



●趙汝成(右)表示，目前長實於歐洲擁有的護理院或養老院物業中，有20%資產位於歐盟。左為企業財務高級經理Daphne Erasmus。 記者黃艾力攝

長實力拓歐洲養老院收租

為令業務多元化，增加現金流收入，長實集團(1113)積極拓展收購歐洲護理院或養老院物業收租，長江實業執行委員會委員、財務委員會委員兼特別項目總監趙汝成昨表示，目前長實在歐洲已擁有20億英鎊(約200億港元)的護理院或養老院物業，80%資產位於英國，歐盟則佔20%，由於歐盟的融資成本較英國低，且市場比英國大6倍，未來會繼續於信貸評級高的歐盟國家拓展相關業務。

●香港文匯報記者 梁悅琴

趙汝成昨表示，繼2023年收購英國護理房託基金Civitas Social Housing後，去年10月長實亦以3億歐元向一間歐洲上市的地產公司收購德國26間養老護理院業權，並與德國一間大型養老院集團簽訂長達25年營運合約，有關交易預計於未來兩個月內完成，一半資金來自融資。

每年可按當地通脹率加租

他指出，今次收購德國26間養老護理院業權，提供3,000個床位，主要位於柏林及漢堡兩大城市，並與德國大型養老院簽訂長達25年營運合約，長實可即時每季收取租金，每年可按當地通脹率加租，預期內部回報率(IRR)為低雙位數，且可在需要時無需補地價便可申請改作住宅。

他表示，選擇於德國收購護理院或養老院物業，並交由專業營運商經營，主要是因為德國養老政策有關，當地會對在職工人的工資扣起部分用作退休住養老院所用，政府亦會為住養老院的老人家包底，換言之，養老院租金有一定保證。隨

着德國人口老化問題嚴重，2025年會有610萬老人住養老院需求，到2050年會再增加50%，養老院需求大。趙汝成透露，長實於瑞典亦已持有4,000萬歐元的護理院物業，並正於奧地利、愛爾蘭及西班牙物色相關業務。

養老業務回報高過香港賣樓

對比香港的地產發展，由於香港地產發展一般的開發期為五年，以目前邊際利潤30%計算，未計及利息、企業營運成本等，平均每年回報率只為6%，他認為，物業發展投資額高昂，利息環境、建築成本、市場需求等存在不確定性，香港物業發展難以達至雙位數的內部回報率，目前於歐洲收購護理院或養老院物業收租的投資回報無疑較具吸引力。

事實上，長實的公司名稱由2017年起，就由「長江實業地產有限公司」改為「長江實業集團有限公司」，趙汝成指出，集團期望透過拓展多元化業務來增加現金流，而不只單單靠賣樓收入，有些國際投資者已不把長實視為純地產公司。

新盤密密推 會地部署逾2400伙應市

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新年伊始，發展商積極部署今年推盤大計，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，集團今年計劃推售7個項目，預計超過2,400個單位，分別為日出康城GRAND SEASONS、灣仔春園街項目、山頂種植道一號首階段的5座洋房、古洞24區地皮項目第一期、黃竹坑站上蓋港島南岸第六期項目的第一期、九龍塘龍庭里超級豪宅項目第一期及啟德PARK PENINSULA 第4A區2號地皮項目。



●黃光耀(中)表示，會地今年擬推售7個項目，預計超過2,400個單位。

其中會德豐地產彩港鐵合作發展的將軍澳日出康城第12C期「GRAND SEASONS」將於日內上載銷售安排，部署下周開售，黃光耀表示，「GRAND SEASONS」自公布首張價單138伙後，錄逾1,000宗查詢，計劃以先到先得形式推售。他指出，項目會所更打造「Herb Garden 種植園」，住戶可享城中有機耕種，更可讓小朋友與家長經營小小種植園地，實現「Farm to Table」概念。

他表示，市場已步入減息周期，政府亦公布一系列新措施包括全面「撒辣」及放寬樓按等增強入市信心，隨着市場信心恢復，樓市今年有望復甦逐步回升。

嘉里「海盈山」累收350票

另一邊廂，嘉里物業代理銷售及市場策劃總監盧永俊表示，集團夥信置、太古地產及港鐵合作發展的黃竹坑站「海盈山」，自本周三收票以來累收約350票，

以加推的65伙計，超額認購約4.4倍，不排除加推及開售；自展銷廳開放起，截至昨日已有約2,000人次參觀，當中用家佔約70%。經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示，經絡按揭為該盤買家推出「置盈按揭雙優惠」，按揭成數達九成，其中「高存息戶口H按計劃」的按息全期低至H+1.3%，上限低至P-2%(P=5.5%)，即封頂息率低至3.5厘，銀行現金回贈高達1%，兼且免保費或手續費。

宏安地產位於鴨洲洲惠風街1號的項目命名為「Coasto」，宏安地產執行董事程德韻表示，項目提供93伙，主打一房及兩房，目前已屆現樓，期望短期內推售。

地產快訊

受惠政策組合拳 滬一手豪宅成交去年增逾八成

香港文匯報訊(記者 韋蘿蘭 上海報導)一系列政策組合拳正在加速釋放購房需求。據仲量聯行發布的《2024年第四季度上海房地產市場回顧與展望》顯示，去年11月上海進一步放寬樓市政策，正式取消了普通住房和非普通住房標準，並同步擴大住房交易優惠稅收政策覆蓋面。疊加去年9月下旬住房限購政策放鬆產生的積極影響，令到購房情緒有所回升，去年

四季度上海整體一手住宅成交量同比增長13.9%。其中，共錄得13個高端住宅項目入市，共計1,861套房源，環比增15.6%。當季上海高端住宅成交錄得1,937套。2024年全年，上海一手高端住宅成交共錄得5,711套，較2023年增長85.8%。仲量聯行中國區研究部住宅市場負責人盛秀秀預計，在當前的政策環境下，今年上海高端一手住宅均價將進一步上漲。

城市規劃條例(第131章)

對根據第16條所作出的決定進行覆核的申請

城市規劃委員會(下稱「委員會」)已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(3)條所賦予的權力，就以下附表所載根據條例第16(1)條提出的申請作出決定。申請人現按照條例第17(1)條，申請對委員會的有關決定進行覆核。

依據條例第17(2A)條，有關覆核申請現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱，以及在委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk>)瀏覽。

- (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。

按照條例第17(2D)條，任何人可就有關覆核申請向委員會提出意見。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送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「根據城市規劃條例公布規劃許可申請及覆核申請以及就申請提交意見」的規劃指引。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。

按照條例第17(2G)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17(6)條就有關的決定作出覆核為止。

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	申請人提出覆核的事項	就覆核申請提出意見的期限
A/NE-TK/824	新界大埔洞梓丈量約份第14約地段第408號車庫(只限私家車及餘段、第410號餘段(部中大型貨車)(為期3年)及相關填土工程	拒絕擬議臨時公眾工程	2025年1月24日

2025年1月10日 城市規劃委員會

城市規劃條例(第131章)

對根據第16條所作出的決定進行覆核的申請進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第17(2B)(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17(1)條提出的覆核申請，刊登報章通知。委員會已依據上述條例第17(2)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，以及在委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk>)瀏覽。

- (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。

按照條例第17(2)(c)及17(2D)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送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「根據城市規劃條例公布規劃許可申請及覆核申請以及就申請提交意見」的規劃指引。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。

按照條例第17(2)(c)及17(2G)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17(6)條就有關的決定作出覆核為止。

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	申請人提出覆核的事項	就進一步資料提出意見的期限
A/YL-NSW/293	元朗南生圍東成里丈量約份第103約多個地段和丈量約份第115約多個地段	拒絕擬議綜合住宅發展的申請	2025年2月1日

2025年1月10日 城市規劃委員會

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)條所賦予的權力，於2025年1月3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/TKO/30	將軍澳	2024年第39期憲報第5640號政府公告
S/KC/32	葵涌	2023年第41期憲報第6147號政府公告

2025年1月10日 發展局局長甯漢豪

城市規劃條例(第131章)

蠔涌分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HC/11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)(下稱「修訂條例」)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2023年1月10日將《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HC/11》(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，《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HC/12》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《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HC/12》，會根據經修訂條例修訂的《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條，由2024年11月22日至2025年1月22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) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署15樓規劃署西貢及離島規劃處；
- (v) 新界將軍澳坑口培成路38號西貢將軍澳政府綜合大樓6樓西貢民政事務處；及
- (vi) 新界西貢鄉事委員會里1號西貢鄉事委員會。

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2025年1月22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。

按照條例第6(2)條，申述須顯示：

- (a) 該申述所關乎的任何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樣，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《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HC/12》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《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HC/12》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_SK-HC_12.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以下用途：	
(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)對蠔涌分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HC/11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 把位於橫嶺的一幅用地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。
- B項 把位於蠔涌北路由兩個地塊組成的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶、「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，以及加入一個符號將兩個地塊連繫起來。
- C項 把位於窩美紅棉路的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶，並將用地中央部分指定為非建築用地。
- D項 把位於蠔涌路的一幅用地由「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- E項 把蠔涌低地原水抽水站所在的一幅用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- F項 把位於西貢公路及鹿尾村路交界的一幅用地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶。
- G1項 把位於蠔涌北路以北的一幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丁類)」地帶。
- G2項 把位於蠔涌路及蠔涌北路交界的一幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶。
- G3項 把分別位於蠔涌路及蠔涌北路交界、蠔涌村及莫邊壩的四幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶。
- G4項 把分別位於蠔涌河及南邊圍東南面的兩幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」。
- G5項 把位於南邊圍東南面的一幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)1」地帶。
- H項 把四段西貢公路、鹿尾村路及蠔涌北路由「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「住宅(戊類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

刪除兩個將位於窩美三個「鄉村式發展」地帶連繫起來的符號。

由於有關道路工程已經竣工，藉此機會由圖則上刪除西貢公路及鹿尾村路交界有關路口(有待詳細設計)的註釋。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入支區「住宅(丙類)3」及「住宅(丙類)4」及其有關的發展限制。
- (b) 刪除「綜合發展區」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
- (c) 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)」。
- (d) 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」。
- (e) 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」。
- (f) 修訂「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》的「備註」有關填土/填塘或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。

2024年11月22日 城市規劃委員會