

# 元朗產業地以「雙信封」招標

香港特區政府昨以「雙信封制」方式進行公開招標，出售元朗福宏街與宏利街多層現代產業大樓用地（創新園工業地，元朗市地段第545號），6月28日截標，招標期長達15個星期。據賣地章程，非價格建議的比重為70%，價格建議為30%；在非價格建議評分準則中，整體用地的設計及附屬設施，以及對棕地作業的協助，每項至少有10合格分（最高分數為20分），當局才會考慮標書。

◆香港文匯報記者 黎梓田

◆香港特區政府本季賣地計劃只有元朗產業地。該地昨招標，6月28日截標。 資料圖片



元朗地位處元朗創新園，由原先三塊用地合併而成，以提升設計彈性和規模效應。地盤總面積約34.9萬平方呎，指定發展多層現代產業大樓作物流及/或車輛維修保養用途（須交予政府地方除外），最高樓面面積可達173.84萬平方呎，當中不少於三成樓面須交予政府以協助部分受政府發展項目影響而須搬遷的棕地作業者。

## 重視用地設計及棕地作業協助

據最新公布的賣地章程，當中就「雙信封制」提供詳細資訊，非價格建議的比重為70%，價格建議為30%。非價格建議部分分3A、3B及3C共

三個部分，其中3A為總體發展，佔10%，主要有關建築規例限期；3B則佔45%，當中整體用地設計及協助棕地作業，分別各佔20%，而提供超過30%指定樓面則會計算5%。至於3C部分佔45%，當中最重要為支持創新的提案，佔20%，而過往有營運現代多層工業方面的經驗也佔約15%，餘下10%為ESG提案。

資料顯示，元朗用地是政府首幅為落實兩大政策目標而推出的多層現代產業大樓用地，兩大目標為：推動產業發展，以及利用具土地效益的方式整合受政府項目影響的棕地作業和協助它們升級轉型。該用地享有連接機場、陸路口岸及香港其他地區的地理優勢，有利物流及/或車輛維修

保養用途產業進一步發展。此外，部分樓面面積會用以整合和容納部分受政府項目影響而須遷出現址的棕地作業。

## 三成樓面須交予政府

發展局早前表示，為達致以更有效和具效益的方式整合棕地作業的政策目標，政府會要求發展商把不少於最高樓面面積的三成交予政府，由政府或政府委託的機構管理和租予受政府項目影響的棕地作業者。政府會向棕地作業者在最初5年至10年內收取與相關行業的棕地租金相若的優惠租金，好讓棕地作業者過渡至市場租金前有一段適應期。

# 施永青：撤辣後市況較預期更好



◆中原舉行橫琴口岸廣場投資分享會。圖右為施永青。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）樓市全面撤辣，近日本地一二手樓市交投回復暢旺。中原集團主席施永青昨於橫琴口岸廣場簽約儀式暨投資

分享會上表示，是次全面撤辣令市場出現結構性改變，過往市場組合以用家為主，如今加入機構投資者、海外投資者等，令到市場需求大幅提升，相信反彈熱度可以維持一段時間。

施永青稱，撤銷辣招後市況較預期更好，過去兩周住宅樓盤的成交量較撤辣前一個月增加多達約4倍，一手新盤成交量更達至2,000多宗，升幅高達10倍，反映撤辣後本地及海外投資者隨即湧現，釋放壓抑多時的購買力，令交投暢旺。他認為，近年新樓盤銷情放緩，貨尾持續上升，因此現時發展商大多以沽貨套現為主，待資金回籠後再進一步部署

投地等業務，相信樓價不會大幅急升，故短期內出現「炒風」的幾率亦較低。

施永青補充，今年度樓市有三大利好因素，包括本港全面撤辣、下半年美國減息以及中國經濟復甦等，預料樓價可平穩上升約5%至8%。

## 看好橫琴前景 位置好有政策支持

另一方面，對於港人近年有在內地置業的趨勢，施永青認為珠三角及大灣區有先天性優勢，比內地其他地區發展更為蓬勃，其中橫琴靠近口岸，亦為澳門及珠海的交接點，加上有國家政策如「港車北上」、「澳車北上」等傾斜支持，相信該區前景可看高一線。

珠海大橫琴口岸實業旗下橫琴口岸廣場項目在港推售，委託中原地產作本港首席代理，首批93個，入場費由247萬元人民幣（約268.9萬港元）起，以應付港人北上投資及置業的意慾。

# 取消壓力測試的迷思



自上月金管局宣布寬物業按揭貸款逆周期措施，本公司收到按揭查詢顯著增加，而筆者注意到近期處理的按揭申請個案中，客人在入息方面出現不少問題的情況下，仍夾硬申請按揭，當中最主要是這些客戶對「暫停壓力測試要求」這項新措施有所誤解。

「壓力測試」是2010年由金管局向銀行發出的指引，意在確認客戶承受利率上升的供款能力，過往客戶申請按揭時，假設以當時利率增加2%後，其「供款與入息比率」，即每月供款佔每月入息的比例不可超越60%。試舉一例，假設貸款額500萬元，還款年期30年，選用H按計劃，新造按揭封頂息率為4.125%，仍有壓力測試的時候，申請人每月入息要求為50,634元。

## 不代表「任何人都可以借貸買樓」

現時政府暫停壓力測試，網上隨即引起多番討論，有不少人錯誤地以為「任何人都可以借貸買樓」，而此說法實為一種誤解。事實上，現時申請按揭時，仍需要通過銀行「供款與入息比率」的入息審查，即每月供款佔每月入息比例不可超越50%。

上述例子，銀行如以供款與入息比率計算，申請人每月入息要求須為48,464元，比以壓力測試計算減少2,170元或4.3%，如申請人入息低於48,464元，銀行仍會拒絕其按揭，屆時申請人需要選擇「借少？」，即減少貸款金額，或尋找擔保人增加供款能力，以符合供款與入息比率的要求。

由此可見，政府暫停壓力測試只是稍微減低市民入市門檻，但銀行會對客戶的供款能力仍有一定要求，網上「任何人都可以借貸買樓」以及「取消壓力測試會引發金融風險」等言論只是一知半解。除壓力測試，銀行亦會透過審視客戶的信貸紀錄（TU），作為信貸審批流程的一部分，以確保客戶財務狀況穩健。如果客戶信貸評級十分低，一般亦很難找到銀行承接按揭。因此，有意置業人士須先了解自身財務狀況，並且確保自己有良好的信貸紀錄及還款習慣方好入市，有需要時可先向大型按揭中介作初步入息計算。

# 撤辣前有量無價 CCL按周跌0.81%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）農曆年假後，樓市逐漸回復買賣活動，加上市場估計財委會有利好樓市措施，部分買家趁財委會公布前搶先入市低價盤，二手交投略有增加，但樓價卻繼續受壓下調。反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報143.02點，按周跌0.81%，是反映新春長假後首周及財政預算案前一周的市況。

中原指出，CCL連跌3周共1.92%，指數創逾7年新低，較2021年8月191.34點歷史高位跌25.25%，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀料，如果成交量維持高企，樓價跌幅有望逐步收窄。

## 投資理財

# 候澳洲央行會議結果 澳元跌幅放緩

金匯動向

馮強

澳元本周早段受制66.40美仙阻力走勢偏軟，周四失守66美仙水平跌幅擴大，周五曾向下接近65.50美仙水平逾1周低位。繼美國2月份消費者物價指數年率攀升至3.2%，高於1月份的3.1%，美國2月份生產者物價指數年率亦有1.6%升幅，高於1月份的0.9%。數據顯示美國整體通脹水平有回升

傾向，可能推遲美國聯儲局的減息時間，預期聯儲局下周會議將維持利率政策不變，而聯儲局能否在第2季作出減息行動仍充滿不確定性，美國10年期債息持續掉頭攀升，本周尾段連日向上逼近4.3%水平兩周高點，美元指數一度擴大升幅至103.49水平逾1周高點，抑制澳元表現。

另一方面，澳洲1月份消費者物價指數年率升幅與去年12月份相若，連續兩個月均保持在3.4%水平逾兩年低點，不過數據依然是高於澳洲央行2%

至3%的通脹目標範圍，加上央行2月份貨幣政策報告預測今年第四季通脹率仍處於3.2%水平，反映通脹下行速度將趨於放緩，央行現階段將不急於作出寬鬆行動，減輕澳元的下行壓力。市場等候澳洲央行下周二政策會議結果之際，不排除澳元將暫時保持在過去兩周的活動範圍，預料澳元將暫時上落於64.80至66.80美仙之間。

## 美息美匯反彈 金價料橫行

周四紐約4月期金收報2,167.50美元，較上日下跌13.30美元。現貨金價周四持穩2,152美元水平，周五曾一度重上2,172美元水平。雖然美國2月份

通脹水平高於預期，美國10年期債息及美元指數雙雙反彈，不過現貨金價本周依然守穩2,150美元之上，跌幅未有過於擴大。美國聯儲局下周公布會議結果前，預料現貨金價將暫時橫行於2,150至2,180美元之間。

## 金匯錦囊

澳元：澳元將暫時上落於64.80至66.80美仙之間。

金價：現貨金價將暫時橫行於2,150至2,180美元之間。

## 申請酒牌續期公告

### Hazel & Hershey

現特通告：趙剛毅其地址為香港中環卑利街69及71號英邦大廈地下3號舖，現向酒牌局申請位於香港中環卑利街69及71號英邦大廈地下3號舖Hazel & Hershey的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年3月16日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

#### Hazel & Hershey

Notice is hereby given that CHIU Kong-ngai of Shop 3 G/F Ying Pong Building 69 & 71 Peel Street Central H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Hazel & Hershey situated at Shop 3 G/F Ying Pong Building 69 & 71 Peel Street Central H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 16th March 2024

## 申請酒牌續期公告

### 湖越

現特通告：蔣笑英其地址為新界大埔文量約份第28約地段第703號餘段及第712號餘段大尾督村47D號地下，現向酒牌局申請位於新界大埔文量約份第28約地段第703號餘段及第712號餘段大尾督村47D號地下湖越的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2024年3月16日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

#### LAKE VIETNAM

Notice is hereby given that Leung Kam Yui of G/F, 47D TAI MEI TUK VILLAGE, LOT 703 RP AND 712 RP IN DD 28, TAI PO, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of LAKE VIETNAM situated at G/F, 47D TAI MEI TUK VILLAGE, LOT 703 RP AND 712 RP IN DD 28, TAI PO, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 16th March 2024

## 申請酒牌續期公告

### WM大禮堂

現特通告：曾賢賢其地址為新界西貢惠民路28號WM HOTEL地庫二層宴會廳及廚房，現向酒牌局申請位於新界西貢惠民路28號WM HOTEL地庫二層宴會廳及廚房WM大禮堂的酒牌續期，其附加批註為酒店。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2024年3月16日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

#### WM GRAND BALLROOM

Notice is hereby given that TSANG ALFRED of BANQUET ROOM & KITCHEN, BASEMENT 2, WM HOTEL, 28 WAI MAN ROAD, SAI KUNG, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of WM GRAND BALLROOM situated at BANQUET ROOM & KITCHEN, BASEMENT 2, WM HOTEL, 28 WAI MAN ROAD, SAI KUNG, NEW TERRITORIES with endorsement of hotel. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 16th March 2024

## 申請酒牌續期公告

### WM咖啡廳

現特通告：郭海森其地址為新界西貢惠民路28號WM HOTEL地庫下層01號舖，現向酒牌局申請位於新界西貢惠民路28號WM HOTEL地庫下層01號舖WM咖啡廳的酒牌續期，其附加批註為酒店。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2024年3月16日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

#### CAFÉ@WM

Notice is hereby given that KWOK HOI SUM of SHOP 01, LG/F, WM HOTEL, 28 WAI MAN ROAD, SAI KUNG, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of CAFÉ@WM situated at SHOP 01, LG/F, WM HOTEL, 28 WAI MAN ROAD, SAI KUNG, NEW TERRITORIES, with endorsement of hotel. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 16th March 2024

(香港)美達國際商務公司、ZHANG YUFANG:

根據債權轉讓方李莉與債權受讓方張力旺達成的《債權轉讓協議》，債權轉讓方將其於(2018)京0105民初373號民事判決書項下對ZHANG YUFANG的全部債權，以及轉讓方在與(香港)美達國際商務公司於2023年12月15日簽署的《房產抵押協議》、2024年1月23日簽署的《補充協議》項下對(香港)美達國際商務公司享有的全部債權及權益轉讓給受讓方。請你方向債權受讓方償還債務。債權受讓方聯繫方式：李莉+8613681574784。特此公告。二〇二四年三月十六日

## 刊登廣告

熱線：3708 3888  
傳真：2873 0009  
電郵：www.padv@tkwv.com.hk

# 酒牌廣告

申請新牌及續牌  
熱線：3708 3888  
傳真：2873 0009