

# 傳奇商廈香檳大廈申強拍



■ 香檳大廈B座近日申請強拍，根據測量師估值，該項目未重建前的市值已超過10.9億元。

文件顯示，香檳大廈地盤面積約23,350方呎，分A及B座，今次申請強拍之地盤屬B座，地盤面積約11,065方呎，規劃屬「商業(6)」用途，日後可以地積比率約12倍發展，未來可重建樓面約132,780方呎，據測量師估值，B座未重建前市值已超過10.9億元。至於A座由商人高維山在1957年以57萬元買入，市傳恒地亦正在低調收購。

## 霍氏始建 早期「九龍最高樓」

香檳大廈B座位於美麗華酒店旁邊，為一座樓高10層的舊式商住樓宇。已故全國政協副主席霍英東於1950年代以113萬元向當時大地主何東買入地皮，1954年興建，香檳大廈在1957年落成，由於當時旁邊唐樓只有5層高，大廈10層高已屬於當時九龍最高樓宇。現時霍氏家族仍於香檳大廈B座持有極少量單位。

## 分契出售 創樓宇買賣先河

值得一提的是，當時香港樓宇買賣依然是全幢成交，但霍英東開創先河，香檳大廈B座用分契把每個單位獨立出售，再設一份公契解決管理責任問題，成為往後分拆出售的先例。但亦此令香檳大廈B座管理及保養上未及完善，埋下後來色情行業

進入大廈的伏線，而大廈外觀與旁邊同時落成的美麗華酒店相比亦顯得相當殘舊。

## 老店薈萃 氣場由盛轉衰

翻查資料，香檳大廈B座開始時相當有名氣，上世紀六十年代起為相機及攝影器材的銷售集中地，直到現時仍有一些店舖售賣古董相機，包括老字號「陳烘相機」，七十年代時香檳大廈有不少明星出入，亦有不少著名醫生在該處執業，可是自八十年代起，隨着區內有更多較新的樓宇落成，香檳大廈亦逐漸沒落。

## 曾淪治安黑點 近年獲遏止

到上世紀九十年代末，因大廈位處尖沙咀旺區，全廈有近一半單位被改裝成劇房並經營「一樓多風」生意，更曾經被日本網站介紹，大廈藏污納垢。至2011年，恒地及相關人士對香檳大廈B座展開收購行動，香檳大廈B座的價值亦再一次被市場留意。2016年警方高調掃走大廈內之黑社會和風姐，香檳大廈B座的色情事業才遭遏止。

其後恒地收購步伐繼續推進，2018年1月，消息指恒地等再以1.15億元向霍英東家族成員購入該廈10個舖位，同年5月再以9,042萬元購入香檳大廈B座4個單位。

# 帝御·金灣累收9500票 超購50倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 帝國集團夥香港小輪合作的屯門青山灣帝御·金灣，將於本週日開售次輪185伙，發展商方面昨表示，連同首輪開售時積存的收票，項目至昨日下午累收約9,500票，相當於超額登記50倍，有信心周即可沽清次輪185伙。



■ 林達民稱有信心帝御·金灣周即可沽清次輪185伙。

負責銷售的恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示，該盤首輪銷售共收逾8,500票，當中大部分入票的人士均願意參與第二輪銷售，估計涉及約8,000票，加上本週一至昨日下午亦收到約1,500張新登記票，換言之至昨日下午已累收約9,500票，超額登記50倍。他有信心周即可沽清次輪185伙，並會視銷售反應於周日售樓後考慮第三輪推售安排，有可能下周一公布加推新一批單位。

## 銷情理想 下周或加推

林達民又稱，帝御·金灣有3伙頂層特色單位，將以招標形式推售，其中位於第3座19樓單位10連天台戶，實用面積1,267方呎，可享遊艇會景色，單位的廚房及浴室配套已升級。同時，不少買家亦看好該盤具備大灣區的交通網絡優勢。以目前該盤的銷售

進度計，林達民相信帝御·金灣全盤611伙好快會沽清，而帝御第2期正申請預售樓花同意書中，他期望今年內獲批，可以緊接帝御·金灣推售。帝御第2期共有614伙，關鍵日期為2022年4月30日。

## 九肚灑灑洋房周日標售

另外，永泰地產旗下沙田九肚灑灑於周日推出A18號洋房招標，實用面積2,902方呎，連576方呎花園和449方呎平台，截標日期為8月31日。

# 油塘灣重建項目傳啟次輪融資

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 隨着油塘區多個重建項目上馬，轉型綜合式住宅區的潛力開始浮現，並有望成為房屋供應重鎮。其中規劃超過20年、規模相當半個太古城的油塘灣重建項目又有動靜。外電引述消息指，由發展商恒地所牽頭的財團，正為項目尋求5年期無追索權貸款，貸款規模約為200億元，為財團第二次為項目進行融資。

## 融資規模或達200億

據悉，財團成員公司包括恒地、會德豐、新世界、新鴻基、恒隆和中建企業等。

油塘灣項目早在20多年前已經計劃發展，由恒地等發展商聯同多間當時持有油塘灣船廠的工業業主展開重建，2015年獲城規會批出發展大綱圖，2017年批出首兩期的建築圖則，將建30幢住宅大廈，提供約6,200伙私人住宅，1期及2期發展分別將建約2,800伙及3,400伙，規模相等於半個太古城，屬逾20年來規模最大的住宅項目。

消息指，目前項目正與政府商討補地價，市場估計涉及金額將達200億至300億元，連同建築成本，將會是逾500億元的巨額投資計劃。2018年恒地財團曾以債券及貸款方式，在當時融資約460億元。

去年無綫《金宵大廈》掀起追劇熱潮，劇中金宵大廈之原型及取景地點尖沙咀的香檳大廈B座，據知大業主恒地及相關人士已集齊八成業權，近日向土地審裁處呈交強制拍賣申請。換言之，這幢充滿故事的63年舊樓，可能會正式步入歷史。資料顯示，香檳大廈B座現時劃為商業用途，日後可以地積比率約12倍發展，將來重建樓面可達13.2萬方呎。

■ 香港文匯報記者 顏倫樂

## 城市規劃條例(第131章) 大業分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TT/16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2019年7月9日將《大業分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TT/16》(下稱「圖則」)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，《大業分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TT/16》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

顯示有關修訂項目的《大業分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TT/16》，會根據上述條例第5條，由2020年7月10日至2020年9月10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14樓門及元朗西規劃處；
- (v) 新界元朗青山公路(元朗段)269號元朗民政事務處大廈元朗民政事務處；
- (vi) 新界元朗安寧路139至147號屏山鄉鄉事委員會；及
- (vii) 新界元朗何田東路1號十八鄉鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2020年9月10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處。

按照條例第6(2)條，申述須顯示：(a) 該申述所關乎的在有關修訂內的特定事項；(b) 該申述的性質及理由；及(c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有)。

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條就有關的圖則作出決定為止。

經修訂的關於「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」的城規會規劃指引編號29B(下稱「規劃指引編號29B」)，於2018年11月公布並於2019年生效。任何打算作出申述的人士宜詳閱該城規會規劃指引，而提交的申述亦應符合規劃指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據規劃指引編號29B提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個數字字符，則有關申述會視為不曾作出。城規會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)下載。

收納了有關修訂項目的《大業分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TT/16》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處地籍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下列用途：  
(a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；  
(b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及  
(c) 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) 大業分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TT/16 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 把位於僑興路東面的一塊土地由「其他指定用途」註明「鄉郊用途」及「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。
- B項 把位於僑興路東面的一塊土地由「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶。
- C項 把位於白沙山路東面的一塊土地由「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶。

#### II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶《註釋》的「備註」內有關豁免計算地積比率的條款。
- (b) 修訂「鄉村式發展」地帶《註釋》的「規劃意向」，以納入「鄉村式發展(1)」支區的規劃意向。
- (c) 在「露天貯物」地帶《註釋》的第二欄用途內把「瀝青廠/混凝土配料廠」修訂為「混凝土配料廠」。
- (d) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」，以納入「政府、機構或社區(1)」支區。
- (e) 刪除「住宅(丙類)」及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶《註釋》的「備註」內有關上蓋面積的條款。
- (f) 在「自然保育區」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「野營地點」，及相應刪除「自然保育區」地帶第二欄用途內的「野營地點」。
- (g) 刪除「住宅(丁類)」、「鄉村式發展」及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
- (h) 在「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內把「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
- (i) 修訂「住宅(丁類)」地帶《註釋》「備註」(b)的中文譯法，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (j) 在「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」、「鄉村式發展」、「政府、機構或社區」、「康樂」、「其他指定用途」註明「鄉郊用途」及「綠化地帶」的《註釋》中，修訂「分層樓宇」為「分層住宅」。

城市規劃委員會

2020年7月10日

## 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/>)送交委員會秘書處。

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)、於會議前上載至委員會網頁，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	就申請提出意見的期限
A/K14/792	九龍觀塘巧明街99號巧明工廠大廈地下(部分)	擬議商店及服務行業	2020年8月14日
A/K5/822	九龍深水埗荔枝角道396	擬議酒店	2020年8月14日
A/NE-MUP/152	新界沙頭角丈量約份第46約地段第806號(部份)、第808號、第809號(部份)、第823號B分段餘段(部份)、第824號B分段餘段(部份)及第825號(部份)和毗連政府土地	擬議臨時商店及服務行業(農產品)(為期3年)	2020年8月14日
A/SLC/161	大嶼山貝澳丈量約份第316L約地段第2366號	擬議度假營(露營車度假營和帳幕營地)	2020年8月14日
A/YL/265	新界元朗大樹下東路丈量約份第120約地段第1865號C分段及第1866號餘段和毗連政府土地	擬議臨時商店及服務行業(為期6年)	2020年8月14日
A/YL-HTF/1107	新界元朗厦村鳳降村丈量約份第128約地段第142號(部份)、第143號(部份)、第158號(部份)及第160號(部份)	臨時成衣、布匹及廢紙回收中心(為期3年)	2020年8月14日
A/YL-LFS/368	新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1679號(部份)、第1684號(部份)、第1685號(部份)及第1690號(部份)和毗連政府土地	臨時貨倉存放建築材料(為期3年)	2020年8月14日
A/YL-PN/63	新界元朗上白泥丈量約份第135約政府土地(前厦村鄉白泥公立學校)	臨時擬議教育中心及動物寄養所(為期3年)	2020年8月14日
A/YL-TYST/1046	新界元朗白沙村丈量約份第119約地段第980號(部份)、第981號及第999號(部份)	擬議臨時貨倉存放展覽用品、傢俱、建築材料、汽車零件及電子零件(為期3年)	2020年8月14日
A/FLN/23	上水天平山丈量約份第51約的政府土地	臨時「復康巴士停車場」用途的規劃許可(為期3年)	2020年8月21日
A/YL-KTN/722	元朗錦田大江埔丈量約份第110約地段第207號A分段(部份)、第207號B分段(部份)及第218號(部份)	擬議臨時動物寄養所(犬舍)(為期3年)	2020年8月21日
A/YL-PH/851	元朗八鄉丈量約份第110約地段第303號(部份)	臨時商店及服務行業(汽車陳列室)的規劃許可(為期3年)	2020年8月21日
A/HSK/245	新界元朗厦村丈量約份第129約內多個地段	臨時物流中心(為期3年)	2020年8月28日
A/YL-PH/852	元朗八鄉粉錦公路丈量約份第108約地段第163號(部份)、第164號(部份)及第166號(部份)	擬議臨時私人停車場(只限私家車)(為期3年)	2020年8月28日

城市規劃委員會

2020年8月7日