

城市規劃條例(第131章) 米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖 編號S/YL-MP/6的修訂

依據《2023年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》(2023年第25號條例)生效前有效的《城市規劃條例》第12(1)(b)(ii)條，行政長官會同行政會議業已於2018年3月13日將《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/6》(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，《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/7》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《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/7》，會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條，由2024年3月8日至2024年5月8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) 新界荃灣青山公路388號中染大廈22樓2202室規劃資料查詢處、上水及元朗東區規劃處；
(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；及
(vi) 新界元朗新田大馬路7號新田鄉鄉事委員會。

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2024年5月8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，申述須說明：(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條例第9條就有關草圖或申述所關乎的、有關草圖的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。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，亦可從委員會的網站(http://www.tpb.gov.hk/)下載。

收納了有關修訂項目的《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/7》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。有關《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/7》可供查閱的地點及時間，以及《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/7》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-MP_7.html)供公眾查閱。

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) 對米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/6 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《新田分區計劃大綱核准圖編號S/YL-ST/8》西北部分的地方納入規劃區，並改劃有關地方為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶。
A2項 把《新田分區計劃大綱核准圖編號S/YL-ST/8》西北部分的地方納入規劃區，並保留有關地方的「自然保育區」地帶。
B項 把位於錦綉花園以北和米埔自然保護區以東的地方由「自然保育區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂《註釋》說明頁，以反映納入先位於新田中期發展審批地區圖涵蓋範圍內的土地；以及指明先位於米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖或南生園中期發展審批地區圖涵蓋範圍內的土地。
(b) 修訂「商業/住宅」地帶《註釋》的「備註」，以指明先位於米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖或南生園中期發展審批地區圖涵蓋範圍內的土地。
(c) 修訂「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」，以指明先位於米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖或新田中期發展審批地區圖涵蓋範圍內的土地。
(d) 修訂「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「鄉村式發展」地帶、「休憩用地」地帶、「康樂」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶及「具特殊科學價值地點(1)」地帶《註釋》的「備註」，以指明先位於米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖涵蓋範圍內的土地。
(e) 加入新的「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶《註釋》。
(f) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的規劃意向。
(g) 修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶及「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」有關填土/填塘和挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。
(h) 修訂「商業/住宅」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「康樂」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶《註釋》的「備註」有關略為放寬發展限制的條款。
(i) 刪除「商業/住宅」地帶《註釋》的第一欄用途內的「街市」；以及刪除「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
(j) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
(k) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
(l) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習/教育/遊客中心」及「酒店(只限度假屋)」。

城市規劃委員會

2024年3月8日

城市規劃條例(第131章) 牛潭尾分區計劃大綱核准圖 編號S/YL-NTM/12的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權利，於2024年1月31日將《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/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，《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/13》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《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/13》，會根據條例第5條，由2024年3月8日至2024年5月8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) 新界荃灣青山公路388號中染大廈22樓2202室規劃資料查詢處、上水及元朗東區規劃處；
(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；及
(vi) 新界元朗新田大馬路7號新田鄉鄉事委員會。

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2024年5月8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，申述須說明：(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條例第9條就有關草圖或申述所關乎的、有關草圖的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。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，亦可從委員會的網站(http://www.tpb.gov.hk/)下載。

收納了有關修訂項目的《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/13》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。有關《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/13》可供查閱的地點及時間，以及《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/13》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-NTM_13.html)供公眾查閱。

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) 對牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/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

- A項 把北部的地方從規劃區剔除，以納入《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號S/STT/1》內。
B項 把一塊毗鄰新潭路的土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制。
C項 把一塊潭尾軍營以北的土地由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」。

在圖則上顯示根據《鐵路條例》(第519章)公布的北環線主線，以供參考。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂《註釋》說明頁以反映剔除規劃區的北部。
(b) 刪除「露天貯物」地帶及「其他指定用途」註明「電力支站」地帶《註釋》。
(c) 修訂「綠化地帶」《註釋》，以刪除適用於已剔除出規劃區土地的「備註」。
(d) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」，以納入有關「政府、機構或社區(1)」新支區的發展限制。
(e) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》，以刪除有關位於石湖圍並已剔除出規劃區的「綜合發展區」用地的「備註」。
(f) 修訂「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」有關填土和挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。
(g) 修訂「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「工業(丁類)」地帶及「康樂」地帶《註釋》的「備註」有關略為放寬發展限制的條款。
(h) 刪除「綜合發展區」地帶、「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
(i) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
(j) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
(k) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習/教育/遊客中心」及「酒店(只限度假屋)」。

城市規劃委員會

2024年3月8日

有關規劃許可申請的通知

現特通知丈量約份第84約地段第9號A分段(部分)、第9號B分段(部分)、第10號A分段(部分)、第10號B分段及第11號(部分)的土地擁有人，本公司計劃根據《城市規劃條例》第16條提交規劃申請，於上述地點作「擬議臨時中型貨車及貨櫃車拖頭/拖架停車場連附屬設施(為期3年)及相關填土工程」。

擬議發展參數	
地盤面積	11,399 m ²
地積比率	0.19
總樓面面積	1,086 m ²
上蓋面積	561 m ²
建築物高度	3 m-8 m

威盛運輸企業有限公司

日期：2024年3月8日

企業盈利強勁 印度股票估值合理

投資 攻略

印度股市增長強勁，估值高於平均水平。值得注意的是，與MSCI印度指數相比，印度的小盤股往往具有更高的市盈率。我們預期大盤股在2024年將有更大的升勢，因其通常表現出更高的股本回報率(ROE)。印度股票當前的交易水平接近過去10年的+1標準差水平。考慮到印度企業強勁的獲利可見性，我們預期市盈率或應可持續並維持在長期趨勢範圍內。在考慮市盈率及經濟成長的同時，我們發現印度市場估值合理，表現優於其他主要經濟體。

◆景順亞洲(日本除外)首席投資總監Mike Shiao

我們認為，在保持嚴謹估值方法的同時，關鍵在於要認識到強勁的基本面和宏觀穩定性，這些都有助於支撐印度股票估值進一步的上升潛力。我們認為印度股市估值具支撐性，理由如下：

1、強勁的企業盈利成長。製造業及非必需消費品產業的強勁需求正在提高定價權，推動盈利成長。各行各業的企業盈利持續呈現上升趨勢，股本回報率(ROE)反映出正增長。預計到2024財政年度，印度企業的ROE或可創十年來新高，達到15%，嚴謹有序的擴張或更有望推動ROE繼續上行。

正處顯著周期性上升趨勢

印度企業的盈利成長強勁，過去五年的平均每股盈餘成長為22%。盈利當前正經歷一個顯著的周期性

上升趨勢。

印度企業的每股盈利增長遠高於大多數已開發經濟體和新興市場，預計到2024年或將達到17%左右。歷史趨勢印證印度的經濟成長可轉化為實質的企業盈利。

2、強勁的企業基本面。在過去十年裏，印度公司能夠有效管理資產負債表，保持低槓桿的頭寸，從而受益於由需求帶動的成長。印度企業的負債/股本比率處於歷史低位，約0.5倍。

3、正面的宏觀因素。過去十年印度經濟的結構性轉變為市場帶來信心。印度的成長上升周期預計將在未來三至四年產生強勁的盈利。

利率的預期下降將提振市場對印度未來現金流的信心，而其強勁的相對增長則將進一步利好這正前景。

美10年期長債連日跌 日圓升幅擴

金匯 動向

馮強

美元兌日圓本周早段連日受制150.55阻力走勢轉弱，周三跌幅擴大，險守149水平，周四曾向下逼近147.65水平4周低位。日本厚生勞動省本周四公布1月份勞工整體現金收入按年增長2%，為7個月以來最大升幅，而1月份實質工資則按年下跌0.6%，顯著少於12月份的2.1%跌幅之外，更是2022年12月份以來最小跌幅，反映實質工資跌幅正大幅收窄，有機會逐漸回復至正增長。

雖然日本央行行長植田和男上週的發言仍未能確定結束負利率政策的時間，但日本1月份工資增長加速，市場對日本央行最快將在3月19日或4月26日會議有緊縮行動的預期升溫，日本10年期債息本周四進一步向上觸及0.74%水平兩周高點。

另一方面，美國聯儲局主席鮑威爾的發言未有改變市場對聯儲局今年將有減息行動的預期，美國10年期債息連日下跌，一度跌穿4.10%水平，向下接近4周低點，不利美元兌日圓表現。此外，歐元本周三重上1.09美元水平，美元指數連日擴大跌幅，周四曾回落至103.15水平逾4周低點，加快日圓反彈幅度。如果美國本周五公布的2月份非農數據未能扭轉美元指數的下行趨

美元兌日圓



勢，則預料美元兌日圓將反覆走低至146.00水平。

金價料反覆上試2200美元

周三紐約4月期金收報2,158.20美元，較上日升16.30美元。現貨金價周三企穩2,123美元水平迅速回升，周四曾上揚至2,161美元水平紀錄新高。美國聯儲局主席鮑威爾的發言未能帶動美元指數回升，加上美國10年期債息連日下跌，市場氣氛持續利好金價表現，不排除金價進一步維持過去1周以來的單邊上行走勢。預料現貨金價將反覆上試2,200美元水平。

金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將反覆走低至146.00水平。金價：現貨金價將反覆上試2,200美元水平。

美元兌加元將展開回跌

金匯 出擊

英皇金融集團 黃楚淇

日圓本周連番反撲，市場正愈發猜測日本央行可能在本月最終加息。由於利差持續擴大，日圓在過去兩年的大部分時間一直面臨壓力。在此期間，主要央行大幅加息以抑制通脹，唯獨日本央行堅持超寬鬆貨幣政策立場。日圓於過去三個交易日就上漲近1.8%，這也得益於數據顯示日本通脹、特別是薪資通脹繼續升溫。日本央行審議委員中川順子周四表示，日本經濟正朝著可持續實現央行2%的通脹目標穩步邁進。在她發表評論之前，日本時事社週三報道指出，至少有一名日本央行的審議委員可能會在本月的政策會議上表示，取消負利率是合理的。

臆測央行將退出負利率 日圓反撲

美元兌日圓走勢，圖表見RSI及隨機指數正自超買區域有所回落，而匯價遲遲未能攻破152水平的情況下，本周已為顯著走低，並拉動RSI及隨機指數亦隨之走低；MACD指標更已下破信號線，預示著美元兌日圓大有機會再作進一步回調。黃金比率計算，38.2%的回調幅度在

146.80，擴展至50%及61.8%則為145.55及144.30。下個關鍵指向日圓143.50水平。至於阻力位則會回看148.50及149.40，下一級料為150關口。

加拿大央行在周一一如預期將關鍵隔夜利率維持在5%不變，並表示鑒於核心通脹居高不下，現在考慮降息還為時過早。加拿大央行總裁麥克勒姆表示，需要更多時間來確保通脹在向央行設定的2%目標回落。消息推動加元走高，美元兌加元滑落到1.35水平。加拿大貨幣市場目前預計4月降息的幾率為23%，低於之前的43%。市場還將完全消化的降息時間從6月推遲到了7月。

美元兌加元走勢，匯價自去年12月底以來反覆走高，至今形成一上升趨向線位於1.3530，經過周三匯價猛烈挫跌，趨向線支撐也為之失守，並且估計這亦將觸發美元兌加元即將展開一輪回跌走勢。當前支持位先會留意200天平均線1.3470及1.3350，下一級看至1.3280及1.3150水平，後者在去年12月底連續三日守穩着，故顯得格外關鍵。較近阻力預估在1.3540，關鍵料為1.3620水平，之前在去年12月中旬是受制此區然後告大幅回控，而剛在近兩周就是連日未可攻破此區。

今日重要經濟數據公布

時間	國家	數據項目	預測	前值
21:30	美國	2月非農就業崗位	增加20.0萬	前值增加35.3萬
		2月民間部門崗位	增加16.0萬	前值增加31.7萬
21:30	美國	2月製造業崗位	增加1.0萬	前值增加2.3萬
		2月政府部門崗位	前值增加3.6萬	
		2月失業率	預測3.7%	前值3.7%
		2月平均時薪月率	預測+0.3%	前值+0.6%
		2月平均時薪年率	預測+4.4%	前值+4.5%
		2月每周平均工時	預測34.3小時	前值34.1小時