

宏安16億發展馬鞍山地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）宏安集團日前首度投得政府官地，公司地產部營業及拓展董事黃耀雄表示，這幅位於馬鞍山馬錦街的地皮，將發展380個中小型單位，提供300方呎至600方呎的戶型，並會納入「The Met」系列，為該品牌的第四個住宅項目。

黃耀雄透露，公司首度夥拍錦豐實業董事長楊奮彬買入地皮，宏安佔六成，楊氏佔四成。宏安日後將作為項目經理，負責策劃、銷售及管理。他表示，楊氏為主席鄧清河的好友，過去亦活躍香港物業投資市場，為「隱形舖王」，雙方經過傾談後，決定一起合作發展項目。項目總投資額16億元。

料2017年首季推樓花

黃耀雄指，今年初推售系內樓盤西營盤薈臻，一個月內已賣出84%的單位，反映市場有一定剛性需求，亦令集團更有信心投地。他預料馬錦街項目將於2017年底落成，2017年首季會以樓花形式推盤。他並說，由於業主惜售，收購舊樓愈來愈困難，所以雖然近期地價下跌，集團仍然會透過買入官地增加土儲，認為造價合理。

馬錦街地盤面積約33,272方呎，可建200,210方呎樓面。間及8月8日截標的馬鞍山恒光街地盤，黃氏直言公司有意一併囊括，睇好該一帶發展成熟，有鐵路貫通交通，希望兩盤起協同效應。

他亦提到旗下油塘四山街地盤，最近有內地發展商、本地發展商傾談一起發展，早前已曾經3次與政府商談補地價，但因政府補地價過高未有共識，未來數月會傾談第四次。他透露該油塘地盤屬商住項目，佔地約4.1萬方呎，住宅樓面約20萬方呎，商業約3.6萬方呎。他期望政府可調低補地價，並盡快公布補地價仲裁機制的細節。

城市規劃條例(第131章)

葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/26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《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/26》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，《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/27》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《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/27》，會由2014年5月9日至2014年7月9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；以及
- (v) 新界葵涌興芳路166至174號葵興政府合署2樓葵青民政事務處。

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2014年7月9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；以及
- (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《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/27》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)
對葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/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 - 把青荃路的一塊用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，並把建築物高度限制由主水平基準上120米及105米修訂為主水平基準上45米。
- B1項 - 把荃灣華人永遠墳場北邊的一塊狹長土地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，並把建築物高度限制由主水平基準上120米修訂為兩層。
- B2項 - 把荃灣華人永遠墳場西邊的一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，並把建築物高度限制由一層修訂為兩層。
- C1項 - 把緊連荃灣路及青荃路現有的一幅斜坡由「工業」地帶改劃為「綠化地帶」，並刪除建築物高度限制。
- C2項 - 把緊連青荃路現有的兩幅斜坡由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，並刪除建築物高度限制。
- C3項 - 把緊連永順街現有的的一幅斜坡由「其他指定用途」註明「屠場」地帶改劃為「綠化地帶」，並刪除建築物高度限制。
- C4項 - 把緊連永順街及青荃路現有的兩幅斜坡由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶改劃為「綠化地帶」，並刪除建築物高度限制。
- D1項 - 把現有永順街部分範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，並刪除建築物高度限制。
- D2項 - 把現有永順街部分範圍由「其他指定用途」註明「屠場」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，並刪除建築物高度限制。
- D3項 - 把現有永順街部分範圍由「其他指定用途」註明「墳場」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，並刪除建築物高度限制。
- D4項 - 把現有永順街部分範圍由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，並刪除建築物高度限制。
- D5項 - 把現有永順街部分範圍由「休憩用地」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。
- E項 - 把永立道2至6號的一塊用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶，並把建築物高度限制由主水平基準上105米修訂為主水平基準上50米。
- F項 - 把位於大連排道的一塊用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「商業(3)」地帶，並把建築物高度限制由一層修訂為主水平基準上105米。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 為「商業(3)」地帶加入新的《註釋》。
- (b) 為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶加入新的《註釋》。
- (c) 為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶加入新的《註釋》。

城市規劃委員會

2014年5月9日

美聯股東爭拗升級 年初私人對話曝光 黃靜怡爆Apex只想「搵快錢」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）美聯股東之間的爭拗進入白熱化階段，昨日周年股東會更成為「戰場」。其間美聯集團副主席黃靜怡突然公開今年初與Apex代表繆宏邦之間的對話，直指繆宏邦入股美聯只想「搵快錢」，其後更明言已就Apex近期多番抹黑的言論徵詢法律意見，相關言論交予執法機關處理。繆宏邦對於私人交流被放到股東會上公開感愕然，強調會有所行動，昨日並已呈交召開EGM（特別股東大會）的申請，更透露會繼續「爆料」。

美聯股東會昨日12時開始，公司主席黃建業父女均有列席。會上繆宏邦及一眾「舊將」（曾任美聯物業管理層人士）不斷就公司的虧蝕狀況、業績、公司管治、董事會薪酬等問題，向美聯管理層連珠炮發。其間雙方情緒均頗激動，小股東中更有不少現任美聯前線的地產代理，與美聯舊將對壘，引發連場罵戰，整場股東會歷時長達1小時40分鐘。

充分備戰 Apex踩場

由於Apex股東早已聲言會「踩場」，昨日明顯見到美聯集團方面有充足準備，除派出多名職員控制現場秩序，美聯管理層亦有準備應對Apex的多項提問。其後當繆宏邦問到董事薪酬問題時，集團副主席黃靜怡突然披露今年2月份與繆宏邦之間的談話。

黃靜怡說：「佢（繆宏邦）講（入股）目的好簡單，都係想搵快錢，想骨水（賺錢套現），繆生講



■APEX營運總監繆宏邦。

顏倫樂 攝



■美聯集團副主席黃靜怡。

顏倫樂 攝

話會慢慢同你玩，玩兩三年，得閒開Call吓EGM，得閒換你的董事，講吓董事的酬金問題、關連交易，嘈吓你，等你慢慢解畫，睇下你的時間，不過你哋實會解到畫，但會煩啲啱。佢又話對美聯集團毫無感情，爛味由得佢爛囉，美聯就算縮到最細又有咩所謂。」

她表示，已徵詢法律意見，於股東會上說出以上言論並無問題，又指繆氏過去透過不同渠道抹黑公司，如提到收購美聯，以及指控美聯管理層等，對股東和投資者均屬不負責任的舉動，亦影響公司形象。為免Apex再擾亂市場資訊，相關言論已交予執法機關處理。不過，問到哪個執法機構時，美聯以涉及敏感資料未作回覆。

繆宏邦揚言會爆內幕

繆宏邦昨日聞言後表情錯愕，其後回應記者時表示，「無論過突然有呢個消息，講呢啲說話」，又

逸瓏灣I期累沽330伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府微調

DSD換樓期，加上發展商低於二手價推盤，新盤持續熱賣。信置及嘉華等於大埔白石角逸瓏灣I期昨早開售次輪170伙，首日售出126伙，該盤不足一周已售330伙，套現逾35億元。昨晚發展商公布首度推出逸瓏灣II期首批200伙，售價由763.6萬元至4,753.1萬元，平均呎價11,502元至23,334元，最高折扣優惠19.25%，折實售價616.6萬元至3,838.12萬元，平均呎價9,288元至18,842元，及逸瓏灣I期55伙，下周一開售。

添食255伙 首推逸瓏II期

消息指，昨日有一名大埔區內客斥資約9,700萬元買入逸瓏灣I期第16座5伙1,400方呎海景戶；另有一客斥資3,200萬元買入4伙山景戶；頭等買家斥資2,525萬元買入第19座11樓及12樓共3伙；藝人林曉峰及妻子康子妮亦斥資800多萬元買入第19座中層D室。

信和置業執行董事黃永光表示，逸瓏灣I期反應很好，早上9時已有人排隊登記，不

少住沙田、大埔區的一家大小晨早前來揀樓。並稱加價後反應仍合理，買家支持，銷售反應亦非常好。

信置營業部聯席董事田兆源指出，逸瓏灣I期開售不足一周累售330伙，套現逾35億元，當中有1位買家斥資2,525萬元連購3伙；昨日可供發售的地下花園特色戶已悉數沽清。

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，逸瓏灣I期項目挾臨海地利優勢，加上發展商走低價策略，以「質優價抵」作賣點，吸引大量買家，當中以用家為主。由於項目定價相對區內不少同類型低密度豪宅屋苑之二手呎價更為吸引，更不乏大手買家。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，逸瓏灣次輪銷售，該行出席率約70%以上，屬理想。當中約有一半為上輪向隅客，約80%買家為用家，長線投資者佔約20%。該行抽中3號籌來自粉嶺的買家購入一伙19座高層C室單位，同區二手樓量明顯回落，凍結交投。

AUSTIN累收逾500票

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）至於會德豐及新世界於柯士甸站GRAND AUSTIN第三輪149伙昨日開始接受登記，消息指，累收逾500票。該盤於明日下午2時截票，當天抽籤安排揀樓次序，周日早上推售。

為谷貨尾，嘉里市場策劃總監吳美珊表示，跑馬地紀雲峰昨更新付款辦法，由下周一起推出「置富」付款計劃，除原有付款辦法及早購優惠外，從價印花稅之扣減將由4.25%擴大至8.5%，總優惠達15.82%，只限首3名買家。同時，中國銀行（香港）個人金融及產品管理助理總經理、抵押及零售貸款業務主管伍愛施表示，為紀雲峰買家推出全港首推HIBOR「置合息」按揭計劃，於12月31日或之前成功提取中銀香港按揭貸款，並同時選用指定銀行服務，更可享港元一個月定期存款優惠，年利率高達2.5%。

她稱，跑馬地紀雲峰尚餘9伙，折實料套現5億元，包括8伙約1,500呎標準單位，其中6伙為40樓以上高層設幕牆單位，另外有

1伙為連天台複式戶。她續透露，已成交單位中，內地客所佔比例不多，以本地客為主，包括長線投資者。她稱，市場同類型租金普遍8萬元，部分達10萬元。至於同系黃大仙現崇山尚餘2伙，市值訂價1.6億元；西營盤高士台套現約28億元，尚有約21間，昨亦公布將3%折扣優惠延至9月30日。她指出，嘉里於第三季會以現樓推售九龍塘及何文田兩家宅盤。

永義國際執行董事官可欣表示，何文田太子道西313號烏龍將於日內公布價單，首張價單至少30伙，定價參考同區樓盤，項目提供49伙，實用面積935至3,694方呎，已獲批滿意紙，料售罄將可超過20億元，當中三分之一之單位為4房戶，相信項目會吸引本地換樓買家，預計90%是本地買家，項目每呎建築費6,000元，為集團最貴的項目。同時，該項目為全港首個率先引入Mercedes-Benz世界級精品傢具，單是梳化已價值40萬元至50萬元。

吉祥大廈業權終統一

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）發展商吼準市區舊樓，為重建發展鋪路。鯉魚涌吉祥大廈，昨第四次強制拍賣，由新世界（0017）、周大福（1929）等的代表在沒有對手下，以4.21億元底價投得。自此，大業主終告統一地盤內最後兩幢大廈的業權，為整個地盤的收購「埋齣」。

昨天強制拍賣的物業，坐落於北角英皇道之南面，健康東街之東面及禮信街之北面，地盤面積約4,525方呎。現有物業為兩幢於1960年落成的9層高商住大廈，地下為商舖，上層則為

4.21億底價拍出生住宅。

強拍由第一太平戴維斯負責，昨晨現場僅一組競投者入場，在沒有其他競投者參與下，由鄭姓代表手持1號牌，以底價4.21億元投得。完成競投後，鄭氏沒有回應記者提問離開。

第一太平戴維斯估值及專業服務董事總經理陳超國指出，鄭姓競投者為新世界、周大福及相關私人財團的代表，目前未知3方股權比例。雖然早前該地盤獲批兩種發展圖則，分別為商住混合及純商業發展，但陳氏相信

發展商目前未有定案。

陳超國又指，近期市面上舊樓收購個案有減少趨勢，在政府積極推地下，發展商紛捨難取易投地。同時，市區上可供購的舊樓買少見少，餘下的舊樓往往面對「落釘」等障礙；加上政府「雙辣招」增收購成本，影響現金資金流，減少舊樓收購誘因。

吉祥大廈由14幢舊樓組成，地盤約3.26萬方呎，去年底已獲批圖則，准建1幢26層高的商廈（另設3層地庫），總樓面最多達48,749萬方呎。大業主2012年將其分拆成10宗個案入稟申請強拍，並自2013年5月起，分4次強制拍賣。連同今次拍出的項目，大業主前後共斥約12.25億元透過強拍統一業權。



■林曉峰與康子妮希望樓價不會跌。

梁悅琴 攝

林曉峰夫婦逾800萬買逸瓏灣

買家心聲

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）抽中180多號籌的藝人林曉峰及妻子康子妮斥資800多萬元買入第19座中層D室，實用面積903方呎。

滿意發展商揀樓安排

康子妮表示，選購大埔逸瓏灣I期單位，主要是考慮發展商，且在參觀示範單位時，覺得此樓盤用料好，實實在在無花巧；另指外暫時此區不算太多人，環境好。林曉峰稱，之前他們無擁有物業，未定今次購入單位自住或投資，並滿意發展商的揀樓安排，覺得價錢合理。康子妮又透露，首輪開售亦有入票，可惜抽得較後等未有到場，今次入票三四張抽得逾180號籌。

問及樓市看法，林曉峰稱希望樓價不會跌，平平穩穩。曾養狗的林曉峰及康子妮表示，之前養的狗已「走了」，暫時未有再養，隨著兩名兒子開始長大，兩人均想養寵物，未來

或會再養寵物。

延長DSD增換樓意慾

抽中8號籌的買家謝先生表示，斥資815萬元買入19座3樓D室，為3房戶，計劃結婚自住。他現居新界東，覺得此盤環境好，價錢合理。

之前曾參觀同區二手樓如天賦海灣，覺得此盤質素及價錢合理，他入了4張票才抽中。他認為，政府微調DSD換樓期限及發展商提供彈性付款方式，有利他換樓，否則他亦不會換樓，持有物業的謝先生會於稍後放售手上物業。他又不擔心樓價會跌，皆因建築成本升，市況穩定，已做好加息打算。

抽中18號籌的劉先生指出，以1,000多萬元買入1個3房戶，計劃畀兒子結婚用，他覺得此盤價錢好合理。本身亦是住大埔區信和旗下物業的劉先生認為，以現時香港經濟順境，社會進步，香港樓市會穩定發展，不擔心樓價會下跌。

卓悅4.9億購荃灣物業

香港文匯報訊 卓悅（0653）昨公布，與賣方華林實業訂立正式買賣協議，以4.9億元收購其荃灣橫窩仔街之物業。

該物業總樓面面積約22.38萬平方呎，現出租予多名租戶，收取月租。公司指該物業交通便利，擬作自用及投資用途，為辦公大樓及倉儲提供空間，並帶來租金收入，認為有助達致最佳的中央管理及物流。收購金額將以內部資源及銀行融資撥付，銀行融資以該物業購入價之40%為限。