

長沙灣商廈呎價看好

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長沙灣區近半年間批出兩幅商貿或商業官地，樓面地價都接近市場預期上限，而同時該區亦有發展商推售商廈，銷情亦見理想，令區內物業再度受到市場注意。業內人士指出，長沙灣交通及各項配套完善，已逐步由傳統工業區轉型為商貿區，預料今後區內商廈呎價有進一步的升幅空間。



■長沙灣荔枝角道近長順街商業地本月以逾40億元成交。

資料圖片

美聯工商營業董事鄭梓煥表示，長沙灣位處九龍區中央部分，交通網絡完善。加上區內設有不少上落貨位，對各類工商行業非常重要，近年來吸引不少如資訊科技或貿易行等行業相繼進駐，而在活化工廈政策推動下，區內商業味道更濃，優質商廈與日俱增。目前區內商廈現時租金普遍每方呎由26元至32元不等，管理費亦每方呎約2.5元至4元；對比核心區商廈而言，租金及管理費明顯更為相宜。值得一提的是，區內不少物業設獨立分體冷氣，用戶可在此24小時營運而不需額外支付加時冷氣費用，現時已有不少公司在區內商廈開設辦公室。鄭氏續指，現時各發展商相繼於長沙灣區內發展商廈物業，反映區內發展將日益完善，一改過去鐘錶、製衣業等傳統工業區的感覺。而區內商廈空置率僅個位數字，盤源需求殷切，帶動新盤銷情理想。預料區內整體營商環境將日趨完善，商廈物業市況無論在交投量以至價格將有一定的升幅空間。

兩地皮近市場預期上限批出

資料顯示，該區近半年批出的兩幅商業官地，包括2月成交的瓊林街商貿地，可建樓面約99.82萬方呎，地價約78億元，每方呎樓面地價約7,808元，為目前成交金額次高的商貿地。另一幅則於本月內批出，長沙灣荔枝角道近長順街商業地以逾40億元成交，以可建樓面約53.9萬方呎，每呎樓面地價約7,478元。兩地皆由新世界發展中標，合共地價逾118億元。

區內商廈推售銷情均理想

至於長沙灣區內近月亦有不少項目推售，其中第一集團發展的長沙灣道650號中國船舶大廈，項目至今售逾90多伙，該集團從中套現約16億元。當中最受市場注目的成交，為中國船舶重工集團以約2.59億元購入項目頂層複式戶及物業命名權，成交呎價約1.9萬元，創西九龍商廈呎價新高紀錄。此外，恒地發展的創匯國際中心，至今累推81伙商廈單位，開售不足一星期售出約73伙。成交當中不乏全層大手買家，發展商從中套現約8.4億元，發展商並將於短期內加推3層樓面，加價3%至5%不等。

賽馬會沽灣仔物業套1.72億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市場再錄大手成交，消息指，香港賽馬會剛以1.72億元售出灣仔摩理臣山道20至30號金利大廈地下A1號舖、1至2樓全層及3樓平台、連部分車位，物業實用面積共約1.6萬方呎，呎價約1.07萬元。資料顯示，賽馬會早於1984年以1,300萬元購入有關物業，持貨33年，賬面大幅獲利1.59億元，賺幅達12.2倍。

紅磡商業中心3單位售4318萬

另外，土地註冊處資料顯示，紅磡商業中心A座中層6A至8室，3個單位合共面積約6,900方呎，本月初以4,318.5萬元售出，呎價6,259元。買家為紅磡浸信會。原業主LI XU-LIANG，屬漢語拼音，料為內地業主，2006年以1,380萬元購入，持貨11年賬面獲利2,938.5萬元，賺幅達2.1倍。

銅鑼灣有地舖大幅減租成交個案，土地註

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

金管局早前去信銀行，要求收緊對發展商的借貸上限，整體貸款下調至物業完成預期的50%，對於財務狀況較弱的地產商，其借貸率更調低至40%。金管局並於最新指引中表示關注發展商向買家提供高成數按揭。自從金管局於2015年調低按揭成數上限後，該年的第三季便有發展商為買家提供高成數的「一按」及「二按」優惠，令買家的入場門檻減低。

在金管局未修訂按揭成數上限前，700萬元以下住宅物業最高按揭成數由7成下調至6成(即最高可按七成而價值不高於600萬港元的物業，最高按揭成數劃一下調到六成)，1,000萬或以上的樓價更只得五成借貸額，現時樓價已經升至有紀錄高位，500萬單位已被視為上車的入場費。

發展商高成數「一按」息率高

發展商提供的高成數按揭供款計劃，花款甚多，初期曾有95%按揭，甚至「借凸」的120%按揭；近期的供款計劃，按揭成數稱為下降至八成左右，有些計劃更提供首數年供息不供本。另外有計劃則提供首一至兩年的優惠

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/DPA/TW-CLHFS/3	荃灣川龍荃灣市地段389號(部分)和毗連政府土地	拒絕擬議住宅發展(屋宇)及挖土的申請	2017年5月26日
A/K9/268	九龍紅磡馬頭圍道21號義達工業大廈1樓A單位和B單位	拒絕擬議私人會所的申請	2017年5月26日
A/YL-KTS/732	元朗錦田丈量約份第113約地段第475號	拒絕臨時露天存放建築工具、機械及材料(為期3年)的申請	2017年6月2日
2017年5月19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(2)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(2l)(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(2l)(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
A/SK-HC/265	西貢北圍丈量約份第210約地段第36號(部分)、第37號(部分)、第38號(部分)、第42號(私家通道)號(部分)、第45號(部分)、第46號餘段(部分)及第47號餘段(部分)	拒絕填土以作屋宇發展(附屬於屋宇的申請	申請人提交進一步資料，包括回應公眾的意見、攝於1980年顯示申請地點及附近環境航空照片及北圍村代表的支持信件。
2017年5月19日			
	城市規劃委員會		

提昇傳媒專業操守 你我監察齊攜手



香港報業評議會

有限公司

HONG KONG PRESS COUNCIL LIMITED

www.presscouncil.org.hk

電話：2570 4677

enquiry@presscouncil.org.hk

傳真：2570 4977

城市規劃條例 (第131章)

文錦渡分區計劃大綱核准圖編號S/NE-MKT/2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2017年2月7日將《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號S/NE-MKT/2》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，《文錦渡分區計劃大綱草圖編號S/NE-MKT/3》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《文錦渡分區計劃大綱草圖編號S/NE-MKT/3》，會根據條例第5條，由2017年4月7日至2017年6月7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) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署13樓沙田、大埔及北區規劃處；
- (v) 新界粉嶺嶺峰路3號北區政府合署3樓北區民政事務處；及
- (vi) 新界打鼓嶺坪輦路198號打鼓嶺區鄉事委員會。

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2017年6月7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) 該申述所關乎的在有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《文錦渡分區計劃大綱草圖編號S/NE-MKT/3》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處海港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指引的規定作下列用途： (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／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)對文錦渡分區計劃大綱核准圖編號S/NE-MKT/2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 – 把缸瓦甫用地北面部份的一塊土地從規劃區剔出，以納入虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號S/NE-FTA/15內。
II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目
刪除《註釋》說明頁有關「未決定用途」地帶的段落。
2017年4月7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草圖編號S/H3/30的建議修訂

城市規劃委員會（下稱「委員會」）在根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第6B(1)條考慮就《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/30》所作出的申述後，已依據第6B(8)條決定建議修訂上述圖則。建議修訂項目載於下面的附表。附表內對受建議修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，修訂圖則編號R/S/H3/30-A1則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

建議的修訂可於委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)瀏覽，並會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樓海島規劃處；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6D(1)條，任何人(但如建議的修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後建議的，則該人除外)可就建議的修訂向委員會作出進一步申述。進一步申述須以書面作出，並須不遲於2017年6月2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6D(2)條，進一步申述須示明－

- (a) 該進一步申述所關乎的建議修訂；
- (b) 該進一步申述是為支持還是反對建議修訂而作出的；及
- (c) 該進一步申述的理由。

任何打算作出進一步申述的人宜詳閱「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下載。

按照條例第6D(4)條，任何根據條例第6D(1)條向委員會作出的進一步申述，會於正常辦公時間內在上述地點(ii)及(iii)供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的草圖作出決定為止。

個人資料的聲明
委員會就每宗進一步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下列用途： (a) 處理有關進一步申述，包括公布進一步申述供公眾查閱，同時公布「進一步申述人」的姓名供公眾查閱；以及 (b) 方便「進一步申述人」與委員會秘書／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)建議對西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/30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(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目
修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的土地用途表，在第一欄用途刪除「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(未另有列明者)」修改為「住宿機構」。
2017年5月12日
城市規劃委員會

個人資料的聲明
委員會就每宗進一步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下列用途： (a) 處理有關進一步申述，包括公布進一步申述供公眾查閱，同時公布「進一步申述人」的姓名供公眾查閱；以及 (b) 方便「進一步申述人」與委員會秘書／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)建議對西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/30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(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目
修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的土地用途表，在第一欄用途刪除「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(未另有列明者)」修改為「住宿機構」。
2017年5月12日
城市規劃委員會