

今年樓價料跌逾5%



美聯集團副主席黃靜怡(左三)預期，今年樓價易跌難升，下調幅度約5%至10%。圖為美聯集團昨舉行新春團拜，一眾高層大合照。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府無意減辣，加上美國退市，加息周期隨時殺到，美聯集團(1200)副主席黃靜怡昨預期，今年樓價易跌難升，預期下調幅度約5%至10%。受發展商積極推盤並提供優惠，去年底一手較二手的溢價由以往30%至40%大幅收窄至去年末季僅0.2%，相信今年一手會繼續「打殘」二手。

黃靜怡估計，二手成交量會繼去年後再創新低，而代理競爭亦會激烈，料代理爭客情況會由「10人爭開1張單」增至「11人爭開1張單」。

代理爭客將更趨激烈

她又稱，雖然BSD(買家印花稅)打擊內地買家的入市意慾，但去年底已見到有買家來港「尋寶」，主要是洋房及豪宅分層單位。

她指出，今年公司繼續擴充人手增加約10%，以照顧一手市場需要，但開舖策略則會較為小心，部分舖位亦正與業主商討減租事宜。她表示，近期所見，有不少來自金行及其他零售業人才加入地產代理行業。

一手料繼續打殘二手

她表示，發展商今年繼續大力推盤，且提供不同折扣優惠，令一手較二手的溢價由以往30%至40%大幅收窄至去年末季僅0.2%，相信今年一手會繼續「打殘」二手，估計二手成交量會繼去年後再創新低，料比03年「沙士」時更差。她稱，二手業主要出貨，一定要削價才可吸買家，以35個屋苑新春期間(年廿七至初三)只有19宗成交，較去年蛇年34宗大跌44%，創自02年來紀錄新低，比03年時低位21宗成交更少，可見馬年新春二手表現仍未能擺脫蛇年的低迷結局。

黃靜怡表示，二手成交量低迷，樓價亦有下調之勢。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，以大型屋苑同座同室而樓層相若的單位比較，今年成交價普遍較去年下跌4%-11%，如嘉湖山莊樂湖居4座一中層E室單位，今年1月註冊的成交價約246萬元，較去年8月註冊的同座中層E室單位277.6萬元跌約11.4%，反映就算同座同室而樓層相若的同類型單位，今年需減價始能獲承接。

上月全港僅3私宅動工

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）雖然政府近年積極賣地以求增加房屋供應，但動工數量卻未能連年同步上升，反映住宅項目開展速度與土地供應出現明顯脫節。根據屋宇署最新公布，12月份全港只有3個項目動工，涉及359伙，表現較11月份的「零動工」為佳，但綜合去年全年數字，動工單位只有9,751伙，相比2012年的13,142伙減少26%，未能承接去年趨勢再次破萬。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，上月3個動工私宅項目，涉及359伙規模最大要算是新地旗下的將軍澳66C1區項目，涉及單位312伙。回顧2013年，全港共有48個私宅項目正式動工，單位總數只得9,751伙，新界區所佔數量最多，單位數量5,605伙，佔全港整體動工量的57.5%。

4個私人項目落成涉331伙

雖然去年私宅動工量數字偏低，但回顧政府自2010年開始頻密賣地，合共約5,000伙可在今年內開展工程；港鐵多個大型上蓋亦可望年內動工；連同東涌55A區(約2,392伙)及炭坳背灣街11至11號(914伙)等私宅項目，不少於早前月份已獲批准動工，料可於今年施工；粗略推算2014年動工量可望增加最少80%至約1.8萬伙水平。

上林變相劈價 1元買車位

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）馬年開始豪宅新盤再掀劈價戰，根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，置地旗下大坑上林昨日修訂價單，提供新春特別優惠，折扣優惠總值由早前最多約17%擴至約30%。上林最新價單顯示，昨日起任何首6名買家可獲18.5%特別折扣；首6名買家亦可以1元車位優惠買入價值85萬至140萬元車位一個；及第1座69樓及2座69樓A單位買家，可再獲1423.1萬元售價優惠折扣。優惠最多達樓價約30%。該盤日前公佈銷售安排，今天上午9時以先到先得形式開售6伙，揀地地點為中環交易廣場1期8樓。可供選購單位包括第1座56及57樓複式、69樓頂層A室、第2座56及57樓複式A室、59及60樓複式A室、66及67樓A室、以及69樓頂層A室。單位售價由7,065.9萬至1.84193億元。

DIVA 16伙提價1%至3%

長實於北角DIVA昨公布把其中16伙提價1%至3%，下周一生效，根據新價單顯示，此批單位主要為A、C、D室，實用面積由493至717方呎，大部分為2房戶，個別加幅3%。

海鑽累售百伙套現逾22億

此外，信和等於大埔海鑽，天賦灣昨日沽出第8座高層C室，面積930方呎，折實售價1,037.8萬元，呎價11,159元，海鑽累售100伙，套現逾22億元。

柏道2號減價3.3%易手

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）新春期間，二手交投放緩，業主唯有減價出賣，西半山柏道2號於馬年「破蛋」成交，實呎848的3房中層戶減約3.3%以1,450萬元成交。同區的西半山寶翠園最近亦錄得3座中層F室成交，實呎950中層套三房以1,760萬元沽出，較市價略低。原業主轉手帳面獲利1,210萬元，單位升值2.2倍。

為馬年「破蛋」成交

利嘉閣張嘉榮指出，柏道2號原則3房間隔，賣家原先索價1,500萬，經議價後終以1,450萬元成交，減幅約3.3%，折合實用約

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布修訂圖則申請、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，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「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/K18/305	九龍九龍塘根德道22號	拒絕擬議臨時學校（幼稚園及幼兒園）（為期3年）的申請	2014年2月14日
A/H3/418	香港西營盤皇后大道西291至295號	拒絕擬議酒店的申請	2014年2月28日
A/H11/104	香港半山區堅道48號	拒絕擬議酒店的申請	2014年2月28日
A/NE-LT/492	大埔林村社山村丈量約份第19約的政府土地	拒絕擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）的申請	2014年2月28日
A/NE-TKL/459	新界打鼓嶺白田新村丈量約份第76約地段第1932號B分段餘段(部分)及第1932號B分段第1小分段餘段(部分)	拒絕填土用作修築道路，作為准許的農業用途的附屬車輛通道的申請	2014年2月28日
A/YL-LFS/255	元朗流浮山丈量約份第129約地段第2219號餘段(部分)及第2226號(部分)和毗連政府土地	拒絕臨時露天貯物（雲石、建材、鋁罐、鋁架、小型機械，停泊待出口私家車及貨車，迷你升降台連小型附屬維修工場及上落貨車位）（為期3年）的申請	2014年2月28日

城市規劃委員會

2014年2月7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布修訂圖則申請、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，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「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	就進一步資料提出意見的期限	
A/ST/816	新界沙田道風山排頭村186號紫雲園的毗連政府土地	拒絕靈灰安置所的申請	申請人提交規劃覆核申請日期，請說明書，內附經修訂後的交通影響評估報告。	2014年2月28日
A/ATM-LTY/249	新界屯門藍地丈量約份第130約地段第837號餘段、第839號A分段、第841號、第1037號餘段、第2527號E分段及第2527號F分段和毗連政府土地	拒絕擬議綜合發展(分層樓宇、洋房、村公所及公眾休憩用地)的申請	提交理據支持覆核申請及回應地政總署的意見。	2014年2月28日
A/YL-NSW/204	元朗南生圍凹頭丈量約份第115約地段第879號、第880號A分段第1小分段、第880號B分段第1小分段、第881號至第885號、第889號餘段(部分)、第891號(部分)、第1318號、第1326號及第1344號(部分)及毗連政府土地	拒絕擬議「靈灰安置所」的申請	在2014年1月17日，申請人提交一份規劃覆核綱領，連同一個更生交通建議及一個交通管制及管理計劃，以回應部門的意見。	2014年2月28日

城市規劃委員會

2014年2月7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/18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11月5日將《粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/18》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/18》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/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/18》，會根據條例第5條，由2013年12月20日至2014年2月20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2014年2月20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/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/18》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/18 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 — 把北面及東北面的土地從規劃區剔出，以納入粉嶺北分區計劃大綱草圖編號S/FLN/1內。
- B項 — 把沿石上河的两塊狹長土地從規劃區剔出，以納入古洞北分區計劃大綱草圖編號S/KTN/1內。
- C項 — 把古洞北分區計劃大綱圖編號S/NE-KTN/8沿雙魚河和石上河的两塊狹長土地納入規劃區內；並將沿雙魚河的土地從「農業」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為顯示為「河道」的地方，以及將沿石上河的土地從「農業」地帶改劃為顯示為「河道」的地方。
- D項 — 把祝運街由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方。

城市規劃委員會

2013年12月20日

城市規劃條例(第131章) 馬草壆及蠔殼園分區計劃大綱草圖編號S/NE-MTL/1的修訂

城市規劃委員會（下稱「委員會」）已依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第7(1)條，對《馬草壆及蠔殼園分區計劃大綱草圖編號S/NE-MTL/1》作出修訂。

修訂項目載於修訂項目附表內。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，《馬草壆及蠔殼園分區計劃大綱草圖編號S/NE-MTL/2》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

依據條例第7(2)條，顯示該等修訂的《馬草壆及蠔殼園分區計劃大綱草圖編號S/NE-MTL/2》，會由2013年12月20日至2014年2月20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2014年2月20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《馬草壆及蠔殼園分區計劃大綱草圖編號S/NE-MTL/2》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) 對馬草壆及蠔殼園分區計劃大綱草圖編號S/NE-MTL/1 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及A2項 — 把南面的兩塊土地從規劃區剔出，以納入古洞北分區計劃大綱草圖編號S/KTN/1內。
- II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目
- (a) 「政府、機構或社區」地帶下的「懲教機構」用途由第一欄用途移去第二欄用途。
- (b) 刪去「其他指定用途(綠草場)」地帶的「註釋」。

城市規劃委員會

2013年12月20日