

起動東九催旺工廈 全年交投料6800宗

香港文匯報訊(記者 周穎)受政府活化工廈及「起動九龍東」計劃帶動，工廈市況承接上月份升勢，12月份工廈成交宗數顯得相當理想，本月首15日共錄得217宗成交，涉資約10.13億元，兩數字分別按月大幅反彈約60.7%及136%。美聯工商表示，本港的低息環境持續，加上憧憬明年第一季銀行在按揭取態方面將進一步放寬，增強投資者重回市場信心，料今年工廈市場整體成交可達6,800宗水平。



工廈交投承接上月升勢，本月首15日共錄得217宗成交，按月升約60%。

資料圖片
同時，根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，11月份工廈市場共錄得322宗成交，涉資約13.5億元，按月分別上升約17.9%及約17.5%；其中，上月份逾億元成交錄得1宗成為市場焦點，是自去年7月份以來首次錄得逾億元之單一成交，有關交易為觀塘海濱道167-169號地廠，涉資約1.68億元，呎價約8,000元。

事實上，近期地廠交投表現不俗，觀塘華富工貿中心地下1號地廠，上月份亦以約4,475萬元成交，呎價約7,531元。美聯工商董事陳偉志表示，地廠備受追捧，主要因為市場供應有限，加上政府近年積極參與舊區工廈改建及活化，地廠前景被看高一線。(見另稿)

上月28宗摸貨升7.8%

摸貨方面，受利好消息刺激下，投資者入

工廈活化帶動 地廠有價有市

今年觀塘地廠成交個案

大廈	面積 (平方呎)	金額成交 (約/萬元)	呎價 (約/元)
海濱道167至169貨倉	20,000	16,800	8,400
廣生行中心地下3號	2,989	1,600	5,487
美德工業大廈	12,770	6,000	4,699
鴻泰工業大廈地下7號	2,319	695	3,000
榮昌工業大廈地下B室	3,701	1,050	2,837

資料來源：美聯

製表：香港文匯報記者 周穎

案，近期其中一宗較大額的成交位於觀塘海濱道167至169號地廠，面積接近2萬平方呎，成交金額約1.68億元，折合呎價約8,400元。除了因為該單位的地理位置佳，毗鄰觀塘巴士總站，而東九地標甲廈之一的宏利金融中心亦坐落於此，配合以及交通網絡亦見齊備，縱然於工商舖傳統淡季之中仍然吸引買家入市。

九龍灣觀塘地廠呎價上揚

鄒永堅續指，近年工廈地廠備受追捧另一主要原因為市場供應有限，加上政府近年積極參與舊區工廈改建及活化項目，一些地區如九龍灣及觀塘等地廠的呎價走勢凌厲，地廠有價有市，前景被看高一線。由於市場需求殷切，遂帶動不少業主增加放售意慾，如位於興業街美興工業大廈地下A室，面積約15,625平方呎，業主意向金額約1.37億元，折合呎價約8,800元，以連租約形式放售，現租客為汽車維修行業。

受惠於觀塘區持續發展，未來數年仍有多個大型商業項目落成以及郵輪碼頭項目的啟用，裕民坊大型重建等，觀塘會進一步煥發。鄒永堅認為，可塑性大的地廠物業潛力提升，投資價值會獲看高一線。

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

按揭擔保有上限

銀行在審批按揭貸款申請時，主要考慮貸款人的財務狀況及還款能力。自從去年8月政府推出「三招十四式」後，貸款人的供款佔息比率上限，已正式統一為百分之五十，換言之，每月按揭供款不可超過收入的百分之五十。不過有時貸款人基於工作性質關係，比如近年市場上有不少俗稱「freelancer」的自由工作者，沒有既定僱主及收入，較難提供所需的出糧記錄或稅單等收入證明，亦難於計算供款佔息比率，故銀行有機會拒絕此類個案申請，或要求貸款人在按揭合約加入一位有固定收入的擔保人，以便符合申請資格。

計算擔保人供款佔比

理論上，擔保人需要承受貸款人拖欠還款的風險，銀行未必會接受朋友為擔保人，因此不少個案由直系親屬作擔保。擔保人需要簽署一份擔保文件，與此同時，

城市規劃條例(第131章) 對根據第16條所作出的決定進行覆核的申請

城市規劃委員會(下稱「委員會」)已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(3)條所賦予的權力，就以下附表所載根據條例第16(1)條提出的申請作出決定。申請人現按照條例第17(1)條，申請對委員會的有關決定進行覆核。

依據條例第17(2A)條，有關覆核申請現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱—

- (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17(2D)條，任何人可就有關覆核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(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)或透過委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)送交城市規劃委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引:根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點，以及委員會的秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。

按照條例第17(2G)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17(6)條就有關決定作出覆核為止。

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。

個人資料的聲明			
委員會就每份意見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以下用途： (a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及 (b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。			

附表			
申請編號	地點	申請人提出覆核的事項	就覆核申請提出意見的期限
A/YL-TYST/553	新界元朗洪水橋盈福街8號翠瑞園第1-9座地下4-5號商舖前的政府土地	拒絕擬議臨時食肆(持牌餐廳設置露天座位)(為期5年)的申請	2011年12月30日
A/NE-LYT/444	新界粉嶺嶺棠路36A號丈量約份第83約地段第869號F分段、第870號餘餘(部分)、第871號及第2141號餘餘(部分)	拒絕臨時私人旅遊巴士停車場連附屬員工休息室及存放旅遊巴士維修工具及雜物(為期3年)的申請	2012年1月6日
A/NE-TKL/375	新界粉嶺大塘湖丈量約份第46約地段第26號B分段(部分)	拒絕擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)的申請	2012年1月6日
A/YL-HT/756	元朗廈村丈量約份第125約地段第1369號及第1370號	拒絕填土工程(約1.2米)，以作准許的農業用途的申請	2012年1月6日

2011年12月23日

城市規劃條例(第131章) 打鼓嶺北發展審批地區草圖編號DPA/NE-TKLN/1的修訂

城市規劃委員會(下稱「委員會」)已依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第7(1)條，對《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號DPA/NE-TKLN/1》作出修訂。

修訂項目載於修訂項目附表內。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，《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號DPA/NE-TKLN/2》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

依據條例第7(2)條，顯示該等修訂的《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號DPA/NE-TKLN/2》，會由2011年10月28日至2011年12月28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) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署13樓沙田、大埔及北區規劃處；
- (v) 新界粉嶺嶺棠路3號北區政府合署3樓北區民政事務處；以及
- (vi) 新界打鼓嶺坪輦路打鼓嶺區鄉事委員會。

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。申述須以書面作出，並須不遲於2011年12月28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處。

按照條例第6(2)條，申述須指明：
(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) 建議對有關草圖作出的修訂(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，直至行政長官會同行政會議根據第9條就有關的草圖作出決定為止。任何打算作出申述的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。

收納了有關修訂的《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號DPA/NE-TKLN/2》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

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以下用途： (a) 處理有關申述，包括公布申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及 (b) 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)
對打鼓嶺北發展審批地區草圖編號DPA/NE-TKLN/1
所作修訂項目附表

就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A1項— 把塘坊東北面的一塊土地由「康樂」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

A2項— 把松園下北面的一塊土地由「康樂」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

B1項— 把松園下東面的一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

B2項— 把下香園西北面的一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

C項— 把下香園北面接近現有河溪的一塊狹長土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「康樂」地帶。

城市規劃委員會
2011年10月28日

城市規劃條例(第131章) 文錦渡發展審批地區草圖編號DPA/NE-MKT/1的修訂

城市規劃委員會(下稱「委員會」)已依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第7(1)條，對《文錦渡發展審批地區草圖編號DPA/NE-MKT/1》作出修訂。

修訂項目載於修訂項目附表內。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，《文錦渡發展審批地區草圖編號DPA/NE-MKT/2》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

依據條例第7(2)條，顯示該等修訂的《文錦渡發展審批地區草圖編號DPA/NE-MKT/2》，會由2011年10月28日至2011年12月28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) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署13樓沙田、大埔及北區規劃處；
- (v) 新界粉嶺嶺棠路3號北區政府合署3樓北區民政事務處；以及
- (vi) 新界打鼓嶺坪輦路打鼓嶺區鄉事委員會。

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。申述須以書面作出，並須不遲於2011年12月28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處。

按照條例第6(2)條，申述須指明：
(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) 建議對有關草圖作出的修訂(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，直至行政長官會同行政會議根據第9條就有關的草圖作出決定為止。任何打算作出申述的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。

收納了有關修訂的《文錦渡發展審批地區草圖編號DPA/NE-MKT/2》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

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以下用途： (a) 處理有關申述，包括公布申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及 (b) 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)
對文錦渡發展審批地區草圖編號DPA/NE-MKT/1
所作修訂項目附表

就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A1項— 把位於木湖北面的一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

A2項— 把木湖東面的一塊狹長土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

城市規劃委員會
2011年10月28日

水污染管制條例(第358章) 根據第19(3)條刊登的公告

現特此公告，監督已獲准康樂及文化事務署的牌照批核申請書，每日將0.5立方呎來自飲水器的批核新界元朗錦田高埔村籃球場附屬休憩處滲水井預先處理的從飲水器所排出之污水，排入下海灣水質管制區的地下水體，溫度不超過攝氏三十五度。

有關規劃許可申請的通知

現通知新界元朗丈量約份第120約地段第2707號至第2711號、丈量約份第121約地段第1638號至第1640號、第1664號、第1665號、第1666號(部分)、第1667號(部分)、第1668號、第1669號、第1671號至第1675號、第1676號A分段、第1676號B分段的擁有人，申請人計劃根據城市規劃條例第16條，申請規劃許可，作為期三年的臨時露天存放建築機械、建築材料、棄置車輛、汽車零件、流動廁所及回收物料包括金屬、紙張和塑膠物品用途，申請地點總面積約為16,992平方呎。

申請酒牌啟事

皇悅餐廳

現特通告：黃桂娟其地址為新界上水馬會道166號地下，現向酒牌局申請位於新界上水馬會道166號地下皇悅餐廳的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，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樓酒牌局秘書處。