

北角酒店地 新地興趣濃

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新春期間酒店房間爆滿，無房可租，被無良旅社「賣豬仔」的內地旅客，無奈要流落街頭。在業界狠批酒店不足下，政府今日推出前北角邨西面的酒店地盤招標，為本財政年度首幅推出酒店地，地盤面積57,792方呎，以6.7倍發展，最多建387,504方呎，提供約480個房間。

市場預測樓面地價4,800至9,000元，市值約18.6億元至34.88億元。業內人士預料，新地已取得毗鄰住宅地盤，將甚大機會入標這幅酒店地，讓整個地盤能協同發展。

今起招標 估值高至34億

前北角邨西面酒店地盤，位於糖水道、北角邨里及書局街交界，料屬港島區市區最後一幅臨海酒店地，相信不少發展商會感興趣。其中，新地去年年中曾以69.1億元取得旁邊的住宅地盤發展，由於兩地位置相鄰，估計發展商為合併地皮發展，將積極出價「搶地」。

翻查本財年勾地表，未計及商業及商貿地等，共有4幅地皮可作興建酒店或可部分興建酒店，除前北角邨西面地盤打算本財季推出，提供約480個房間，其餘3幅地未有消息短期推出，令新酒店房間供應少之又少。反觀2011/12年財政年度，共售出5幅酒店/部分酒店地皮，提供2,500至3,000個房間，本財年的酒店土地供應按年急跌80%至84%。

美聯測量師行董事林子彬，發展規模理

想，故料可吸引有酒店經營經驗的財團競投。有測量師指，酒店投資期非常長，加上地皮亦具規模，相信今次酒店地只有實力較雄厚財團才有能力發展。

九肚豪宅地地價料萬元

另一幅同日起招標的沙田九肚第56A區（B2地盤）地皮，佔地86,973方呎，可以1.5倍發展低密度住宅，最高樓面約130,460方呎。林子彬表示，參考早前多幅地皮招標反應不俗，預期發展商是次入標意慾不俗，估計樓面地價10,000元，地價料13.05億元。

勾地表中酒店地皮

地點	佔地(方呎)
旺角亞皆老街	13,347
前旺角街市	
中環美利大廈	68,136
灣仔已婚警察宿舍	42,518
北角前北角邨西面部分	57,792

製表：記者 顏倫樂



■前北角邨西面酒店地盤將提供480個酒店房間。

記者 張偉民 攝

商舖成交按月升18%

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年1月商舖買賣合約登記總值93.62億元，較上月的79.05億元回升18.4%，期內登記宗數錄得685宗，較上月回升34.6%。商舖登記反彈，反映去年12月間商舖買賣市況暢旺，投資氣氛熱烈。

大額成交宗數倍升

二千萬元以上的兩個金額類型在1月錄得的商舖登記金額及宗數均較上月為高。五千萬元以上類型在錄得40.75億元及

54宗，環比上升5.2%及1倍。上月最高登記金額的是東涌藍天海岸商場，成交價4.07億元。二千萬元至五千萬元類型在期內錄得24.44億元及79宗，環比上升70.3%及51.9%。

分區統計，港島區及新界區錄得的金額及宗數均錄得按月上升。期內，港島錄得34.12億元及143宗，較上月上升73.8%及10.9%。新界則錄得20.35億元及300宗，環比升48.4%及74.4%。而九龍錄得39.15億元及242宗，環比下降14.3%及上升16.3%。

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。修訂項目附表內對受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草圖編號S/K16/15》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《荔枝角分區計劃大綱草圖編號S/K16/15》，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草圖編號S/K16/15》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。

<div>個人資料的聲明</div> <div>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。</div>

<div>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</div>
--

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》，並在該《註釋》的「備註」內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	城市規劃委員會
2012年12月28日	2013年1月25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／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/17》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/17》，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) 新界上水寶蓮路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／上水分區計劃大綱草圖編號S/ FSS /17》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。

<div>個人資料的聲明</div> <div>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。</div>

<div>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</div>
--

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	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草圖編號S/NE-KTS/13》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/13》，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) 新界上水寶蓮路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草圖編號S/NE-KTS/13》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。

<div>個人資料的聲明</div> <div>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。</div>

<div>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</div>

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用地由「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用地由「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，並且可就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	城市規劃委員會
2013年1月18日	

加按留意個人信貸紀錄

樓市成交持續減少，但整體樓價仍然企穩，在物業價格水漲船高的情況下，不少業主遂將物業加按，以換取資金作其他用途，例如作家庭備用資金、置業、償還貸款、生意周轉、金融投資及教育基金等。根據經絡按揭轉介數據顯示，自2008年有記錄以來，雖然透過該公司申請加按的個案於2010年達至高峰後連續兩年減少，但鑑於通脹持續，市民積極尋求為資產增值的方法，不少業主選擇趁低息周期，把握機會以較低資金成本加按套現，套現作投資用途，因此令今年1月加按申請宗數較去年12月升近五成，並較去年同期大幅升逾七成，預期今年首季加按套現申請隨着樓市「小陽春」保持升勢。

低息套現 申請月增近五成

基本上，物業加按與申請一般新造按揭無異，因為不同價格的住宅物業亦會同樣受到收緊按揭措施所限制(包括按揭成數及貸款額上限)，而加按套現的金額則會根據物業最新估值，以及最新指引的按揭成數上限或貸款額上限計算，再減去尚欠貸款額。舉例，一個現值300萬元的住宅物業，加按上限最高為七成，減去尚欠銀行的按揭貸款120萬元，換言之，最終可套現金額為90萬元。若然加按之按揭成數超過七成，業主則要額外支付按揭保險費，而值得注意的是，按揭保險現時只接受600萬元或以下住宅物業之申請。

整體而言，銀行處理物業加按申請時，主要視乎申請人財務狀況及還款能力而作批核。申請人需注意自從正面信貸資料庫於2011年成立後，新造按揭之申請人需要簽署同意書，授權銀行或金融機構翻閱貸款人現存的按揭貸款資料，如有拖欠紀錄將保留5年。因此，有興趣申請加按的人士，要特別注意個人近年的信貸紀錄，除了好好計算供款負擔能力，亦要留意其他信用卡或稅貸等貸款是否存有任何負面資料，亦避免輕易擔任擔保人，否則有機會影響銀行對其加按申請的條款。

刊登廣告熱線

2873 9888

傳真 2873 0009

電郵 advert@wenweipo.com