

中環寫字樓招頂樓面9年最多

政府為工商物業減辣，指綜合考慮售價下調及經濟環境等多項因素，認為工商物業已進入下行周期。據仲量聯行最新的《香港地產市場觀察》指出，隨着香港爆發第三波疫情令市況更趨不明朗，7月甲級寫字樓市場新租賃成交按月下跌14%，持續回落，並連續12個月錄得負吸納量，涉及面積達277,100平方呎。中環寫字樓空置率達5.7%，招頂樓面為9年來最多。

■香港文匯報記者 蔡競文

報告指出，過去數月的趨勢持續，大部分租賃成交均集中於中環以外的地區，原因是普通租客希望物色租金較相宜的寫字樓。市場錄得較矚目的成交為Blue Pool Capital承租銅鑼灣希慎廣場可租用面積16,000平方呎，計劃由中環現址遷入並擴張。JobsDB則由銅鑼灣非甲級寫字樓遷往鯉魚涌，已承租區內電訊盈科中心14,700平方呎。

尖沙咀寫字樓租金跌幅居首

中環寫字樓市場上月錄得29,200平方呎的負吸納量，空置率升至5.7%。由於經營前景不明朗，區內持續錄得退租個案，截至7月底，招頂的樓面已佔中環甲級寫字樓總存量的2.1%，為2011年1月以來首次超過2%。不過，7月租金跌幅見放緩，整體

甲級寫字樓租金按月下跌0.9%，跌幅為今年2月以來首次少於1%。中環寫字樓租金按月回落0.7%，跌幅為各區最少；相反，由於尖沙咀空置率達8.4%，為九龍東以外空置率最高的地區，因此，租金按月下跌1.5%，跌幅為各區最多。

租賃需求料於中期恢復

仲量聯行香港商業部主管鮑雅歷(Alex Barnes)表示，由於租客暫緩作出較大的地產租賃決定，現時租賃需求疲弱。預期今年下半年將有更多招頂樓面推出市場。不過，該行預期租賃需求將於中期恢復，並會加快改變租用寫字樓的要求，將有更多企業注重辦公空間設計，以符合員工的需要、健康及可持續性發展。



鮑雅歷預期寫字樓租賃需求將於中期恢復。

帝御·金灣明再售168伙

帝國集團香港小輪合作發展屯門青山灣帝御·金灣今日截票，明日開售第三輪168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，該盤已累收約1.1萬票(逾九成屬向隅客的復活票)，以168伙計，超額登記64倍，有信心可以再次沽清。他又指，計劃下周推出特色戶招標發售。

■記者 梁悅琴

NAPA下周標售2伙特色戶

會豐旗下已屆現樓的掃管笏NAPA昨加推最後2伙頂層連天台及平台特色戶，於下周一一起招標，同系啟德OASIS KAI TAK、將軍澳MONTEREY同於下周一合共推出5伙招標。

■記者 梁悅琴

減辣即出貨 荃灣地舖蝕近5球沽

零售飲食行業未見起色，投資者趁金管局為工商物業減辣出貨，舖位蝕低價或蝕讓成交。市場消息指，荃灣地坊華成樓錄得舖位成交，該舖以2,280萬元易手，原業主持貨4年蝕470萬元。

■記者 黎梓田

物監局批出首批物管人牌照

物業管理業監管局(物監局)昨日發出首批物業管理牌照。局方指，自發牌制度於2020年8月1日實施後，截至昨日(8月19日)監管局共收到逾700宗有意申請領牌照的登記，並已成功收取了超過300個申請的文件。

刊登廣告熱線

2873 9888

傳真 2873 0009

電郵 advert@wenweipo.com

城市規劃條例(第131章)

唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/12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《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/12》(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，《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/13》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《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/13》，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樓屯門及元朗西區辦事處；
- (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) 新界元朗安寧路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) 建議對有關修訂作出的修訂(如有話)。

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。

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」)，已於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該指引所列明的規定，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/護照號碼的首四個字母數字符，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《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/13》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)唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/12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

- A1項 — 把位於公庵路西面和機堤東路東面的兩塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。
- A2項 — 把位於公庵路西面和機堤東路東面的兩塊土地，及唐人新村交匯處東面的一塊土地分別由「未決定用途」及「露天貯物」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶。
- A3項 — 把位於田寮村南面、西南面和西面及山下東面的五塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶。
- A4項 — 把位於田寮村北面、西面和南面及山下東面和南面的四塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶。
- A5項 — 把沿機堤東路和機堤西路，及位於公庵路西面的狹長土地由「未決定用途」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- B項 — 把位於機堤東路東面和田寮村西北面的一塊土地，及田寮村西南面的一塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶。
- C項 — 把位於機堤西路西面和山下東面的一塊劃為「未決定用途」的土地，及朗漢路東面和山下西面的一塊劃為「住宅(丁類)」的土地改劃為「鄉村式發展(1)」地帶。
- D1項 — 把位於元朗公路南面和唐人新村路北面一塊劃為「工業(丁類)」和「綠化地帶」的土地、唐人新村路南面和東面一塊劃為「工業(丁類)」、「政府、機構或社區」和「住宅(乙類)1」的土地，以及天水圍西交匯處南面和元朗公路東面一塊劃為「綠化地帶」的土地，改劃為「其他指定用途」註明「貯物及工場」地帶。
- D2項 — 把位於天水圍西交匯處南面和元朗公路東面的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「露天貯物」地帶。
- D3項 — 把位於唐人新村路南面、西面和北面，柏德北面和西面，以及天水圍西交匯處南面的狹長土地由「住宅(乙類)1」、「綠化地帶」、「工業(丁類)」和「政府、機構或社區」改劃為「休憩用地」地帶。
- D4項 — 把位於天水圍西交匯處南面和東面的一塊狹長土地由「綠化地帶」、「工業(丁類)」和「住宅(乙類)1」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- E項 — 把位於公庵路南端的一塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(甲類)3」支區及其有關豁免計算地積比率的條款。
- (b) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於指定為「住宅(甲類)3」的土地)」，及相應修改「住宅(甲類)」地帶第二欄用途內的「公眾停車場(貨櫃車除外)」為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。
- (c) 刪除「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」內有關上蓋面積的條款。
- (d) 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。
- (e) 在「工業」地帶《註釋》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)」，以及相應修訂「工業」地帶第二欄用途內的「康體文娛場所」為「康體文娛場所(未另有列明者)」。
- (f) 在「工業」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「食肆(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物)」。
- (g) 在「工業」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「機構用途(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物)」。
- (h) 在「工業」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「政府診所(只限設於經大規模改建的現有建築物)」。
- (i) 在「工業」地帶《註釋》的第二欄用途內把「教育機構(只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制)」修訂為「教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物)」。
- (j) 在「工業」地帶《註釋》的第二欄用途內把「娛樂場所(只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制)」修訂為「娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物)」。
- (k) 在「工業」地帶《註釋》的第二欄用途內把「宗教機構(只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制)」修訂為「宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物)」。
- (l) 在「工業」地帶《註釋》的第二欄用途內把「訓練中心」修訂為「訓練中心(只限設於經大規模改建的現有建築物)」。
- (m) 修訂「工業」地帶《註釋》的「規劃意向」，以納入「與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途」為「工業」地帶的經常准許用途。
- (n) 刪除「工業(丁類)」地帶《註釋》。
- (o) 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)」及「政府、機構或社區(2)」支區。
- (p) 加入新的「其他指定用途」註明「貯物及工場」地帶《註釋》。
- (q) 加入新的「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶《註釋》。
- (r) 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」。
- (s) 刪除「綜合發展區」、「住宅(乙類)」、「住宅(丁類)」及「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
- (t) 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)」。

2020年7月10日

城市規劃委員會

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(2)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。意見須逐項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，請最遲在會議日期前一天以電話(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
A/HSK/245	新界元朗廈村丈量約份第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	元朗八鄉錦公路丈量約份第108約地段第163號(部分)、第164號(部分)及第166號(部分)	擬議臨時私人停車場(只限私家車)(為期3年)	2020年8月28日
A/I-MW/46	馬灣地段第326號	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)	2020年9月4日
A/I-MW/47	馬灣地段第320號	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)	2020年9月4日
A/NE-TKL/643	新界打鼓嶺大埔田丈量約份第84約地段第1267號及毗連政府土地	臨時社會福利設施(殘疾人士復康院舍)的規劃許可續期(為期3年)	2020年9月4日
A/YL-HTF/1108	新界元朗廈村風降村丈量約份第128約地段第136號(部分)	臨時塑膠回收中心連塑膠還原工場及附屬辦公室(為期3年)	2020年9月4日
A/YL-LFS/369	新界元朗沙江圍丈量約份第129約地段第2816號及第2876號餘段(部分)和毗連政府土地	臨時公眾停車場(私家車)(為期3年)	2020年9月4日
A/YL-NTM/408	元朗新田麒麟村丈量約份第102約地段第2269號(部分)	擬議臨時公用事業設施裝置(流動通訊無線電發射站)(為期3年)以及填土和挖土	2020年9月4日
A/YL/266	新界元朗丈量約份第120約地段第2473號餘段	擬議臨時食肆及附設的露天座位和私人停車場(為期6年)	2020年9月11日
A/YL-KTS/856	元朗八鄉路丈量約份第113約地段第56號餘段、第57號餘段和毗連政府土地	擬議康體文娛場所(休閒農場)	2020年9月11日
A/YL-PS/613	新界元朗屏山丈量約份第126約地段第114號(部分)及第115號餘段(部分)	臨時倉庫存放建築材料及電子貨物(為期3年)	2020年9月11日
A/YL-PS/614	新界元朗屏山丈量約份第126約地段第56號餘段(部分)	擬議臨時商店及服務行業(便利店及零售商店)連附屬辦公室及廁所(為期3年)	2020年9月11日
A/YL-TYST/1047	新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第641號(部分)、第701號(部分)及第702號餘段(部分)和毗連政府土地	擬議臨時商店及服務行業(為期3年)	2020年9月11日

2020年8月21日

城市規劃委員會