

將軍澳屯門兩地今招標

香港文匯報訊 地政總署公佈兩幅分別位於將軍澳及屯門住宅用地將於3月1日開始招標，4月5日截標。美聯測量師行董事林子彬估計，將軍澳第65C1區地皮及屯門虎地第52區地皮分別可為庫房進帳約22.78億元及6,100萬元。

林子彬指出，較早前將軍澳新盤銷情理想及區內推出的地皮反應不俗，是次推出的將軍澳第65C1區地皮料具吸引力。項目為限量地，發展不少於655個單位，為丙類住宅發展，景觀稍遜68A2地皮，以地皮面積約149,856方呎計算，地積比率3.8倍，估計可建樓面面積569,459方呎，以每呎樓面地價4,000元計算，地皮估值22.78億元。

至於屯門市地段第430號的虎地第52區地皮，地皮面積34,154方呎，地盤規模較細，項目以洋房發展為主，因此料項目除大型發展商垂青外，將吸引中小型發展商，甚至投資者參與投標。以地積比率約0.4倍計算，地皮可建樓面面積13,660方呎，以每呎樓面地價約4,500元計算，估計地價6,100萬元。

新世界酒店斥5.6億翻新

香港文匯報訊（記者 方楚茵）新世界酒店斥資5.62億元為旗下位於馬尼拉、上海和大連的酒店進行大規模翻新工程，進一步提升品牌。該公司指，翻新主要為給予客人更多時間和空間的環境，工程將呈現全新風格的客房及行政樓層、嶄新的餐廳及酒廊概念搭配藝術裝飾和東方特色裝潢。而為慶祝嶄新面貌登場，該集團將推出「套房住宿禮賞」及「周末住宿尊享」住宿推廣計劃。

城市規劃條例(第131章)及釋義及通則條例(第1章)

尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/26的修訂

現公布城市規劃委員會已根據《釋義及通則條例》(第1章)第46條所賦予的權力，以下列告示取代於2013年1月4日根據《城市規劃條例》(第131章)第5條發出的告示(即在憲報刊登的第38號政府公告)：

城市規劃條例(第131章)尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/26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26日將《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/26》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。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，《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/27》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/27》，會根據條例第5條，由2013年1月11日至2013年3月11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) 九龍旺角聯運街30號旺角政府合署地下油尖旺民政事務處。

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3月11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。

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應詳閱「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《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/27》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓繪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)對尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/26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
- A項 — 把現時中間道多層停車場所佔用土地的中央及西面部分由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(11)」地帶。
- B項 — 把A項所述土地的東面部分由「政府、機構或社區」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) 在「商業」地帶《註釋》中加入新的「商業(11)」地帶的「備註」，並加入提供公眾停車位/ 公眾電單車停車位的下限。
- (b) 在「商業」地帶《註釋》的「備註」中加入條文，以容許略為放寬地積比率及/ 或總樓面面積限制，訂明用作提供政府、機構或社區設施及私人會所的最小總樓面面積及所提供的公眾停車位/ 公眾電單車停車位的下限。
- (c) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項條款，以釐清現有建築物的地積比率的適用範圍。
- (d) 在「住宅(甲類)」和「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」中加入容許略為放寬地積比率及/ 或總樓面面積限制的條文。
- (e) 在「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」、「九龍角碼頭」、「海運大廈包括商場及停車場」、「碼頭」及「設於碼頭上的體育及康樂會」、「通風大樓」及「海水抽水站」地帶《註釋》的「備註」中，加入略為放寬建築物高度限制的條文。
- (f) 修訂「其他指定用途」註明「文化廣場及公眾休憩用地暨地下商場與停車場」地帶的《註釋》的英文用途名稱，把「Utility Installation not ancillary to the Specific Use」改為「Utility Installation not Ancillary to the Specified Use」。

城市規劃委員會

2013年1月11日

尚悦均價7472加推108伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場仍消化政府新招，各大發展商在3月至少推售4個新盤，涉及近2,000伙，元朗勢成搶客戰場。其中，以吸納上車客為主的元朗尚悦加快去貨，發展商恒基地產及新世界昨宣布以原價加推第1座御星·凱旋門108伙，平均建築及實用面積呎價7,472元及10,096元，2房入場費364.8萬元，周日推售。



■恒基地產營業部總經理林達民表示，粉嶺逸峯一有售樓紙便推售，提供728伙單位。

記者梁悅琴 攝

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。

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。

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

提昇傳媒專業操守 你我監察齊攜手



香港報業評議會
HONG KONG PRESS COUNCIL
www.presscouncil.org.hk 電話：2570 4677
enquiry@presscouncil.org.hk 傳真：2570 4977

恒地營業部總經理林達民昨表示，由於入伙期縮短，考慮短期內收窄尚悦即供減5%的折扣優惠，由現時即供95折減至96折至97折。他表示，尚悦第1及2座的雙子座分別取名為御星·凱旋門及鑽星·凱旋門，合共提供404伙，昨日首度加推的第1座御星·凱旋門108伙，分布於第1座7至21樓，建築面積由492方呎至900方呎，訂價由364.8萬至677.3萬元。目前，尚悦已售出1,250伙，套現50億元。

恒地稱有貨必推

他坦言，政府再出招，令豪宅交投會有小小影響，但對針對香港永久性居民及以上車客為主的細價盤影響較細，亦適合到現時的市場需求。至於政府改印花稅會否影響恒基地產的投地意慾，他稱，集團對質素佳的地

皮都非常感興趣。他又強調，作為發展商不會囤積居奇，只會貨如輪轉，如調整先推售舊契的樓盤，及加快推售現樓貨尾單位，但供應與需求未必配合。他稱，恒基地產會採取有貨必推的銷售策略，今年樓價料平穩發展，升幅約5%至10%。

林達民又稱，恒基地產代理香港小輪銷售的粉嶺逸峯仍待批售樓紙，一有售樓紙便推售，期望3月內可推售，此盤提供728伙。

元朗爾巒或月內售

此外，遠東發展於深水埗西洋菜街北的晉嶺最快今日會向地產代理簽發銷售代理委託書，此項目提供83伙，入場費約400萬元。至於新地於元朗爾巒計劃於3月內推售，項目提供784伙，首批至少50伙，先推售洋房及特色戶，洋房入場費5,000萬元。

高力料樓價1年跌10%

香港文匯報訊（記者 陳遠威）政府推出「辛辣招」壓抑樓市需求，高力國際(香港)研究及諮詢經理李頌恩表示，市場仍觀望政策抑壓需求的影響力，但住宅供應方面則明顯受壓，預計未來3年私人住宅市場平均每年推出16,750個新單位，情況雖明顯較過去6年年均僅9,893個單位改善，但仍遠低於1985年至2006年年均27,767個單位的供應量。

另外，本港今年成交重拾升軌，1月住

天宇海業主減20萬止賺

香港文匯報訊（記者 陳遠威）政府出招壓市，交投減慢下，有馬鞍山天宇海業主減價20萬元沽貨止賺離場，惟同時藍田康田苑及小西灣藍灣半島繼續出現新高成交個案。

世紀21奇豐許秋偉指，馬鞍山天宇海1A座中層B室業主減價20萬至980萬元售出，建築面積呎價7,735元，實用面積呎價10,187元，買家為外籍人士用家。原業主於2010年10月一手購入單位，2年多物業升值18.1%或150萬元。天水圍嘉湖山莊亦有業主減價出貨，祥益分行林家倫表示，嘉湖山莊2期賞湖居5座低層B室業主由330萬減至318.8萬售出，實用面積平均呎價為5,036元，建築面積平均呎價為3,916元。原業主於2007年10月以約135萬購入單位，帳面獲利約183.8萬。

康田苑實呎8545創紀錄

新高成交方面，世紀21聯誠指，藍田康田苑C座中層2室建築及實用面積為639方呎及550方呎，放盤兩日以470萬元易手，建築及實用面積呎價為7,355元及8,545元，創出屋苑同類單位新高。

另外，中原地產表示，小西灣藍灣半島1座高層E室以600萬元沽出，實用面積呎價13,304元，建築面積折合呎價8,982元，創屋苑兩房單位造價新高。單位實用面積451方

呎，建築面積668方呎，買家為換樓客，為避免繳付雙倍印花稅而在政府出招當日（22日）斥資入市自住。

龍門居15車位20分鐘售罄

祥益地產獲新昌營造(地產發展)委託出售屯門龍門居之車位，祥益地產黃慶德表示，發展商首批推售龍門居10個車位，叫價28.8萬元，甫推出便沽清，發展商即時加推5個車位，售價則為29.5萬，兩批車位推出後極速在20分鐘內全部沽清。

黃氏續稱，買家必須為該屋苑的業主才可選購車位，根據公司成交的個案統計，10位買家購入車位均作投資用途，並需繳付車位售價的1.5%從價印花稅項4,320元或4,425元，所有買家均以一筆過付清有關款項。



■藍灣半島1座高層E室以實用面積呎價13,304元，創屋苑兩房單位新高。 資料圖片

郵輪效應 鴻圖道地廠破萬

香港文匯報訊（記者 劉南溟）受惠活化工廈及郵輪碼頭效應，位於觀塘鴻圖道的世紀工商中心地廠剛以3,800萬元易手，呎價1.34萬元，首次衝破萬元水平。此外，有投資者於調控樓市措施生效後，斥資1,550萬元購入觀塘天順工業大廈全層戶。

世紀工中11年升逾11倍

中原(工商舖)工商部營業董事李文光表示，世紀工商中心地廠於新措施公布前沽出，其建築面積2,837方呎，連租約成交價3,800萬元，折合每呎1.34萬元，成為首宗呎價衝破萬元成交。地廠現由食肆承租，租金約7萬元，買家享2.2厘回報。原業主於2002年300萬購入地廠，持貨約11年帳面獲利約3,500萬元，升值逾11倍。



按揭新措施增入市難度

按揭計劃敘造最高360萬元，即八成至九成按揭貸款。住宅物業價格在450萬元或以上則只可敘造最高八成按揭貸款。而按揭計劃的住宅物業價格上限仍維持於600萬港元。換言之，上述措施對400萬元至600萬元的物業帶來較大影響。

根據經絡按揭轉介的數據顯示，400萬元至600萬元物業申請按揭的比例，於今年1月份佔7.6%，以金管局去年底約7,449宗的按揭申請計算，預計按月最少將有超過550宗申請受此措施影響，如果以今年最新1月的新申請按揭貸款宗數11,932宗計算，受影響個案甚至超過900個。當然，物業價值越高，涉及影響更大，其中欲購買剛好觸及新措施上限之600萬物業的業主，便有機會需要增加首期金額高達60萬元，無疑對一般業主而言帶來重大的置業難度。