

# 新地元朗現樓盤 擬五一開放參觀

五一黄金周快到，新盤浪接浪推出。新地代理總經理陳漢麟昨日表示，集團夥港鐵合作已屆現樓的元朗站The YOHO Hub II最快下周開價及開放現樓示範單位予公眾參觀，首批將不少於188伙，盡量涵蓋較多戶型。他又指，政府「撒辣」令市民換樓比較輕鬆，傾向先買後賣，相信項目能受市場矚目，並指付款辦法盡量幫助首次置業者及換樓客。

◆香港文匯報記者 梁悅琴、曾業俊



◆新地陳漢麟表示，已屆現樓的元朗站The YOHO Hub II最快下周開價，首批將不少於188伙，盡量涵蓋較多戶型。

The YOHO Hub II包括第6及8座，提供939伙，面積336至1,035方呎，涵蓋一房至四房戶。項目設有穿梭升降機可直達商場，方便住戶購買日常生活所需。

其他發展商方面，恒基旗下已屆現樓的啟德THE HENLEY將於周日發售16伙及於下周一起招標發售8伙第2座高層A室，THE HENLEY II亦將於下周一起招標發售8伙第1座中層高層A室。

## 帝景園累售25伙 套現逾14億

他又稱，集團4月拆售原作收租的中半山帝景園至今累售25伙，套現逾14億元，平均成交價逾5,600萬元，以本地客為主，有大手客買入同層2伙。至於同系已屆現樓的何文田天籟1期以3,071.08萬元招標售出第7座18樓A室三房單位，按單位面積1,066方呎計，折算呎價為2.88萬元。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，啟德THE HENLEY累售602伙，總成交金額約65.9億元，每伙平均成交價約1,100萬元，平均成交呎價約28,340元。昨日發展商首度公開第1座40樓A室頂層連天台特色戶，並邀得Lucie Chang Fine Arts及韓國藝術家姜錫鉉於周六及周日在該單位內舉行展覽，展出畫作及雕塑。資料顯示，同戶型的第2座40樓A室特色戶曾於2021年5月以8,354.88萬元招標售出，其61,888元呎價曾刷新當時啟德紀錄。

## 朗賢峯第IIB期累收逾7500票

另一邊廂，鷹君夥港鐵合作的何文田朗賢峯第IIB期昨下午6時截票。鷹君地產代理銷售及商務總經理梁淑儀表示，項目累收逾7,500票，以明天發售首輪260伙計，超額登記28倍。

## 明翹匯獲投資客近億連購6伙

一手成交方面，佳明集團旗下青衣明翹匯昨獲長線投資客斥資9,413萬元連購6伙，包括807方呎三房及808方呎四房單位。至於華潤置地（海外）及保利置業合作的啟德潭璟昨沽2伙四房單位，套現逾1.62億元。

## 2月私樓落成僅1伙 40個月最少

香港文匯報訊 綜合屋宇署資料顯示，2月私人住宅落成量僅錄1伙，較1月3,593伙大幅急挫，是自2020年10月後的40個月（逾3年）新低。美聯物業首席分析師劉嘉輝昨指，由於2月僅得九龍塘林青道7號1個項目落成，涉及1伙單位。若以今年首2個月累計，合共3,594伙私宅單位落成，比起去年同期6,293伙按年大跌42.9%，創3年同期新低。

當中亦有不少單位已售出。據一手住宅物業銷售資訊網資料，截至4月23日，今年首2個月落成的3,594伙單位中，約2,417伙已售出，售出率佔67.3%。

## 首2個月落成單位67%已售

今年首2個月落成量按年大跌的同時，值得留意的是，今年首2個月落成量佔差估署預測全年22,270伙約16.1%，雖然離全年目標仍有一段差距，但由於去年落成量較政府原先預測少約6,000伙，因此相信有關單位會順延至今年落成，連同原本今年落成的項目，因此估計年內會有不少大型項目竣工，相信隨後的落成步伐會加快。

## 長沙灣甲廈呎價1.2萬入場

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新世界近年積極於長沙灣發展商廈項目，物業亦相繼落成。集團旗下長沙灣甲廈項目「83永康街」昨以現樓形式開售，首批單位涉及18伙，建築面積548至1,626方呎，定價由721萬至2,267萬元，呎價1.2萬至1.4萬元。新世界資產及房地產組合管理總經理林浩文表示，過去數周已獲100位客戶查詢，三成至四成屬內地用家，預料租金回報率3厘左右。

3個低層單位發售，之後售價會有調整。

## 中原指區內租金表現平穩

此外，中原工商舖於該廈1樓設有銷售專門店。中原（工商舖）董事總經理潘志明在專門店開幕儀式活動上表示，今年長沙灣區表現暫錄得9宗買賣成交，當中第一季錄得5宗成交，與去年第四季相若。至於成交金額及樓面面積則有明顯增長，今年第一季長沙灣商廈買賣成交金額錄得約4.44億元，較去年第四季約1.13億元高出約3倍，涉及樓面面積則約32,975方呎，較去年第四季的約9,572方呎高出逾兩倍。

## 新世界：獲洽談該廈命名權

新世界資產及房地產組合管理總經理林浩文表示，「83永康街」屬集團在區內最後一個分拆出售的甲級商廈項目，首批單位定價參考集團同區南商金融創科中心同類單位，形容定價屬「商圈起動價」。他補充，近日收到逾100個查詢，部分屬大手買家，當中約四成為內地客，並獲洽談該廈命名權，將視乎市況再加推。林浩文指，近期商業地產開始活躍，將先推出2至

## 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)(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草圖編號S/YL-NTM/13》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

- 顯示有關修訂項目的《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號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室規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃處；
  - (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草圖編號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草圖編號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草圖編號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/tp/plan\\_making/S\\_YL-NTM\\_13.html](http://www.tpb.gov.hk/tp/plan_making/S_YL-NTM_13.html)) 供公眾查閱。

<p><b>個人資料的聲明</b></p> <p>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：</p> <p>(a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；</p> <p>(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</p> <p>(c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 一 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草圖編號S/STT/1》內。
    - B項 一 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 一 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

## 城市規劃條例(第131章)

### 將核准圖發還城市規劃委員會以作出修訂

現依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(2)條公布，發展局局長業已行使條例第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權利，於2024年4月16日將下列核准圖發還城市規劃委員會以作出修訂：

圖則編號	分區計劃大綱圖的地區	上次公布該圖已獲核准的政府公告編號
S/NE-KTS/20	古洞南	2024年第15期憲報第1977號政府公告

發展局局長甯漢豪  
2024年4月26日

## 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草圖編號S/YL-MP/7》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

顯示有關修訂項目的《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號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室規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃處；
- (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草圖編號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草圖編號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草圖編號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/tp/plan\\_making/S\\_YL-MP\\_7.html](http://www.tpb.gov.hk/tp/plan_making/S_YL-MP_7.html)) 供公眾查閱。

<p><b>個人資料的聲明</b></p> <p>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：</p> <p>(a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；</p> <p>(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</p> <p>(c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 一 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 一 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 一 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，以反映納入先前位於新田中期發展審批地區圖涵蓋範圍內的土地；以及指明先前位於米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖或南生圍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」，以指明先前位於米埔及錦綉花園中期發展審批地區圖或南生圍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」，以指明先前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」，以指明先前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)」地帶和「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