



深圳市房策持續鬆綁，繼住宅的「認房不認貸」後，非住宅的商業辦公物業、商務公寓和商舖在昨日（7日）起正式對港澳居民開放「限購令」。深圳市住建局昨在回覆媒體查詢時證實了此事。美聯物業華南戰略董事總經理江少傑昨分析，深圳市放開港澳人士購買商用物業，允許以個人名義購買，且可以辦理五成按揭，大幅緩解買家資金壓力，預期港人前來購買該類資產日益增多。

◆香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

據負責審核購房資格與網簽備案的深圳市住房公積金中心有關人士透露，相關政策調整會否對外發布尚未明確，但近兩天有港澳居民購買深圳市的商用物業，已經可以網簽，並且可以辦理按揭，通常首付是五成。深圳本次放開的是港澳居民，不包括台灣地區居民和境外人士，住宅限購一套的政策也未有變化。

### 可申請五成按揭

長期以來，港澳居民在深圳只可以以個人名義購買一套住宅，商用物業均要求以公司名義購買，這影響許多港人購買的意願和興趣，因為註冊公司涉及稅務和費用支出等，並且只可一次性付款，銀行不可辦理貸款。江少傑表示，據其了解，新政策下，港澳人士可以以個人名義購買所有商用物業，包括商舖，寫字樓及商務公寓，但這政策不會有正式文件出台，國土局現正在改內部

系統規則，7日就能改完便可正常過戶。此外，港人可以辦理五成按揭，有的項目甚至可做到55%或者60%按揭，大幅緩解買家資金壓力。

### 代理看好公寓受歡迎

江少傑相信港人購買和成交的商業樓宇、公寓和商舖業務將日漸增多，而羅湖和福田口岸關口的一些公寓將會吸引港人購買，因為總價比較低，可以偶爾過來住一下、買來收租，甚至住在深圳香港上班。中原地產（中國內地）駐港辦公室總經理張倩曄表示，這一新政暫時來看，港澳人士可以以個人名義購買，對買方來說絕對是多了很多選擇，特別是關口附近的公寓項目或商辦改建項目。發展商亦可以拓展港澳市場，加快去庫存回款。不過，現時還需待有關部門及金融機構發布細節。

## 基礎溢利跌16.7% 新地末期息維持3.7元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由於物業銷售溢利減少，新鴻基地產(0016)公布截至6月30日年度股東溢利為239.07億元，按年少6.5%，每股盈利8.25元；撇除投資物業公平值變動影響後，基礎溢利238.85億元，按年跌16.7%。維持每股派末期息3.7元，全年派4.95元，按年不變。負債比率由17.4%升至18.2%，主要由於內地及香港的資本支出所致。

### 港本年推6盤 銷售目標330億

新地全年物業銷售溢利112.99億元，按年跌28.7%，全年錄得合約銷售總額約379億元；期內租金收入為243.22億元，按年跌2%；淨租金收入184.61億元，按年跌4%。旗下商場年內平均出租率保持在95%健康水平，寫字樓物業組合平均出租率約92%。截至6月30

日，集團未入賬的合約銷售額達280億元，預計會於2023/24財政年度確認入賬的金額約240億元。

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，2023/24年度集團香港銷售目標為330億元，計劃推售元朗天榮站上蓋YOHO WEST、屯門NOVO LAND第三期和啟德前跑道區的天璽·海等6個新盤。內地銷售目標則為50億元，計劃推售包括上海濱江凱旋門等。

### 郭炳聯：香港仍充滿發展機會

另外，他指，雖然外圍環境充滿多項不明朗因素，但香港在「一國兩制」下，享有背靠祖國、聯通世界的競爭優勢，長遠而言香港仍充滿發展機會。另一方面，特區政府吸納外來人才、輸入勞工和引進重點企業等一系列措施，可望為本地經濟增長注入新動力，有利樓市發展。

## 火炭星凱堤岸增折扣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）9月新盤爭相出擊，中洲置業旗下剛入伙的火炭星凱，堤岸部署推售，中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，項目昨日更新價單，定價保持不變，新增代繳從價印花稅優惠，如不採用可按揭樓享有2.25%至4.25%額外折扣。換言之，連同原有13%折扣，最高折扣達17.25%。發展商亦會提供一按或二按，最快本周末公布新一輪銷售安排。

### 建灝九龍城文曜擬本月賣

另一邊廂，建灝地產投資及銷售部董事鄭智榮表示，九龍城聯合道18號文曜最快本月推售，由於屬翻新項目（去年6月斥資11.4億元向舖王鄧成波家族買入），不受一手條例規管，不會上樓書等。項目將提供多項折扣，包括41名校

## 城市規劃條例(第131章) 修訂圖則申請進一步資料的提交

依據2023年9月1日（即《2023年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》(2023年第25號)的生效日）前有效的《城市規劃條例》（下稱「原有條例」）第12A(7)(b)條，有關條文根據《城市規劃條例》第29(15)條及29(16)條而適用，城市規劃委員會（下稱「委員會」）曾就以下附表所載根據原有條例第12A(1)條提出的修訂圖則申請，刊登報章通知。委員會已依據原有條例第12A(14)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。

按照原有條例第12A(14)(c)及12A(9)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（委員會秘書處：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)或透過委員會的網站(http://www.tpb.gov.hk/) 送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱委員會規劃指引編號30B「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，以及委員會秘書處索取，亦可從委員會的網站下載。

按照原有條例第12A(14)(c)及12A(12)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，直至委員會根據原有條例第12A(16)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、委員會秘書處，以及委員會的網站瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。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站，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，在委員會的網站查閱決定摘要。

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	建議修訂	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
Y/NE-TKL/4	新界坪輦丈量約份第77約及第84約多個地段和毗連政府土地	把申請地點由「農業」及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」，並評估及景觀建議。	申請人回應部門意見，並呈交經修訂的視覺影響評估及景觀建議。	2023年9月15日
Y/TP/38	新界大埔鳳園大埔市地段第183號A分段第1小分段(部分)及第183號A分段第2小分段(部分)、丈量約份第11約多幅地段和毗連政府土地	把申請地點由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(乙類)13」地帶及修訂一幅「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，由2層改為8層	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見表、經修訂的建築圖則、環境影響評估、排水影響評估、噪音影響評估和合成分，以及規劃綱領、生態影響評估和噪音影響評估的替代頁。	2023年9月15日
Y/TP/36	大埔梅樹坑8號丈量約份第5約地段第136號餘段(部分)及第138號餘段(部分)和毗連政府土地	把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見表及經修訂的交通影響評估和管理方案。	2023年9月22日
Y/YL-NSW/8	元朗青山公路－潭尾段以西丈量約份第107約地段第8號餘段(部分)、第8號A分段餘段、第12號、第13號、第14號B分段第2小分段、第14號B分段餘段、第14號C分段餘段、第16號、第17號、第31號B分段餘段、第33號餘段、第36號餘段、第45號、第55號A分段及第1740號A分段餘段和毗連政府土地	把申請地點由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」的地方	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視覺影響評估替代頁。	2023年9月22日
Y/YL-NSW/9	元朗青山公路－潭尾段以西丈量約份第107約地段第1910號餘段(部分)地帶、第1743號C分段餘段(部分)和毗連政府土地	把申請地點由「工業(丁類)」地帶、及「露天貯物」地帶及顯示為「道的地方」的排水影響改劃為「住宅(戊類)」地帶	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見表、經修訂的排水影響評估及視覺影響評估替代頁。	2023年9月22日
Y/YL-NTM/6	元朗石湖園丈量約份第105約地段第2091號(部分)	把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶	申請人提交一份經修訂的交通影響評估。	2023年9月22日
Y/YL-NTM/7	元朗石湖園丈量約份第105約地段第2091號(部分)	把申請地點由「綜合發展區(1)」地帶	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見及新的排水影響評估。	2023年9月22日
Y/YL-SK/1	元朗石崗錦上路丈量約份第112約地段第246號、第247號(部分)、第251號(部分)、第253號(部分)、第254號、第255號(部分)、第256號、第257號、第258號(部分)、第260號、第263號A分段、第263號餘段、第273號餘段、第274號、第275號、第277號、第278號B分段、第279號、第280號、第284號、第294號餘段、第295號、第849號、第850號、第851號(部分)、第853號、第856號(部分)、第859號(部分)、第861號(部分)及第862號和毗連政府土地	把申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見表、經修訂的排水影響評估及經修訂的水質影響評估。	2023年9月22日

城市規劃委員會

2023年9月8日

## 城市規劃條例(第131章) 修訂圖則申請

依據2023年9月1日（即《2023年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》(2023年第25號)的生效日）前有效的《城市規劃條例》（下稱「原有條例」）第12A(6)條，有關條文根據《城市規劃條例》第29(15)條及29(16)條而適用，以下附表所載根據原有條例第12A(1)條提出的修訂圖則申請，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。

按照原有條例第12A(9)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（委員會秘書處：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)或透過委員會的網站(http://www.tpb.gov.hk/)送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱委員會規劃指引編號30B「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，以及委員會秘書處索取，亦可從委員會的網站下載。

按照原有條例第12A(12)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，直至委員會根據原有條例第12A(16)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、委員會秘書處，以及委員會的網站瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。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站，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，在委員會的網站查閱決定摘要。

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	建議修訂	就申請提出意見的期限
Y/K/5/3	九龍長沙灣青山道412-420號	把申請地點由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「商業(5)」地帶	2023年9月15日
Y/SK-HC/6	新界西貢蠔涌丈量約份第210及244約多個地段及毗連政府土地	把申請地點由「住宅(丁類)」、「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》	2023年9月29日

城市規劃委員會

2023年9月8日

## 城市規劃條例(第131章) 核准馬頭角分區計劃大綱草圖

依據2023年9月1日（即《2023年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》(2023年第25號)生效日）前有效的《城市規劃條例》（下稱「原有條例」）第9(5)條，有關條文根據《城市規劃條例》第29(1)條及29(6)條而適用，現公布行政長官會同行政會議業已行使原有條例第9(1)(a)條所賦予的權力，於2023年9月5日核准馬頭角分區計劃大綱草圖(在核准後隨即重新編號為S/K10/30)。核准圖編號S/K10/30已予以付印，並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樓九龍規劃處；以及
- (v) 九龍紅磡庇利街42號九龍城政府合署低層地下九龍城民政事務處。

核准圖編號S/K10/30的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6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。該圖的電子版可於城市規劃委員會的網頁(http://www.tpb.gov.hk/)瀏覽。

行政會議秘書江嘉敏

行政會議廳  
2023年9月8日

## 城市規劃條例(第131章) 核准馬鞍山分區計劃大綱草圖

依據2023年9月1日（即《2023年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》（2023年第25號）生效日）前有效的《城市規劃條例》（下稱「原有條例」）第9(5)條，有關條文根據《城市規劃條例》第29(1)條及29(6)條而適用，現公布行政長官會同行政會議業已行使原有條例第9(1)(a)條所賦予的權力，於2023年9月5日核准馬鞍山分區計劃大綱草圖(在核准後隨即重新編號為S/MOS/26)。核准圖編號S/MOS/26已予以付印，並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) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署地下沙田民政事務處；
- (vi) 新界沙田馬鞍山鞍鞍街18號新港城第4期地下第1號舖沙田民政事務處馬鞍山分處；及
- (vii) 新界沙田排頭街13號沙田鄉事委員會。

核准圖編號S/MOS/26的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6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。該圖的電子版可於城市規劃委員會的網頁(http://www.tpb.gov.hk/)瀏覽。

行政會議秘書江嘉敏

行政會議廳  
2023年9月8日

## 城市規劃條例(第131章) 核准市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖

依據2023年9月1日（即《2023年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》(2023年第25號)生效日）前有效的《城市規劃條例》（下稱「原有條例」）第9(5)條，有關條文根據《城市規劃條例》第29(1)條及29(6)條而適用，現公布行政長官會同行政會議業已行使原有條例第9(1)(a)條所賦予的權力，於2023年9月5日核准市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖(在核准後隨即重新編號為S/K10/URA3/2)。核准圖編號S/K10/URA3/2已予以付印，並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樓九龍規劃處；以及
- (v) 九龍紅磡庇利街42號九龍城政府合署低層地下九龍城民政事務處。

核准圖編號S/K10/URA3/2的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6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。該圖的電子版可於城市規劃委員會的網頁(http://www.tpb.gov.hk/)瀏覽。

行政會議秘書江嘉敏

行政會議廳  
2023年9月8日

刊登廣告熱線  
3708 3888