



港鐵觀塘線延線將於周日通車，市場憧憬可帶動沿線舖市。圖為紅磡商業中心。資料圖片

近年紅磡舖位買賣及租賃宗數

年份	買賣宗數	租賃宗數
2009	94	88
2010	169	78
2011	98	85
2012	156	93
2013	109	106
2014	47	110
2015	24	83
*2016	33	82

*截至10月18日
資料來源：土地註冊處及美聯工商舖資料研究部
製表：記者 蘇洪鑽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)港鐵觀塘線延線將於周日(23日)通車，市場憧憬可帶動沿線舖市。據業界資料顯示，紅磡區今年舖位買賣及租賃均見活躍，成交宗數突破去年全年水平，有代理指區內舖價及租金早在政府拍板落實興建鐵路時已見提升，相信通車長遠對舖價及租金起溫和支持作用。

過去港鐵雖然設有紅磡站，但位置較為遠離紅磡民生地區，而往來市區，尤其九龍西其他地區，亦不及巴士及公共小巴便捷。港鐵觀塘線延線周日通車，何文田、黃埔兩個新增車站，均較鄰近紅磡舊區，大大加速連接區內外，舖位潛力亦因而看高一線。

商舖租賃成交貼近去年全年

近月區內舖位交投亦趨向活躍，綜合土地註冊處市場資料顯示，今年截至本月18日，紅磡區合共錄得33宗商舖買賣註冊，按年同期增加57%外，亦已超過去年全年24宗水平。值得注意的是，區內今年以來錄得多宗2,000萬元或以上成交登記，當中不乏大型發展商收購項目。至於租賃成交方面，今年紅磡區迄今合共錄得至少82宗商舖租賃成交，按年同期增加31%，接近去年全年83宗水平。

事實上，自觀塘線延線落實興建，用家及投資者已看準該區未來的發展潛力，漸漸進駐區內，其中該區2012年及2013年分別錄得156宗及109宗商舖買賣註冊成交，到近年交投步伐逐漸放緩，每年買賣註冊成交量於50宗以下水平徘徊。至於租賃成交方面，2013年及2014年該區均錄得逾百宗租賃成交，近年略為放緩至80餘宗水平，反映觀塘線延線的利好方面早已被市場消化。

交通便利吸引商戶選擇進駐

美聯旺舖營業董事鮑昌華表示，紅磡區內聚集民生商店，租金回報穩定，在鐵路效應下，相信仍能吸引部分投資者購入單位收租，區內業主亦積極放售舖位；交通便利亦吸引商戶選擇於區內舖位進駐，料租售成交價量長遠有機會錄溫和上漲，惟短期內對舖價及租金刺激有限。鮑昌華補充，現時區內除有用家及投資者入市外，個別發展商亦看中區內觀塘延線及沙中線優勢在區內插旗，支持舖位成交。

工廈車位成交金額上季跌42.2%

香港文匯報訊 據中原地產統計，第三季工廈車位買賣合約登記錄得69宗及0.92億元，宗數跟第二季70宗相若，金額則按季下跌42.2%。第三季的數字為2013年第三季60宗及0.69億元後，齊創三年按季新低。宗數自2015年第二季137宗後連跌5個季度，累計跌幅49.6%。金額亦繼2015年第四季2.20億元後，連跌3個季度共57.9%。



據中原地產統計，第三季工廈車位買賣合約登記錄得69宗及0.92億元，宗數跟第二季70宗相若，金額則按季下跌42.2%。

9月份工廈車位買賣合約登記錄得69宗及0.92億元，宗數跟第二季70宗相若，金額則按季下跌42.2%。

匯創方7宗登記最多

第三季工廈車位登記宗數最多的工廈為九龍永康街55號匯創方，7宗登記總值915萬元。其次為葵涌城市工業中心，錄4宗登記共850萬元。而官塘工業中心、沙田華樂工業中心、荃灣荃運工業中心及屯門德雅工業中心則

錄得69宗及0.92億元，宗數跟第二季70宗相若，金額則按季下跌42.2%。資料圖片

排列第三，同樣錄得3宗登記，分別總值401萬元、324萬元、302萬元及189萬元。分區按月統計，只有新界區錄得按月升幅。新界區於9月份錄16宗及1,856萬元，較8月份的11宗及1,073萬元上升45.5%及73.0%。

港島區的登記宗數連續兩個月錄得1宗，金額則最新錄198萬元，較8月份的296萬元下跌33.1%。九龍區錄7宗及1,109萬元，較8月份的11宗及1,473萬元下跌36.4%及24.7%。



按揭熱線 劉國園 經絡按揭轉介首席經濟分析師

息口續創新低 供樓成本低

而言，美國以至本港按息持續低企，相信是推動市民置業的一大因素。

「供平過租」有利置業

以現時大部分的單位計算，最新的M Rate(反映最新市場之平衡息口)為1.73%，這個已持續了多年的極低按息水平，令「供平過租」成為置業的支持因素，再加上近年租金持續上升，很多最終決定「上車」的市民也是因為現時利息開支相對低的資金環境。筆者也想提醒讀者，租金開支即使和供樓開支相等，租金始終是純開支，而供樓開支，利息佔比相對少，付出的金額最終也是自己資產的一部分，而以香港樓市過去五十年的歷史，只要是自用而有足夠能力，「磚頭」長遠也是有升值潛力的。

執筆之時，筆者剛出席完一個新聞發佈會，向傳媒及公眾公佈按揭息口再創新低。無論近期熱賣的一手新盤，抑或有價有市的二手盤，均可以做到低至H+1.38%的按揭計劃。以合作的發展商的最新資料，該位處屯門的新盤，兩天內已超額認購四倍，而當中超過七成為同區客，包括分支家庭、細樓換大樓、父母資助子女買樓的例子，反映現時市場仍然為用家主導市場，炒賣的成分之少。

以現時的樓價，相信很多市民、讀者、甚至傳媒朋友也會心裡有點疑問：「為何樓價仍偏高，各大樓盤仍然可以大賣，二手價亦接連創新高？」首先，大前提是香港樓宇供應長期不足是樓價上升的主因，但此乃結構性問題，並非一朝一夕可以解決，但周期性

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」)會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處的規劃資料查詢處(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	建議修訂	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
Y/H3/7	德輔道中(摩利臣街至畢打街段)	把顯示為「道路」用地改劃為「(1)「休憩用地(1)」地帶及「其他指定用途」註明「環保交通系統專用區」地帶；或(2)「其他指定用途」註明「行人及環保交通系統專用區」地帶	回應部門意見及提交一份有關暫封路以供在德輔道中舉辦社區活動的交通研究的報告	2016年11月4日
Y/K11/5	九龍黃大仙沙田均道99號新九龍內地第2763號C分段和毗連政府土地	把「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶	申請人提交的進一步資料包括對部門及公眾意見的回應、已修訂的發展計劃連同已修訂的園景圖則、已修訂的交通影響評估、已修訂的環境評估報告、已修訂的排污影響評估、已修訂的空氣流通評估及視覺影響評估的替代頁，以及解釋一些環境緩解措施。	2016年11月11日
Y/TW/9	荃灣老圍丈量約份第453約地段第613號地段及第1229號和毗連政府土地	把「綠化地帶」地帶改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶	申請人提交進一步資料回應相關政府部門的意見，包括提供修訂的交通影響評估及視覺影響評估。	2016年11月11日

2016年10月21日

有關規劃許可申請的通知
DD135 LOT11(部份)，12(部份)，13(部份)，14，15
 現特通知DD135 LOT11(部份)，12(部份)，13(部份)，14，15的擁有人，我計劃根據城市規劃條例第16條，申請規劃許可，申請作為康樂、體育或文化場所(休閒農場)，為期三年。

Applicant：新昌顧問(中國)有限公司
 Sun Cheong Consultant (China) Limited
 二零一六年十月二十一日

申請酒牌續期公告
阿麥廚房

現特通告：鍾儀儀其地址為香港銅鑼灣加路連山道9號及9號A地下，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣加路連山道9號及9號A地下阿麥廚房的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2016年10月21日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE MACKIE KITCHEN

Notice is hereby given that Chung Pui Yee Anita of G/F., 9-9A Caroline Hill Road, Causeway Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Mackie Kitchen situated at G/F., 9-9A Caroline Hill Road, Causeway Bay, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 21st October 2016

匯聚商機

廣告熱線：28739888
 真：28730009

城市規劃條例(第131章)

柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/21的修訂

行政長官會同行政會議業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1)(b)(ii)條所賦予的權力，於2014年4月29日將《柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/21》發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。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，《柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/22》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/22》，會根據條例第5條，由2016年9月23日至2016年11月23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) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓港島規劃處；及
 - (v) 香港西灣河太安街29號東區法院大樓地下東區民政事務處諮詢服務中心。
- 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2016年11月23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) 該申述所關乎的在任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《柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/22》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規劃指引的規定作以下用途：	
(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」與委員會秘書及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) 對柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/21 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	把位於柴灣道、永平街及新慶街交界的一幅土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。
B項	把位於歌連臣角道的一幅土地由「其他指定用途」地帶註明「殯儀館」改劃為「其他指定用途」地帶註明「靈灰安置所」，並訂明建築物高度限制。
II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目	
(a)	加入新的「其他指定用途」地帶註明「靈灰安置所」的《註釋》。
(b)	在「工業」地帶及「其他指定用途」地帶註明「商貿」附表II的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，及相應把有關地帶第二欄用途的「康體文娛場所(未另有列明者)」。

2016年9月23日

城市規劃委員會

城市規劃條例(第131章)

西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/29的修訂

行政長官會同行政會議業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1)(b)(ii)條所賦予的權力，於2016年8月30日將《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/29》發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。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，《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/30》則較具體地顯示影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/30》，會根據條例第5條，由2016年10月21日至2016年12月21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) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓港島規劃處；以及
- (v) 香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓地下中西區民政事務處民政諮詢服務中心。

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2016年12月21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) 該申述所關乎的在任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《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/30》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規劃指引的規定作以下用途：	
(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」與委員會秘書及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) 對西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/29 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	把位於荷李活道122A至130號的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並訂明建築物高度限制。
II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目	
(a)	修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的土地用途表，在第一欄用途加入「住宿機構(只限宿舍)」(只限在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內)，並相應把第二欄用途的「住宿機構」修改為「住宿機構(未另有列明者)」。

2016年10月21日

城市規劃委員會