

樓市回暖 滬今年首拍誕兩區域地王

上海昨日迎來2025年首場土拍，當天共有虹口、浦東、松江和奉賢4宗地塊出讓，最終共計攬金159.26億元（人民幣，下同）。其中虹口、浦東地塊吸引多家房企爭搶，樓板價都刷新原先區域內的紀錄，成為區域地王。地產分析師表示，第一次土拍就出地王，極大釋放樓市回暖信號，讓市場更期待小陽春的到來。

●香港文匯報記者 孔雲瓊 上海報道

此次拍賣的虹口區地塊周邊相當成熟，東南方是地標大盤瑞虹新城，生活配套齊全，太陽宮、月亮灣是板塊內重要的商業中心；北面就是10號線郵電新村站。地塊分別吸引中海、保利發展、招商和綠城聯合體、華潤和越秀聯合體、金茂和慶隆聯合體共5家拍賣主體參與競爭，經180多輪激烈競投後被金茂聯合體以89.63億元拿下，溢價率38.2%，樓板價為117,474元/平方米，成為虹口區最新地王。旁邊的瑞虹新城目前二手房價14萬元/平方米左右。本次地塊樓板價就已接近12萬元/平方米，市場預測未來售價有望在16萬-18萬元/平方米。



●是次位於虹口區的「新地王」由金茂聯合體拍得。

資料圖片

浦東區的地塊也是當天的熱門，有6家拍賣主體參與，最終華潤和越秀聯合體以50.9億元價格拿下，溢價率33.4%，樓面地價約7.47萬元/平方米，該樓板價也再度刷新原先區內的紀錄。

浦東地王樓板價創新紀錄

另外，國貿、金地和星獅聯合體以8.15億元的總價、2.62萬元/平方米單價，拿下松江新城地塊；龍湖和建華聯合體以約10.56億元總價拿下了奉賢新城商住混用地塊，樓面地價2.047萬元/平方米，為當日單價最低地塊。

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進認為，

從實際交易情況看，說明2025年一線城市的優質地段受到了房企的青睞和認可。總體而言，上海土地市場立足於房地產止跌回穩和向好發展態勢，企業投資信心進一步增強。

分析料市區房價續上行

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，昨日拍賣的四幅地塊均產生溢價，說明房企在拿地的積極性上繼續保持不錯的信心，也顯示出對未來市場的信心。從市區的兩幅地塊熱鬧程度要高於郊區地塊，以及國企、央企拿地的堅決程度相當高情況來看，預示未來上海市區房價還會向上突破，也提升樓市持續好轉的預期。

憧憬預算案有好消息 新地兩盤連環推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場憧憬下周公布的新一份財政預算案有利好樓市消息，剛於前日中標東涌住宅地的新地副董事總經理雷霆昨表示，預期與港鐵合作天水圍YOHO WEST PARKSIDE快將批出預售樓花同意書，期望下星期內開價，而集團位於西沙SIERRA SEA將會緊隨其後推出，並指未來集團亦會積極參與及研究每一項政府推出的投地項目。

「朗天峰」截收逾1.4萬票

另一邊廂，嘉里建設位於元朗「朗天峰」首輪250伙昨日下午2時截票，累收逾14,000票，超額登記約55倍。該批單位於明天發售。發展商表示對票量感到滿意，期望明天開售時買家們能選購心儀單位。

「皇都」第三輪賣20伙

新世界發展營業及市務(特別項目)部總監何家欣表示，北角「皇都」全盤至今累售254伙，套現超過28.7億元。該盤前晚隨即加推63伙，並於周日（23日）進行第三輪銷售，以先到先得形式發售20伙。「皇都」周日發售的20伙，包括5伙一房及15伙兩房，實用面積359至539平方呎，主打中高層單位，折實價680萬至1,481.2萬元，折實呎價18,942至29,826元。

「南首」周六起收票

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，九龍城「南首」昨日起對外開放示範單位，參觀人士以年輕家庭為主，更不乏投資客，參觀秩序良好暢順，項目將於本周六起開始收票。

「澄天」下周標售17伙海景戶

另外，英皇國際旗下香港仔「澄天」加推17伙精選高層海景戶於下周一起招標發售。是次加推單位分佈於19至25樓(不設24樓)的高層海景戶，包括13個一房及4個兩房單位，實用面積287平方呎至400平方呎。

城市規劃條例(第131章)

尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》（下稱「條例」）第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2024年11月1日將《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28》（下稱「圖則」）發還城市規劃委員會（下稱「委員會」）以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/29》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/29》，會根據條例第5條，由2025年1月17日至2025年3月17日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 新界荃灣西樓角路38號荃灣政府合署27樓荃灣及西九龍規劃處；以及
- (v) 九龍旺角聯運街30號旺角政府合署地下油尖旺民政事務處。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2025年3月17日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；以及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政长官會同行政會議根據條例第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引（下稱「指引」），而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁（http://www.tpb.gov.hk/）下載。

收納了有關修訂項目的《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/29》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號測繪處九龍地圖銷售處發售（將於2025年2月3日起開閉）。有關《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/29》可供查閱的地點及時間，以及《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/29》的電子版可於委員會的網頁瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁（https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K1_29.html）供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 核核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章)

對尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A項 — 把位於尖沙咀育才道11號，涵蓋香港理工大學主校園的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，由主水平基準上45米修訂為主水平基準上90米。

根據《鐵路條例》(第519章) 批准並已竣工的香港鐵路(東鐵綫)及香港鐵路(屯馬綫)須當作為根據《城市規劃條例》第13A條獲得核准，並在圖則上顯示，以供參考之用。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「食肆」、「碼頭」及「商店及服務行業」，並把該《註釋》第二欄用途內的「政府用途」修訂為第一欄用途。
- (b) 把「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶《註釋》第二欄用途內的「食肆」及「商店及服務行業」修訂為第一欄用途。
- (c) 刪除「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶《註釋》內有關附屬用途的「備註」。
- (d) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》內有關附屬用途的「備註」。
- (e) 把「住宅（甲類）」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業（未另有列明者）」。
- (f) 刪除「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。

城市規劃委員會

2025年1月17日

城市規劃條例(第131章)

規劃許可申請

依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第16(2D)條，以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱，以及在城市規劃委員會（下稱「委員會」）的網站(http://www.tpb.gov.hk/)瀏覽－

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及
- (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。

按照條例第16(2F)條，任何人可就有關申請向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞（委員會秘書處：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網站送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「根據城市規劃條例公布規劃許可申請及覆核申請以及就申請提交意見」的規劃指引。有關指引可於上述地點，以及委員會秘書處索取，亦可從委員會的網站下載。

按照條例第16(2i)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i) 及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)、於會議前上載至委員會網站，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網站上查閱決定摘要。

附表

申請編號	地點	申請用途	就申請提出意見的期限
A/NE–TKLN/94	新界打鼓嶺北文量約份第78約地段第1650號(部分)及第1657號(部分)	擬議臨時填土工程作准許農業用途的行李通道（為期3年）	2025年2月28日
A/NE–TKLN/95	新界打鼓嶺北松園下丈量約份第78約地段第390號餘段(部分)和毗連政府土地	擬議臨時商店及服務行業（士多）（為期3年）	2025年2月28日
A/YL–TT/696	新界元朗大棠丈量約份第119約地段第1710號C分段餘段、第1710號D分段餘段、第1710號E分段、第1710號C分段第1小分段及第1710號D分段第1小分段	擬議臨時商店及服務行業（為期3年）	2025年2月28日
A/YL–TYST/1302	新界元朗白沙村丈量約份第119約地段第1285號(部分)及第1287號(部分)	擬議臨時商店及服務行業（為期3年）	2025年2月28日
A/YL–TYST/1303	新界元朗白沙村丈量約份第119約地段第990號(部分)、第991號(部分)、第994號(部分)、第1024號(部分)、第1025號及第1026號(部分)和毗連政府土地	臨時貨倉存放建築材料（為期3年）	2025年2月28日
A/H17/143	淺水灣海灘道28號The Pulse	擬議酒店（部分改裝現有商業大廈）	2025年3月7日
A/HSK/551	新界元朗廈村丈量約份第125約地段第650號餘段(部分)	臨時商店及服務行業（便利店）（為期3年）	2025年3月7日
A/MOS/130	新界西貢北約泥涌村毗連丈量約份第167約地段第1053號的政府土地	擬議屋宇（附屬於屋宇的私人花園）	2025年3月7日
A/NE–HT/24	新界粉嶺鶴藪園丈量約份第76約地段第855號D分段（部分）、第855號E分段（部分）、第857號及第858號（部分）	擬議臨時公眾停車場（貨櫃車除外）（為期5年）	2025年3月7日
A/NE–MUP/214	新界沙頭角丈量約份第38約地段第107號(部分)、第109號(部分)、第115號(部分)、第116號(部分)、第117號、第118號、第119號、第120號、第121號、第122號、第123號、第124號A分段、第124號B分段、第125號、第126號(部分)、第127號(部分)、第128號(部分)、第131號、第133號(部分)、第134號、第135號(部分)、第136號、第141號、第142號、第143號、第144號餘段(部分)、第148號、第150號、第151號及第152號和毗連政府土地	擬議臨時貨倉連附屬設施（為期3年）及附屬填土工程	2025年3月7日
A/SLC/189	大嶼山貝澳大嶼山丈量約份第316約的政府土地	擬議公用事業設施裝置（地底電纜、電線桿、撐桿和架空電纜）及相關挖土及填土工程	2025年3月7日
A/TM–LTY/484	新界屯門藍地丈量約份第130約地段第2339號（部分）	臨時批發行業連附屬倉庫（為期3年）	2025年3月7日
A/TM–SKW/131	新界屯門丈量約份第385約地段第271號A分段第1小分段（部分）	擬議臨時商店及服務行業（為期5年）	2025年3月7日
A/YL–LFS/550	新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第911號B分段餘段（部分）	擬議臨時露天存放建築器材連附屬設施（為期3年）	2025年3月7日
A/YL–PH/1050	新界元朗八鄉丈量約份第111約地段第1831號餘段、第1832號餘段（部分）、第1867號（部分）、第1868號（部分）、第1869號（部分）、第1870號（部分）、第1871號（部分）、第1872號（部分）、第1873號（部分）、第1874號餘段及第1875號餘段（部分）	臨時貨倉及露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料的規劃許可續期（為期3年）	2025年3月7日
A/YL–SK/409	新界元朗石崗丈量約份第112約地段第686號（部分）及第687號餘段	臨時商店及服務行業（汽車陳列室）連附屬設施（為期5年）及相關的填土工程	2025年3月7日
A/YL–TT/700	新界元朗石塘村丈量約份第116約地段第1632號（部分）、第1633號（部分）、第1634號（部分）、第1635號（部分）、第1636號（部分）、第1637號A分段（部分）及第1637號B分段（部分）	填土工程以作准許的農業用途	2025年3月7日
A/YL/325	新界元朗元龍街丈量約份第116約地段第392號餘段和毗連政府土地	臨時商店及服務行業（為期6年）	2025年3月7日
A/NE–MKT/43	新界打鼓嶺丈量約份第82約地段第758號餘段（部分）	擬議臨時貨倉存放汽車零件（為期3年）	2025年3月14日
A/NE–TKLN/96	新界打鼓嶺北丈量約份第80約地段第20號餘段（部分）、第21號（部分）、第22號（部分）、第23號（部分）及第25號（部分）	臨時度假營（為期3年）	2025年3月14日
A/TM/597	新界屯門桃園圍丈量約份第130約地段第538號C分段第1小分段及第538號D分段第1小分段	擬議屋宇（新界豁免管制屋宇–小型屋宇）	2025年3月14日
A/TWW/132	荃灣深井青山公路深井段33號碧堤半島碧堤坊第五層(部分)	擬議略為放寬最大非住用總樓面面積限制，以作准許的社會福利設施	2025年3月14日
A/YL–KTN/1091	新界元朗錦田丈量約份第109約地段第1356號(部分)、第1359號(部分)、第1360號(部分)及第1373號(部分)	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬露天貯物及設施和相關的填土工程（為期3年）	2025年3月14日
A/YL–KTS/1062	新界元朗錦田丈量約份第103約地段第502號餘段及第507號A分段餘段	擬議臨時貨倉（存放建築材料）及相關的填土工程（為期3年）	2025年3月14日
A/YL–MP/387	元朗米埔丈量約份第104約地段第2942號A分段餘段（部分）、第2952號及第2953號	擬議臨時商店及服務行業（電動貨車銷售）及電動貨車充電站（為期3年）	2025年3月14日

2025年2月21日

城市規劃委員會