

獨家代理

跑馬地 住宅發展用地

香港跑馬地冬青道 3-7A 號

(聯合出售11/12業權份額)

仲量聯行資本市場
2026年



跑馬地

傳承經典奢華，坐擁港島核心

目錄



物業亮點及銷售流程

04

香港住宅市場

05

物業位置及學校網絡

06

地段詳情及業權表

08

政府租契及城市規劃

12

重建方案

16

附錄 1:
建築圖則

17

附錄 2:
該區近期成交記錄

23

物業亮點及銷售流程

仲量聯行作為獨家代理，欣然呈獻港島核心豪宅區跑馬地的罕有住宅地皮收購機會。

此地段佔地約15,900平方呎，具潛力發展為6層高（另加一層開敞式停車間）的住宅項目。

項目亮點

- 業權整合優勢：**現有大多數業主同意以聯合出售方式轉讓11/12業權份數。餘下業權可根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）完成收購，確保全面掌控地皮作整體重建
- 稀缺價值：**位處跑馬地中心地帶，屬區內近年罕有放售的地皮

出售流程

- 公開招標：**11個住宅單位將以公開招標形式出售
- 截標時間：**2026年3月17日，星期二下午4時（香港時間）

查詢安排

- 招標文件：**意向買家可提前聯絡仲量聯行索取
- 物業視察：**可預約實地考察及查閱業權文件

物業

香港跑馬地冬青道3-7A號

- 3號 - IL5503 S.A ss1 (車庫: IL5503 S.A ss3)
- 3號前方 - IL5503 S.D, IL5503 S.E
- 5號 - IL5503 S.F, IL5503 S.Ass2 (車庫: IL5503 S.A ss4)
- 7號 - IL5503 S.G, IL5503 S.A RP (車庫: IL5503 S.A ss5)
- 7A號 - IL5503 RP (車庫: IL5503 S.A ss6)

地段編號

自1939年5月8日起計75年期，可續期75年

土地使用權

約15,900平方呎（根據備忘錄UB231856）

地盤面積

A類地塊

地塊級別

約15,820平方呎（根據已批核的建築圖則）

現有總樓面面積

約15,303.18平方呎 / 1,421.70平方米（根據差餉物業估價署）

現有實用面積

約33,390平方呎（根據分區計劃大綱圖上的地盤覆蓋率35%及6層樓高）

- 最大地積比率：2.1倍

最大重建總樓面面積

1954

入伙紙日期

該物業將以現狀出售，部分交吉，部分連同租約出售。

投資機會

本次銷售涵蓋該物業12個單位中的11個，約佔91.7%的不可分割業權份數。買家如欲收購剩餘單位，需根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）申請強制售賣。

香港住宅市場

豪宅市場交投氣氛轉活

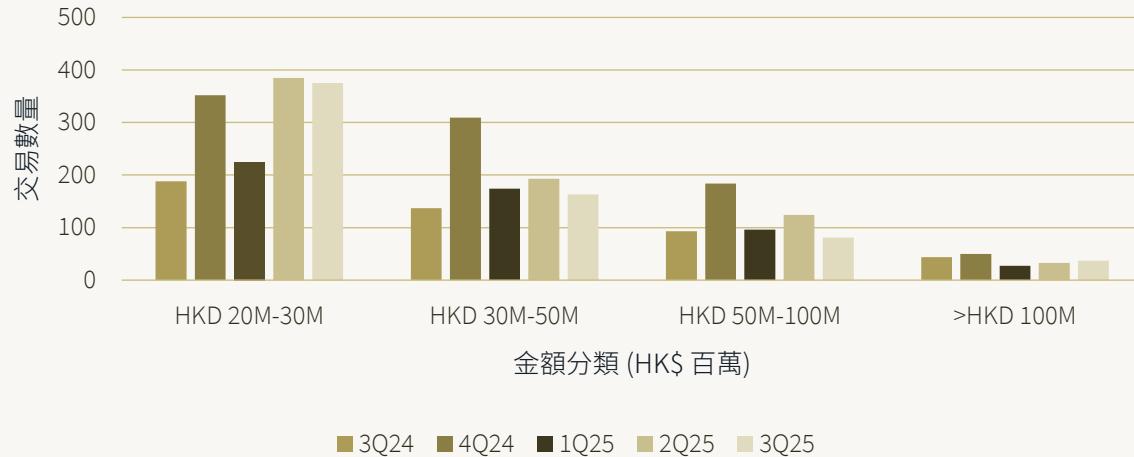
香港超豪宅市場在 2025 年迎來了轉折點。隨著所有樓市「辣招」全面撤銷，加上進入減息週期，市場流動性正重新湧入稀有的住宅資產。這股復甦浪潮由多宗高信心的大額成交帶動，顯示資金正流向優質與稀缺物業。

市場復甦證明：

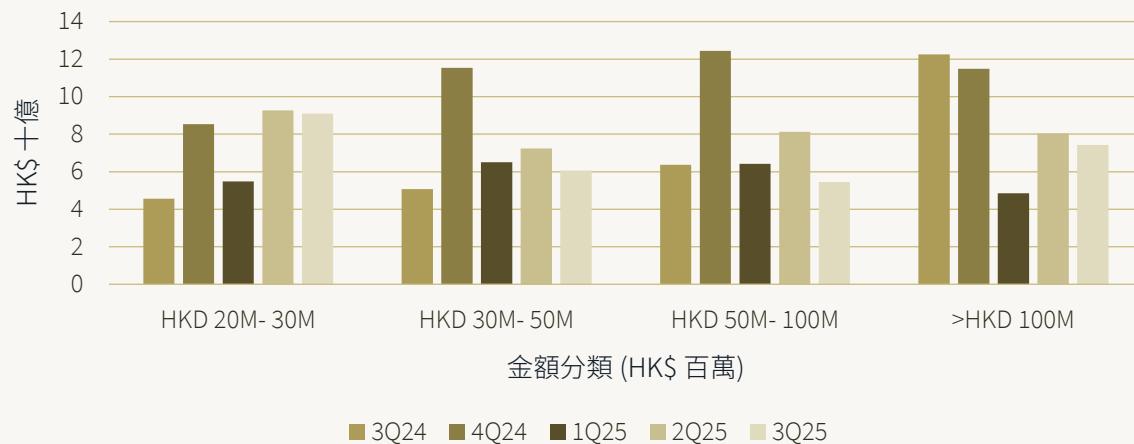
- 港島區一手市場信心十足：**以堅尼地道 33 號 (33 Kennedy Road) 為例，71 個單位當中已售出 68 個，平均成交呎價達 30,000 港元左右。
- 破紀錄指標成交：**深水灣道 6 號 (6 Deep Water Bay Road) 以 22 億港元天價成交 (呎價 14.7 萬港元)，證實超高淨值人士對港島顯赫地段的渴求已重回巔峰水平。

隨著市場於 2025 年初觸底反彈，大額成交的激增預示著信心回歸。香港豪宅市場再次成為亞洲財富保值的首選目標。

香港住宅交易數量



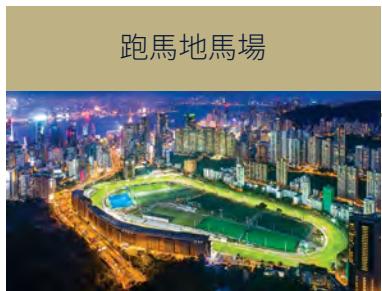
總金額 (HK\$ 十億)



資料來源：EPRC、市場消息、仲量聯行，2025年

投資亮點 – 獨特稀有的物業位置

該物業距離跑馬地馬場僅數分鐘，坐落於一個擁有豐富配套設施的高尚社區。居民可便捷地前往精英教育機構、高級精品店、各類餐廳及優質醫療設施。



優越中小學校網與就學便利性

該物業屬於小一入學校網 (POA) 12及灣仔區中學學位分配 (SSPA)。該區擁有香港最多的英文小學，並且與知名中學有強大的直升學校網絡，對於尋求競爭性學術環境的家長而言，是一個極佳的選擇。以下是教育局提供的分區學校名冊：

小學	中學
官立 (校網12/灣仔區)	
<ul style="list-style-type: none"> 軒尼詩道官立小學 軒尼詩道官立小學 (銅鑼灣) 北角官立小學 (雲景道) 官立嘉道理爵士小學 	<ul style="list-style-type: none"> 何東中學 皇仁書院 鄧肇堅維多利亞官立中學
資助 (校網12/灣仔區)	
<ul style="list-style-type: none"> 佛教黃焯菴小學 李陞大坑學校 瑪利曼小學 保良局金銀業貿易場張凝文學校 寶覺小學 寶血小學 	<ul style="list-style-type: none"> 嘉諾撒聖方濟各學校 聖若瑟小學 聖保祿天主教小學 東華三院李賜豪小學 聖公會聖雅各小學
直接資助計劃 (灣仔區)	
	<ul style="list-style-type: none"> 佛教黃鳳翎中學 北角協同中學 香港鄧鏡波書院 瑪利曼中學 聖公會鄧肇堅中學 嘉諾撒聖方濟各書院
私立/ 國際 (灣仔區)	
<ul style="list-style-type: none"> 白普理小學 (英基學校協會) 禮仁小學 香港道爾頓學校 保良局建造商會學校 香港日本人學校 	<ul style="list-style-type: none"> 法國國際學校 高主教書院 - 小學部 聖保祿小學 香港真光中學附屬小學暨幼稚園

更多港島頂尖學校

港島其他頂尖學校包括聖保祿男女中學和聖若瑟書院等傳統中學，以及漢基國際學校、德瑞國際學校、香港國際學校和新加坡國際學校等國際學校。

這些學校以強大的學術課程而聞名，提供國際文憑 (International Baccalaureate) 文憑和國際 A Level (International A-Level) 等多樣化課程，滿足廣泛的學生需求。

航拍照片



物業相片



車庫



3號及5號



7號及7A號



物業入口



路邊車庫(被逆權管有)



3號及5號天台



7號及7A號天台



花園

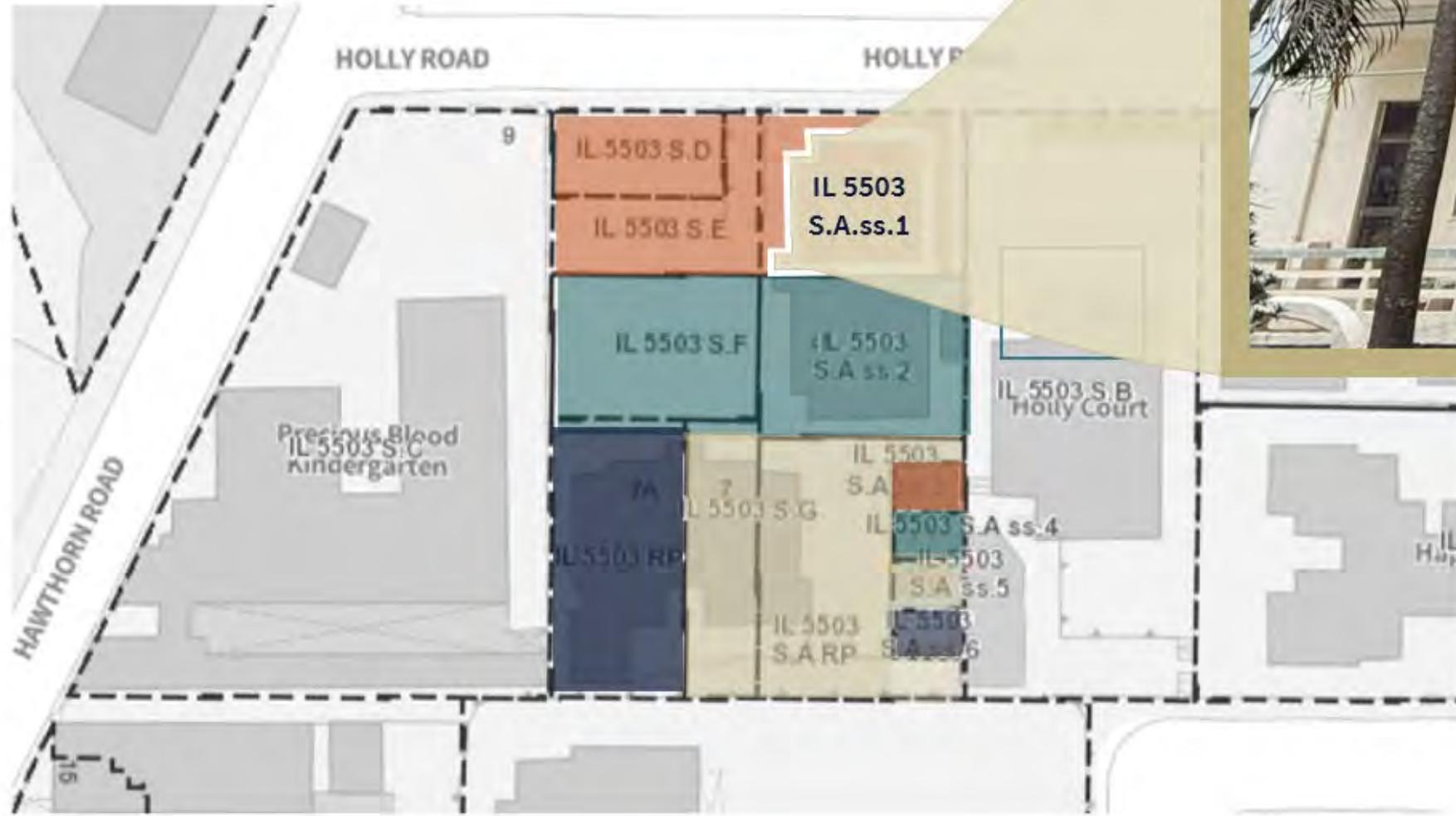
業權表 - 11/12業權份額

		整棟(5/6)		整棟 (6/6)	
		冬青道3號	冬青道5號	冬青道7號	冬青道7A號
2樓		116.8平方米 (約1,257.24平方呎) 分權共有之1/3業權	111.8平方米 (約1,203.42平方呎) 地塊的 1/3 份額及 車庫的1/2業權 (2B號車庫)	106.2平方米 (約1,143.14平方呎) 地塊的 1/3 份額及 車庫的1/2業權 (3B號車庫)	139.1平方米 (約1,497.27平方呎) 分權共有之1/3業權
1樓		116.8平方米 (約1,257.24平方呎) 分權共有之1/3業權及車庫	111.8平方米 (約1,203.42平方呎) 地塊的 1/3 份額及 車庫的1/2業權 (2A號車庫)	106.2平方米 (約1,143.14平方呎) 地塊的 1/3 份額及 車庫的1/2業權 (3號車庫)	139.1平方米 (約1,497.27平方呎) 分權共有之1/3業權及 車庫的1/2業權 (4號車庫) *
G樓		116.8平方米 (約1,257.24平方呎) 分權共有之1/3 [需要強制售賣]	111.8平方米 (約1,203.42平方呎) 地塊的 1/3 份額	106.2平方米 (約1,143.14平方呎) 地塊的 1/3 份額	139.1平方米 (約1,497.27平方呎) 分權共有之1/3及 車庫的1/2業權 (4號車庫)

備註：面積取自差餉物業估價署(RVD)。

*冬青道7A號1樓和2樓共享，根據土地註冊處記錄，它們屬於同一業主。

物業地段



冬青道 3 號, G樓 - 需要強制售賣

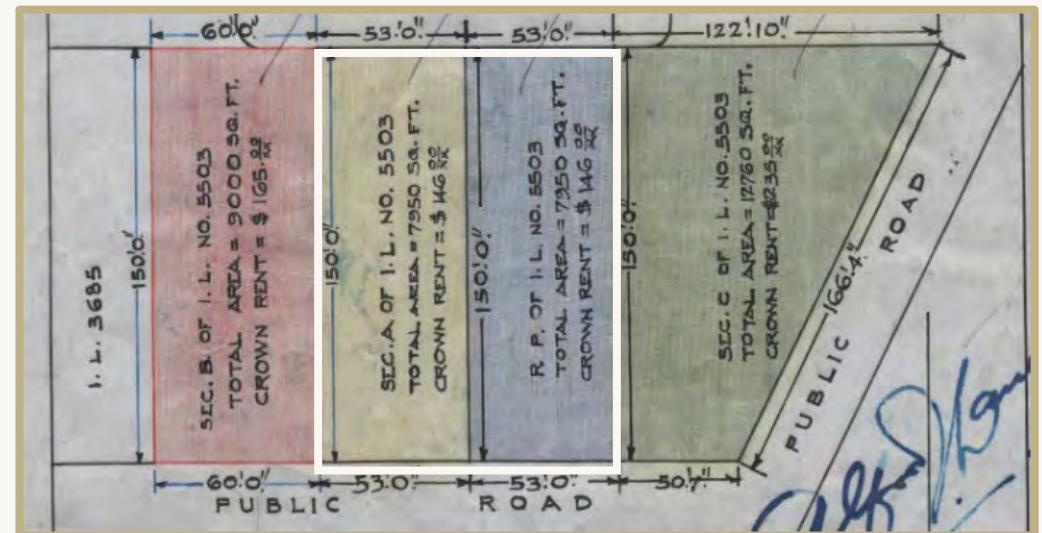
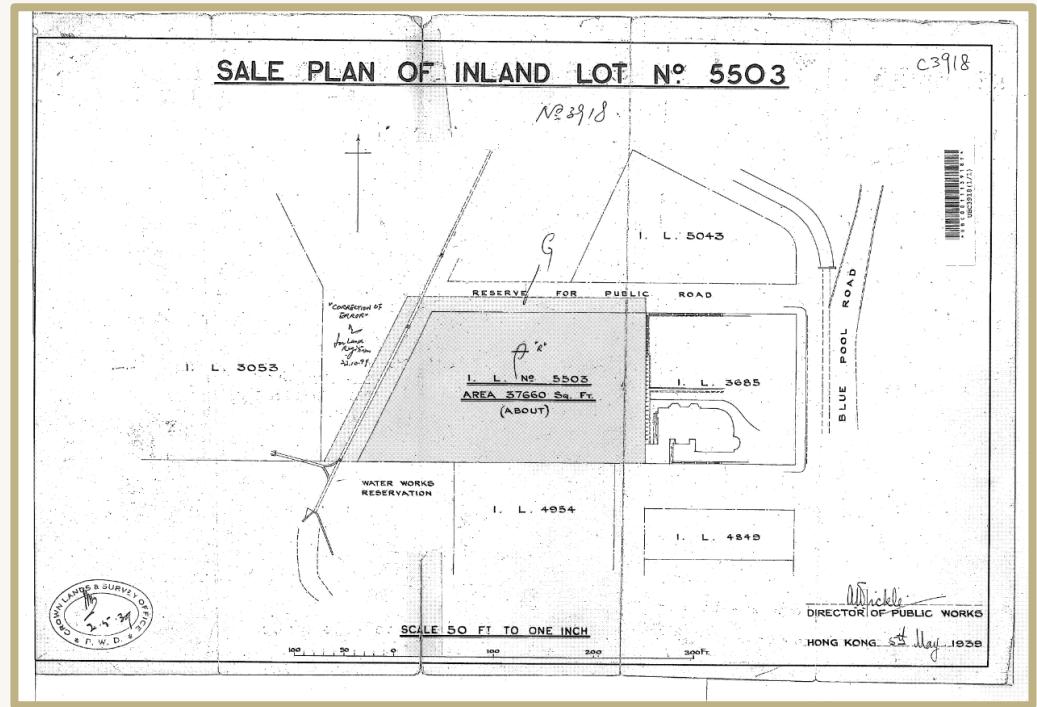


3號
5號
7號
7A號

物業地段

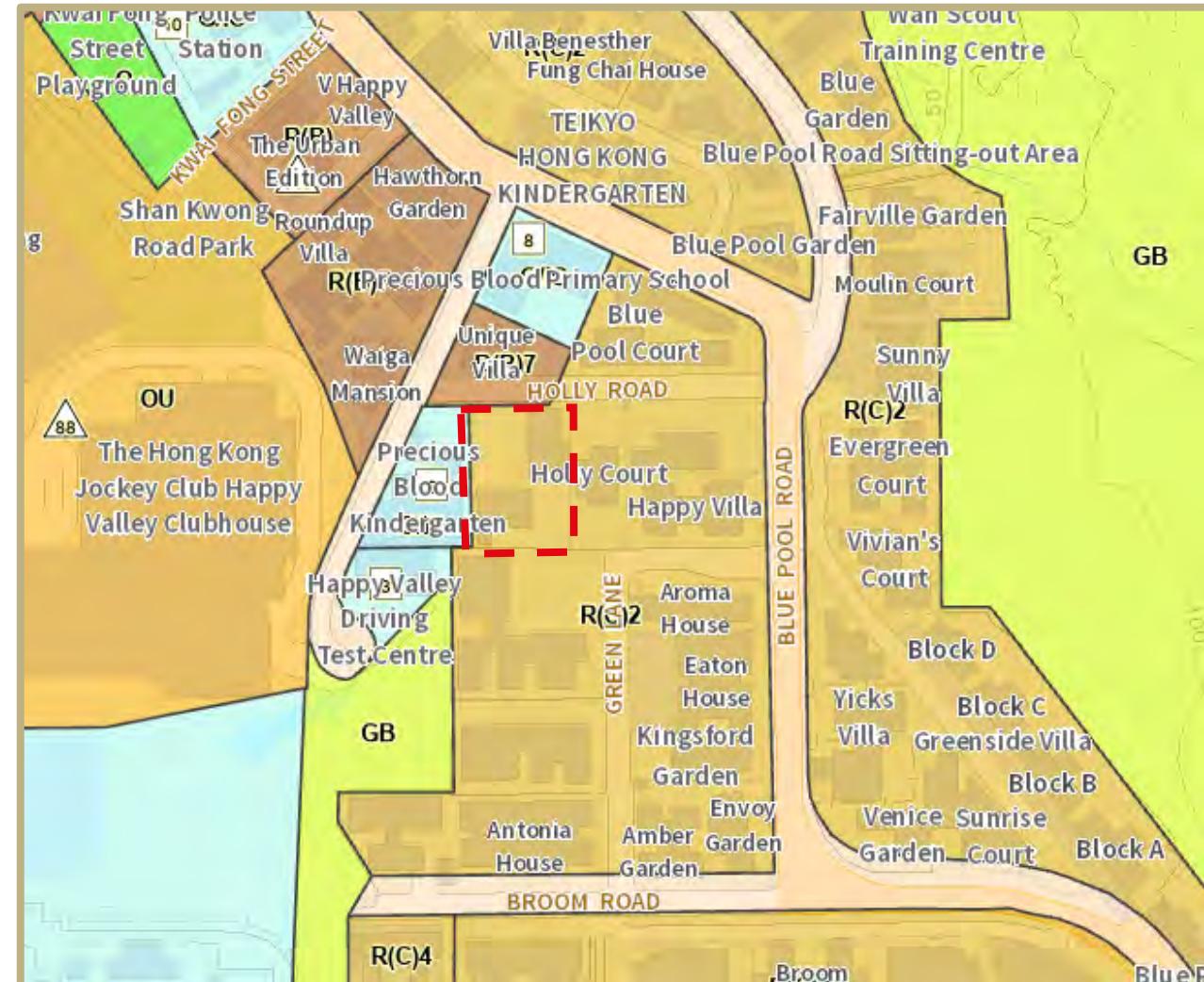
根據內地段第5503號政府租契的一些重要條件：

- 買方不得在該地段上建造任何建築物，除非是歐式獨立屋或歐式半獨立屋。
- 該地段上不得建造超過五座房屋。
- D.D.H.條款（防止有害發展條款）。

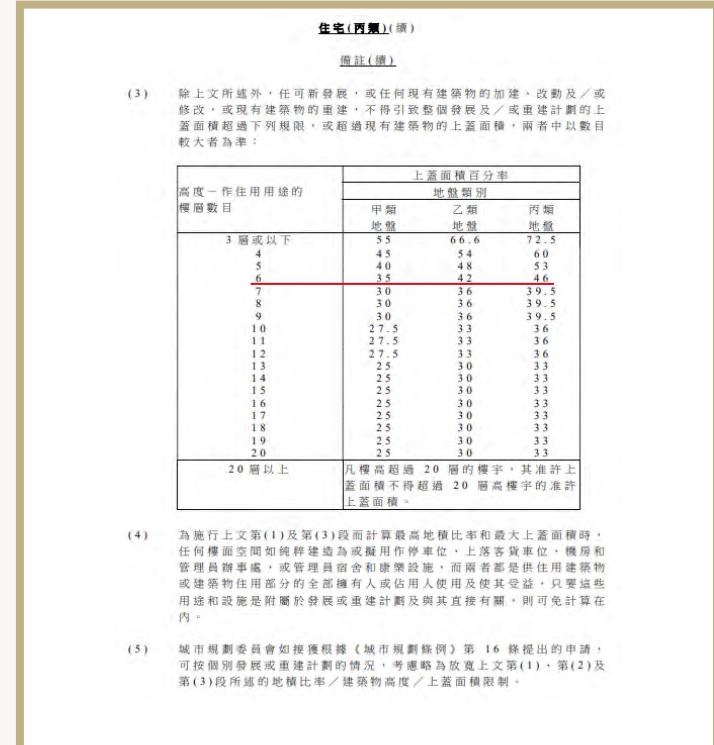
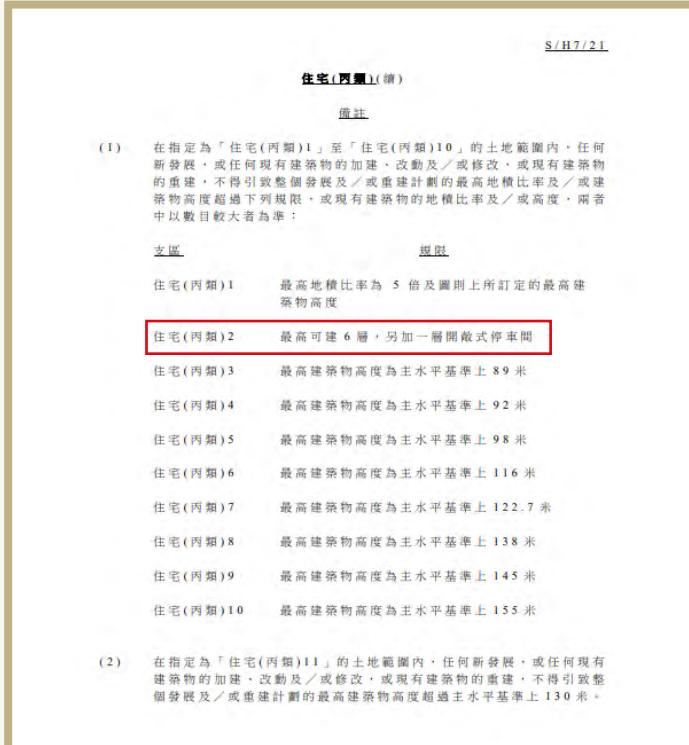
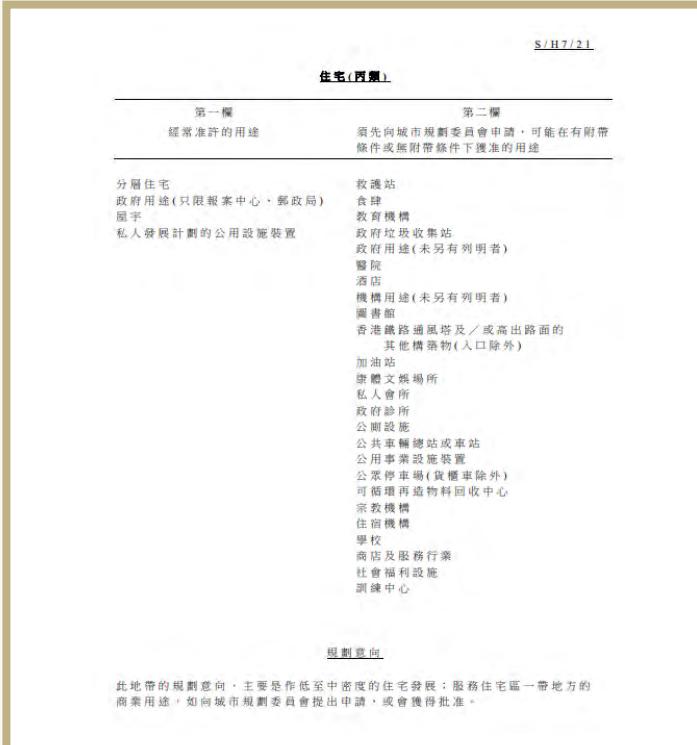


城市規劃限制

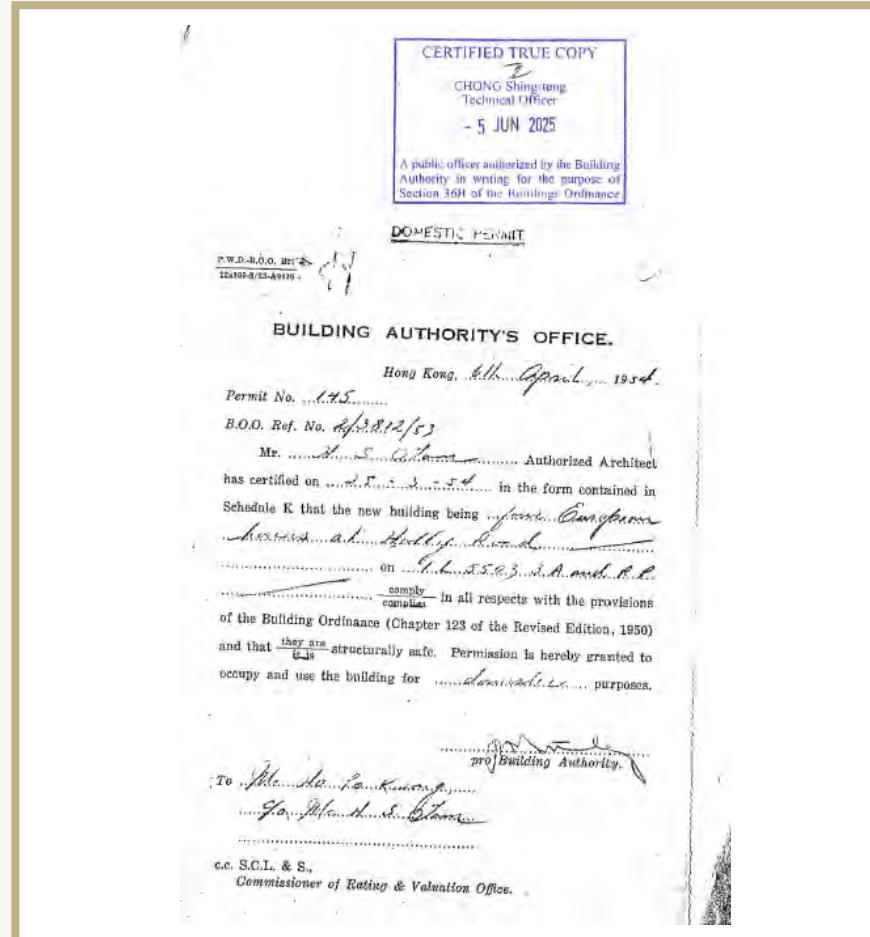
<p>根據2020年12月批准的黃泥涌分區計劃大綱 核准圖編號 S/H7/21，該物業有以下限制：</p>	
用途地帶	住宅（丙類）2
經常准許的用途	分層住宅、屋宇
最大地盤覆蓋率	35%
最大建築高度	最高可建6層，另加一層開啟式停車間（或以地積比率和現有建築物高度為準，以較大者為準）



城市規劃



入伙紙



仲量聯行重建方案建議

現有發展用地建議改建為一幢新的7層住宅大廈。地面將設有停車場，上面5層（1樓至5樓）住宅樓層每層將有4個單位，每個單位面積為1,155平方呎。頂層（6樓）將提供2個較大的單位，每個單位面積為2,310平方呎。



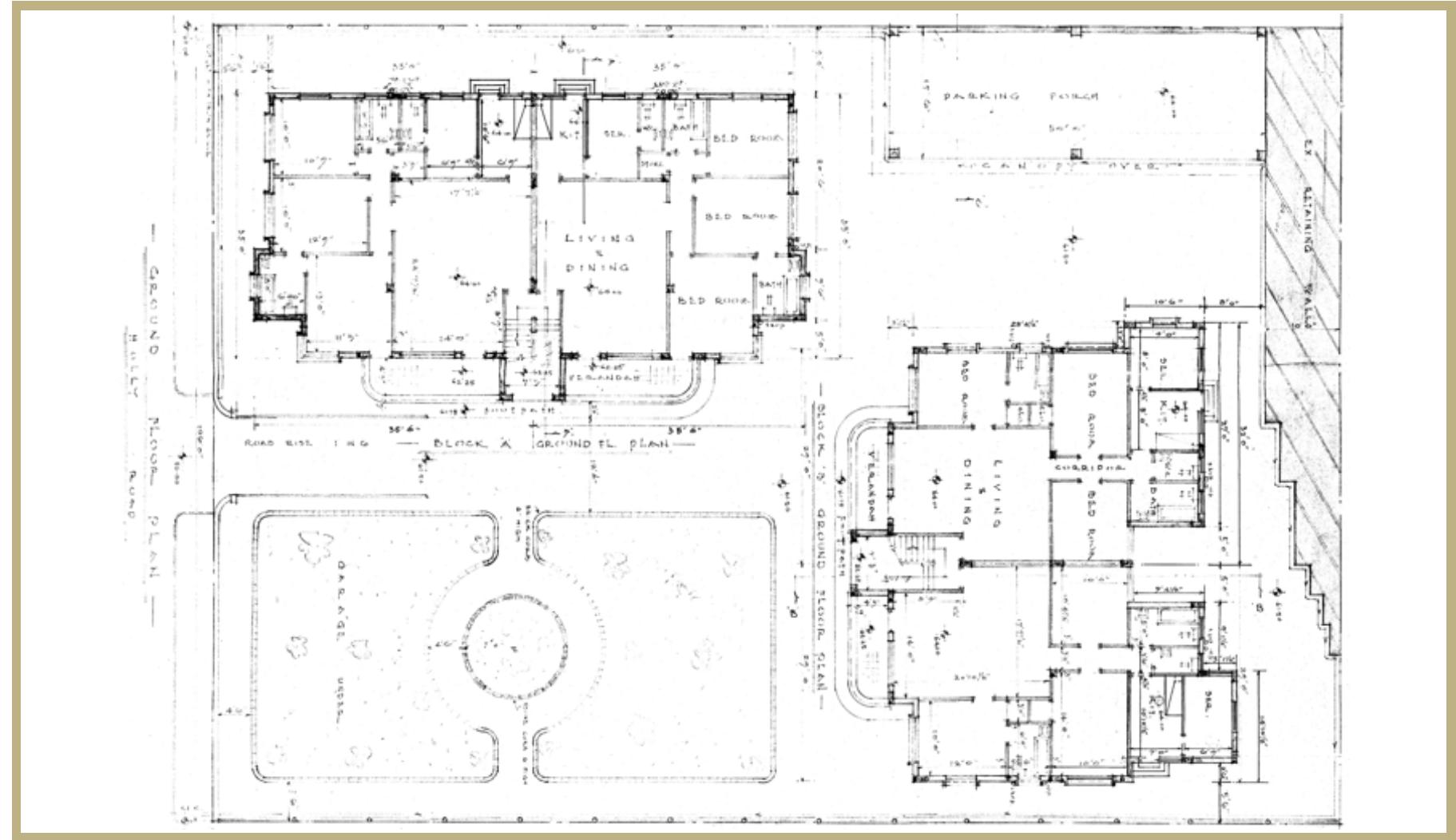
重建計劃表	
地盤面積	約15,900平方呎
建築面積	33,390平方呎
最大地積比率	2.10
住宅假設	
實用率	83%
實用面積	27,714平方呎
單位數量	22
停車位數量	24 (每個標準單位1個, 每個頂層單位2個)

附錄 1

建築圖則

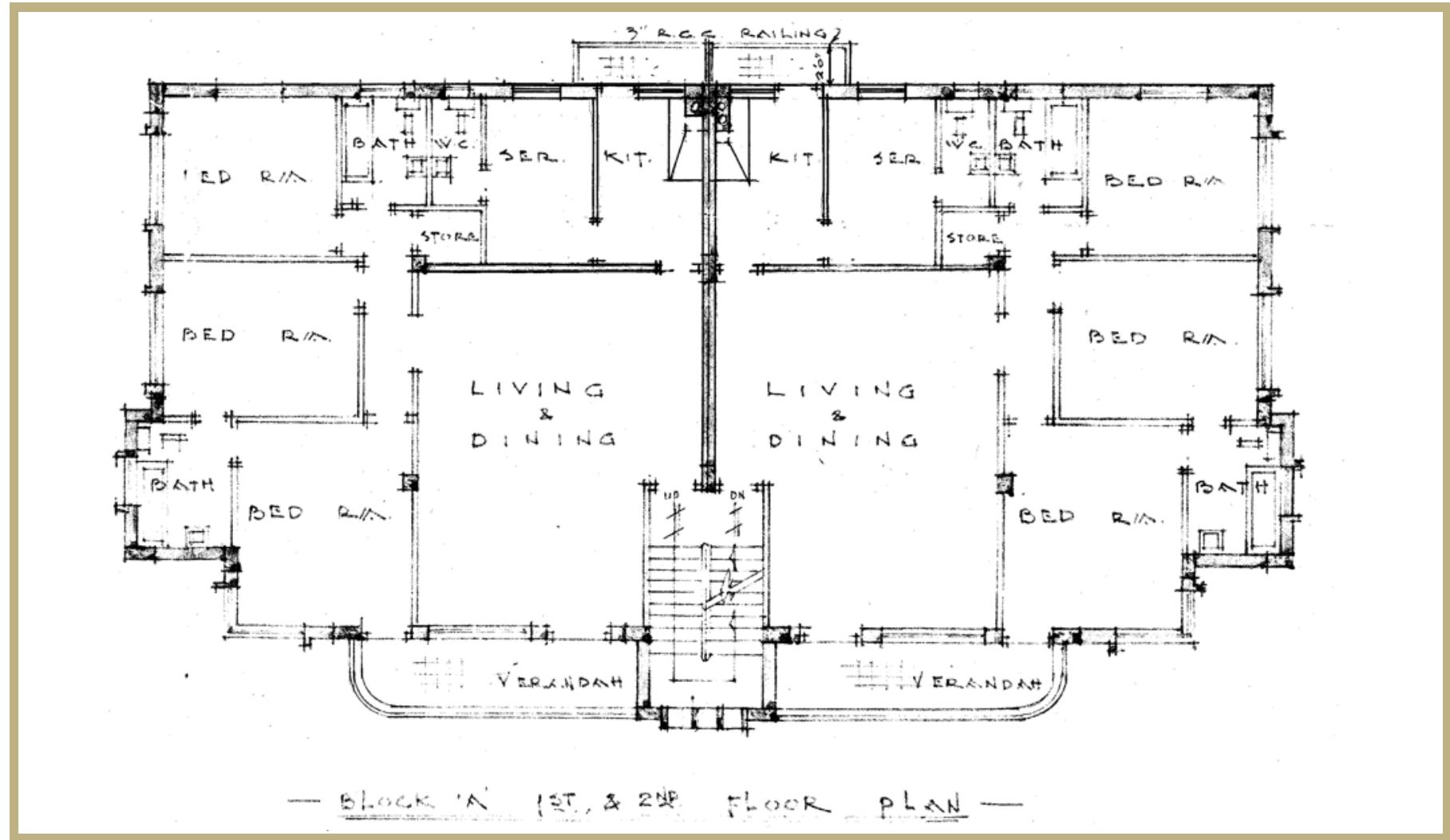
已批准的建築圖則

地下



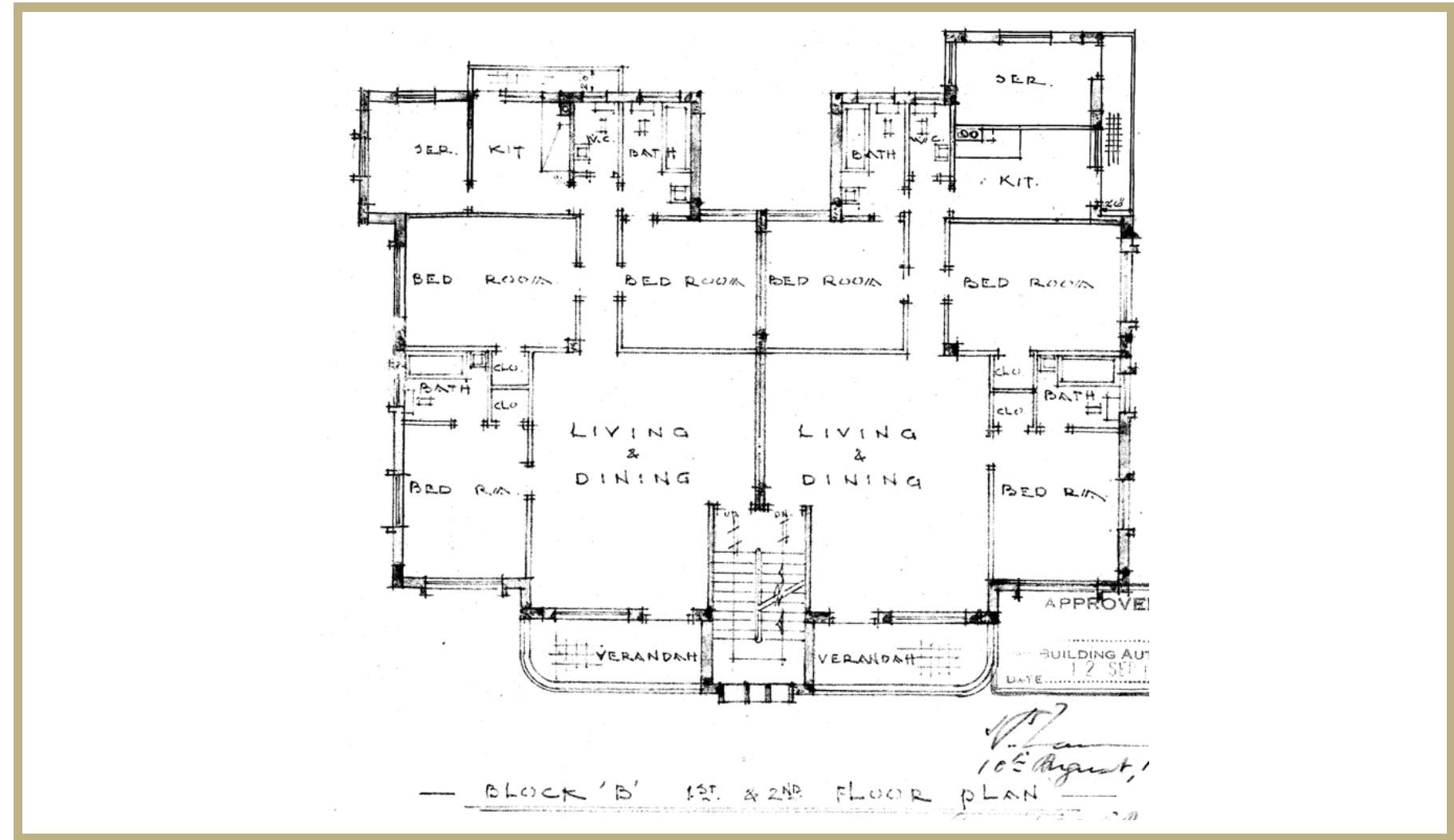
已批准的建築圖則

3號及5號
(A座),
1樓及2樓



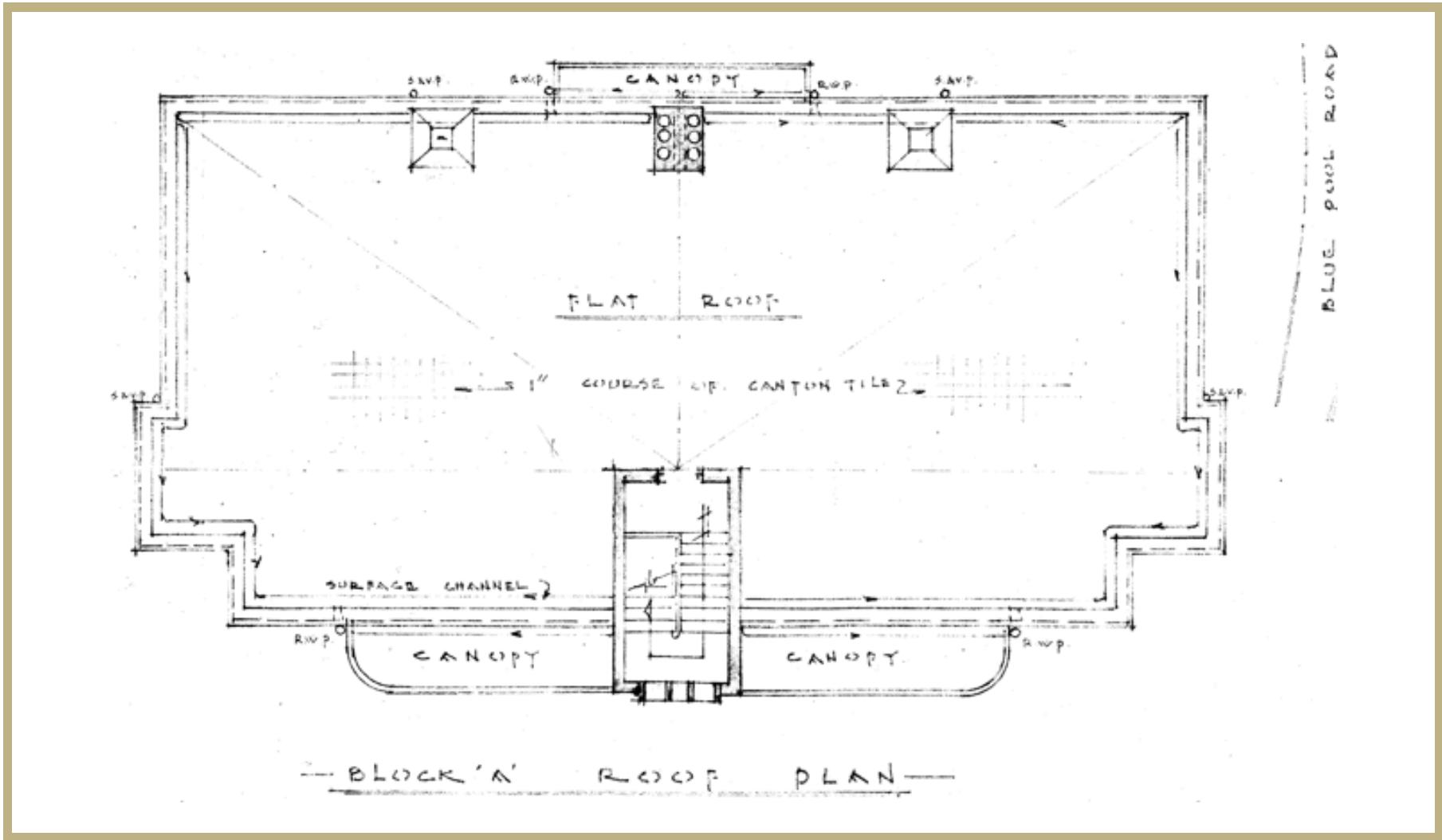
已批准的建築圖則

7號及7A號
(B座) ,
1樓及2樓



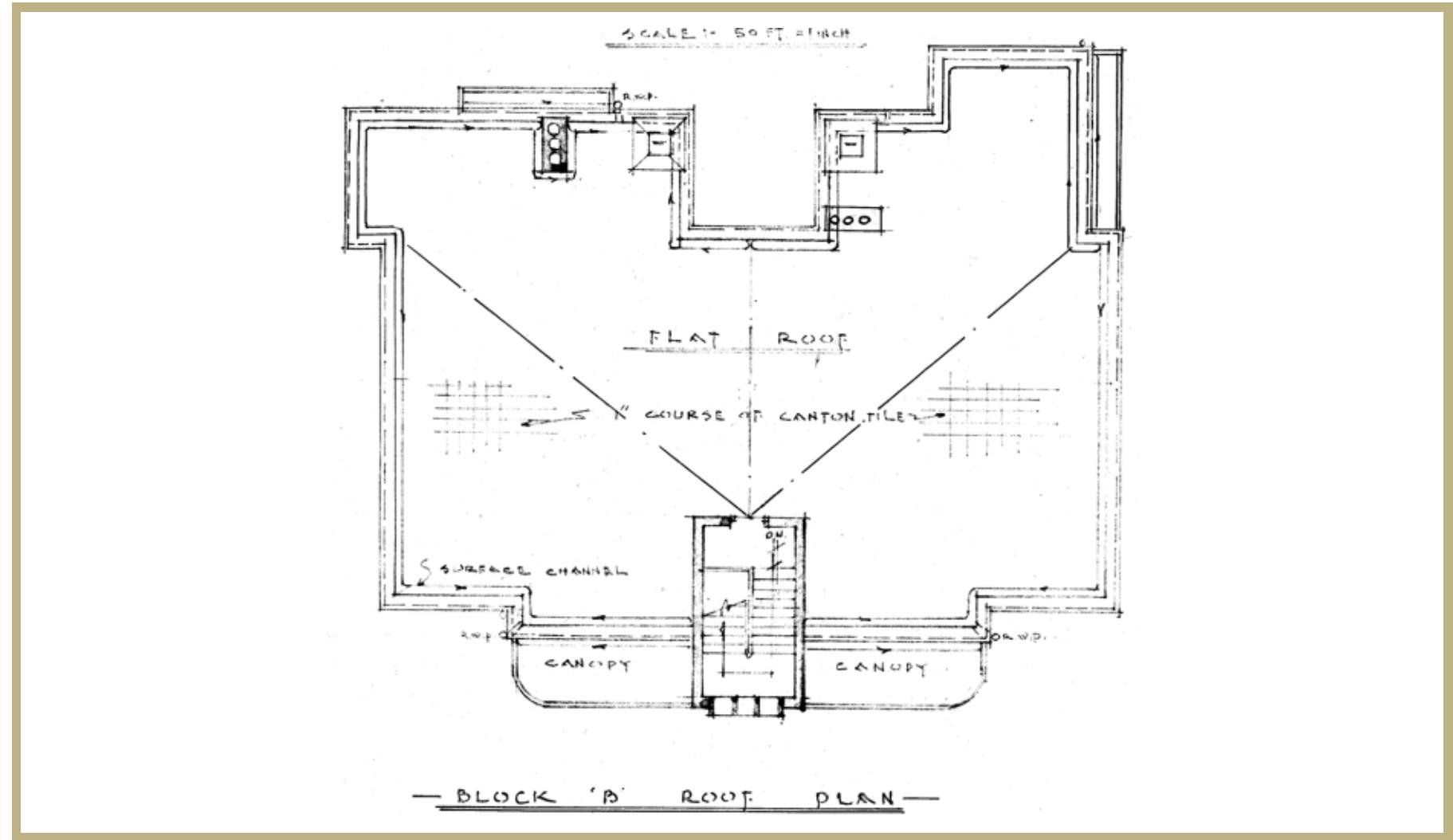
已批准的建築圖則

3號及5號 (A座) , 天台圖則



已批准的建築圖則

7號及7A號 (B座) , 天台圖則



附錄 2

該區近期成交記錄

(按落成年份排序)

該區近期成交記錄

深水灣道6號 (2025 年落成)



交易日期	單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (HK\$ 百萬)	實用面積單價 (HK\$/每平 方呎)
12-2025	獨立屋 1	9,600	2,200	147,000
	獨立屋 2	5,300		

該區近期成交記錄

堅尼地道33號 (2025年落成)



交易日期	樓層及單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (HK\$ 百萬)	實用面積單價 (HK\$/每平方呎)
12-2025	25樓, North	360	11.90	33,064
12-2025	26樓, North	360	12.14	33,725
11-2025	20樓, North	360	11.82	32,819
10-2025	20樓, East	663	22.67	34,192
10-2025	20樓, South	1,033	36.12	34,961
10-2025	22樓, North	360	11.21	31,125
10-2025	23樓, North	360	11.43	31,747
10-2025	1樓, South	1,033	26.65	25,803
10-2025	2樓, South	1,033	26.79	25,931
12-2025	25樓, North	360	11.90	33,064
12-2025	26樓, North	360	12.14	33,725
11-2025	20樓, North	360	11.82	32,819

該區近期成交記錄

One Jardine's Lookout, 宏德街1號 (2024年落成)



交易日期	樓層及單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (HK\$ 百萬)	實用面積單價 (HK\$/每平方呎)
11-2025	6樓, D	559	10.4	18,605
10-2025	20樓, B	535	11.7	21,869
09-2025	25樓, B	515	12.5	24,272
12-2024	27樓, C	1,175	32.9	28,000
11-2024	26樓, C	1,175	31.14	26,500
11-2024	25樓, C	1,175	29.14	24,800
10-2024	5樓, A	180	3.65	20,280
10-2024	25樓, A	179	3.93	21,980
10-2024	1樓, C	536	12.86	24,000
10-2024	17樓, A	180	3.85	21,380
10-2024	12樓, A	180	3.79	21,080
10-2024	10樓, B	538	9.55	17,750

該區近期成交記錄

1 Plantation Road, 種植道1號 (2022年落成)



交易日期	樓層及單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (HK\$ 百萬)	實用面積單價 (HK\$/每平方呎)
12-2025	1期 Plantation Boulevard 1號洋房	5,217	557.9	106,939
04-2023	2期 Plantation Boulevard 12號洋房	4,808	300	62,396
04-2023	2期 Plantation Boulevard 16號洋房	4,982	272	54,597
04-2023	1期 Plantation Boulevard 7號洋房	3,659	364	99,481
04-2023	1期 Plantation Boulevard 9號洋房	4,749	332	69,909
04-2023	2期 Plantation Boulevard 15號洋房	5,013	274	54,658
04-2023	2期 Plantation Boulevard 10號洋房	4,804	332	69,109
04-2023	3期 Plantation Drive F號洋房	4,771	369	77,342

該區近期成交記錄

皇第 Dukes Place, 白建時道47號 (2018 年落成)



交易日期	樓層及單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (HK\$ 百萬)	實用面積單價 (HK\$/每平 方呎)
07-2025	5樓, B	2,763	117	42,345
05-2025	8樓, A	2,760	125	45,290
10-2024	3樓, A	3,976	212	53,320
08-2023	11樓, B	4,283	320	74,714
02-2023	B樓, B	4,000	287	71,785
07-2022	19樓, A	5,515	480	87,035
06-2022	B樓, B	4,075	334	82,022
09-2021	9樓, B	2,763	185	66,956
08-2021	15樓, A	2,761	206	74,470
09-2020	7樓, B	2,763	168	60,830

該區近期成交記錄

The Aster, 山光道7A號 (2017年落成)



交易日期	樓層及單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (HK\$ 百萬)	實用面積單價 (HK\$/每平方呎)
07-2025	30樓, C	617	20.27	32,848
05-2025	21樓, C	617	20.3	32,901
03-2025	18樓, C	617	17.99	29,164
02-2025	7樓, D	699	19.28	27,584
02-2025	2樓, D	699	17.99	25,734
02-2025	26樓, C	617	18.97	30,750
02-2025	11樓, C	617	17.44	28,272
01-2025	9樓, D	699	20.01	28,619
01-2025	3樓, D	617	18.16	25,986

該區近期成交記錄

壹鑾 Regent Hill, 聯興街1號 (2016年落成)



交易日期	樓層及單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (HK\$ 百萬)	實用面積單價 (HK\$/每平方呎)
12-2025	5樓, C	355	6.38	17,972
12-2025	23樓, B	884	18.8	21,267
11-2025	12樓, B	355	6.6	18,592
08-2023	8樓, C	355	9	25,352
05-2023	15樓, D	534	12	22,472
03-2022	16樓, C	355	8.9	25,070

該區近期成交記錄

藍塘道23-39號 (2014年落成)



交易日期	樓層及單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (HK\$ 百萬)	實用面積單價 (HK\$/每平 方呎)
12-2025	31號, A及B	9,186	450	48,682
12-2025	33號, A	4,575	228	49,810
06-2024	29號, B	4,602	250	54,324
02-2024	33號, B	4,602	230	49,978
07-2021	39號, B	4,602	340	73,887
05-2019	35號, B	4,602	334	72,534
05-2019	25號, B	4,602	334	72,534
04-2019	37號, A	4,575	338	73,923
06-2018	27號, A	4,575	306	66,842
04-2018	29號, A	4,575	328	71,694
04-2018	27號, B	4,602	338	73,490

該區近期成交記錄

冬青閣 Holly Court, 冬青道1號 (1992 年落成)



交易日期	樓層及單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (HK\$ 百萬)	實用面積單價 (HK\$/每平方呎)
12-2024	2樓, A	1,098	18.3	16,667
04-2023	7樓, A	1,098	28	25,501
04-2023	6樓, A	1,098	26	23,679

跑馬地住宅發展用地

香港跑馬地冬青道3-7A號

© 仲量聯行 2026 版權所有。

本文件僅作為一般性指引而編製，並不構成任何形式的建議。我們已使用並依賴於普遍被視為權威且信譽良好的來源所提供之資訊，惟仲量聯行並未對該等來源所提供的資訊進行獨立核實。儘管本簡報所載內容係基於誠信並以應有之謹慎態度編製，但對於本簡報全部或任何部分之內容之準確性，仲量聯行不作任何陳述或保證。仲量聯行對於任何一方因使用本簡報而遭受之任何損失或損害（無論是否因疏忽或其他原因所致），概不承擔任何法律責任。未經仲量聯行事先書面許可，不得以任何形式全部或部分複製或轉載本簡報之內容。