

大嶼山三地皮供試勾

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日公布幅大嶼山地皮的賣地章程，可供發展商試勾，包括兩幅位處長沙，一幅在梅窩，估值分別由1.44億元至1.63億元不等。同時，房協就天水圍濕地公園旁第115區政府地興建長者屋計劃，向城規會呈交修訂建議，新修訂主要改變佈局、減少單位數量、改變停車場設計等。

其中位於梅窩的土地，地段編號為丈量約份第4約地段第726號，地盤面積約24,327呎，規劃為住宅及商業用地。賣地

章程規定可建樓面最多49,408呎，其中住宅部分約3.24萬呎，商業部分不得超出1.7萬呎。項目的平均高度不得超出10米以上，不得超過3層高，總住宅單位數目不可超出50伙。有測量師指項目的樓面地價約3,300元，地皮估值約1.63億元。

另外兩幅長沙地皮則可合併發展，分別為406及407號地盤，均規劃為住宅（丁類）用地，可作洋房發展。賣地章程顯示，其中406號地盤面積為7.98萬呎，可建樓面3.19萬呎，覆蓋率為25%，可建14幢2層高洋房；407號的地盤面積約

8.13萬呎，可建樓面約3.25萬呎，最多建16幢2層高洋房。

若兩地合併發展，則可以發展總樓面達6,44萬呎，測量師預料兩地的樓面地價約4,500元，地價分別為1.44億元及1.46億元。同時，因應發水樓限制於下月實施，上述3幅土地的賣地章程中亦加入相關規定，包括停車位新規限、發水不得超出10%等等。

天水圍長者屋削減6幢

此外，房協就天水圍濕地公園旁第115

區政府地興建長者屋計劃，向城規會呈交修訂建議，新修訂主要改變佈局、減少單位數量、改變停車場設計（採半沉降式設計）等，幫助通風及視覺等；總發展樓面則變化不大，僅將原計劃中用作商店及服務行業用途的1.08萬呎樓面刪除。

據悉，地盤面積約70.83萬呎，相比去年8月時的發展方案，新計劃高度擬由不超過52.2米（主水平基準以上，下同），減至不超過43.15米，並採用梯級式高度設計，由高至低向濕地公園伸延。擬興建11幢住用物業及1幢酒店，較前方案住用座數減少6幢，提供1,000個長者單位及200個酒店房，單位面積由474至1,119呎，長者單位減少200個房，項目擬分兩期發展，首期2014年落成，第2期則2017年落成，兩期的發展參數亦有修訂。

天水圍長者屋項目位置



羅素街舖租首季狂升34%

一太：日地震來港遊客增 年底一線舖租金料升15%

香港文匯報訊（記者 周穎）零售業表現暢旺，令本港一線舖位租金受惠。第一太平戴維斯指出，今年首季整體零售租金升幅達6.1%，銅鑼灣升幅9.1%，當中羅素街的一線商舖租金於今年首季較去年同期上升34%。該行預期，至今年底前九個月，本港一線舖位租金升值10%至15%。當中，估計尖沙咀廣東道以續三年租約計，商戶將會面臨業主加租金逾50%。

第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部主管盛世民昨日對記者會時表示，今年首季整體零售租金升幅達6.1%，當中銅鑼灣升幅10.1%，尖沙咀升幅為5.4%。他預期，至今年底前九個月，本港一線舖位租金升值10%至15%。當中，尖沙咀及銅鑼灣仍是市場焦點。

日著名食肆來港大展拳腳

他認為，日本地震事件，暫未見對香港零售業有影響，估計反而會有更多遊客到香港消費。市場消息指，有2間大型食肆，近期進駐香港租舖，其中一間為日本上市公司，計劃斥資5,000萬元，擴充超過10間分店，最近已經承租7間商舖。而另一間食肆亦已經租4間商舖。

第一太平戴維斯商舖主管黎達志指出，隨着禮頓中心及希慎道壹號現正進行大規模的

維修及更新，以及易名為希慎廣場的前興利中心，將為區內帶來嶄新局面，加上不少國際性品牌垂青銅鑼灣區，估計銅鑼灣將會成為2011及2012年零售業的焦點。

羅素街租金全球第三高

他認為，自2003年起，羅素街地舖（時代廣場的西面）的租金一直是銅鑼灣最高的指標，亦將繼續成為最受歡迎的地標。由於羅素街地舖的業主不多，業務及租戶群將維持現時的高水平。羅素街的一線商舖租金於今年首季比往年同期上升34%。當大部分租戶於年底約滿時，相信租金仍有上升空間。而這個一向備受租戶愛戴的區域將有不少收購項目而商舖的數目變得更緊繃；有見及此，羅素街東面的位置，即利園道及波斯富街之間亦迅即成為租戶新注入點。

本港一線地舖租金增幅

	2010年(按年)	2011年首季(按季)
整體	31.2%	6.1%
中環	32.9%	7.0%
銅鑼灣	36.1%	9.1%
尖沙咀	25.4%	5.4%
旺角	32.0%	3.3%

資料來源：第一太平戴維斯

事實上，羅素街是頂級名牌鐘錶集團必爭之地，當中全球第三最貴租金及售價店舖被LVMIH集團旗下鐘錶店以月租140萬元預租，呎租2,800元，貴絕全港。

廣東道商舖續約加租5成

另外，黎達志又指出，尖沙咀廣東道的「金地域」仍會是今年最受零售業及旅客歡迎的地點。以續三年租約計，商戶相信會面臨業主加租金逾50%，而某些零售商可能將運作模式重新定位，搬遷到二線商舖或大型商場。現時，珠寶手錶及國際奢侈品牌大都租用一線商舖，因它們享有較高的利潤及能力支付高企的租金。



■香港羅素街店舖租金是全球第三貴，街面店舖每月租金高達百萬，僅次於法國香榭麗舍大道及紐約第五大道。

銅鑼灣街道租金表現

街道	03年首季至 今年首季升幅	今年首季 按年升幅
啟超道	382%	78%
羅素街	292%	34%
波斯富街	197%	41%
駱克道	150%	24%

尖沙咀街道租金表現

街道	03年首季至 今年首季升幅	今年首季 按年升幅
廣東道	754%	56%
海防道	641%	44%
金馬倫道	82%	21%
北京道	54%	21%
柏麗購物大道	-18%	-1%

資料來源：第一太平戴維斯

中環萬利商廈意向5億

香港文匯報訊（記者 周穎）商廈有價，加快業主推售意願。資深投資者盧華持有的中環皇后大道中367-375號萬利商業大廈全幢推出標售，意向價5.2億元，截標日期為2011年4月28日（星期四）正午12時。

獲委託獨家代理的高力國際物業投資服務高級董事麥子興表示，萬利商業大廈地盤面積約3,629平方呎，現為一幢樓高22層的寫字樓大廈，總建築面積約為58,269平方呎。地下設有三個舖位，全部面向皇后大道中。物業將以現狀連租約出售。

盧華年前逾2億購入

他指出，該物業剛完成翻新工程，其中兩個舖已分別租予著名咖啡室Pacific Coffee及一特色地道餐廳，現時舖位租金呎價介乎18至20元；寫字樓租金呎價介乎60至70元，預期每月租金收入約130萬元，回報超過3厘。

據悉，資深投資者盧華於2至3年前以2億餘元購入萬利商業大廈全幢物業。



■中環皇后大道中萬利商業大廈招標。

寧晉2層叫價2.7億

另外，中原（工商舖）工商部營業董事梁志峰表示，觀塘成業街7號寧晉中心35及36樓，每層建築面積約1.8萬平方呎，現以交吉形式放售，業主意向呎價

7,500元，意向售價約2.7億元。

美聯商業助理營業董事羅仲英表示，灣仔告士打道宇宙商業大廈10樓全層，樓面面積約1,328平方呎，業主意向價約1,195萬，平均呎價約9,000元，以交吉形式交易；物業同時以意向租金呎價約30元放租。

懿薈兩周售10大戶套4億



■懿薈高層2,342呎的海景大宅示範單位。

香港文匯報訊（記者 周穎）九龍科發道懿薈於過去兩周售出10個高層海景四房單位，售價由近3,500萬元至4,500萬元，呎價19,500元，套現逾4億元。

呎價高見1.95萬

永泰地產企業拓展總監李簡鳳玲表示，旗下懿薈在短時間內售出10個四房單位，售價由近3,500萬元至4,500萬元，呎價19,500元，套現逾4億元，銷情非常理想。買家包括有跨區換樓用家及實力投資者。買家來自不同區域，包括九龍站、九龍塘、何文田及紅磡，亦有來自港島的用家。

她指出，懿薈現時預留僅餘兩戶最高層單位，分別為2,498平方呎及2,342平方呎四方雙套房。而「頂層4,500平方呎三複式鉅宅，以及頂層3,700平方呎複式鉅宅，均連私人泳池，而其示範單位正在最後籌備階段。

地產熱綫

內地客千萬買嘉亨灣收租

香港文匯報訊 美聯物業李振榮表示，該行剛促成西灣河2座高層A室成交，單位面積約為911呎，屬三房設計，望未來郵輪碼頭海景，成交價約1,010萬元，呎價約11,087元。買家為內地投資客，作長線收租之用，若以同類型單位約3萬元的月租計算，收租回報率約有3厘半。原業主於04年9月以約612.2萬元購入，獲利約397.8萬元或65%。

投資者9100萬買海富即放售

香港文匯報訊 利嘉閣（工商舖）劉可德表示，金鐘海富中心1座2104室，建築面積約6,300平方呎，剛以91,35.6萬元連租約售出，呎價約1.45萬元。買家為一名投資者，隨即以每方呎1.58萬元在市場放貨摸售，即高出買入價約9%。

廣播道珍寶閣97貨賺5成

香港文匯報訊 美聯物業鄭嘉欣表示，九龍塘廣播道坐擁41校網的優勢，即使是舊樓亦不乏區內換樓客垂青，日前廣播道4號珍寶閣中層C室單位，面積約為1,200呎，以860萬元成交，折合呎價7,167元，並連一個車位。物業樓齡約35年，買家為區內客，作自住之用。

原業主於97年3月以約568萬元購入，獲利約292萬元或51%。

MIDLAND DELUXE HOME	
美聯豪宅天下	
香港	
九龍	
新界	
雅景花園	獨家代理·洋房 3,500呎+1,300呎花園 4房環境優美 1億4千萬 2812 7983
帝景臺	2,652.2呎 四房雙套(連車位) 4,200萬 2928 8788
天璽	736呎 東南全圍 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222
海逸豪園	2,941呎 環迴海景 5,000萬 2926 5111
大圍HSE	2,800呎 豪裝獨立 2,680萬 2929 6030
萬景峰	1,723呎 獨立別墅 1,300萬 2929 0022
水藍天岸	1,061呎 全海觀裝 1,061萬 2923 6228
御林皇府	5,628呎 獨立別墅 4,680萬 2482 4993
嘉麗山莊	1,680呎 另建另台 780萬 2929 6030
聚豪天下	3,334呎 十成實用 1,988萬 2929 0022
萬景峰	1,670呎 海景別墅 1,300萬 2920 3300
水藍天岸	1,061呎 全海觀裝 1,061萬 2923 6228
嘉麗山莊	1,680呎 另建另台 780萬 2929 6030
聚豪天下	3,334呎 十成實用 1,988萬 2929 0022
萬景峰	1,670呎 海景別墅 1,300萬 2920 3300
水藍天岸	1,061呎 全海觀裝 1,061萬 2923 6228

招聘熱線：2316 8866 | www.midland.com.hk