



元朗區舖位業主近月擴大租金議價空間。 資料圖片

# 內地客減元朗舖租按季挫三成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）今年4月內地將深圳戶籍居民的來港簽證改為「一周一行」，對本港零售業以至街舖的影響逐步浮現，當中以新界西北尤為明顯。中原（工商舖）指出，今年第二季元朗區舖位成交宗數按季上升五成錄得104宗，但同時平均呎租則按季下跌三成至55元。代理業界預計，隨着「一周一行」效應逐漸消化，區內租金將趨穩定。

中原（工商舖）曾自強表示，今年第二季元朗區舖位成交宗數約104宗，較今年首季的71宗上升五成。然而今年第二季平均呎租約55元，較今年首季的78元下跌近三成。今年第二季元朗大馬路舖位的平均呎租亦同樣錄得約三成跌幅。

## 「一周一行」影響漸消化

曾自強指，自「一周一行」實施後，元朗區舖位業主為免舖位長期空置，擴大租金議價空間，令平均呎租錄得下降。個別零售品牌及連鎖店眼見市況喘定，趁勢承租叫價吸引的舖位，令租賃成交宗數錄得上升。他指大集團短期內將不會棄租撤走，加上市場已逐漸消化「一周一行」所帶來的影響，預料在元朗放租舖位盤源遞減下，長遠而言元朗舖市的平均呎租有力保持穩定。

新近有業主把旗下元朗青山公路206至216號地下E號舖招租，意向月租約15萬元，物業面積約1,000方呎。舖位舊租客為成衣店，舊租金約7萬餘元，今番租金叫價水平提升約兩倍。業主於2010年以約3,300萬元購入舖位。同時，位處元朗青山公路99號地下4號舖，原先由電訊公司以每月約18萬元承租，租約即將屆滿，業主即略提價以每月約25萬元於市場招租，獲個別零售品牌洽租，反應亦見不俗。

## 6月買賣登記價升量跌

至於利嘉閣（工商舖）地產資料顯示，6月全港共錄得678宗工商舖物業買賣登記（數字主要反映2至4星期前市場實際狀況），較5月的683宗微跌1%，走勢平穩。不過期內成交總值不跌反升，主要由於商廈物業逾億成交大增，拉升6月買賣合約總值按月急增32%至107.24億元，創3個月以來新高。

當中店舖登記量按月減少，利嘉閣（工商舖）黃應年指出，上月店舖物業錄得153宗登記，較5月的171宗減少11%。不過期內貴重舖位買賣未有因此減退，店舖成交總值按月僅微跌1%至28.88億元。逾億元成交共錄得6宗，當中最矚目為鯉魚涌英皇道933號地下1至11號舖連車位，成交金額約2.82億元。黃應年預期，受疲弱零售市況影響，整體店舖物業售價及租金回調壓力仍大。

# 奧海城拍住超級英雄吸客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）又到暑假，信和集團旗下奧海城商場今年斥資800萬元宣傳推廣，並推出Olympian Kids會員計劃。信和集團租務部總經理陳欽玲昨預料，奧海城在7月及8月暑假期間的營業額可望錄得4.3億元，按年升10%，客流則有望上升12%。

暑假期間，奧海城會有一眾超級英雄（蝙蝠俠、超人、綠燈俠、閃電俠及神奇女俠等）以Chibi版造型登場，場內除特設5個超凡技能考核區加入大量新科技及互動元素外，更設有期間限定店及多個互動拍攝場景。陳欽玲預料，暑假期間商場的童裝玩具、服飾及體育用品銷售可望有10%或以上的增長，食肆及the sky電影院的營業額升幅更可達20%。她亦看好下半年零售市道。

## 7月8月客流料升12%

她表示，奧海城於5月的生意額按年升8%，當中以戲院、餐飲及時裝的租戶生意最佳，預期商場今年上半年錄得營業額12億元，按年升10%，7月、8月整體客流可望上升12%以上。陳欽玲透露，奧海城1期及2期現正進行改善工程，並於奧海城1期引入了7間新商舖，包括「小牛仔肉麵」、「一品螞蟻」以及「農本坊」等。

## 2期租金續雙位數升

至於奧海城2期今年有三分之一樓面租約到期，其中70%已續租及簽新租，租金保持有雙位數字升幅，尤其加強了影音電訊區，全新引入SmarTone、csl、PCCW、SUN Mobile及中原電器等。她表示，未來會加強影音租戶組合，現時已由佔3%升至佔6%，未來會升至8%。化妝品租戶組合亦由現時10%升至約13%，目前佔30%的餐飲租戶組合，未來會減少。

## 中上價物業漸成主導

按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

經絡去年預期，今年中上價物業以豪宅的價格有追落後空間，原因是近年上車盤的價格急升，與中上價物業價格差距大幅收窄。適逢今年初金管局再出招進一步收緊按揭，實力不足者將難以進場；另一方面，樓價穩步上揚，加上早前在財富效應帶動下，市場焦點及購買力紛紛轉投至中上價物業，尤其價值介乎500萬元至1,000萬元的物業。成交從後趕上，推動該類物業按揭貸款比例創新高。

### 細價盤門檻高

從經絡按揭轉介研究部數據可見，按物業價格劃分，今年上半年的按揭貸款，以價值介乎500萬元至1,000萬元的上中價物業表現勝一籌，佔按揭市場比例由去年下半年的41.5%急升6.2個百分點至今年上半年的47.7%，挑戰五成水平。不但創2005年有記錄以來歷史新高，更破紀錄取代細價上車盤的主流地位。至於細價上車盤，除了盤源買少見少，亦因為按揭成數愈收愈緊提升上車客入市門檻令成交減少，導致今年上半年200萬元以下物業及200萬元至500萬元的物業佔比雙雙下跌。兩者佔市場比例分別跌至只有4.4%及36.6%的新低數字，至於逾千萬元物業表現則相對平穩。

根據金管局最新數字顯示，今年首5個月的新批出按揭貸款金額，二手按揭佔比55.6%，較去年全年減少2個百分點；至於一手按揭佔比錄得26.5%，其餘為轉按。值得注意的是，今年下半年約有20個新盤將屆入伙期，涉及單位數以千計，相信年底前將會是該批新盤上會的高峰潮，料下半年一手按揭額可達380億元，較上半年的255億元增加近五成。期內二手按揭及轉按貸款額料增12%至1,062億元，屆時2015年全年新取用按揭貸款累積可達2,649億元及75,390宗，較去年全年的2,138億元及69,610宗分別增加24%及8%。由於新盤以上中價物業為主，價格普遍介乎500萬元至1,000萬元，此以推算，全年500萬元至1,000萬元的上中價物業按揭表現佔比有機會衝破五成關口，再創新高。

## 城市規劃條例(第131章) 修訂圖則申請

依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第12A(6)條，以下附表所載根據條例第12A(1)條提出的修訂圖則申請，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12A(9)條，任何人可就有關申請向城市規劃委員會（下稱「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12A(12)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12A(16)條就有關的申請作出考慮為止。

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。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。

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	建議修訂	就申請提出意見的期限
Y/YL-HT/1	元朗浮山丈量約份第128約地段第298號餘段	把「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶	2015年8月7日

2015年7月17日 城市規劃委員會

## 城市規劃條例(第131章) 修訂圖則申請進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第12A(7)(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12A(1)條提出的修訂圖則申請，刊登報章通知。委員會已依據條例第12A(14)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12A(14)(c)及12A(9)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12A(14)(c)及12A(12)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12A(16)條就有關的申請作出考慮為止。

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。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。

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	建議修訂	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
Y/SK-CWBS/4	新界西貢寶蓮丈量約份第241約地段內的政府土地	把「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶	回應部門意見及提交一份岩土工程規劃檢討報告，經修訂的園境設計總圖，一份經修訂的環境評估報告和一份經修訂的景觀及視覺評估報告。	2015年7月31日

申請編號	地點	建議修訂	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
Y/TW/8	新界荃灣老圍丈量約份第453約地段第613號餘段(部分)、第614號、第1229號及毗連政府土地	把「綠化地帶」地帶改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶	回應相關政府部門的意見及提交一份經修訂的交通影響評估報告。	2015年7月31日

2015年7月17日 城市規劃委員會

## 匯聚商機

廣告熱線：2873 9888  
傳真：2873 0009

## 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。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。

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/NE-LYT/569	新界粉嶺流水壩丈量約份第85約地段第582號B分段第1小分段	拒絕擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)的申請	2015年8月7日

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/NE-LYT/571	新界粉嶺流水壩丈量約份第85約地段第582號B分段第2小分段	拒絕擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)的申請	2015年8月7日

2015年7月17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(2I)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(2I)(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(2I)(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。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。

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	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/K18/311	九龍九龍塘打比道4號	拒絕擬議學校(幼稚園及幼兒園)及附屬員工宿舍的申請	申請人提交進一步資料以支持覆核申請，包括下列資料： (一) 對都會規劃小組委員會拒絕申請的原因作出回應，重申他們將嚴格遵守交通緩解政策及接受提交交通季度監測報告作為規劃許可附帶條件；及 (二) 應運輸署的要求，提交交通測試報告。	2015年7月24日

2015年7月17日 城市規劃委員會

## 刊登廣告熱線 28739888