萬元象徵式調減3000元至6.2萬元，呎租仍高見517元。

翻查資料，「大口九」於2024年8月攻入本港市場，首店登陸登打士街達利大廈地下5號舖，面積約120方呎，月租約6.5萬元，呎租約542元。品牌以「輕乳茶」及嶺南特色水牛奶系列作招徠，主打順德雙皮奶、波霸水牛奶茶等產品，一度吸引不少市民及旅客光顧。然而，新鮮感過後未能站穩陣腳，旺角店最終失守，近日經已低調離場。

該舖業主收回舖位後重新招租，有指由原先月租約6.5萬元減價至6.2萬元，減幅約4.6%，呎租約517元。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
HEYTHAIMEI

Notice is hereby given that Tsang Wai Yin of SHOP G3 & G5, G/F, THE UPPER SOUTH, 71 AP LEI CHAU MAIN STREET, ABERDEEN, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of HEYTHAIMEI situated at SHOP G3 & G5, G/F, THE UPPER SOUTH, 71 AP LEI CHAU MAIN STREET, ABERDEEN, 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 : 20 November, 2026

申請酒牌續期公告
喜泰美

現特通告：曾偉賢其地址為香港香港仔鴨脷洲大街71號逸南地下G3及G5號鋪，現向酒牌局申請位於香港香港仔鴨脷洲大街71號逸南地下G3及G5號鋪喜泰美的酒牌續期。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樓酒牌局秘書收。

日期： 2026年11月20日

申請酒牌續期公告
逸翠軒

現特通告：陳力湖其地址爲新界屯門鳴琴路1號山景邨山景商場低層地下119及119A號鋪，現向酒牌局申請位於新界屯門鳴琴路1號山景邨山景商場低層地下119及119A號鋪逸翠軒的酒牌續期。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11月20日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
YAT TSUI HIN

Notice is hereby given that CHAN LIK WU of SHOP NOS. 119 & 119A, LG/F, SHAN KING SHOPPING CENTRE, SHAN KING ESTATE, NO.1 MING KUM ROAD, TUEN MUN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of YAT TSUI HIN situated at SHOP NOS. 119 & 119A, LG/F, SHAN KING SHOPPING CENTRE, SHAN KING ESTATE, NO.1 MING KUM ROAD, TUEN MUN, 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 : 20–11–2026

申請會社酒牌續期公告
匡湖遊艇會

現特通告：劉俊仁其地址為九龍藍田興田邨恩田樓1211室，現向酒牌局申請位於香港新界西貢蠔涌蠔涌第210約地段第526號匡湖居匡湖遊艇會的會社酒牌續期。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11月20日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE
CLUB MARINA COVE LTD.

Notice is hereby given that LAU Chun Yan of Flat 1211, Yan Tin House, Hing Tin Estate, Lam Tin, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of Club Marina Cove Ltd. situated at Marina Cove, Lot 526, D.D. 210, Ho Chung, Sai Kung, 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 : 20th November, 2026.

申請編號：61–58237
職位名稱：倉務員
申請人數：2人
每周工作日數：6天
工資：每月$16270（不包括超時工資）
每天工作時間（扣除休息時間/用膳時間）
10:00–19:00
（用膳/休息時間：13:00–14:00）
不需輪班工作，每天工作8小時
語文要求：
會話● 一般粵語會話、略懂英語會話
讀寫● 一般中文讀寫
最低入職要求：● 中三程度
● 1年相關工作經驗
工作地址：粉嶺
聯絡電話：29690888

申請編號：61–58237
職位名稱：會計文員
申請人數：1名
每周工作日數：6天
工資：每月$17910（不包括超時工資）
每天工作時間（扣除休息時間/用膳時間）
10:00–19.00
（用膳/休息時間：13:00–14:00）
不需輪班工作，每天工作8小時
語文要求：
會話● 一般粵語會話、略懂英語會話
讀寫● 一般中文讀寫
最低入職要求：● 中三程度
● 1年相關工作經驗
工作地址：粉嶺
聯絡電話：29690888

一德貿易有限公司
（空缺編號：61–56014）

職位名稱：廚房助理
薪　　金：HKD16,110.00（不包括超時工資）
職位名稱：侍應生
薪　　金：HKD15,820.00（不包括超時工資）
職位名稱：洗碗員
薪　　金：HKD15,920.00（不包括超時工資）
工作地區：銅鑼灣
工作時間：每周6天，每天9小時
10：00–14：00，17：00–22：00
（用膳/休息時間：14：00–17：00）
入職要求：小六程度，一年相關經驗(不需要技能測試)
聯絡方法：本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請致電：2969 0888查詢/安排面試。