

# 住宅代理搶食工商舖 不易做

香港文匯報訊(記者 周穎)在雙辣招之下,住宅市場投資資金轉投不受影響的工商舖市場,為原已熱火朝天的工商舖市場火上加油。住宅代理最近可謂無啖好食,為生計不少代理緊貼樓市,實行撈過界,由住宅市場轉戰工商舖。不過,工商舖老行尊提醒,由於工商舖物業契約內容遠較住宅複雜,同時亦存在不少自建部分等灰色地帶,工商舖佣金不如外人眼中如此易賺,轉型存在一定難度。

對於有住宅代理撈過界的現象。有從事工商舖買賣多年的老行專指出,雖然都是物業代理,不過住宅與工商舖物業基本上屬不同範疇,隔行如隔山,行內知識亦大不同,工商舖的投資難度較住宅為高,當中又以舖位投資難度最大,由於工商舖物業契約內容遠較住宅複雜,同時亦存在唔少自建部分等灰色地帶,相信住宅代理要成功轉型為工商舖代理非想像中容易,估計最終成功轉型的將不佔多數。

他解釋,以往工商舖最頂級投資者來來去去都是同一班人為王,他們對市況已經非常了解,投資經驗老到,大多已經有相熟的代理,一般普通代理較難埋身。而住宅代理要帶住宅投資者轉為投資工商舖物業更有一定難度,起盲公竹的作

用有限,因此最近住宅投資者轉投工商舖的交易主要是以住宅代理與工商舖代理合作的形式促成為主。

## 工廈仍處低水 較易推銷

美聯工商舖行政總裁黃漢成指出,工商舖中投資難度較低的要求工廈物業,因為物業入場費較低,最低二三百萬元已經有交易,而造價亦可以參考樓上、樓下同景觀方向的物業造價,銀行估值亦相近,與住宅單位的投資技巧相似,較易入場,代理亦較易推銷。加上現時工廈物業處於低水,尚有追落後的空間,正正可以解釋最近工廈成交急增的原因。

最近工商舖市場掀起一股大舖割細舖熱潮,一眾資深投資



圖為觀塘怡生工業大廈。資料圖片

者斥資以逾億元巨額資金購入大樓面商舖,然後將之割出多個蚊型細舖拆散出售,一時間市場熱鬧,反應亦非常理想。各大代理行為增加工商舖市場佔有率,紛紛招兵買馬,各行也準備增加兩至三成工商人手,吸引不少原住宅代理心郁郁轉型。據了解,原來最近加盟工商舖代理,有三成均是住宅部代理,即是亦將住宅部門客戶的購買力帶過工商舖。



英皇集團主席楊受成(中)、企業行政主任楊政龍(左二)、英皇國際執行董事張炳強(右二)。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)雖然內地遊客來港消費力減弱,英皇國際執行董事張炳強昨日卻表示,集團不會減少買舖,一些自由經營光顧的核心與非核心地段會繼續投資,去年斥資約20億元買舖,今年希望有所增加。另外,集團會繼續積極投地,目前看中政府本季內主動推出的啟德發展區「港人港地」,但聽聞政府有意增加地積比率,故詳細情況仍要考慮。

他認為,政府官地業權清晰,亦沒有買家印花稅(BSD)等,反而收購舊樓步伐有所減慢,去年公布BSD後,未有開展新的舊樓收購項目,舊的收購項目亦未有再繼續收購。但張炳強亦強調,不排除會繼續進行併購。

至於英皇今年重點項目——淺水灣商場The Pulse,投資額近20億元(連補地價),預計下半年開幕,總面積約20萬方呎。

## 英皇今年或逾20億買舖



按揭熱線  
劉國輝  
經絡按揭轉介首席經濟分析師

總結2012年全年按揭表現,根據金管局住宅按揭調查最新公佈的數據顯示,累計新取用按揭貸款錄得76,743宗,涉及金額1,919億元,與2011年全年的95,854宗及2,278億元比較,宗數及金額差距分別相差19.9%及15.8%,創兩年新低。踏入2013年,市民逐漸回復入市信心,農曆新年後有望出現樓市小陽春,帶動按揭需求。

## 料農曆新年後小陽春刺激按市需求

細觀按市近月表現,當中逐漸呈現政府於去年10月推出「雙辣招」以來的影響,住宅物業成交持續萎縮,加上收緊按揭措施影響,拖低按揭需求。

根據金管局住宅按揭調查數據顯示,12月新申請按揭貸款宗數按月再減少29.9%至7,449宗,創11個月新低,期內新批出按揭貸款額及宗數分別錄得151.87億元及5,583宗,與11月份比較,分別下跌37.1%及35%,當中涉及一手物業按揭貸款額按月

減少44.7%至31.04億元,而二手物業按揭貸款額則按月減少38.4%至94.72億元。

## 市場氣氛有望逐漸回暖

至於12月份新取用按揭貸款宗數則按月下調12.9%至6,874宗,涉及金額減少10.8%至188.65億元。值得注意,在房策效應下,以致12月的平均按揭貸款金額、還款年期及按揭比率出現同步下調。

展望今年,自1月政府公佈新一份《施政

報告》,以增加土地及單位供應為賣點,當中的短、中及長期房屋供應規劃提升了市場透明度,亦有助增加本地買家置業信心,料在剛性需求的支持下,後市仍然樂觀,市場氣氛有望逐漸回暖,樓市或於農曆新年呈現小陽春,同步刺激按揭需求。

同時,預期新盤供應將成為今年市場焦點,但在收緊按揭及「雙辣招」的雙重措施影響下,2013年投資者及非本地客入市意慾轉弱,料新取用按揭貸款金額續於2,000億元以下水平徘徊,甚至連續3年出現負增長,惟全年跌幅可望收窄。

## 城市規劃條例(第131章) 荔枝角分區計劃大綱核准圖編號S/K16/14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3月13日將《荔枝角分區計劃大綱核准圖編號S/K16/14》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。修訂項目附表內對修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考,《荔枝角分區計劃大綱核准圖編號S/K16/14》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

顯示有關修訂的《荔枝角分區計劃大綱核准圖編號S/K16/14》,會根據條例第5條,由2012年12月28日至2013年2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12樓荃灣及西九龍規劃處;及
- (v) 九龍深水埗長沙灣道303號長沙灣政府合署地下深水埗民政事務處。

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。申述須以書面作出,並須不遲於2013年2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;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《荔枝角分區計劃大綱核准圖編號S/K16/14》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指引的規定作下列用途:

- (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)對荔枝角分區計劃大綱核准圖編號S/K16/14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 — 把美孚新邨百老匯街38號的現有私人社區中心由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶。

由於有關西九龍填海計劃—主要工程(餘下部分)及九號幹線(現稱為青沙公路)的建築工程已經竣工,藉此機會由圖則上刪除行政長官會同行政會議及前運輸局局長根據道路(工程、使用及補償)條例批准該項工程的註明,並在圖則上收納這些路線,以供參考。

圖則顯示行政長官會同行政會議於2009年10月20日根據《鐵路條例》(第519章)批准的廣深港高速鐵路香港段方案,以供參考。這批准的鐵路計劃須當作根據《城市規劃條例》第13A條獲准。

### II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶的《註釋》,並在该《註釋》的「備註」中訂定最高建築物高度限制及總樓面面積限制。
- (b) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項條文,以釐清現有建築物的地積比率的適用範圍。
- (c) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」,以澄清在計算地積比率時有關管理員宿舍和康樂設施的豁免條文。
- (d) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中,加入略為放寬地積比率限制的條文。
- (e) 修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》,把「Helicopter Filling Station」的用途名稱修訂為「Helicopter Fuelling Station」。
- (f) 修訂「休憩用地」地帶的規劃意向,把「提供戶外空間」修訂為「提供戶外公共空間」。
- (g) 修訂《註釋》說明頁中的有關「任何土地或建築物的現有用途」及「現有建築物」的釋義,以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2012年12月28日

## 城市規劃條例(第131章) 粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/16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2013年1月8日將《粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/16》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,《粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/16》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

顯示有關修訂的《粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/16》,會根據條例第5條,由2013年1月25日至2013年3月25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) 新界粉嶺璧峰路3號北區政府合署3樓北區民政事務處;
- (vi) 新界粉嶺聯和墟聯發街3號粉嶺區鄉事委員會;及
- (vii) 新界上水寶運路3號上水區鄉事委員會。

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2013年3月25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) 該申述所關乎的在有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《粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/16》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指引的規定作下列用途:

- (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)對粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/16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 — 把彩園路的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶,以及訂明該「住宅(甲類)1」地帶的建築物高度限制。
- A2項 — 把沿寶石湖路和彩園路的斜坡及單車徑由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。
- B1項 — 把雍盛苑南面的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)2」地帶,以及訂明該「住宅(甲類)2」地帶的建築物高度限制。
- B2項 — 把雍盛苑南面數塊斜坡及植被土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」。

### 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,加入「住宅(甲類)1」地帶的總樓面面積和建築物高度限制。
- (b) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中,加入「住宅(甲類)2」地帶的總樓面面積和建築物高度限制。
- (c) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中,加入有關豁免計算「住宅(甲類)1」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的總樓面面積的條款。
- (d) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中,加入有關略為放寬「住宅(甲類)1」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的總樓面面積/建築物高度限制的條款。
- (e) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的第一欄中,加入適用於指定為「住宅(甲類)1」的土地的「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途,並對第二欄中的相同用途作出相應修訂。
- (f) 在「綜合發展區」地帶、「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」中,修訂有關豁免計算地積比率/總樓面面積/上蓋面積的條款。

城市規劃委員會

2013年1月25日

## 城市規劃條例(第131章) 古洞南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KTS/12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4月17日將《古洞南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KTS/12》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,《古洞南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KTS/12》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

顯示有關修訂的《古洞南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KTS/12》,會根據條例第5條,由2013年1月18日至2013年3月18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) 新界粉嶺璧峰路3號北區政府合署3樓北區民政事務處;及
- (vi) 新界上水寶運路3號上水區鄉事委員會。

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2013年3月18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) 該申述所關乎的在有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《古洞南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KTS/12》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指引的規定作下列用途:

- (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)對古洞南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KTS/12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 — 把前建德公立學校地盤由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶。
- A2項 — 把前建德公立學校地盤的南面和西面毗連地由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶。
- A3項 — 把前建德公立學校地盤的北面毗連地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「農業」地帶。
- B項 — 把古洞路南面和坑頭路西面的一塊用地由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶。
- C項 — 把坑頭路東面的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶。
- D1項 — 把坑頭路由「農業」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。
- D2項 — 把坑頭路由「政府、機構或社區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。
- D3項 — 把坑頭路由「康樂」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。

### II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「綜合發展區」地帶的《註釋》,以加入與古洞路南面和坑頭路西面的「綜合發展區」地帶有關的「備註」,以訂明該「綜合發展區」地帶的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制,並且可略為放寬這些限制提交規劃申請。
- (b) 在「綜合發展區」地帶和「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」中,修訂有關豁免計算地積比率/上蓋面積的條款。
- (c) 在「綜合發展區」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「康樂」地帶《註釋》中,修訂「分層樓宇」為「分層住宅」。

城市規劃委員會

2013年1月18日

刊登廣告熱線: 2873 9888

傳真: 2873 0009

電郵: advert@wenweipo.com