

新地錦田建低密度豪宅

天水圍33區輕鐵上蓋項目獲批則

新則 出籠

低密度洋房受捧，元朗「大地主」新地（00012）乘勢加快發展步伐，旗下位於錦天下高埔村項目，批建73幢低密度豪宅，估計提供逾800伙；另港鐵（00066）故技重施，天水圍33區（即輕鐵天榮站）的上蓋項目未招標先批則，以及港島區多個項目亦獲批則，當中太古地產成功為堅道及衛城道交界舊樓取得建築圖則，重建1幢28層高商住物業。

屋 宇署上月合共批出34份建築圖則，當中以港鐵天水圍33區及新地元朗高埔村項目較為矚目。據該署資料，新地元朗錦田高埔村項目獲批建73幢商住物業，當中39幢為2層洋房、9幢屬3層洋房，其餘25幢為6至23層的商住物業，全部建於1層地庫之上，總樓面達87.9萬方呎。

輕鐵上蓋仍未推出招標

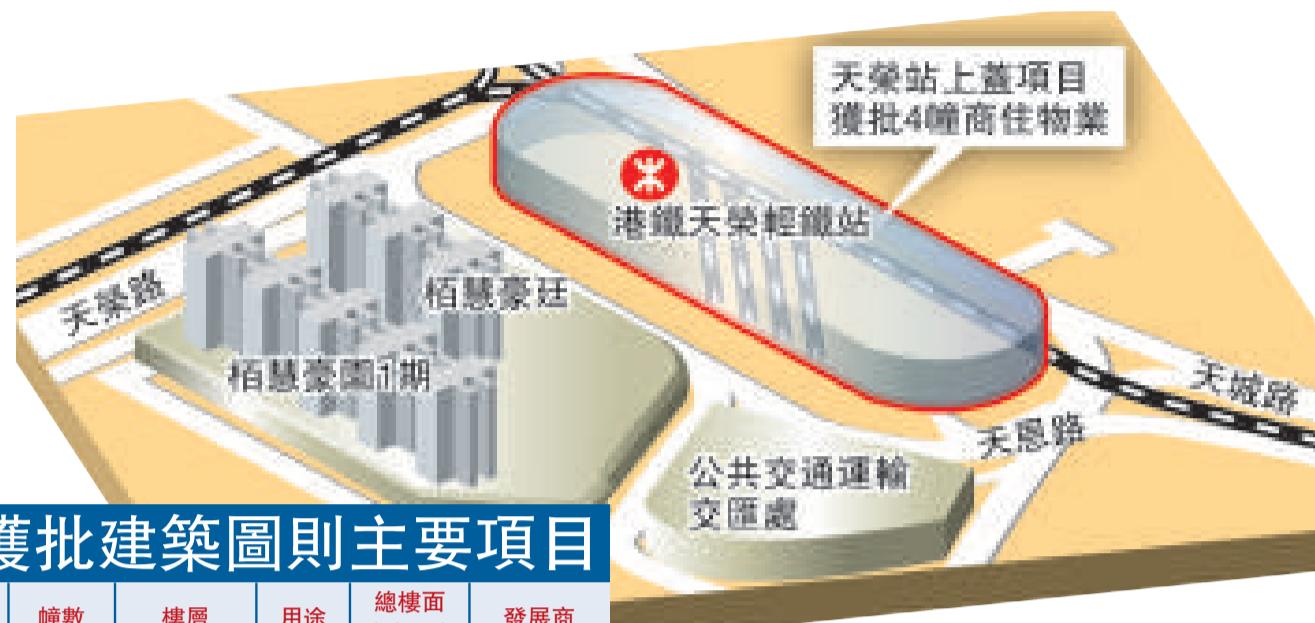
同時，港鐵尚未推出招標、位於天水圍33區的輕鐵上蓋項目亦獲批則，准建4幢41層商住物業（位於4層平台之上），總樓面達117.7萬方呎，料提供1600伙。

太古堅道項目增至10萬呎

港島區多個項目亦獲批則。一直專注收購半山舊樓的太古地產，繼早前為堅道92至94號及衛城道18至22A號交界舊樓，取得一份建1幢28層高的住宅建築圖則後，新近再把堅道96號合併其內，再獲批出一份興建1幢28層高商住項目的建築圖則，總樓面逾10萬方呎。

此外，九建位於西環卑路乍街的舊樓，獲批建1幢50層商住物業，總樓面10.9萬方呎。遠東發展西環山道90至100號，則獲批建1幢28層住宅，總樓面4.5萬方呎。中建持有的白加道35號，准建3幢3層洋房。而金朝陽（00878）位於北角電氣道118至120號舊樓，准建1幢29層的酒店。

此外，長實位於國瑞路106至114號汽車精化廠房舊址（縉庭山附近），批建1幢45層住宅，總樓面24.4萬方呎。



上月獲批建築圖則主要項目

項目地點	幢數	樓層	用途	總樓面(方呎)	發展商
天水圍33區	4	41層	商住	117.7萬	港鐵
元朗下高埔村	48幢及25幢	2至3層及6至23層	住宅及商住	87.9萬	新地
荃灣國瑞路106至114號	1幢	45層	住宅	24.4萬	長實
太子道西298至300B號	1幢	17層	住宅	6.09萬	—
堅道92至96號及衛城道18至22A	1幢	28層	商住	10.5萬	太古
卑路乍街150至162及均益街1至4號	1幢	50層	商住	10.9萬	九建
山道90至100號	1幢	28層	住宅	4.5萬	遠東發展
白加道35號	3幢	3層	住宅	2.7萬	中建
柯士甸道114至116號	1幢	24層	酒店	6.48萬	豐泰投資
藍塘道126號	1幢	5層	住宅	4.3萬	—
電氣道118至120號	1幢	29層	酒店/商業	3.1萬	金朝陽
紅磡新圍街1至11A號	1幢	28層	商住	6萬	金朝陽

尚巒特色戶意向呎價4萬

港島4個吹風多時的新盤突然變速出擊，引爆二〇一〇年第一浪新盤混戰，金朝陽（00878）大坑尚巒盛傳33至36樓接受洽購，意向呎價2萬元起，另頂層特色戶意向呎價4萬，貴盡同區；太古地產星街項目5 star street即日接受洽購，平均意向呎價1.8萬，新世界（00017）卑路乍街寶雅山以及嘉里建設（00683）的西營盤繙城峰隨時加入戰團。

金朝陽執行董事陳慧苓表示，大坑尚巒37樓2伙連天台特色戶，取名星巒獨立屋，A及B室面積各1800及1500方呎，各連1000呎天台，售價參考同區名門及跑馬地禮頓山等，意向呎價4萬元，售價約7200萬及6000萬元，意向呎價較二〇〇八年三月份以呎價3.8萬元售出的名門頂層單位還要高。

儘管近期股市波動，以及港島區多盤齊推，陳稱未有影響開盤計劃，不擔心多盤爭推會構成競爭，畢竟客源及樓盤類型有別，照原定計劃部署新春後開賣，甚至於觀乎近期二手極度活躍，擬調升標準單位意向呎價，加幅則有待作實，之前預告標準戶意向呎價逾1萬元。另設於集團總部金朝陽中心的示範單位可望於農曆年後開放。

港島4盤掀搶客潮

同時，部署開賣多時的港島4盤突然變速上陣，面對衆盤搶閘，金朝陽索性以快打慢，消息指發展商即日推33至36樓共12伙接受洽購試水溫，意向呎價2萬元起，面積約900至1200方呎，至於33樓以下細戶暫時保留稍後出擊。

內地經濟持續增長，跨國企業恢復拓展業務，令本港甲級商廈租務前景看好。戴德梁行北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，去年本港商廈平均呎租約92.5元，按年下跌23%，但仍企穩全球商廈最貴租金第4位，隨着內地經濟穩步增長，本港商廈租金於未來3年的增長率勢成全球逾百城市之冠，他估計直至二〇一三年，本港寫字樓租金開支將會跳升至全球第2位。

據該行公布，去年全球寫字樓租金最貴的城市，繼續由英國倫敦西部蟬聯，該城市寫字樓去年平均呎租維持116.8元。日本東京排名由前年第4位跳升至第2位，去年平均呎租錄94.3元，按年下挫8%。

雖然本港寫字樓租金去年大幅下挫，但經濟好轉刺激租務需求回升，加上中環甲級商廈供應緊絀，他預料在二〇一三年前，本港寫字樓租務支出將明顯上升，估計平均每年增長逾8.8%，升幅勢成全球之冠。

事實上，受金融海嘯影響，去年本港寫字樓全年呈現負吸納量128.87萬方呎。

不過，戴德梁行北亞區商業部主管彭瑪認為，中環供應緊絀，隨着金融機構重整旗鼓，將會成為中環區租賃需求的主力，估計中區商廈於今年上半年的租金升幅約5%，港島東升幅為5%以內，銅鑼灣及灣仔區為平穩或下跌5%，尖沙咀及九龍東區則為橫行。

憾世之作 LFA
2月份將正式啓動發售

LEXUS 雷克薩斯

龙华汽车
LOONG WAH MOTORS

www.loongwah.com



秉承雷克薩斯家族優良血統，融入追求極限性能的超級跑車風格，一部注定成為傳奇的超級座駕——LFA

V型(72°)10氣缸發動機 0-100km/h 3.7秒



全亞洲最大的雷克薩斯旗艦店

龍華汽車有限公司

香港九龍紅磡太子平道1-1A地下
電話: 00852-2712 9111
傳真: 00852-27610084
網址: www.loongwah.com

深圳龍華雷克薩斯（南山店）

深圳市南山区深南大道
(深寶路與南深高速匝道處+橫崗路轉入)
電話: 86-755-8626 9666
傳真: 86-755-8627 5100
網址: www.szlexus.com

寧波龍華雷克薩斯

浙江省寧波市江北區江北大道268號
(橋林豪華酒店旁)
電話: 86-574-8306 8888
傳真: 86-574-8306 3988
網址: www.lexus-nb.com

惠州龍華雷克薩斯

廣東省惠州市河南岸和地路21號
(橋林豪華酒店旁)
電話: 86-752-255 8860
網址: www.hz-lexus.com

順德龍華雷克薩斯善辦處

廣東省佛山市順德區北滘鎮佛開路1號
電話: 86-757-2639 8888
網址: www.sd-lexus.com

