

兩宅地今截標 出價料趨保守

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）馬鞍山落禾沙彩沙街及將軍澳第66D2區的住宅地皮今日截標，會德豐(0020)副主席梁志堅昨日表示，集團有興趣競投兩幅土地。其中將軍澳地皮市場估值約23億至24.2億元，樓面地價約由4,083元至4,296元，地皮位置屬臨海，佔地約160,965方呎，最多建563,377方呎，其中最多482,895方呎樓面可作私人住宅用途，限建單位由600至630個。

另一幅落禾沙地皮，市場估值由20.2億至27.6億元，樓面地價約3,593至4,910元。地盤面積約155,002方呎，最多建562,171方呎，同樣有限量條件，限建單位數量由440個至463個，平均單位面積由1,214方呎至1,278方呎。由於兩地屬上周五出招首次地皮截標，反應與造價對後市頗具指標作用，多間測量師行早前將地皮估值調低約10%，並預期發展商出價保守。

炒家狂掃車位 回報達6厘

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）辣招出台後凍結二手住宅物業買賣，住宅投資者吼準車位回報高而大手掃貨。美聯翁凱傑表示，一名香港住宅長線投資者，有感政府出招後住宅市道偏軟，把資金轉戰車位，一口氣以220萬元購入沙田富豪花園12個車位，每個車位成交價由18.8萬元至22萬元不等，此批車位均由小業主持有，此名買家找銀行做五成按揭，未來會加碼投資沙田區車位。

他指出，此12個富豪花園車位價格於沙田區內相對低水，以市值月租1,000元計，個別車位折合租金回報可達6厘以上，故決定大手掃貨。

豪擲560萬辣稅 內地客買凱旋門

調查：僅3%內地客無意購港樓

香港文匯報訊（記者 周穎、實習記者 彭楚華）政府推出辣招針對非港人的買家印花稅及「加強版」特別印花稅，市場預料內地買家或絕跡本港樓市。新招言猶在耳，市場昨日傳出有內地富豪無視辣招，即使多付逾560萬元稅款也要買港樓，以逾3,760萬元購入九龍站凱旋門千呎單位。在辣招出台後，有調查顯示，僅3%內地受訪者考慮不再買港樓，顯示辣招未有撲滅外地人來港置業意慾，港人買樓續艱難。

市場消息傳出，一名內地買家以3,760萬元購入九龍站凱旋門朝日閣高層樓D室，單位面積約1,167方呎，連956方呎大平台，由於單位屬於特色戶，因此成交價較市價高15%。據最新規定，上述內地買家要另付約564萬元外地買家印花稅。原業主亦為內地人士，於2010年前以2,700萬元購入上述單位，是次成交帳面獲利1,060萬元，物業升值39.25%。

原業主內地客 獲利1060萬

以此同時，美聯中國在港府辣招出台後進行了一項調查，229個有效調查樣本中，顯示不再考慮購買香港物業的內地買家僅佔3%，半年內不會購買的為62%；視乎樓價走勢再作決定的為35%。可見內地買家只是暫時選擇觀望，他們將視乎未來樓價走勢再決定是否購買港樓。據美聯中國統計，從政策出台至今內地買

家香港看樓減九成，接近零成交。

美聯集團(1200)執行董事兼中國部行政總裁張錦成指出，美聯物業亦透露接獲內地客要求更改買賣合約的生效日期，以避過辣招所需繳交的稅款，但已遭拒絕並已指示旗下分行留意相關情況。

農曆年前料反映新政影響

新政對樓價影響尚未有反映，料農曆年前會有效果出現。事實上，目前的住宅成交價仍然在高位徘徊，更有個別的樓價創新高個案發生。雖然內地客源減少，但張錦成表示不會因應政府新招而需要裁員。由於內地分行過去半年沒有大幅度擴充，故此無需要減少人手及分行數目，而協助內地客來港置業的職員則會轉為協助港人北上置業。

面對港府辣招，張錦成透露稱，有內地買家表示辣



市傳有內地買家，以3760萬元購入凱旋門千呎特色大戶，並繳付564萬元限外稅。小圖為美聯執董張錦成。

招過於嚴厲，部分屬實際需要，並不代表是炒樓人士。有少量內地買家原本打算在港買樓，出招後已轉移至深圳購房。

港人北上置業意慾趨增

調查亦顯示，港人北上置業有增加的趨向。報告指出，出招後港人北上睇樓增20%，成交增10%。而在出招前平均每周接待40批港客，且以租賃為多，但出招後5天已接待50批港客，買賣與租賃意願各佔一半。他透露在新政後深圳有超過10間發展商透過美聯在港推銷。張錦成指，現時有約10萬港人居住在深圳，考慮到深圳的生活成本低和生活環境佳，相信未來隨着兩地更緊密的經貿往來，會有更多的港人選擇北上置業。

城市規劃條例(第131章) 沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/26的修訂

行政長官會同行政會議業已行使《城市規劃條例》（下稱「條例」）第12(1)(b)(ii)條所賦予的權力，於2012年6月5日將《沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/26》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內對修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/27》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/27》，會根據條例第5條，由2012年10月26日至2012年12月27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) 新界沙田上禾輒路1號沙田政府合署4樓沙田民政事務處；及
- (iv) 新界沙田排頭村248號沙田鄉事委員會。

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2012年12月27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，申述須示明—

- (a) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；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《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/27》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處及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

- (a) 處理有關申述，包括公眾申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書處／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)
對沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/26
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

- A1項 - 把桂地新村南面的一塊用地由「工業」地帶、「綠化地帶」及顯示為「河道」的地方改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以訂明該「住宅(甲類)2」地帶的建築物高度限制。
- A2項 - 把文徑街西南面的一塊用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以訂明該「住宅(甲類)3」地帶的建築物高度限制。
- A3項 - 把桂地新村東南面的一塊用地由「工業」地帶及顯示為「河道」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- A4項 - 把位於第16、58及62區的八塊土地由「工業」地帶及顯示為「河道」的地方改劃為「綠化地帶」。
- A5項 - 把黃竹洋街、桂地街及禾上墩街位處的土地由「工業」地帶、「綠化地帶」及顯示為「河道」的地方改劃為顯示為「道路」的地方。
- A6項 - 把兩塊位於第16區的狹長土地由「綠化地帶」及顯示為「河道」的地方改劃為「工業」地帶。
- B項 - 把位於第6區的一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- C1項 - 把六塊位於第9及49區的狹長土地由「休憩用地」及「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶改劃為「其他指定用途」註明「濾水廠」地帶。
- C2項 - 把一塊位於第9區的狹長土地由「其他指定用途」註明「濾水廠」地帶改劃為「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中，為新的「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」支區加入總樓面面積和建築物高度限制。
- (b) 在「綜合發展區」、「綜合發展區(1)」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」中，修訂有關管理員宿舍豁免計算總樓面面積／地積比率的條款。

城市規劃委員會

2012年10月26日

尋人
尋梁偉光子女
1. 梁澤琛
2. 梁X雯
3. 梁銘維
見報電話給姑媽梁玉珍
2012年11月2日

中國紡織機械股份有限公司
董事會
2012年11月2日

年關難過 代理或掀裁員潮

根據地產代理監管局公布，截至10月底，代理持牌人數續創新高，代理持牌人數錄35,674人，按月升約1.05%。其中營業員人數錄19,763人，按月減少1.78%；持有地產代理牌照的人數錄15,911人，按月增加0.15%。

中小型代理恐「捱唔住」

世紀21中華物業董事楊官華昨表示，政府出新招後，本地買家及內地買家已卻步，成交量於新招推出後2至3日完全停頓，料未來兩個月地產代理的經營環境會變得惡劣，或會有中小型代理公司「捱唔住」，預料於農曆年前代理商或會有裁員潮。



■岑麗香。

資金流入 鋪市料水漲船高

他預期，SSD及BSD推出後，發展商會有骨牌效應，料整體會加代理佣金1%至2%促銷，另外，新招亦會令資金流入商舖，代理舖位租金亦會上升。以該集團估計，尖沙嘴舖升幅最勁，整體租金升幅介乎40%至1倍，如政府不打擊商舖租金升幅，相信租金會進一步上升。

限外稅受害者 岑麗香更落力儲錢

政府對境外人士推出買家印花稅，溫哥華華裔小姐出身的藝人岑麗香昨出席地產頒獎禮時透露，一直有意投資香港物業。對於購買港樓要多付樓價15%的買家印花稅，岑麗香笑言，以前要做10分力才可買樓，如今要做15分才可買樓了。她更期望儲到錢買樓時，可找到一個有3粒星香港身份證的男朋友，跟她一起買樓。

■香港文匯報記者 梁悅琴

拆售百樂酒店商場 尹柏權速套6.88億

香港文匯報訊（記者 周穎）資深投資者尹柏權以19.8億元向羅家寶家族旗下公司持有的尖沙咀漆咸道南61至65號百樂酒店商場部分推出拆售。售出舖位包括1至3號、17號AB舖，及8至21號舖，火速套現6.88億元。

市場消息指出，其中18至21號舖以2.95億元獲預留，舖位面積合共4,124方呎，據悉，物業由4個租戶承租，包括3間鞋店及1間健康食品店租用，月租金合共約為57,61萬元，租用至2015年6月中，租金回報約2.34厘。

穗樓價升勢蟬聯十城之首

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）中國指數研究院昨日公佈10月百城價格指數，百城均價上漲的勢頭連續了4個月後未能停止，10月出現第五個月上漲，而廣州也同樣延續了上個月的上漲勢頭，漲幅又一次位居十大城市之首。

百城均價8768元 環比升0.17%

中國指數研究院公佈數據顯示，10月內地百城住宅均價為8,768元/平方米，環比上月上漲0.33%。其中，廣州均價為15,602元/平方米，環比漲1.04%，漲幅繼9月後再次位居十大城市之首。在十大城市無一城市環比下跌，廣州漲幅最高，上海漲幅最低為0.03%，僅廣州漲幅超過1%。

搜房網數據監控中心統計，廣州9、10月份同期在售296個一手住宅項目中，55個樓盤價格上調，佔18.58%，另有212個樓盤價格持平，佔71.62%，僅29個樓盤價格下降，佔9.8%。