

恒地馬田壘申請改建洋房

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地及相關人士持有的元朗馬田壘一幅地皮,剛向城規會申請興建18幢3層高洋房,並擬將地皮用途由「政府、機構或社區(1)」改劃為「住宅(丙類)」用途,平均每幢面積約3,172呎。該地皮位於原建築附近,佔地77,072呎,擬以0.8倍發展,可建樓面57,093呎。

大潭道45號減樓層再度闖關

樂聲電子就旗下南區大潭道45號住宅地,再次向城規會提出申請,物業樓面改動不大,但申請將建築物高度由4層降至3層,覆蓋率由33%增至34.1%。據悉,地盤去年申請放寬地皮發展限制,但遭拒絕,發展商是次主動將樓層減少,並就否決方案作出更改,希望闖關成功。

城規會昨日審議《中區分區計劃大綱草圖》,由於修訂主要反映原有用途,故大致維持原則,僅國際金融中心發展一部分的兩條高架行人走廊,被修改涵蓋於「商業2」地帶內,為反映其行人走廊的用途,商業用途被設限。該會昨亦修訂西南九龍分區計劃大綱核准圖,把沿海輝道海旁一塊狹長土地,及介乎海庭道、海泓道和麗翔道的一塊用地改劃為休憩用地。

蠔涌新村項目申請覆核遭拒

另外,西貢蠔涌新村東面的一幅地皮,擬在綜合發展區興建綜合住宅發展,昨日覆核規劃申請遭拒。城規會認為,基於其南面的李錦記醬油廠或會復工,並帶來工業問題,故否決覆核申請。據悉,該地盤佔地約8.5萬呎,0.75倍發展,擬建28幢洋房,屬第1期發展,申請人

連同地盤南面一併申請發展,合共建40幢屋,整合地盤達14萬呎。

華懋去年11月從賣地場投得的九龍塘延文禮士道地皮,向城規會申請興建住宅,至今收到2份意見;其中,毗鄰的香港兆基創意書院認為,地皮鄰近多所學校,易造成交通問題,並且地盤與書院之間不應建高樓影響景觀,應建「屋仔」,並要植樹以阻隔兩個地盤。

邵逸夫基金西貢項目收5反對

邵逸夫慈善信託基金旗下公司申請於西貢清水灣興建一個小型度假村項目,至今收到5個反對意見,包括鄰近地皮的英基學校,認為會影響交通,而創建香港及香港觀鳥會認為,地盤建度假村與周邊環境不相容,並會造成雨季的排水問題,亦未有就樹木保育呈交報告。



九龍塘延文禮士道地皮,向城規會申請興建住宅,至今收到2份意見。資料圖片

零售市道旺 營業額74億創新高

時代廣場今年冀加租逾15%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本地及內地客消費強勁增長下,銅鑼灣區零售市道大旺,九龍倉旗下的銅鑼灣時代廣場商場去年營業額達74億元,按年升20.5%,創出新高紀錄;平均每呎營業額達1,212元,最高每呎營業額近2,000元,帶動商場租金持續上升。時代廣場董事凌緣庭昨表示,今年商場的租金可望有15%至30%升幅,最高呎租料逾500元。

商場消費額逾35%來自內地客

凌緣庭表示,人民幣升值效應下,內地客等於八五折購物,加上於香港銷售的國際名牌貨真價實,根據銀聯卡數據顯示,去年時代廣場的刷卡金額達23億元,佔總營業額約31%,估計內地客於時代廣場的消費額達35%至40%,每張單的平均刷卡消費達3,000元。至於本地客方面,受到股樓上升及加薪等利好刺激,本地客消費意慾自去年10月起亦見強勁上升,她預期,今年時代廣場的生意額料會有10%至15%增長。

凌緣庭指出,今個農曆年時代廣場的推廣費比去年加碼10%,其中於中庭位置設有10米高和3組3米高的巨型財神桃花燈,並裝置了1,088朵五彩十色的桃花。由於生意旺,免年年初一亦會有80%商戶開市,

預期農曆年期間的人流會升10%,營業額會升15%。現時,時代廣場平日的人流達16.5萬人次,黃金假期的人流更達18萬人次。

鐘錶珠寶店生意額按年增50%

談到時代廣場的租務表現,她表示,去年商場的租金收入達10.76億元,按年上升12.6%;寫字樓的租金收入則達4.57億元,按年下跌2.9%;總計15.33億元,按年升7.5%。其中商場的呎租介乎50至500元,出租率達100%,去年商場的租金收入中分佔最多,其中鐘錶珠寶店每月生意額按年升幅最勁,平均有50%至60%升幅。至於寫字樓的呎租介乎36至48元,出租率達94.5%。

為了迎合消費模式的轉變,凌緣庭指出,時代廣場近期於2樓及3樓的租戶組合



銅鑼灣時代廣場商場去年營業額達74億元,創出新高紀錄。資料圖片

亦作出轉型,以安排國際名牌與中檔牌子結合於一起。她預期,今年商場會有54%樓面續租,並會引入新國際品牌,包括時裝、鐘錶、化妝品等,料加租幅度達15%至30%,與09年加租幅度平均22%相若,呎租最高料逾500元。

至於寫字樓方面,今年會有38%樓面續租,她指出,當一半會繼續續租,另一半洽租中,現時一間計劃上市的飲食集團正洽租約9,000呎樓面作總部。她估計,時代廣場寫字樓今年的升幅介乎5%至10%。



時代廣場董事凌緣庭。香港文匯報記者 梁悅琴攝

二手私樓租金按年升14%



美孚新邨外貌。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港經濟持續增長,市民的付租能力增強,刺激住宅租務市場活躍,令租金受到支持。根據中原地產新籤租約統計,去年12月份全港73個大型私人住宅屋苑的平均租金每平方呎錄得18.8元,與2009年底的16.5元相比,按年上升13.9%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,私人住宅租金自2009年4月開始連升21個月,累積升幅達42.4%。去年12月,租金更重返1997年12月時的水平,創13年新高。平均租金只要再上升8.5%便回到1997年9月的20.4元高位。

美孚新邨加幅22%全港最高

十大藍籌屋苑方面,去年所有屋苑的平均呎租均按年錄得升幅。當中,美孚新邨12月的租金錄得每平方呎19.2元,較2009年底上升22.3%,為升幅最多的屋苑。同期,黃埔花園呎租錄得23元,按年上升17.3%居次;嘉湖山莊呎租錄得10.1元,按年增加14.8%,排名第三位。其餘7個屋苑的租金按年升幅為:康怡花園(升13.3%)、匯景花園(升12.8%)、麗港城(升12.6%)、沙田第一城(升12.4%)、太古城(升11.8%)、杏花邨(升11.2%)及海怡半島(升10.4%)。

然而,受到去年11月政府推出新措施打擊炒風,令不少投資者轉售為租,租盤供應增加,以致12月的租金升勢放緩。數據顯示,12月份私人住宅屋苑的平均租金錄得每呎18.8元,較11月的18.7元輕微上升0.5%。

部分屋苑本周末預約睇樓量

地區	屋苑	睇樓量(組客)	變幅
港島區	鯪魚涌太古城	80	-
	西灣河鯉景灣	45	+13%
	小西灣藍灣半島	40	+14%
	鴨脷洲海怡半島	80	+7%
九龍區	紅磡黃埔花園	100	+5%
	藍田麗港城	60	-8%
	奧運站柏柏海灣	35	+17%
	長沙灣宇晴軒	60	+9%
	新界區	沙田沙田第一城	105
	青衣瀝源灣	40	+14%
	深井碧堤半島	45	+13%
	荃灣愉景新城	55	+10%

資料來源:利嘉閣地產研究部
製表:香港文匯報記者 周穎

用家趕入市 預約睇樓增3.4%

香港文匯報訊(記者 周穎)部分用家趕在新年前入市,帶動二手屋苑睇樓量升溫。根據利嘉閣地產研究部數據估算,本周末全港50個指標屋苑有3,175組客戶預約睇樓,按周升3.4%,數字連升三周。客源方面,換樓客佔總客量比例按周增1個百分點至40.9%,創歷史新高。

利嘉閣地產研究部指出,港島、九龍及新界區指標屋苑預約睇樓量全線上升,當中新界區屋苑價格低水,吸引力明顯較大,本周末預約睇樓量升3.8%至1,380組。九龍區20個指標屋苑預約睇樓量共錄得1,285宗,較上周增加3.2%,其中將軍澳區市場交投暢旺。有代理指,不少用家寧願多付首期租約買入單位,等待租約期滿再搬入自住,令屋苑造價節節上升。

港島區方面,由於區內屋苑盤源較少,本周末睇樓量升幅較為落後,數字僅升3%至510組,其中鯉景灣、藍

灣半島及海怡半島睇樓量上升7%至13%不等。

發展商推盤刺激樓市氣氛

根據美聯物業分行統計資料,本港15個指標二手屋苑於本周末預約睇樓量錄得約2,110組,按周升約3.4%,連升第四周,打破去年9月底起連升6周後的紀錄,為去年11月以來,預約睇樓量最長的升勢。美聯物業董事布少明表示,由於不少買家趁農曆年前入市,故近月的睇樓氣氛向好,加上自去年11月政府出招後,近日發展商再部署陸續開售物業,刺激樓市氣氛,帶動二手屋苑睇樓活動及成交量亦告上升。

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑亦表示,不少買家趕於農曆新年前入市,故各區成交步伐顯著加快,預計本周末十大屋苑交投將超越上周表現。

內地客6032萬購天巒自住

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅市道暢旺,新鴻基地產近日再沽出兩間上古洞天巒洋房,其中一間為天巒蘇黎世大道單號屋,成交價6,032萬元,面積約4,160呎,呎價達14,500元。據悉,買家為內地客,因鍾情屋苑環境舒適、氣派十足,遂購入自住之用。

中原豪宅STATELYHOME錦繡及加州花園分區聯席董事龍智輝表示,另外一間為天巒萊茵河大道單號屋,面積3,432呎,成交價3,937萬元,呎價11,471元,買家亦為用家。

陽明山莊複式戶8800萬易手

另外,美聯物業山頂分行助理區域經理唐志傑表示,一名外區換樓客剛以約8,800萬元購入港島

大潭陽明山莊複式戶。該宗成交涉及陽明山莊9座中層兩伙57室單位,面積約5,528呎,望山景,平均呎價約15,919元,買家計劃購入自住之用。原業主分別於1992年7月以1,325萬元及1999年6月以2,240萬元購入該兩伙,合共約3,565萬元,現轉售帳面獲利約5,235萬元。

另外,陽明山莊第4座低層31室單位亦剛以約2,700萬元易手,原業主於07年9月以約2,000萬元購入物業,現轉售獲利約700萬元。

中原大中華分區聯席董事羅文駒亦表示,一名內地富豪剛以7,300萬元購入港島大潭山半島柏徑中段B型屋,面積3,050呎,呎價23,934元。原業主於2007年以4,600萬元購入上址,持貨3年,現帳面獲利2,700萬元,物業期間升值58.7%。

蔚然累售40伙套16億

香港文匯報訊(記者 趙建強)太古及恒基地產合作發展的中半山蔚然,至今累售約40伙,套現約16億元,發展商表示,由於已公布90伙價單,因此暫不考慮加推單位。另外,將於明年入伙的旗下司徒拔道53號項目,預計可於今年底招租。

蔚然涉及126個單位,太古去年三度推出共90伙單位,涉及總值約36億元,太古住宅物業總經理杜偉業表示,至今售出約40伙,套現約16億元,平均呎價約2.22萬元。杜偉業指,項目最低呎價約1.83萬元,售價3,200萬元,而最貴單位呎價2.85萬元,售價約5,800萬元。

杜偉業又指,蔚然暫時無意加推單位,會繼續

銷售已公布價單的單位。該項目另有6伙特色單位,包括3伙頂層連游泳池,及3伙底層連平台單位,暫未有意向價格。

司徒拔道53號年底招租

另外,由普利茨克建築獎得主法蘭克·蓋瑞(Frank Gehry)負責設計興建的出租物業司徒拔道53號,預計可於今年8月獲批入伙,估計明年首季可以入伙,最快今年底可以開始招租,將參考市場價格訂租。該項目涉及12間約6,000呎單位,每戶均可俯瞰維港海景。太古09年進行推介時曾表示,預計該盤租金可創市場新高。

富匯半島逾2成買家 選用租金保證計劃



恒基地產營業部副總經理鄧鳳賢(左)表示,發展商特別與意大利傢俬品牌B&B Italia合作,為富匯半島創造出全港首個B&B Italia主題示範屋。香港文匯報記者周穎攝

香港文匯報訊(記者 周穎)恒地旗下大埔比華利山富匯半島自推出租金保證計劃後,買家中有20%至30%參加計劃,而發展商亦計劃保留10至20幢別墅作收租用途。另外,富匯半島之銀池道93號示範屋,將斥資2,000萬元作豪華裝修,意向呎價1萬元。

恒基地產營業部副總經理鄧鳳賢昨日於記者會時表示,旗下比華利山富匯半島,自去年9月起,累售26幢別墅,涉及每呎介乎7,000至9,000元,平均每呎8,000元水平,每間別墅平均售價2,800萬元,套現7.2億元。鄧鳳賢指出,目前項目可售別墅約共100套。其中,富匯半島

自推出租金保證計劃後,有20%至30%買家參與計劃,平均呎租約30元,租金回報約5厘。而發展商亦計劃保留10至20幢別墅作收租用途,但暫時未定租租時間。

豪華示範屋意向呎價1萬

另外,鄧鳳賢又表示,為進一步展現富匯半島之歐陸典雅韻味,發展商特別與意大利傢俬品牌B&B Italia合作,創造出全港首個B&B Italia主題示範屋。該單位為銀池道93號屋,樓高3層,面積約5,052平方呎,另設有花園、天台空中花園及私人泳池,共斥資2,000萬元裝修,意向呎價1萬元。

Burger King內地旗艦店 落戶北京「東方新天地」



Burger King「東方新天地」分店日前正式開業。東方廣場總經理蔣領峰(右二)出席開幕儀式。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)外國餐飲業爭相搶灘內地,美國連鎖快餐店Burger King最近看中北京王府井東方廣場在北京的獨特地位,並在「東方新天地」內開設中國最大分店,於日前舉行新店開業儀式。

該店總面積576平方米,是Burger King於北京第7間餐廳,亦是該品牌在中國最大的分店。店內裝修運用了不少老北京元素,打造出一間別具中國特色的Burger King,將中西文化完美結合。

長實旗下北京東方廣場內之「東方新天地」面積超過13萬平方米,出租率為100%。商場設有七個主題購物區,網羅約280個國際知名品牌及內地品牌。除了Burger King中國最大分店外,商場內不少店舖都創下紀錄,包括全球最大的OMEGA旗艦店、大中華地區最大的Burberry旗艦店、北京最大的Nike專賣店、北京首家Sony Style Store、中國唯一的Audi展覽廳及北京首家Hublot專賣店。