

責任編輯：黎永毅

2016年4月22日(星期五) 香港文匯報 WEN WEI PO

工廈拆售潮刺激成交增



長沙灣青山道668號現址仍在興建中，該廈18層標準樓層樓花已沽清。張偉民攝

年內擬拆售之工廈

地點	項目	發展商
長沙灣青山道668號	W668*	新地
荃灣德士古道212號	未命名	新地
葵涌打磚坪街105-113號	捷德大廈重建項目	金朝陽
大角咀合桃街9號	惠立工業大廈重建項目	百旺都
長沙灣永康街55-57號	嘉利工廠大廈重建項目	宏基資本

*已開售

資料來源：綜合市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

綜合市場資訊，本港今年料有5項目全幢工廈拆售，除了已開售的新地長沙灣W668，還有同系荃灣德士古道項目、金朝陽旗下的葵涌打磚坪街捷德大廈重建項目、百旺都大角咀惠立工業大廈、以及宏基資本長沙灣永康街嘉利工廠大廈等。

長沙灣W668標準樓沽清

近日熱銷的工廈項目之一，要數新地旗下長沙灣W668，物業位於青山道668號，由4月初推售至今已沽清18層標準樓層，每層樓面面積約5,900平方呎，為集團套現約10億元，新近加推項目的地下連一樓複式單位，相關單位在項目中共有6個，單位面積介乎1,500呎至1,700呎，意向呎價為2萬元。另外，項目仍然有頂層特色平台連天台特色單位尚未推出，發展商日前指，倘整個項目沽清，可為集團帶來逾12億元收入。至於同系的荃灣德士古道項目，則有望於今年第四季推出。

同時，其他兩盤亦密鑼緊鼓部署短期推出。其中金朝陽於去年初以4.5億元購入的葵涌打磚坪街捷德大廈，可重建樓面約19萬

方呎，市場估計將提供約400伙中小型單位。至於宏基資本旗下長沙灣項目，擬於本季以樓花形式拆售，主打數百方呎的細單位。項目位於永康街55至57號，集團早年以7億元購入，並決定重建成33層高工廈，地盤面積約1.45萬方呎，每層樓面約8,000方呎。

中原：工廈首季季跌價穩

中原(工商舖)工商部董事郭楚華表示，受到環球經濟影響，工廈買賣表現亦受拖累，自2015年起按季持續下滑，今年首季工廈買賣成交宗數錄得433宗，較去年第四季下調四成，而較去年同期亦下調六成；呎價方面，今年首季工廈呎價錄得3,547元，對比去年同期下跌約8%，跌幅較交投為低，反映價格得以平穩發展。

利嘉閣(工商舖)地產工商部高級營業董事朱亮恒則指，美國加息壓力不大，港股回升，加上一手項目有高能數二控，未來續有新項目登場，相信在一手工廈帶動下，本月工廈買賣登記有力攀升至200宗左右的水

城市規劃條例(第131章) 規劃許可申請

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2D)條，以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，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16(2F)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16(2)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16(3)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	申請用途	就申請提出意見的期限	申請編號	地點	申請用途	就申請提出意見的期限
A/FLN/9	新界上水華山丈量約份第52約地段第168號餘段(部分)、第170號餘段(部分)、第181號餘段(部分)和毗連政府土地	臨時私人停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)及貯物用途(衣服及電腦配件)(為期3年)	2016年4月29日	A/DPA/NE-TT/82	新界大埔大灘丈量約份第292約地段第78號餘段、第79號A分段、第83號餘段、第84號、第85號及第86號A分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日
A/K3/570	九龍西洋菜南街2A號銀城廣場16樓、20樓、21樓及25樓	擬議酒店	2016年4月29日	A/DPA/NE-TT/83	新界大埔大灘丈量約份第292約地段第52號	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日
A/NE-KLH/509	新界大埔泰亨村丈量約份第7約地段第606號C分段第2小分段及第606號F分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年4月29日	A/DPA/NE-TT/84	新界大埔大灘丈量約份第292約地段第78號A分段及第79號G分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日
A/TP/606	大埔荔枝山村丈量約份第22約地段第235號餘段及第236號餘段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年4月29日	A/DPA/NE-TT/85	新界大埔大灘丈量約份第292約地段第53號餘段及第55號餘段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日
A/YL-KTS/701	元朗八鄉元崗新村丈量約份第106約地段第1948號K分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年4月29日	A/DPA/NE-TT/86	新界大埔大灘丈量約份第292約地段第57號餘段及第60號C分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日
A/YL-LFS/287	元朗流浮山丈量約份第128約地段第20號餘段(部分)、丈量約份第129約地段第2393號餘段(部分)及第2394號餘段(部分)和毗連政府土地	臨時商店及服務行業(便利店)(為期3年)	2016年4月29日	A/DPA/NE-TT/87	新界大埔大灘丈量約份第292約地段第64號B分段、第65號A分段及第67號A分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日
A/YL-ST/488	元朗新田丈量約份第102約地段第3048號B分段、第3048號餘段、第3049號餘段(部分)及第3050號餘段(部分)和毗連政府土地	臨時商店及服務行業(零售商店、洗衣店、藥店及便利店)(為期三年)	2016年4月29日	A/DPA/NE-TT/88	新界大埔大灘丈量約份第292約地段第60號A分段及第61號A分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日
A/YL-TT/378	新界元朗大棠丈量約份第116約地段第4921號1分段	擬議私人發展計劃的公用設施裝置(電力支站)及挖土工程	2016年4月29日	A/DPA/NE-TT/89	新界大埔大灘丈量約份第292約地段第60號D分段、第61號C分段、第62號A分段及第64號C分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日
A/K2/215	九龍佐敦道1號	擬議略為寬高度限制，以作擬議的學校(附設住宿設施)	2016年5月6日	A/DPA/NE-TT/90	新界大埔大灘丈量約份第292約地段第61號餘段、第63號A分段、第64號餘段及第65號C分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日
A/KC/436	葵涌葵涌邨	臨時「公營停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可(為期3年)(只適用於剩餘的泊車位)	2016年5月6日	A/DPA/NE-TT/91	新界大埔大灘丈量約份第292約地段第81號B分段及第82號B分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日
A/MOS/111	新界馬鞍山木頭丈量約份第167約地段第146號A分段餘段、第146號B分段第1小分段餘段及第146號B分段餘段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月6日	A/DPA/NE-TT/92	新界大埔大灘丈量約份第292約地段第50號C分段及第51號餘段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日
A/NE-LK/103	新界沙頭角南涌屋丈量約份第75約地段第422號F分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月6日	A/K/16	(a) 九龍九龍城馬頭圍邨 (b) 九龍九龍城常樂邨	臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可(只適用於剩餘的泊車位)(為期3年)	2016年5月13日
A/NE-LK/104	新界沙頭角南涌屋丈量約份第75約地段第422號G分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月6日	A/K3/571	九龍大角咀角祥街25至29號	分層樓宇，商店及服務行業	2016年5月13日
A/NE-LK/105	新界沙頭角南涌屋丈量約份第75約地段第422號H分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月6日	A/K5/777	九龍長沙灣青山道576-586號製衣中心地下D1B單位(部分)	商店及服務行業(地產代理)	2016年5月13日
A/SK-TLW/6	新界西貢大浪灣鹹田丈量約份第275約地段內的政府土地	5幢屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月6日	A/NE-LT/571	新界大埔林村田寮下丈量約份第19約地段第1534號F分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日
A/TM/487	新界屯門青雲觀內丈量約份第131約地段第559號地下及一樓	靈灰安置所	2016年5月6日	A/TM-LTY/311	新界屯門藍地新慶路丈量約份第130約地段第464號A分段第1小分段、第464號B分段、第465號、第472號A分段餘段及第472號B分段餘段	擬議分層住宅及略為放寬地積比率及建築物高度限制	2016年5月13日
A/TM/488	新界屯門丈量約份第131約地段第813號餘段及地段第814號餘段和毗連政府土地	擬議靈灰安置所	2016年5月6日	A/YL-HT/1025	元朗厦村丈量約份第129約地段第320號餘段、第3201號餘段及第3206號餘段和毗連政府土地	臨時露天存放貨櫃、維修工場及員工飯堂(為期3年)	2016年5月13日
A/YL-KTN/520	元朗錦田達吉鄉丈量約份第107約地段第926號餘段、第957號A分段至Z分段、第957號AA分段至AC分段及第957號餘段	臨時康體文化娛樂場所(休閒農莊及露營車庫假營)(為期3年)	2016年5月6日	A/YL-KTS/705	元朗錦田南丈量約份第106約地段第547號餘段(部分)及第2160號餘段	擬議屋宇	2016年5月13日
A/YL-KTS/703	元朗八鄉元崗新村丈量約份第106約地段第1846號C分段第2小分段A分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月6日	A/YL-PH/733	元朗八鄉丈量約份第111約地段第1845號(部分)及丈量約份第114約地段第9號餘段(部分)、第10號餘段(部分)、第12號餘段、第13號餘段(部分)、第14號(部分)、第32號(部分)、第33號餘段、第34號(部分)、第35號A分段(部分)、第35號B分段、第36號(部分)、第37號(部分)、第38號、第39號(部分)及第40號(部分)和毗連政府土地	臨時露天存放待出口二手車輛、汽車零件及建築材料(為期3年)	2016年5月13日
A/YL-MP/250	元朗米埔下新圍村丈量約份第104約地段第4609號A分段及第3250號B分段第31小分段餘段(部分)和毗連政府土地	臨時倉庫(存放酒、飲品)、凍倉(存放冰鮮家禽、蔬菜、水果、鮮花)及附設零售商店、批發、加工工場(為期3年)	2016年5月6日	A/YL-SK/215	元朗八鄉丈量約份第112約地段第361號B分段餘段(部分)	擬議臨時商店及服務行業(地產代理)(為期3年)	2016年5月13日
A/YL-PS/518	新界元朗屏山吳屋村丈量約份第123約地段第455號	臨時商店及服務行業(地產代理)(為期3年)	2016年5月6日	A/YL-TYST/790	新界元朗白沙村丈量約份第117約地段第771號(部分)、第772號(部分)、第773號(部分)、第775號(部分)及第776號(部分)及丈量約份第119約地段第1131號(部分)及第1132號(部分)和毗連政府土地	臨時露天存放建築物料及循環再造物料連附屬工場及辦公室(為期3年)	2016年5月13日
A/YL-TYST/789	新界元朗唐屋新村丈量約份第121約地段第1355號餘段及第1356號餘段(部分)	臨時食肆連附屬泊車位(為期3年)	2016年5月6日				
A/DPA/NE-TT/81	新界大埔大灘丈量約份第292約地段第86號B分段、第87號餘段、第88號餘段及第89號A分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2016年5月13日				

2016年4月22日 城市規劃委員會

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

善用存款掛鈎按揭

美國經濟數據表現參差，加息有可能較預期緩慢，復活節長假後見本港樓市轉旺，銀行趁小陽春減按息搶按揭生意，發展商繼續推出高成數按揭。

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處數據顯示，三月發展商承造樓花按揭宗數為108宗，佔該月整體樓花按揭宗數1,030宗的10.5%，相比二月的21.7%比例，按月減少11.2個百分點。

今年市況較往年淡靜，樓價亦持續向下調整，發展商的高成數按揭可吸引用上車，市場需求仍大，近日有發展商亦首推最高75%一按以開拓客源，相信年內發展商承按比例有機會進一步上升，於按揭市場分一杯羹。

銀行優化H按減利息開支

另一方面，除發展商之外，銀行按揭市場競爭亦激烈。正如筆者於上月撰文指出，銀行將H按息率由H加1.7厘，調低至H加1.6厘後，再減息空間不大，反而會優化計劃。

的確近日銀行便已為此H按計劃加設存款掛鈎按揭(Mortgage-Link)戶口，提供與按揭利率一致的存款利率，遠高於現時一般銀行僅0.01厘的活期存款利率。



分析認為，銀行Mortgage-Link戶口利息收入可減低按揭利息開支，料將刺激買家入市意慾。

舉例說明，若400萬元物業承造六成按揭，貸款額240萬元，還款期30年，以H按實際息率1.93厘計算，每月供款8,787元，全期按揭利息支出763,173元；若同時於Mortgage-Link戶口每月存款5,000元，全期儲蓄利息收入240,620元(一般戶口：2,711元)，換言之全期淨利息支出減至522,553元。

因Mortgage-Link戶口利息收入可減低按揭利息開支，料將刺激買家入市意慾，而往後更不排除銀行將延長定息優惠期等，以助一舉業主抵抗加息。

匯聚商機
廣告熱線：2873 9888
傳真：2873 0009

刊登廣告
熱線 2873 9888
傳真 2873 0009
電郵 advert@wenweipo.com