

地建會上政總商新樓條例

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)《一手住宅物業銷售條例》將於4月29日全面執行，發展商昨日再與政府開會討論執行上的細節問題。地產建設商會執委會主席梁志堅表示，地產商相當緊張法例的實施，亦有與律師商討，以免誤墮陷阱，短期內會再與政府開會。

帶同律師提供意見

據了解，地產建設商會及律師會早前建議，將條例全面生效日期延至4月29日之後，讓市場有更充足的時間作出準備。其中，地建會亦要求當局豁免已在生效日期之前公布樓書、價單及銷售安排的樓盤，直至有關樓盤的銷售工作達12個月或以上才作出規管。不過，政府方面已表明，由於條例早於去年已實施，認為無必要亦無可能再給予額外寬限期。

昨日發展商一行30多人，包括多名律師代表，與政府10多人開會，梁志堅表示雙方就執行上的細節交換意見，短期內會「白紙黑字」再遞意見給政府。他又提到現新條例下，樓書厚度達1,500頁，更可能要分三本印刷，有環保問題，但會依足規例賣樓。

明華大廈今保育審議

另外，房協管轄明華大廈重建計劃去年9月就已通過重建計劃，但城規會有委員認為明華大廈現時的M座有保育價值，因此小組委員會通過暫緩對該規劃申請的決定，有關保育建議今日審議。

據規劃署所呈交報告，房協方面提出三個保育方案，第一個方案是直接保育現址大廈，第二個方案是重建一個與原來一樣的大廈，第三個方案是於將來的中央公園作紀念公園，以保存集體回憶為主題，並保留大廈的特色外牆等。

由於第一個方案則會對重建項目有不利影響，故遭到東區區議會否決，第二個方案原來大廈的外牆會被更改，第三個方案可以平衡保育與發展，亦不會影響重建進度，因此規劃署不反對第三方案，其他發展參數維持。意味保育M座的建議將甚大機會不獲通過。

加息壓力 逸峯原價加推216伙



■新鴻基地產副董事總經理雷霆(左)指出，元朗兩層預料復活節前後開售。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港龍頭銀行上調新造按揭息率，影響發展商銷售策略。銷情暢旺的粉嶺逸峯，發展商香港小輪原計劃加價5%加推單位，負責銷售地產部總經理林達民指出，因銀行突加新造按揭，故此暫緩加價，以減輕買家負擔。惟有市民勇於入市，一名換樓客以1,817萬元購入逸峯頂層連天台單位，建築呎價11,500元，實用呎價15,477元，創粉嶺區分層呎價新高。

逸峯昨日以原價2度加推共216伙，入場391.9萬元，最快周日揀樓。林達民指出，首批128伙平均建築呎價7,000元，全屬第5座「逸峯·御琳」，建築面積603方呎至830方呎，實用面積453方呎至616方呎，售價由391.9萬至607.4萬元。隨後再加推88伙亦為第5座，建築面積603方呎至828方呎，實用面積453方呎至614方呎，售價400.2萬至633萬元。粉嶺逸峯自本周二至今累售約270伙，平均建築呎價6,700多元。

逸峯特色戶創粉嶺新高

中原地產藍浩然指出，一區內換樓客購入逸峯特色單戶「逸天峯」，該單位為第1座36樓A室，建築面積1,580方呎，實用面積1,174方呎，以1,817萬元成交，建築呎價11,500元，實用呎價15,477元，創粉嶺區分層呎價新高。據了解，客人另一家庭成員亦以609.6萬元購入第2座高層A室。

新地副董事總經理雷霆表示，元朗兩層最快下周開放九龍環球貿易廣場的示範單位予傳媒參觀，預料復活節前後開售。新地代理助理總經理陳漢麟表示，兩層在路演期間累計有約

3萬人參觀，有逾100個買家表示對洋房有興趣，其推盤策略維持不變，建築期只出售少量洋房及特色戶，大部分單位留待第四季獲滿意紙後推售，洋房意向呎價維持每呎1.8萬元不變。

銅鑼灣yoo獲千查詢

其他新盤亦醞釀出動。資本策略旗下尚家生活與德祥合作發展的銅鑼灣 yoo Residence 的1房及2房戶意向呎價維持3萬元，尚家生活董事總經理方文彬表示，現時已獲獲1,000個查詢，用家及投資者比例各佔一半，亦有投資者有意購入2至3伙，下周上載售樓書，復活節假期時開售，擬保留一半單位(約72伙)收租。市傳達7,000方呎的頂層泳池複式特色戶獲出價每呎5萬元洽購，但未到發展商心目中價位。方文彬稱，其他3個建築面積1,800方呎的複式戶目標價會參考天池屋。

項目將引入第一太平戴維斯合成作為此盤的買家資產管理服務，包括透過代理幫業主找租戶等，方文彬估計，此盤日後呎租80至100元，項目亦會由J Plus Boutique Hotel 提供酒店管理顧問，每呎管理費將低於3元。

加息兼辣招 用家搶租盤



■東涌映灣園本月至今錄得29宗租務成交，表現活躍。

單位為高層C室，業主於2011年11月以912.9萬元購入上址，租金回報率近3.3厘。

何文田地王促業主企硬

另外，豪宅市場租盤同樣旺場，中原豪宅楊志霖表示，傳統九龍豪宅區本月交投受辛辣招影響，交投回落。即使何文田百億地王誕生，亦只增添業主對後市的信心，進一步收窄議價空間。傳統九龍豪宅區本月暫錄24宗租賃成交。近日促成一宗半山壹號租賃成交，單位為10座中層戶，建築面積2,600方呎，實用面積1,975方呎，採五房雙套房間隔，以月租6萬元租出，平均建築呎租23.1元。上址業主於2008年5月以2,808萬元購入單位，是次租出單位可享約2.6厘租金回報。

細價樓買賣比例30.2%

另一方面，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2月價值三百萬元或以下低價二手私人住宅買賣合約登記錄得1,421宗，總值32.80億元，佔同期整體二手私人住宅買賣登記4,713宗的30.2%，較1月的32.9%下跌2.7個百分點。細價樓比例再跌破1月的低位，連續兩個月創1995年7月有記錄以來逾17年歷史新低。

數字顯示1月期間樓價持續上升，令低價上車盤不斷減少，推低細價樓買賣比例。不過，近期受政府雙倍印花稅和收緊按揭措施，以及銀行加息影響，市民的入市信心減弱，二手成交放緩，預期樓價將會調整回落，令細價樓佔二手市場的登記比例回升。

美聯工商舖多賺92%不派息

香港文匯報訊 美聯工商舖(0459)公佈2012年底全年業績，受惠於下半年交投急升帶動，股東應佔溢利1.758億元，同比升92%，收益亦上升78%至8.14億元，業績表現創新高，每股基本盈利1.283仙，不派息。公司業績報告指出，政府已干預非住宅市場，提高交易成本及按揭成數，短炒及投機需求受打壓，今年交投或放緩。

美聯工商舖預期，是次政府對於非住宅物業市場推出辣招，隨後兩個月的工商舖成交量將分別下跌約5成及3成，但雙倍印花稅(DSD)打擊工商舖力度較額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)細，預計市場於4月至5月回暖。而且，市場仍不失利好因素，美日歐美元寬鬆政策，加上美國低息環境持續至2015年，磚頭價值概念仍然強勁。另外，零售及旅遊市道基調向好，中資及外資企業持續來港尋找據點，市場對工商舖物業需求龐大，供不應求的問題持續，料市場交投量將於第三季逐步回升。

看好今年二三線舖租金

因應新辣招推出，該公司對工商舖走勢預測作出調整。工廈市場方面，售價預期升幅由約20%下調至約15%；租金預期升幅由約15%上調至約17%。商廈方面，售價預期升幅由約15%至20%下調至約10%至14%；租金預期升幅由約10%至15%上調至約12%至18%。商舖方面，一線區商舖售價預期升幅由約15%下調至約11%；二、三線區商舖售價預期由約12%



■美聯工商舖行政總裁黃漢成(右3)批評，工商舖市場一向以商業模式運作，與民生無直接關係，政府沒必要干預。記者黃嘉銘 攝

政府出招打擊自由經濟

美聯工商舖執行董事兼行政總裁黃漢成批評，香港政府一再推出干預自由市場運作的措施，實在大大打擊本港自由經濟基石。工商舖市場一向以商業模式運作，與民生無直接關係，政府沒有干預工商舖市場的必要。新辣招加重傳統用家的負擔，窒礙入市步伐，屆時更多用家將轉買為租，令本已龐大的租務需求進一步上升，推高租金水平，影響本港營商環境。

去年業績創下歷年來的新高，該公司期間順勢積極擴充，前線及後勤員工增加57%至822人，旗下置工商舖亦乘勢擴充，加開商業部。

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佈修訂圖則申請、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)條就有關的決定作出覆核為止。

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，包括公佈意見供公眾查閱，同時公佈「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/K18/295	九龍九龍塘根德道15號	拒絕擬議學校(小學)的申請	2013年3月22日
A/NE-TKL/422	新界打鼓嶺坪輦路丈量約份第82約地段第1113號A分段	拒絕擬議3幢屋宇(新界豁免管制屋宇)的申請	2013年3月22日
A/NE-KTS/332	新界上水蕪徑丈量約份第100約地段第420號A分段	拒絕擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)的申請	2013年4月2日
A/NE-KTS/333	新界上水蕪徑丈量約份第100約地段第420號B分段	拒絕擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)的申請	2013年4月2日
A/NE-KTS/334	新界上水蕪徑丈量約份第100約地段第420號C分段	拒絕擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)的申請	2013年4月2日
A/NE-KTS/335	新界上水蕪徑丈量約份第100約地段第420號D分段	拒絕擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)的申請	2013年4月2日
A/NE-KTS/336	新界上水蕪徑丈量約份第100約地段第420號E分段	拒絕擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)的申請	2013年4月2日
A/NE-KTS/337	新界上水蕪徑丈量約份第100約地段第420號F分段	拒絕擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)的申請	2013年4月2日
A/V/804	新界沙田成運路25-27號成全工業大廈8樓工場1至4號	拒絕擬議辦公室的申請	2013年4月2日
A/YL-HT/832	元朗廈村丈量約份第129約地段第3169號(部分)、第3170號(部分)、第3172號(部分)、第3173號A分段餘段(部分)、第3173號B分段(部分)、第3173號C分段、第3174號餘段(部分)、第3175號(部分)、第3176號、第3177號(部分)、第3178號(部分)、第3179號(部分)、第3184號(部分)、第3185號(部分)及第3187號餘段(部分)和毗連政府土地	拒絕臨時露天存放貨物辦公室、舊貨櫃、工具、建築材料、建築機械、五金買賣連附屬工場及物流車輛後勤中心(為期3年)的申請	2013年4月5日

城市規劃委員會

2013年3月15日

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 進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第17(2B)(b)條，城市規劃委員會(下稱「委員會」)曾就以下附表所載根據條例第17(1)條提出的覆核申請，刊登報章通知。委員會已依據上述條例第17(2)條，接受申請人提出的進一步資料，以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料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(2)(c)及17(2D)條，任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。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佈修訂圖則申請、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(2)(c)及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)條就有關的決定作出覆核為止。

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，包括公佈意見供公眾查閱，同時公佈「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	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/YL-PS/377	新界元朗屏山丈量約份第124約地段第843號A段、第843號B段及第843號餘段和丈量約份第127約地段第233號餘段、第235號及第236號	拒絕擬議混泥土配料廠及略為放寬建築物高度限制的申請	提交支持覆核申請提交的交通影響評估。	2013年3月22日
A/FSS/210	新界粉嶺沙頭角公路及馬路交界處(粉嶺上水地段第177號)	拒絕擬議略為放寬非住用地積比率限制，以作准許的商業/住宅發展的申請	申請人提交新加坡市區重建局出版的建築樓面面積手冊及新加坡Jurong Gateway發展項目中的高架行人路可獲得豁免建築樓面面積的個案研究，以支持擬議的略為放寬非住用地積比率限制。	2013年4月2日
A/YL-LFS/244	元朗流浮山丈量約份第129約地段第2182號餘段、第2183號餘段、第2184號餘段、第2185號餘段、第2186號、第2186號(部分)和毗連政府土地	拒絕臨時露天存放建築五金及買賣、附屬工場、重型車輛停泊處(運輸五金)(為期3年)的申請	申請人提交進一步資料，包括覆核申請理據、環境美化圖以及環境圖，以回應部門意見	2013年4月2日
A/YL-ST/417	新界元朗新田落馬洲路丈量約份第99約地段第207號餘段(部分)、第208號B分段餘段及毗連政府土地	拒絕擬議臨時公眾停車場(只供停泊私家車)為期3年的申請	資料以支持有關覆核申請。	2013年4月2日

城市規劃委員會

2013年3月15日

提升傳媒專業操守 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