

維港滙II天池屋逾1.8億沽 辣稅5651萬

新盤特色戶屢獲公司客付大額辣稅入市。土地註冊處顯示，信置夥會德豐地產等5大發展商合作位於西南九龍維港滙II上月以逾1.883億元，呎價逾6.2萬元售出一個「天池屋」，買家以永富投資控股有限公司(Go Rich Investment Holdings Limited)作登記，為海外註冊公司。換言之，買家需付樓價三成作雙倍印花稅及買家印花稅，涉及5,651萬元稅款。

●香港文匯報記者 梁悅琴

該單位為維港滙II的1座27、28樓A室，為頂層複式連泳池特色戶，實用面積3,029方呎，五房五套房連工人房間隔，連1,369方呎平台及1,017方呎天台，可遠眺中區一帶維港海景，成交價逾1.883億元售出，呎價62,188元，售價及呎價均創西南九龍新高。

資料顯示，維港滙對上一個新高價成交，為今年3月以逾1.178億元售出的維港滙I第1座27、28樓A室頂層複式「天池屋」，單位實用2,189方呎，連平台和天台，四房四套間隔，呎價53,850元，買家同樣以海外公司名義作登記，即需付約3,534萬元辣稅。

THE HOLBORN 快開價

另一邊廂，新盤回勇，發展商加快推盤

步伐。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，集團旗下鯉魚涌筲箕灣道1號THE HOLBORN計劃本周內開價，首批至少84伙，最快周四或周五對外開放示範單位。

韓家輝指，THE HOLBORN住客會所連英式園林約12,000平方呎，空間規劃別出心裁，提供多達16項多元化設施，包括「The Grand Lounge」讓住戶可在火光和煦的Fireplace中暢聚，重新演活英式傳統。在「British Steps」的長階雅座，亦設有「Fit Gym」、「Fit Yoga」及宴會廳「The Social Room」等。至於天台可飽覽維港美景，休閒設施包括「Day Glamping」、「Sky Theatre」、「Sky Farm」、「BBQ@33」及「Energy Hub」等。



●韓家輝表示，THE HOLBORN計劃本周內開價，首批至少84伙，最快周四或周五對外開放示範單位。記者梁悅琴攝

傲玟突遭取消預售樓花 新例後首現

香港文匯報訊(記者 梁悅琴 顏倫樂) 高銀金融主席潘蘇通私人持有的何文田豪宅新盤傲玟，交樓日期一再延遲。地政總署最新資料顯示，傲玟於8月27日已被取消預售樓花同意書，為一手住宅銷售條例2013年4月實施以來首次發生。

傲玟原關鍵日期為2020年11月30日，但其後更改為2021年5月29日；雖然高銀集團曾表示，受新冠疫情和天氣影響，部分建築材料未能如期運送到香港，導致項目施工進度出現延誤，故需延遲至今年7月6日交樓，惟早前再表示項目施工期將再延誤，但未有透露實際交樓日期。傲玟

自2019年11月，曾累積售出28伙，但目前已有6宗取消交易個案。

首8月預售樓花申請見8年新低

地政總署資料顯示，8月份只有2個新申請預售樓花的住宅項目，分別為信置及市建局合作的上環卑利街23及25號及結志街33號(121伙)、及新地沙田瓏珀山第2期(139伙)，合共260伙，打破7月「零」新申請的悶局；不過，若以今年首8個月累計，較去年同期14,314伙按年大減約52.7%，並創8年同期新低。

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) 新界沙田上禾輋路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。
- 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(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)、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	申請編號	地點	申請用途	就申請提出意見的期限
A/H17/141	香港淺水灣淺水灣道92號	擬議略為放寬上蓋面積限制，以作准許的分層住宅用途	2021年9月14日	A/NE-TK/716	新界汀角丈量約份第26約地段第298號AB分段	臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)	2021年9月28日
A/HSK/331	新界元朗厦村丈量約份第125約地段第1454號餘段(部分)、第1457號餘段(部分)、第1458號餘段(部分)、第1459號A分段(部分)、第1459號餘段(部分)、第1460號(部分)、第1461號(部分)、第1462號(部分)、第1463號(部分)、第1464號(部分)、第1465號(部分)及第1466號(部分)	臨時物流中心(為期3年)	2021年9月14日	A/NE-TK/717	新界汀角丈量約份第26約地段第298號AF分段、第298號AG分段及第298號餘段(部分)	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
A/K18/341	九龍九龍塘金巴倫道63號	社會福利設施(安老院)並略為放寬地積比率限制	2021年9月14日	A/NE-TK/718	新界汀角丈量約份第26約地段第298號AH分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
A/NE-KLH/600	新界大埔元嶺丈量約份第9約地段第344號A分段第6小分段餘段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2021年9月14日	A/NE-TK/719	新界汀角丈量約份第26約地段第298號AI分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
A/YL/282	新界元朗丈量約份第116約地段第2086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)	2021年9月14日	A/NE-TK/720	新界汀角丈量約份第26約地段第298號AJ分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
A/YL-KTN/786	新界元朗蓬吉鄉丈量約份第107約地段第470號(部分)、第471號、第472號(部分)、第473號(部分)、第474號(部分)、第475號(部分)、第483號(部分)、第1643號(部分)、第1644號(部分)、第1645號餘段(部分)及第1646號(部分)	擬議臨時貨倉存放尾板(為期3年)	2021年9月14日	A/NE-TK/721	新界汀角丈量約份第26約地段第298號AK分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
A/YL-PH/891	新界元朗八鄉丈量約份第111約地段第1697號餘段和毗連政府土地	擬議臨時露天存放建築材料及機械(為期3年)及填土工程	2021年9月14日	A/NE-TK/722	新界汀角丈量約份第26約地段第298號AL分段	臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)	2021年9月28日
A/YL-TT/525	新界元朗大樹下西路丈量約份第118約地段第1295號B分段餘段(部分)及第1436號	擬議臨時動物寄養所(犬舍)(為期3年)	2021年9月14日	A/NE-TK/723	新界汀角丈量約份第26約地段第298號AM分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
A/TW/528	荃灣沙咀道368-370號王子工業大廈地下工場A	擬議商店及服務行業	2021年9月21日	A/NE-TK/724	新界汀角丈量約份第26約地段第298號AN分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
A/YL-KTN/788	新界元朗新田丈量約份第104約地段第3307號餘段(部分)、第3308號餘段(部分)、第3312號餘段及第3313號餘段	擬議臨時零售商店、批發及附屬存放設施以出售乾貨食材(為期3年)	2021年9月21日	A/NE-TK/725	新界汀角丈量約份第26約地段第298號AO分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
A/YL-LFS/409	新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第288號及毗連政府土地	擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬辦公室(為期2年)及擬議填土工程	2021年9月21日	A/NE-TK/726	新界汀角丈量約份第26約地段第298號R分段及第298號S分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
A/YL-ST/596	元朗新田丈量約份第99約地段第130約地段第101號餘段(部分)	擬議公用事業設施裝置(地底電纜)和相關填土及挖土工程	2021年9月21日	A/NE-TK/727	新界汀角丈量約份第26約地段第298號T分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
A/K5/839	九龍長沙灣長沙灣道800號及大南西街601-603號香港紡織工業大廈第一及二期地下D號舖位(部份)	擬議商店及服務行業	2021年9月28日	A/NE-TK/728	新界汀角丈量約份第26約地段第298號U分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
A/NE-TK/714	新界汀角丈量約份第26約地段第298號AC分段、第298號AD分段(部分)及第298號餘段(部分)	擬議行車通道以連接毗連的臨時私人停車位(為期三年)	2021年9月28日	A/NE-TK/729	新界汀角丈量約份第26約地段第298號V分段	臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)	2021年9月28日
A/NE-TK/715	新界汀角丈量約份第26約地段第298號AA分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日	A/NE-TK/730	新界汀角丈量約份第26約地段第298號X分段及第298號Y分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
				A/NE-TK/731	新界汀角丈量約份第26約地段第298號Z分段	臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)	2021年9月28日
				A/NE-TK/733	新界汀角丈量約份第26約地段第298號W分段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)	2021年9月28日
				A/NE-TKL/686	新界粉嶺嶺北村第76約地段第2195號餘段(部分)和毗連政府土地	臨時露天存放五金連附屬工場(為期3年)	2021年9月28日
				A/SK-PK/268	新界西貢白沙灣立德台B5座丈量約份第217約地段第1122號及增批部分(部分)和毗連政府土地	擬議臨時私人泳池及花園(為期3年)	2021年9月28日
				A/TM-LTY/419	新界屯門藍地五柳路丈量約份第130約地段第101號餘段(部分)	臨時商店及服務行業(地產代理)的規劃許可續期(為期5年)	2021年9月28日
				A/TP/676	大埔新屋家村丈量約份第21約地段第470號C分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2021年9月28日
				A/YL-MP/315	元朗米埔担竿洲路丈量約份第101約的政府土地	擬議公用事業設施裝置(地底電纜)和相關填土及挖土工程	2021年9月28日
				A/YL-TT/526	新界元朗丈量約份第119約地段第1631號B分段餘段(部分)	擬議臨時商店及服務行業(為期3年)	2021年9月28日

城市規劃委員會

2021年9月7日

冼國林入稟向妻追討物業股票

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 國藝娛樂(8228)股東冼國林入稟高等法院，作出申索批註，表示已於今年7月22日及8月30日透過法律代表，向辯方即他的配偶羅寶兒發出通知，終止羅寶兒的受託人身份，但是羅寶兒未能或拒絕將有關受託資產歸回給他。因此他入稟高等法院，希望能追回有關受託資產及物業，並追討損失、利息及堂費。

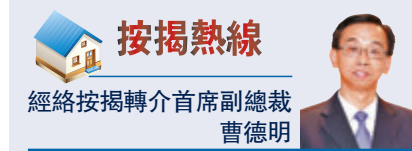
據了解，由羅寶兒受託的資產，包括置富花園富仁苑一住宅單位連租金、出售西貢匡湖居第四期一獨立屋及大埔逸瓏灣第8座一單位連車位的樓款、沙田京瑞廣場一期一寫字樓單位、持有國藝娛樂5,116.33萬股股份的Wealth Gate Investment股權。由於他已兩度透過律師向羅寶兒發出通知，但是當事人未能或拒絕歸還資產，因此在高等法院作出申索批註。

消費券帶動 大家樂首季銷售雙位數增

香港文匯報訊(記者 莊程敏) 新冠疫情緩和和下，加上政府發放消費券刺激市民外出消費，餐飲業經營也開始恢復。大家樂(0341)首席執行官羅德承昨於股東會後會見傳媒時表示，消費券發放後帶動不少人流，今財季首4個月(4月至7月)銷售按年錄雙位數升幅，整體人均消費上升1元，特別是休閒餐飲品牌，但與2018及2019年仍差得遠。雖然消費氣氛有改善，但正面對食材及人力資源成本上漲壓力，對下半年

仍是審慎樂觀。他指出，市民消費態度仍審慎，加價空間不大，希望透過調整餐單組合，紓緩成本上漲。

至於學童飯盒方面，業務已停擺約500天，因疫苗接種率須達七成或以上才能全面復課，相信小學要達標幾乎「沒可能」，相關業務每日都在「燒錢」，只能透過其他業務抵消，但個別個體戶則難以生存，希望政府能提供支援。該股昨收報14元，跌0.57%。



申請按揭慎防「雷位」

在「新按揭」政策的帶動下，愈來愈多買家透過按揭保險計劃承造高成數按揭。根據香港按揭證券有限公司數據顯示，近年選用按揭保險計劃的宗數及金額一直維持於高水平，反映按揭保險計劃的殷切需求。事實上有買家置業時會忽略按揭公司審批的規條，稍有不慎未能成功申請，最終或會大失預算，筆者將拆解一些按揭公司鮮為人知的「雷位」。

「雷位」一：以合約價審批樓按

當銀行審批一手物業按揭的申請時，一般以折實價，即扣除所有折扣回贈等優惠去計算可批出的按揭成數或金額。與銀行不同，按揭公司則以正式買賣合約(合約價)去審視物業是否符合申請按揭的條件。

以一個一房新盤單位為例，合約價為640萬元，買家選用「即供」付款，扣除所有折扣回贈後，折實價為590萬元。原本買家打算選用「舊按揭」申請八成按揭，但按揭公司以合約價640萬元審批，超出舊按揭的樓價上限600萬元，因此未能符合舊按揭的條件，最終買家只可向銀行承造最多六成按揭。如買家預算不足，

則需要更改為「建期」付款，待落成時以「新按揭」申請高成數按揭。

再以另一個二房新盤單位為例，合約價為1,020萬元，買家選用「建期」付款，扣除所有折扣回贈後，折實價為980萬元。申請上會時，買家想選用「新按揭」申請八成按揭，按揭公司以合約價1,020萬元作審批，「新按揭」的樓價上限則為1,000萬元，因此未能符合新按揭的條件，買家只可向銀行承造約五成按揭。首期支出頓時增加三成，可能大失預算。

「雷位」二：房協二手樓估價含補地價

購買房協「住宅發售計劃」或「資助出售房屋項目」第二市場的買家，因沒有政府「按揭貸款擔保」，買家需要透過「香港按揭證券公司」申請高成數按揭，方可獲批最高九成按揭。而按揭公司會以已補地價後的估值進行計算物業估值，如已補地價後的物業估值超過1,000萬元，買家則未能承造高成數按揭上會。簽署臨時買賣合約前，建議先透過按揭公司所提供的預先批核服務，預先評估物業估值，以及查詢申請人是否符合按揭保險計劃之申請資格。