

發展商趁淡市狂補價去年414億

較紀錄高位低7.6% 小蠔灣車廠項目補86億居首

港鐵大嶼山小蠔灣車廠項目，涉及逾86億元補地價，是上季補價最大項目。



會德豐九龍貨倉重建項目概念圖。

去年樓市低迷，樓價地價俱向下，近月來政府推出招標的住宅土地更屢現時光倒流價才能出售甚至要流標收場，發展商則趁機在低位積極補地價。地政總署公布，去年第四季補地價總額約150.843億元，較第三季錄逾20.29億元大幅反彈約6.4倍。總結去年全年補地價金額共達414.82億元，相比2021年打破歷史新高的補地價金額約448.98億元減少約7.6%。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

城市規劃條例(第131章)

規劃許可申請進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2D)(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16(1)條提出的規劃申請，刊登報章通知。委員會已依據條例第16(2K)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) 香港北角渣甸道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(2K)(c)及16(2F)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(香港北角渣甸道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/tbpb/)提交委員會秘書。

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(香港北角渣甸道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/tbpb/)下載。

按照條例第16(2K)(c)及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，以及委員會的網頁閱覽。

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/tbpb/)。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在會議轉播室，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規委員會規程規定的以下用途：	
(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/發展	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/YL-ST/618	元朗新田丈量約份第96約的政府土地	擬議公用事業設施裝置和相關填土及挖土工程	申請人回應環境保護署及相關填土及挖土工程	2023年1月26日
A/YL-TT/579	新界元朗大棠丈量約份第116約地段第1445號(部分)、第1446號、第1609號(部分)、第1610號(部分)、第1612號B分段第1小分段及第1612號B分段餘段(部分)和毗連政府土地	宗教機構(寺院)及相關填土工程	申請人回應部門的意見，澄清申請地點的運作及施工詳情，並提交填土工程平面圖、化糞池位置圖、訪客及車輛數量估算、行人及車輛通道圖、擬議停車位和申請書的替換頁。	2023年1月31日
A/TP/685	大埔大福街及大華街交界的政府土地	擬議略為放寬建築物高度限制以作准許的巴士廠	申請人提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估及回應部門的意見。	2023年2月7日
A/YL-NSW/303	元朗南生圍東成里丈量約份第115約地段第870號A分段、第870號餘段、第877號餘段、第878號A分段、第878號B分段、第878號C分段、第878號D分段、第878號E分段、第878號F分段、第878號餘段、第892號及毗連政府土地	擬議社會福利設施(安老院舍)及住宿機構(長者住屋)發展	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見表、經修訂的環境評估及經修訂的視覺影響評估替換頁。	2023年2月7日

城市規劃委員會

2023年1月17日

去年第四季涉資最大額的補地價個案為港鐵大嶼山小蠔灣車廠項目，涉及逾86億元。另外，會德豐旗下九龍貨倉季內亦完成補地價，涉資約20.8969億元，每呎樓面補地價約2,520元。單計此兩宗個案已涉資近107億元。

地政總署指出，去年第四季共錄得22宗契約修訂及6宗換地個案，其中8宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂。而上述土地交易中，5宗位於港島、11宗位於九龍，以及12宗位於新界，有關數字並不包括小型屋宇個案。季內有兩個地段以私人協議方式批出。其中一幅位於西營盤，批予市區重建局作住宅發展用途；另一幅位於薄扶林，批作商業發展用途。而季度

內並沒有地段增批的註冊。

美國加息 去年中補價大減

總結去年全年的補地價收入中，以去年首季達205.53億元佔最多，按季增加約66%，亦為2006年第三季有紀錄以來新高。季內房協就啟德第2B區1號地盤及粉嶺馬會道項目進行補地價，兩個項目分別涉及逾46億及逾10億元。不過，隨著美國及本港相繼加息，發展商於去年第二及第三季放慢補地價步伐，補地價金額明顯大減，其中去年第二季補地價收入38.1億元，按季急跌81.44%，金額為2020年第三季後的新低紀錄；而去年第三季補地價收入僅逾20.29億元，為2020年第二季後的逾兩年季度最

少，亦較去年第二季減少逾17.84億元，跌幅約46.8%，連挫兩個季度。

財年目標1200億料難達標

若果以財政年度計，本財年度截至去年底止首三個財季透過賣地及補金額只有455.65億元，距離政府在2022年2月發表財政預算案提出，本年度地價收入預算為1,200億元不足四成，尚有744億元的差距。

由於今季政府會推出旺角洗衣街與亞皆老街交界可建樓面約152萬方呎的「巨無霸」商業地及荃灣寶豐路住宅地招標，還看發展商的出價能否如政府所願，但相信政府今個財年度賣地要達標有相當難度。

內地客啃384萬辣稅買繳藍天

香港文匯報訊(記者 黎梓田)內地與香港首階段復常通關後，樓市氣氛轉活，有內地客啃384萬元辣稅再在香港置業。代理消息指，有內地客剛以1,280萬元買入將軍澳日出康城繳藍天4房戶自用，並且需啃三成「辣招稅」，涉及稅款約384萬元，稅款夠買一個新界2房二單單位。

美聯物業黃麗貞表示，最新錄得將軍澳日出康城繳藍天5R座低層B室，實用面積1,133方呎，原則4房雙套間隔。據了解，原業主因計劃移民而選擇出售上述物業，最初開價1,360萬元，近日累計減價80萬元易手，成交呎價11,297元。

據了解，新買家為內地人士，本身已在同區居住，在港亦持有其他物業，估計未必能獲得海外專才來港置業可獲退稅的優惠，因此是次入市須

付三成「辣招稅」，涉及稅款約384萬元，差不多夠買市區開放式單位或者新界2房單位。

自去年施政報告公布海外專才來港置業可獲退稅後，部分非本地居民入市步伐加快。翻查資料，去年11月西營盤寶豐曾有一個1房戶獲非本地高層人才以560萬元承接，並須先付30%辣稅，即約168萬元，並會待居港滿七年後以高層人才通行證計劃資格申請退稅。

內地優才置業增

此外，中原地產范德輝表示，近期有內地優才剛取得本港永久居民身份，便立即入市上車。范德輝指，近期錄得青衣盈翠半島9座中層F室成交，實用面積523方呎，2房間隔，外望山景及少

許海景，放盤約3個月，累減148萬元，減幅約16%，新近獲買家以802萬元承接，折合呎價15,335元。

另一邊廂，近期卻有業主自付辣招稅出賣。美聯物業林學勤表示，東涌居屋裕泰苑錄得381呎戶獲綠表客以272萬元於居屋第二市場承接，成交單位為東涌居屋裕泰苑A座中層01室，實用面積381方呎。據悉，屋苑樓齡淺，新買家為綠表客，把握時機於農曆新年前上車，原業主持有物業未滿三年，以低價放盤快速成交，以272萬元於居屋第二市場獲承接，折合實用呎價約7,139元。

據悉，原業主於2021年11月以約197.8萬元購入上址，僅約兩年賬面賺74.2萬元，扣除10%額外印花稅，賬面仍獲利約27.2萬元。

啟德嘉峯匯複式戶呎價4.1萬新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠香港與內地實施首階段通關效應，一手豪宅盤持續旺場。嘉華國際旗下啟德嘉峯匯頂層複式戶透過招標形式以7,389.78萬元售出，單位為第1B座40及41樓A單位，連兩個車位，面積1,798平方呎，連411平方呎平台及691平方呎天台，呎價41,100元，成交價創出項目新高。另外該盤最後一間分層戶亦以招標形式售出，單位為第1B座36樓C單位以1,950萬元售出，面積778呎，呎價25,064元。

華懋集團位於半山旭龔道大學閣昨天亦透過招

標形式以6,800萬元售出第1座1樓A單位，實用面積1,515平方呎，連429平方呎平台，三房三套間隔，呎價44,884元。項目僅半月便銷售3伙，合共套現約2.08億元。

ONE INNOVALE-Cabanna連沽四伙

恒基地產旗下粉嶺ONE INNOVALE-Cabanna昨天連沽四伙，套現約1,859萬元。實用面積303至324平方呎，成交價431.85萬至487.14萬元，當中最貴為D座8樓19室，實用面積317平方呎，成交價487.14萬元，呎價15,367元。



富衛香港及澳門首席商務及數碼總監謝振國。記者 周曉菁攝

香港文匯報訊(記者 周曉菁)內地與香港恢復首階段通關，香港旅遊業及相關服務業逐漸恢復往日生機，富衛香港及澳門首席商務及數碼總監謝振國昨日表示，恢復首階段通關一週來陸續收到內地客戶的查詢，惟新增保單和生意額仍待更多時間有所體現，公司會積極拓展銷售團隊作好準備迎接內地客戶，期待生意能盡快實現強勁復甦。

網上平台升級 上季流量增

疫情3年內，富衛積極邁向數碼化，拓展網上社群，配合線下保險服務，增加市場佔有率。謝振國透露，富衛網上保險平台去年7月升級及重新推出，讓保險體驗更簡便流暢，於2022年第四季流量大增，網站新訪客按年相比數目超過一倍的升幅，網上報價查詢量同樣超過一倍的升幅。目前平台有9隻壽險和8隻一般保險產品供客戶選擇，最快半小時內完成所有程序。

在精神健康相關的業務領域，富衛亦嘗試填補保險市場未覆蓋的保障領域，他介紹，去年11月推出香港市場首創「智·守衛」精神健康保障方案，顧客可因應自身情況進行靈活投保，就嚴重情緒疾病診斷設有高達80萬元賠償。

此外，今年適逢富衛10周年，謝振國指，2月富衛將推出以「應援」為主題進行大型宣傳企劃，集合富衛多重保障產品及網上投保平台，涵蓋身心靈健康保障。

港大畢馬威合作 培育數據分析人才

香港文匯報訊 香港大學經管學院與畢馬威中國簽訂合作備忘錄，啟動新一輪合作共同培育會計及商業數據分析方面的人才。該計劃於2018年展開，並於昨日第二次簽訂合作備忘錄。是次簽訂合作備忘錄將會為港大經管學院會計學碩士課程及理學碩士(商業分析)課程的學生提供一系列專業培訓。透過實習機會、講座、企業合作計劃及師友計劃等活動，學生將獲得會計及數據分析方面的知識及經驗，以應對全球經濟的快速變化。

近年逾300名港大生受惠

港大經管學院院長蔡洪濱教授表示，能夠再次與畢馬威中國合作，為區內人才庫的發展作出貢獻。過去數年，超過300名港大經管學院的學生受惠，透過專業培訓，累積實戰經驗，為職業前景和個人發展帶來深遠的影響。

畢馬威中國香港區管理合夥人張穎嫻表示，人才是社會寶貴的資產，年輕一代除了是社會的未來棟樑，亦是支持經濟發展的推動力。

碌卡消費增 中銀：半年升逾兩成

香港文匯報訊(記者 殷考玲)本港市面消費氣氛持續好轉。中銀信用卡(國際)副總經理林敏儀昨日表示，市民外出消費愈趨活躍，根據中銀信用卡數據顯示，去年下半年信用卡零售簽賬額比上半年上升超過兩成。新春佳節將至，加上社會逐步復常，零售市道將進一步好轉，林敏儀預計農曆新年期間，該行信用卡零售簽賬額將比去年同期錄得雙位數升幅。

夥新地商場推簽賬優惠

為提升信用卡吸引力，中銀信用卡與新地商場合作推出全新「中銀信用卡/BoC Pay·新地商場全年任務賞」優惠。於新地旗下25個商場以中銀信用卡或BoC Pay累積簽賬達指定金額，可賺取The Point綜合會員計劃獎賞。

中銀信用卡(國際)副總經理陳碧蓮表示，去年該行客戶透過BoC Pay及中銀香港手機銀行派發電子利是的總金額錄得雙位數升幅。由1月18日至2月5日期間，客戶使用BoC Pay或中銀香港手機銀行派發電子利是參加抽獎。

富衛香港：期待內地客生意復甦