

疫情持續舖位銀主貨增兩成

新冠變種病毒 Omicron 持續在社區擴散，實施限聚令導致商業活動減少，二三線街舖交投冰封，作為經濟風向標的銀主盤更是有增無減。有舖市專家透露，近日銀主盤舖位的數量大增約兩成。當中，佐敦廣東道有舖位銀主盤以1,650萬元賣出，較兩年前成交價2,100萬元勁蝕約21%。

◆香港文匯報記者 黎梓田

盛滙商舖基金創辦人李根興表示，近年有業主受疫情影響，手上舖位被迫淪為銀主貨，近日舖位銀主盤數量較平時增加了兩成，目前估計大約有6至7間舖位銀主盤放售。

玉器街銀主盤2年蝕21%

李根興提到，佐敦廣東道玉器街563至565號地下A舖，建築面積700方呎，在疫情下，物業因業主財困淪為銀主盤。據悉，原業主2019年11月以2,100萬元買入，剛以1,650萬元註冊賣出，兩年賬面蝕21%。

另外，粉嶺去年底也錄得舖位銀主盤成交，來自聯和道15號嘉宏中心地下1號舖，建築面積1,300方呎，實用面積

877方呎，未計自建閣，闊約18呎，深約55呎。原放售叫價2,500萬元，最後以2,350萬元成交。

目前市場仍有舖位銀主盤正在放售，包括九龍城福佬村道93號嘉福閣地下(連閣樓)，地舖面積約1,300方呎，閣樓約1,100方呎，連約80方呎平台，設有舖內洗手間。目前銀主叫價3,900萬元。

先達廣場地舖劈1500萬

另一個正在放售的銀主盤為旺角亞皆老街先達廣場地下G20-21號，實用面積為413方呎，該舖面向街道，為最旺一線地段。目前由銀行以每月16萬元租用，銀主叫價8,100萬元，消息指叫價已下調1,500萬元至6,600萬元，較原本



◆盛滙李根興表示，有業主受疫情影響，手上舖位淪為銀主貨。 資料圖片

叫價低18.5%，。

除銀主舖位數量增加，舖位減價成交亦升。美聯旺舖營業董事楊開永表示，市場游資充裕，不少投資者積極在工商舖市場尋找投資機會。該行獲業主委託獨家代理旺角中心一期地下G63A號舖連租約之放售事宜，單位面積約357方呎(未核實)，業主原意向售價約2,320萬元，現減價至約2,180萬元，折合呎價約6.1萬元。單位現時由2間美甲店承租，每月租金回報約6.5萬元。



◆佐敦廣東道玉器街563至565號地下A舖2019年11月成交價為2,100萬元，最新以1,650萬元賣出，兩年賬面蝕21%。

去年動工量4年新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）去年新冠肺炎疫情緩和，積累項目於去年動工，導致全年動工量爆升。屋宇署調整去年動工量數字，昨日公布最新「校正回歸」後的動工情況，扣除3個大型資助房屋項目後，去年首11個月私宅動工高達18,778伙，較前年同期僅6,704伙按年升1.8倍外，兼創4年新高。當中，11月有多達4,840伙單位動工，按月勁升4.5倍。

首11月逾1.8萬伙動工

去年11月動工單位主要來自三個大型項目，分別為信置、中海外、嘉華及港鐵旗下錦上路站第1期(2,200伙)，會德豐地產與港鐵合作之將軍澳日出康城12期(2,000伙)、保利、尚嘉合作發展之油塘高超道項目錄(634伙)。

相對於動工量，落成量進度顯得落後。去年11月落成私宅項目共有3個，總計1,295伙，當中恒地旗下啟德沐泰街7號已佔1,184伙。落成量雖較10月大升約7倍，創半年新高，但首11個月合共才僅12,624伙落成，比起上一年同期的18,081

伙跌約三成，並創5年同期新低。與差估署預測去年落成量18,228伙比較，首11個月落成量佔69.3%，即12月落成量需要約5,600伙，全年達標困難。

9個工廈圖則批出

此外，去年11月署方批出33個建築圖則，最曠日為九倉在2020年12月以120億元、每方呎樓面地價46,272元投得的山頂文輝道2至8號豪宅地，涉及25.93萬方呎樓面。除住宅外，屋宇署亦批出9個工廈圖則，以長沙灣青山道550至556號恒發工業大廈規模較大，獲批在2層地庫上，興建一幢25層高工廈，涉及24.24萬方呎。

另一邊廂，油塘一帶工廈改作住宅的步伐持續推進，其中油塘工業大廈第四座共八成業權最近易手，受委託出售的戴德梁行表示，八成業權最近以5.8億元易手，折合每方呎收購價4,100元。由於收購的業權已超過八成，買家將申請強拍以統一業權作重建。項目鄰近曦臺，於1979年落成，現為樓高4層工廈，地盤面積約41,800呎，劃為住宅(戊類)用途。

日資擴張

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新冠變種病毒在社區持續爆發，零售業再跌入谷底，惟日資百貨公司卻續冒險擴充。日資百貨「激安の殿堂」（DON DON DONKI）下周四(20日)於九龍灣淘大商場分店正式開業，而迴轉壽司店「鮮選壽司」接連在港島擴展版圖。Donki 淘大商場分店樓層面積約

25,920方呎，售賣商品種類包括食物、新鮮食品、酒類、美容、家居及生活百貨、運動用品及玩具等商品。另外，店內設置多個以日本各地大自然特色場景作「打卡位」，讓顧客無法前往日本旅行，仍能如置身當地，親身遊歷著名景點、搜購日本地道風味的新鮮食材及熟食。

「鮮選壽司」港島接連開店

此外，DONKI在港業務版圖繼續擴張，迴轉壽司店「鮮選壽司」接連開分店。有消息指，最近山頂廣場出現「鮮選壽司」圍板，其後小西灣都出現上述情況，開張日期尚未公布，但已引人關注。

城市規劃條例（第131章）

鶴鵠分區計劃大綱核准圖編號S/NE-HT/5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2020年9月29日將《鶴鵠分區計劃大綱核准圖編號S/NE-HT/5》（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，《鶴鵠分區計劃大綱草圖編號S/NE-HT/6》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂項目的《鶴鵠分區計劃大綱草圖編號S/NE-HT/6》，會根據條例第5條，由2021年12月17日至2022年2月17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) 新界粉嶺嶺南道3號北區政府合署3樓北區民政事務處；及
- (vi) 新界粉嶺嶺南道3號粉嶺鄉區鄉事委員會。

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2022年2月17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士宜詳閱城市規劃委員會規劃指引編號29B「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」（下稱「規劃指引編號29B」），而提交的申述亦應符合規劃指引編號29B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字符，則有關申述會視為不曾作出。委員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《赤柱分區計劃大綱草圖編號S/H19/15》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）
對鶴鵠分區計劃大綱核准圖編號S/NE-HT/5
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 — 把崇謙堂村東南面的一幅土地從規劃區剔出，以納入《龍運頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號S/NE-LYT/18》內。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 刪除「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內的「街市」。
- (b) 在「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）」。

城市規劃委員會

2021年12月17日

城市規劃條例(第131章)

赤柱分區計劃大綱核准圖編號S/H19/14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2021年10月5日將《赤柱分區計劃大綱核准圖編號S/H19/14》（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內。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，《赤柱分區計劃大綱草圖編號S/H19/15》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂項目的《赤柱分區計劃大綱草圖編號S/H19/15》，會根據上述條例第5條，由2021年11月19日至2022年1月19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) 香港香港仔海傍道3號逸港居地下南區民政諮詢中心。

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2022年1月19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士宜詳閱城市規劃委員會規劃指引編號29B「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」（下稱「規劃指引編號29B」），而提交的申述亦應符合規劃指引編號29B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字符，則有關申述會視為不曾作出。委員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《赤柱分區計劃大綱草圖編號S/H19/15》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
- (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)
對赤柱分區計劃大綱核准圖編號S/H19/14
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 — 把一幅位於環角道馬坑邨以南的政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅（乙類）」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》項作出的修訂項目

加入新的「住宅（乙類）」地帶的《註釋》。

城市規劃委員會

2021年11月19日

映築最快今日開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒基地產與市建局合作發展的長沙灣映築搶飲今年新盤頭啖湯，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該盤很大機會今日開價，首張價單將提供不少於68伙，包括主打的兩房戶。

最細322方呎 兩房起步

恒基物業代理營業(一)部助理總經理鄭偉霖表示，項目最細單位面積322方呎，已是兩房間隔，市場少有。而因應疫情發展，項目售樓處會做足防疫措施，嚴格遵守4人限聚令，洽談區內設有多組圍板，分隔每組準買家。同時，場內每天每兩小時會進行嚴格清潔，並有約30部空氣清新機等。

映築共有337伙，當中19伙位於7樓以下住宅單位屬市建局負責。項目7樓以上單位面積介乎322至457方呎，間隔包括兩房、兩房連儲物室及三房單位。3樓則為住客會所。

同系粉嶺高爾夫、御苑再錄洋房成交，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，昨日招標售出B2號獨立屋，面積2,654方呎，連花園1,071方呎等，成交價5,653萬元，呎價21,300元。



◆映築322方呎兩房交樓示範單位。

記老梁悅琴 攝

新春將至，長實旗下長沙灣愛海頌推出「金虎迎新歲(2022)」優惠，由明日起向買家送出價值5萬元的足金金虎一隻，另向購買指定單位買家再送出8.8萬元傢俬禮券，名額3個，先到先得。該盤現時已陸續交樓，累售829伙，套現約81億元。

萬科增置業優惠折扣

至於萬科香港亦推出優惠迎虎年，由1月17日開始，凡購買指定住宅項目，除原有的1%「香港萬客會」會員折扣之外，曾購買由萬科參與發展及/或投資的一手住宅的客戶及其直系親屬可獲得額外1%折扣，即最高可享2%置業優惠。

世茂傳下周一傾ABS展期

香港文匯報訊（記者 殷考玲）內地房企面對愈來愈沉重的債務壓力，世茂集團（0813）繼續推進相關展期工作，以解決債務問題。據外電引述文件顯示，世茂集團將於下周一（17日）召開持有人會議，審議兩期共11.65億元人民幣ABS（資產支持證券）的展期議案。受消息影響，世茂昨日跌9.4%，收報4.92元。

晨星點名呼籲政府施援手

對於內地房企日益嚴重的債務問題，基金研究機構晨星（Morningstar）指出，信用評級下跌導致內房行業的流動性壓力加劇，進一步限制房企進入資本市場。若內地政府要重振房地產行業的信心，晨星認為政府應為世茂這樣符合「三道紅線」的

優質房企提供融資支持。

晨星又指，內地政府可以通過銀行的債券轉貸款，或者通過引導國有開發商向優質房企購買資產，以再融資的形式為優質房企提供支持。此外，嚴峻的信貸情況將進一步加劇房地產行業內部的兩極分化，但晨星仍然看好中國海外發展（0688）和華潤置地（1109），因該些集團擁有雄厚的財務資源，而且更善於把握機會出售資產。

標普:撤銷世茂B-評級

另一方面，國際信貸評級機構標準普爾昨表示，已應公司要求撤銷世茂集團的「B-」長期發行人信用評級，以及該公司2022年到期優先無抵押票據的「CCC+」發行評級。