



信和置業營業部聯席董事田兆源(左)及助理總經理陳惠慈介紹建築面積2,841方呎「瓏海鑽」單位。梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手住宅銷售新例即將實施,發展商亦加緊部署推售新盤,早已有售樓紙的大埔海鑽、天賦海灣計劃於本季內推售,發展商信和置業營業部聯席董事田兆源表示,目前已接獲1,000個查詢,其中14伙最大面積標準單位的瓏海鑽售價會參考天賦海灣第1期天池屋,目前建築呎價約2.2萬元,實呎價約2.7萬元。

田兆源指出,信和置業目前尚有22個樓盤共少於500伙貨尾待售,其中天賦海灣第1期佔少於200伙,溫明、天賦海灣佔少於100伙,正趕工準備新售樓書及價單,以及令示範單位配合新例,但不會有優惠來促銷,若未能趕及印製全新售樓書及價單,會先封盤待完成符合新例才重新推售。

共193伙連8幢獨立別墅 他表示,計劃第二季內推售的海鑽、天賦海灣共有193伙,包括185個分層單位及8幢逾4,000呎獨立別墅。其中「瓏海鑽」為海鑽最大面積的標準單位,涉及14伙,7伙為第3座A單位,建築面積2,841呎,實用面積2,251呎,4房3套間隔,且享私人電梯大堂及島式廚房;另7伙「瓏海鑽」為3座B單位。

他又稱,一名本地買家昨斥資約8,224萬元連購4伙天賦海灣1期海景樓王單位,分別為第3座2樓A、B、C及D室,平均建呎價11,425元,平均實呎價14,712元。1期1個月沽20伙套近6億 他指出,天賦海灣1期過去1個月共沽20伙,套現近6億元,當中包括4伙天池屋,平均建築呎價約2.2萬,平均實用呎價約2.7萬元。而天賦海灣1期及溫明、天賦海灣合共售出逾700伙,套現近120億元,其中1期平均建築呎價1.2萬元(實呎約1.5萬元),溫明、天賦海灣平均建築呎價8,600元,實呎價約1.1萬元。

一西增優惠2日沽出13伙 至於長實前日增優惠變相減價4%推售荔枝角一號、西九龍最後14伙,過去2天即沽出13伙,長實有機會成為零貨尾過渡新例的發展商,至於嘉里於黃大仙現崇山及莊士於佐敦柏軒各售出1伙。此外,粉嶺逸峯及元朗尚悅各售出3伙。

重建有價 藍塘道豪宅3500萬獲洽

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)舊樓重建最重視地段,好的地段自然多人「插旗」。位於跑馬地的藍塘道最近有豪宅物業獲洽至尾聲,位於50號地下及地下低層住宅,洽購價錢達3,500萬元,實用每呎達36,232元。據知大廈樓齡已39年,而物業所佔業權為28.57%,購入單位已等於購入「決定性」的業權份數,而大廈尚有1.4倍地積比率未用盡,相當有重建價值。

消息人士指,跑馬地藍塘道50號地下及地下低層住宅,近日獲一名資深住宅投資者以3,500萬元洽至尾聲,日內會完成交易。據知單位建築面積1,072方呎,實用面積966方呎,建築呎價32,649元,實用呎價達36,232元,已創該度新高。

持有約7年升值近2倍 原業主於06年10月1,200萬元購入物業,今次以3,500萬元易手的話,帳面將可獲利2,300萬元,短短近7年時間,單位升值近2倍。藍塘道50號過去鮮有成交,全幢物業的業權份數一共7份,今次地下及地下低層住宅佔了當中2份,意味新買家已掌握「決定性」的業權份數,即使到達可以8成業權強佔舊樓的條件,亦可以左右收購的成敗。

藍塘道50號樓高6層,於1974年9月入伙,計算下已經有39年樓齡。根據城規會資料,地盤位處「住宅(乙類)」地帶,可作中等密度發展,普遍的地積比率可達5倍,但現時地積比率僅3.6倍,意味尚有1.4倍地積比率未用盡,具一定重建價值。業內人士相信,新買家購入物業或有一定重建收購的意向,故此願意出較高價錢。代理指,藍塘道位於跑馬地傳統豪宅區,一向為名人富豪聚居地,區內亦有不少舊樓獲具收購重建價值。過去亦有不少新盤發售,由於地段優勢,呎價都不斷攀升,如資本策略旗下藍塘道45號The Hampton,11個單位,建築呎價由2.2萬元至近3萬元。藍塘道未來更有恒隆大型洋房項目落成,興建18幢獨立屋,每幢約5,500方呎,成為區內未來主要洋房新供應,市場估計該項目每幢意向價約4億至5億元。

地產消息

沙田中心288實呎減價15%租出

香港文匯報訊 利嘉閣地產何宗雄表示,該行錄得沙田中心新東寧大廈低層A室剛出租,業主原本開價每月1.18萬元出租單位,在租客積極還價之下,最終以每月1萬元租出,租金減幅達15%,折合實用面積呎租34.7元,建築面積呎租26.5元。

中原5措施應對新例過渡期

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手住宅銷售新例月底實施,中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指出,直至本週三,中原地產已收到共70個項目的發展商來信,要求停用昔日發放的宣傳物品及樓書,中原已花費百萬元收回印刷品、更改廣告,增加法律團隊人數及培訓工作,預計大部分一手項目的銷售資料未能趕及本月22日完成,相信到本月29日將會是一手物業市場的真空期。代理業經營環境相當嚴峻,集團將會積極引進海外樓盤銷售,除了本週六日中原地產獨家代理的大倫敦物業Island 愛倫島外,尚有多個倫敦項目接洽中,準備來港銷售,另外加拿大、台灣、新加坡、馬來西亞等大城市優質項目,以填補本港市場的損失。

長實京推別墅 項目料套現30億

香港文匯報訊(記者 羅洪嘯 北京報道)長實地產投資董事郭子威日前在京與媒體茶敘時透露,北京「警皇殿」項目計劃於4月底啟動路演並入市。此次將推出100套別墅,價格將較去年的3萬元每平米上浮3%,並已於去年取得預售證。下半年長實將再推200套新屋,預計今年該項目將為長實帶來30億元人民幣的銷售業績。

海鑽季內推 接千查詢

城市規劃條例(第131章) 坪洲分區計劃大綱核准圖 編號S/I-PC/10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2月5日將《坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/10》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,《坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/11》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/11》,會根據條例第5條,由2013年3月22日至2013年5月22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15樓西貢及離島規劃處; (v) 香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓20樓離島民政事務處; 及 (vi) 坪洲元嶺仔1號坪洲鄉事委員會。

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5月22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《坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/11》的複本,現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處海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規劃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; 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) 對坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/10 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 — 把位於教育路前志仁公立學校北面部分的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶。 A2項 — 把前志仁公立學校北面部分用地以北的兩塊毗連土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶。 B項 — 把前志仁公立學校北面部分用地以東及以西的兩塊毗連土地及一條現有行人徑由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

- II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目 在「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」中,為「住宅(丙類)4」支區加入地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

2013年3月22日 城市規劃委員會

城市規劃條例(第131章) 谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區草圖 編號DPA/NE-KP/1

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條,由城市規劃委員會(下稱「委員會」)擬備的《谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區草圖編號DPA/NE-KP/1》,會由2013年3月8日至2013年5月8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) 新界沙頭角沙頭角公路沙頭角鄉事委員會。

按照條例第6(1)條,任何人可就有關草圖向委員會作出申述。申述須以書面作出,並須不遲於2013年5月8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關草圖內的特定事項; (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。

《谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區草圖編號DPA/NE-KP/1》的複本,現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處海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。

夾附的位置圖顯示有關草圖所涵蓋的規劃區的位置。該位置圖僅供識別之用,如需詳細資料,則應參閱有關草圖。

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; 及 (b) 方便「申述人」與委員會秘書/政府部門之間進行聯絡。

2013年3月8日 城市規劃委員會

城市規劃條例(第131章) 核准中區分區計劃大綱草圖

現依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第9(5)條公布,行政長官會同行政會議業已行使條例第9(1)(a)條所賦予的權力,於2013年4月9日將中區分區計劃大綱草圖(在核准後隨即重新編號為S/H/4/14)。核准圖編號S/H/4/14已予以付印,並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) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓測繪署海島規劃處; (v) 香港皇后大道中99號中環中心地下5號室中西區民政事務處諮詢服務中心; 及 (vi) 香港灣仔柯布連道2號地下灣仔民政事務處諮詢服務中心。

核准圖編號S/H/4/14的複本,現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處海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。該圖的電子版可於城市規劃委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)瀏覽。

行政會議秘書黃潔怡 行政會議廳 2013年4月19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

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處。

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下列地點(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下列用途: (a) 處理有關申請,包括公布意見供公眾查閱,同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱; 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

2013年4月19日 城市規劃委員會

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)(i)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處。

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下列地點(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下列用途: (a) 處理有關申請,包括公布意見供公眾查閱,同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱; 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

2013年4月19日 城市規劃委員會