

# 長沙灣工廈交投升37%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)長沙灣年內至少有兩大新式工廈項目推售,帶旺區內市場氣氛。今年首5個月區內工廈成交按年同期飆升37%至155宗,平均呎價亦漲逾11%。代理表示,新盤主打細單位,為區內注入新貨種,預計全年工廈成交宗數有機會按年飆升兩倍至超過700宗。

長沙灣過去是本港其中一個主要工業區,近年陸續有項目重建商廈發展,而本來已密集的工廠大廈,亦正積極轉型當中。近年發展商紛紛於區內發展新式工廈,例如環蒼中心、去年尾入伙的Global Gateway Tower等;今年內更因兩大推售樓花項目,成為近期焦點。除早前首推、銷情熾熱的新地青山道W668工廈外,宏基資本亦正磨拳擦掌,部署短期內推售毗鄰永康街55至57號項目。

## W668效應 4月成交過百

發展商推售工廈新盤,帶動區內交投價量齊升。根據美聯工商資料顯示,長沙灣區今年首5個月已錄得共155宗工廈買賣成交,按年同期大增逾37%,當中4月份因應W668推售,單月便錄得共100宗工廈買賣成交,月內平均成交呎價更衝破8,000元水平,達8,827元,屬近期高位。首5個月平均成交呎價亦達7,540元,較去年全年平均呎價6,763元高出約11%。而區內同類新式工廈亦見成交,例如鄰近由恒地發展的Global Gateway Tower,3樓3室早前便曾以呎價9,837元成交,涉資額達2,031.3萬元。

## 新供應主攻細單位

美聯工商營業董事鄭梓煥表示,長沙灣區過去市況平穩,只要業主接受讓價即可售出物業,發展商推售新盤令區內氣氛更熾熱,一、二手市場一樣旺丁旺財。他續指,長沙灣舊式工廈供應集中於4,000方呎以上的大碼單位,近期發展商推售的新式工廈集中細單位,每個單位最細面積約500餘方呎至900餘方呎不等,區內注入新增超過300個該類單位供應,亦是市場焦點於該區原因之一。

## 高成交按揭具吸引力

鄭梓煥又指,區內工廈空置率持續於低水平,現時發展商積極推盤,反映對工廈市場反應正面,又願意提供較高成交按揭,對市場有一定吸引力;另政府自2014年起恢復推出工業地,作價不俗,反映市場有一定需求;近期更有位處工業區的商貿地皮以遠超市場預期作價批出,反映發展商看好傳統工業區轉型。

他預計,隨著兩個新項目銷售,估計該區全年工廈成交或可按年飆升兩倍以上,至超過700宗。



長沙灣區內工廈成交按年同期飆升37%至155宗,平均呎價亦漲逾11%。資料圖片

# 元朗宏業西街全幢叫租85萬

香港文匯報訊 政府積極發展元朗東頭工業區成新綜合發展區,多幢工廈改建商業或住宅用途,令區內貨倉工業樓面遞減;加上近年網購發展蓬勃,市場對物流貨倉需求增加,工業樓面出現供不應求現象。近有業主趁勢推出宏業西街罕有特高樓底貨倉招租,意向租金85萬元,平均呎租約25元。

中原(工商舖)工商部副營業董事陳樹鴻表示,元朗宏業西街21號全幢貨倉現正招租,面積約34,445方呎,意向月租約85萬元,平均呎租約25元,現已交吉。

陳氏指,上址物業樓底高達約30呎,為市場上罕有租盤。據悉,物業早前獲連鎖物流公司租用,反映高樓底物業備受物流用家追捧。陳氏補充,該貨倉僅地下一層,車輛可直入單位,方便上落貨。

資料顯示,業主於2014年底以約2億元購入物業,現若以意向租金租出,可享約5厘回報。

陳氏續稱,現招租物業為市場極罕有高樓底貨倉,據資料顯示,現市場放租工廈物業中,樓底最高僅約20呎,是次物業樓底較其高約3分1,相對可用空間較多,屬市場獨有盤源,極其適合需要大量存貨空間之用家。陳氏補充,宏業西街屬東頭工業區,鄰近西鐵朗屏站,往返香港內地十分便利,預料將吸引物流用家積極洽租,有望於短時間內獲承租。

# 荃灣皇廷廣場地廠減租25%

香港文匯報訊 中原(工商舖)工商部副營業董事陳啟超表示,荃灣沙咀道皇廷廣場地廠正進行招租及放售,該地廠面積約1.34萬方呎,意向月租約26萬元,意向價約1.3億元,物業現已交吉,其前租客為國際電動車品牌展銷廳。工廈地廠面積相對較大,門面較闊,空間用途靈活,過去曾獲不少國際汽車品牌承租工廈地廠作車房或展銷廳。

據悉,該電動車品牌租約期滿於同區另覓工廈地廠承租後,該物業交吉近1年,業主早前曾以每月約35萬元招租,惟市場反應一般,且區內工商物業租務成交量均輕微下跌,故因應市況下調意向租金約25%。

陳氏指,該地廠樓高近14.8呎,門面闊20呎,而地廠面向沙咀道大街,適合作展銷室、銀行或車行。另外,到訪車輛可在停車場收費前進入,方便到訪人士進出,減省泊車開支。



皇廷廣場地廠叫租約26萬元,叫價約1.3億元。資料圖片

陳氏補充,荃灣大部份工廈地廠已成功租出,市場租盤有限,相若面積的租賃成交可參考同區嘉達環球中心地廠,早前由酒樓承租,呎租約50元。反觀此物業地租更佳,並可宣傳推廣,意向租戶實惠,相信此物業將可於短期內獲洽。

## 城市規劃條例(第131章) 規劃許可申請進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2D)(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16(1)條提出的規劃申請,刊登報章通知。委員會已依據條例第16(2K)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16(2K)(c)及16(2F)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16(2K)(c)及16(2I)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/發展	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/NE-KTS/390	新界古洞南丈量約份第100約地段第257號(部分)、第258號(部分)、第259號(部分)、第334號、第336號、第337號、第338號、第340號、第341號、第342號、第344號、第345號、第346號、第347號、第348號、第349號、第351號B分段(部分)、第352號、第353號、第354號、第355號(部分)、第356號、第357號、第378號A分段(部分)、第379號(部分)、第403號(部分)、第405號(部分)、第406號(部分)、第408號(部分)、第411號(部分)、第412號(部分)、第415號(部分)、第416號(部分)、第417號(部分)、第430號(部分)、第590號餘段(部分)、第591號(部分)、第598號A分段第3小分段(部分)、第598號A分段第7小分段(部分)、第598號A分段第13小分段(部分)及第693號(部分)及毗連政府土地	擬議學校(國際學校)及擬議連接路	申請人提交經修訂的總綱發展藍圖、樹木調查報告、園境及景觀影響評估、環境評估及排污影響評估,以回應部門的意見。	2016年6月10日
A/YL-MP/247	元朗近俊美新村丈量約份第104約地段第3054號B分段餘段及第3055號	擬議濕地修復區(挖土作魚塘修復及「濕地生境」用途)及低密度住宅發展(填土作「屋宇」用途)	申請人提交一份經修訂的濕地修復計劃、經修訂的環境影響評估、經修訂的排水影響評估、經修訂的園境建議、經修訂的總綱發展藍圖、經修訂的園境設計圖,及回應部門的意見。	2016年6月10日
A/YL-NSW/241	元朗聖園及榮基村以南丈量約份第107約地段第8號餘段(部分)、第14號B分段餘段(部分)、第45號、第1740號A分段餘段和毗連政府土地	擬議綜合發展作折扣商場,包括「商店及服務行業」及「食肆」的商業用途,另擬作商業養魚用途的魚塘的「農業用途」。	申請人就收到的部門意見作出回應,並提交經修訂的園境設計圖及交通、污水、排水、生態和空氣流通方面的技術評估報告	2016年6月10日
A/YL-NSW/246	元朗凹頭丈量約份第115約地段第999號E分段(部分)、第1001號A分段餘段(部分)、第1002號A分段餘段(部分)及第1327號餘段(部分)和毗連政府土地	擬議加油站連辦公室及停車位	申請人就收到的部門意見,提交土力規劃檢討報告及經修訂的交通和景觀方面的技術評估報告	2016年6月10日
A/NE-LT/574	新界大埔坪丈量約份第8約地段第1454號A分段第2小分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	回應部門意見及提交一份污水渠接駁建議	2016年6月17日
A/TWW/110	荃灣汀九丈量約份第399約地段第210號、第212號、第213號、第214號、第215號餘段、第215號A分段、第230號、第231號餘段、第234號、第235號及第427號和毗連政府土地	擬議以0.75倍地積比率作屋宇發展	回應部門的意見,及提交新的技術評估報告。	2016年6月17日
A/TY/132	新界青衣市地段第98號	擬議臨時混泥土配料廠(為期5年)	申請人提交進一步資料,包括回應部門意見表、於西草灣路新的道路擴闊建議、經修訂的路口計算及交通安排與行車線分析,以及交通影響評估報告的更換頁面。	2016年6月10日

2016年6月3日

城市規劃委員會

## 按揭熱線 劉國園 高成數按揭花款變多

去年底一手市場相當暢旺,發展商均以減價及高成數一按作招徠,根據按揭按揭轉介研究部資料,去年第四季一手物業佔市場比例高達57.6%,為2003年有紀錄以來首次超越二手物業。

不過,隨著二手減價盤湧現,而新盤貨尾供應增加,一手銷售亦見放慢,今年首季一手物業佔市場比例回落至30.5%,創11季新低。

因高成數按揭具一定的市場需求,近期不少發展商積極沾手相關業務,而且花款亦都愈來愈多,例如「95%一按(須以5次分期定額提前償還5%本金)」、「首3年免供本的80%一按」、「80%一按及15%前期貸款(須抵押直系親屬物業)」、「最長30年的85%一按」等。

### 一旦加息將增加負擔

早前筆者曾撰文指「高成數一按」介乎「一按」及「二按」之間,適合未能「過關」承造按揭公司之按揭保險貸款計劃、

而又不希望負擔二按如此高息的置業人士,資金一時未能周轉的投資者亦可考慮。

不過,因新盤提供的一按息率,仍較一般銀行(P減2.85%)為高,如上述例子中有「首3年P減2.72%、第4及5年P減1%、其後P加1%」之計劃,即使以現時最優惠利率(P)水平僅5%計算,首年按息2.28厘,第6年起更升至6厘,故一旦本港開始加息,負擔將會逐漸增加,故自住買家未必會願意一直使用至供款期完結,而且高成數按揭更會透支購買力,反而收租投資者應該較為適合。

舉例說明,若以每100萬元貸款額、30年還款期、按息2.28厘計算,每月供款為3,837.79元,首年利息22,555元;而以按息2.15厘計算,每月供款為3,771.66元,首年利息21,264元。換言之單看首年,此高成數一按的利息開支已較一般銀行P按高出6%,其後開支差距更會進一步拉闊,首期不足的業主宜量力而為。

股票代碼: 600617 900913 股票簡稱: 國新能源 國新B股 編號: 2016-029

### 山西省國新能源股份有限公司 第八屆董事會第二次會議決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏,並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

山西省國新能源股份有限公司(以下簡稱「公司」)於2016年6月2日召開第八屆董事會第二次會議,於2016年6月2日以通訊方式召開,會議應參加董事11名,實際參加董事11名。本次會議符合《公司章程》和有關法律、法規的要求,會議合法有效。經各位董事認真審議,形成如下決議:

一、關於調整公司組織結構的議案。根據公司當前經營情況,董事會同意對組織結構進行調整,具體調整情況如下:  
新設行政事業部,主要負責公司行政管理、黨工團紀檢信訪等日常事務及後勤、會務管理、企業文化建設等工作;新設人事培訓部,主要負責公司人力資源管理、薪酬管理、考覈管理、績效考核及培訓等工作;撤銷行政人事部。  
調整後的七個部門分別為:證券事務部、財務管理部、行政事業部、人事培訓部、投資規劃部、審計法務部、運營安全部。  
表決結果:同意11票,反對0票,棄權0票。

山西省國新能源股份有限公司 董事會 2016年6月3日

---

股票代碼: 600617 900913 股票簡稱: 國新能源 國新B股 編號: 2016-030

### 山西省國新能源股份有限公司 關於全資子公司山西天然氣有限公司2016年度第一期短期融資券發行結果公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏,並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

山西省國新能源股份有限公司(以下簡稱「公司」)於2015年3月30日召開2014年年度股東大會,審議並通過了《關於山西天然氣有限公司發行10億元短期融資券的議案》,向業全資子公司山西天然氣有限公司(以下簡稱「山西天然氣」)向中國銀行間市場交易協會申請註冊金額不超過人民幣10億元的短期融資券(詳見公告2015-016、2015-026)。

公司於2015年10月13日披露了《關於全資子公司山西天然氣有限公司申請發行短期融資券獲准註冊的公告》,山西天然氣已獲得中國銀行間市場交易協會《接受註冊通知書》(中市協注[2015]CP356號),該協會已接受山西天然氣發行短期融資券的註冊(詳見公告2015-049)。公司於2016年1月15日披露了《關於全資子公司山西天然氣有限公司2015年度第一期短期融資券發行結果公告》(詳見公告2016-004)。

近日,山西天然氣2016年度第一期短期融資券發行完成。該期短期融資券的名稱為山西天然氣有限公司2016年度第一期短期融資券,實際發行總額9億元人民幣,債券簡稱稱為16晉天然氣CP001,證券代碼為041669021,債券期限為365日,計息方式為零息利率,票面價格為100元,票面利率為3.6%。

特此公告。

山西省國新能源股份有限公司 董事會 2016年6月3日

### 公司(清盤及雜項條文)條例 第32章

#### 關於 LIQUID IMAGE ASIA LIMITED 債權人會議的通知

根據香港公司(清盤及雜項條文)條例第241條,上述公司的債權人會議,將於2016年6月21日上午9時30分假座香港地址為香港金鐘鐘道89號力寶中心一座28樓2806室內舉行。屆時將根據公司(清盤及雜項條文)條例第241、242、243、244、251、255A和283條委任清盤人及考慮其他有關上述公司進行自動清盤的事宜。債權人可親自或委任代表出席。

委任書必須於會議舉行前24小時遞交Zolfo Cooper香港金鐘鐘道89號力寶中心一座2806室或傳真至(852) 3579 3400。

此日期為2016年6月3日  
董事  
Kent Douglas Pearson

### 公司(清盤及雜項條文)條例 第32章

#### 關於 DEICHMANN & COMPANY, LIMITED 債權人會議的通知

根據香港公司(清盤及雜項條文)條例第228A和241(2)條,上述公司的債權人會議,將於2016年6月13日上午10時假座香港地址為香港灣仔軒尼詩道15號溫莎公館社會服務大樓201室內舉行。屆時將根據公司(清盤及雜項條文)條例第228A、241、242、243、244和251條委任清盤人及考慮其他有關上述公司進行自動清盤的事宜。債權人可親自或委任代表出席。

委任書必須於會議舉行前24小時遞交Zolfo Cooper香港金鐘鐘道89號力寶中心一座2806室或傳真至(852) 3579 3400。

此日期為2016年6月3日  
董事  
Camilla Deichmann

## 刊登廣告熱線 28739888