新盤激戰 越賣越平

明德山入場平同區三成 琨崙三疊式低水最多50%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤大混戰，越賣越平。西營盤明德山昨公佈首批50伙價單，353方呎1房戶折實入場約688萬元，比同區新盤高士台505方呎1房戶售價逾千萬元低30%。屯門琨崙昨亦公佈首批33伙價單，其中32伙三疊式單位折實平均呎價約1.2萬元，比青山公路(屯門段)一帶相若新盤單位平均呎價低約30%至50%，180天付款折實入場約2,742.7萬元，而獨立屋折實呎價貼市價。此外，屯門滿名山昨獲一大手客斥資逾9,337萬元掃入13伙。

西營盤 山首批50伙，實用面積353至529方呎，價單售價773.1萬至1,554.1萬元，價單呎價20,843至30,774元，最快下周開售，當中353方呎折實入場約688萬元，新地副董事總經理雷霆表示，較同區1房新盤售價約1,000萬元低30%。

新地代理助理總經理陳漢麟表示，購買1伙的最高折扣率6%，亦提供80%一按，首2年息率為P減2.25厘，其後全期以P計算；或選擇樓價25%二按，息率首2年為P減2.85厘，其後全期以P計算。而買2伙以上大手買家可獲最高4%樓價折扣，同樣可享180天內提前還款可享樓價3%現金回贈；手上沒有持有物業者享120%從價印花稅回贈，或70%雙倍印花稅。

該盤亦向無按揭物業業主或其直系親屬，提供15%前期貸款繳付大訂，並於收樓時清還。另有12個特選單位可選擇BSD付款計劃，首次推出百分之百買家印花稅回贈，另享3%提前還款現金回贈。

■新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理助理總經理陳漢麟公佈明德山首張價單。

■華懋銷售部總監吳崇武(左)形容屯門琨崙首張價單屬驚喜價。

琨崙即日起收票 下月初開售

華懋銷售部總監吳崇武稱，屯門琨崙首張價單包括32伙三疊式單位及1幢獨立屋，實用面積2,174至2,389方呎，售價由3,125.8萬至3,459.3萬元，獨立屋價單售價為7,942.3萬元，最低折實呎價為11,073元，形容為驚喜價，較青山公路一帶的樓盤更低，市值約9.72億元，該盤即日起收票，預料下月初開售。

世宙推定息按揭 首年2.08厘

根據價單顯示，該盤提供180天付款計劃優惠，照售價減5%；及首20個月免息按揭付款計劃，即照售價減2%，及不用財務公司按揭可獲特別優惠3%，買家亦可享印花稅回贈優惠，港客8.5%、非香港永久居民獲11.75%。他稱，有機會加價加推，管理費約每呎4元，整個樓盤市值約31億元。

長實於元朗世宙昨公佈夥拍經絡及中原按揭轉介提供首三年定息按揭優惠。長實高級營業經理何家欣表示，世宙前日收票較周二收票單日大升30%，消息指，該盤至昨晚累收8,000票，超額登記13.2倍。經絡轉介營運總監張顥曦表示，透過該公司轉介按揭，首年可享特低定息2.08%、第2年定息為2.83%、而第3年定息為3.18%，貸款額最高可達80%。中原按揭亦提供相若按揭優惠。

峻巒最快下周公佈銷售安排

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，元朗錦田北峻巒第1A期最快下周公佈銷售安排，該盤首批推售單位中，包括11個連平台特色戶巒翠御宅，折實售價由約740萬元起。消息指，該盤至昨晚8時累收250票，超額1倍。

資深投資者盧華家族集團旗下Wisdom Gaining Limited項目經理蔡仁輝昨指出，尖沙咀AVA 62尚有16伙委託利嘉閣獨家銷售，並加入「輕鬆上車置業易」付款計劃，照售價減2%。

此外，就涂謹申議員對太古地產西半山瑧然25樓買家臧先生未獲特別現金回贈的指控，太古地產發言人昨回應指，由於該名買家未有於申請新從價印花稅之特別現金回贈期限內向太地申請，因此，不符合獲發放新從價印花稅之特別現金回贈，即240.9176萬元。

北角舊樓拍賣 發展商無到

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近月賣地市場一片愁雲慘霧，繼早前青衣地流標後，昨日市建局協助業主聯合出售的北角遠東大廈及中原大廈進行公開拍賣，竟然出現「無發展商到場」的窘局，拍賣師最終宣佈「流拍」。測量師指，政府近年大力推地，變相使發展商更「揀擇」，而遇上樓市前景不明朗，令發展商考慮因素更多，對於業權不統一、剪裁複雜的地盤會「忍手」，又或出較低價競投，導致流標流拍一再出現。

拍賣會昨日下午三時進行，記者現場所見，「競投人士區域」一直空無一人，拍賣官於三時宣佈，延遲5分鐘開始拍賣會，但5分鐘後，該三排座椅依舊無人問津，個別到場參觀拍賣情況的小業主及參觀人士一度鼓譟，負責拍賣的中原測量師行執行董事張競達最終無奈宣佈物業「流拍」。

中原大廈未夠八成業權

據了解，今次流拍的兩幢商住舊樓，為北角遠東大廈及中原大廈，為市建局歷來第二次協助業主收集業權聯合出售的重建項目。兩幢舊樓現時樓高10層，樓齡58年，佔地約7,827方呎，未來可建樓面117,413方呎。不過，遠東大廈收集85%已符合強拍門檻，中原大廈則尚餘3伙，只得72.5%業權，未夠八成業權進行強拍，成為流拍的「致命傷」。

張競達表示，兩幢舊樓於拍賣前，多達7至8間發展商表示有興趣，有5至6間甚至曾實地視察，坦言昨日流拍並不在意料之內，認為原因在於項目其中一幢樓業權不足八成，無法透過強拍一統業權；而部分車路與旁邊無參與拍賣的北角大廈共用，須要預留，裁剪上發展商亦須再三考慮，計數後部分發展商或因此放棄。

土地供應增 發展商更「揀擇」

他又不認為今次流拍是因為開價過高(該批業權的開價6.5億元)，因為該價錢已反映地盤所面對的問題。問到市場一個月內出現流標及流拍，他認為是土地供應增多下，發展商更「揀擇」，又指近半年其實有數幅地皮都以高價批出，反映發展商願意出高價搶優質地，但對於受司法覆核困擾、或難以剪裁的地皮就會卻步，或出較低價錢競投。

湯文亮：明年街舖租金跌最多10%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）零售市道吹淡風，紀惠集團行政總裁湯文亮昨天出席代理行開幕儀式後表示，預計明年整體零售街舖租金會有不多於10%的跌幅，當中又以一線街舖跌幅最顯著，不過由於近年升幅強勁，即使向下調仍較3年前有所增長，至於二三線街舖租金則維持平穩。湯文亮又指，集團旗下目前約有150間舖位收租，會吼準市道回調時執平貨。

湯氏旗下位於跑馬地景光街舖位，新近租予Q房網作為位於區內的旗艦店，總樓面約5,000方呎，他指出新租金有六位數字，較舊租戶浴足店高出一倍，該舖位於2008年向教會承接。回顧近期租金收入，他形容不少舖位都「打個和」，旗下位於中環、佐敦、北角等舖位新租約均未有較舊約太大變幅。

Q房網明年最少多開50分行

另邊廂，Q房網香港董事總經理陳坤興表示，該行自開業以來人手以增至逾700人，分行達50間，當中40間已投入經營。該行維持2年內開200間分行的目標，不過仍會視乎市況進行。明年計劃最少再多開50間分行，並將人員擴充到1,500人規模。他又指，新盤將市場的購買力鎖定，故該行短期內亦會主力投放在一手市場。目前，該行平均每月佣金收入約1,500萬至2,000萬元。

澳門土地批給到期 政府發展商各執一詞

香港文匯報訊 澳門地少人多，「土地荒」問題因近期保利達集團旗下「海一居」爛尾樓花12月底收地在即一事一觸即發。澳門的土地問題的重災區為南灣CD區及石排灣工業區。其中涉事發展商南灣發展公司25日接受澳門電台採訪時稱，他們從沒刻意囤積土地。

南灣發展公司總經理高智濤稱，基於技術理由，南灣C區用了超過10年時間才具備條件發展，也由於當年融資困難，他們提出將這11幅土地轉批予11間子公司，獲澳葡政府認同，結果1994年申請，至2001年才獲特區政府批准。高智濤強調，南灣發展公司從沒刻意囤地，且配合賭權開放，放棄B區名下6幅土地當中的4幅，讓給美高梅及永利建設賭場，而政府至今亦未兑現用南灣湖C、D區的土地交換的承諾。

發展商：想取回應得發展權利

而有購買南灣發展公司旗下獲批土地的子公司股份的萬姓發展商代表稱，05年已入則申請發展土地，並在06年南灣重整規劃細則被廢止前，獲批興建樓宇限高154.2米的大則，其後政府因保護世遺叫停發展，重新規劃，他認為土地未能發展，責任不在發展商。

另一名購買子公司股份的王姓發展商代表稱，他們投資龐大，現時樓市不景氣，且多年來建築成本節節升高再加上溢價金導致每呎成本近萬元，當局明知發展商盡力發展土地，收地對發展商不公平。發展商又稱，一直持開放態度，配合政府，不希望打官司，只想取回應得的發展權利，相信政府會公平公正解決。

政府稱發展商拖延計劃責任大

此外，近日還有發展商向本報記者透露，其所有的於路環石排灣的土地也將於近期將被政府收回。該名發展商稱，其公司曾多次向當局提交建設規劃材料，當局卻屢次不予批准，稱要等石排灣整體建設規劃出台後才可進行發展，此事時至今日也尚未明確。該發展商認為政府此舉有失公平，土地未開發錯不在己。

■土地問題的重災區南灣湖CD區，發展商與政府就土地批給各執一詞。 施虹羽 攝

據政府公佈的資料顯示，石排灣工業區的土地，共12幅土地涉事其中，多為早在1989年批出，即批租期已過。而1993年政府亦發佈公告稱該區土地用途將從原來的工業發展改為住商業兩用。而據《澳門日報》早前報道，政府坦言人手不足，「做唔切」，即使土地過期仍未回收得到。然而，就算承批人再提申請，政府都不會再批。就不批土地發展的責任問題，政府稱，規劃有變政府要負責任，但該等土地批租期共25年，若發展商按照批給合同，一獲批地就發展，以一般建設需5至6年計算，項目一早已建成，根本不會遇到政府改規劃等問題，發展商有拖延計劃的大責任。

律師建議以政府過失提訟

記者向澳門運輸工務司司長辦公室及工務局查詢凍結南灣湖發展同新規劃的情況，司長辦及工務局均回覆暫時沒補充。運輸工務司司長羅立文在昨日（26日）在立法會接受採訪時表示，南灣湖C區11幅土地經過24年歷程，政府有什麼對錯，整個檔案在土地工務運輸局，傳媒若要查詢，需要找工務局，他本人手上沒有具體資料。

澳門律師麥興業指出，土地批租期滿政府即會宣佈土地失效，土地法列明，相關發展商不可就投入的成本向當局追討，他建議發展商可以就政府在過程中可能存在的過失提出訴訟，但這不會影響土地收回程序。

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) 新界沙田上禾輋路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，請最遲在會議日期的一天前以電話(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-HLH/23	新界打鼓嶺週田村丈量約份第82約地段第471號B分段第18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12月4日
A/NE-HLH/24	新界打鼓嶺週田村丈量約份第82約地段第471號B分段第21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12月4日
A/NE-HLH/27	新界打鼓嶺週田村丈量約份第82約地段第471號B分段第25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12月4日
A/YL-HT/977	元朗錫降圍丈量約份第125約地段第1089號(部分)	拒絕臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年) 的申請	2015年12月4日
A/K18/317	九龍九龍塘雅息士道2號	覆核獲批准的年期	2015年12月11日
A/YL-TT/357	新界元朗大棠路丈量約份第116約地段第4891號餘段(部分)、第4892號餘段(部分)、第4893號(部分)及第4894號和毗連政府土地	拒絕臨時商店及服務行業(環保顧問及綠化工程服務)(為期三年)的申請	2015年12月11日
A/K14/722	九龍觀塘鴻圖道79號嘉士亞洲工業大廈1樓及2樓	拒絕康體文娛場所（體育訓練場）的申請	2015年12月18日

城市規劃委員會

2015年11月27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(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) 新界沙田上禾輋路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，請最遲在會議日期的一天前以電話(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/DPA/NE-TT/64	新界大埔高塘丈量約份第289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	申請人提交進一步資料包括提供書面理據支持他的覆核申請。	2015年12月11日
A/DPA/NE-TT/66	新界大埔高塘丈量約份第289 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	申請人提交進一步資料包括提供書面理據支持他的覆核申請。	2015年12月11日
A/TM-LTYY/291	新界屯門新慶村新慶路丈量約份第130約地段第220號餘段(部份)及第221號	拒絕擬議分層住宅發展的申請	經修訂的環境評估報告連數據模型檔案	2015年12月11日
A/TM-LTYY/291	新界屯門新慶村新慶路丈量約份第130約地段第220號餘段(部份)及第221號	拒絕擬議分層住宅發展的申請	經修訂的排污影響評估報告、經修訂的初步考古影響評估報告、交通影響評估報告、園境建議方案、對政府部門意見的回應及環境評估報告內經修訂的圖則	2015年12月11日

城市規劃委員會

2015年11月27日

刊登廣告熱線 28739888