

「物流張」連環摸出赤柱舖

香港文匯報訊(記者 周穎)資深投資者「物流張」張順宜三周內連環摸出以7,000萬元購入的赤柱大街一籃子舖位。新近成交為赤柱大街52至56號地下A舖，面積630呎，以2,200萬元摸出。計及上周以2,300萬元摸出面積710呎的B號舖，兩個舖位合共套現4,500萬元。

赤柱大街52至56號地下A舖，現時租客為畫廊，月租金7.5萬元，租金回報4厘；B號舖租客亦為畫廊，月租同樣7.5萬元，租金回報3.9厘。

張氏於3周前以7,000萬元購入赤柱大街52至56號地下一籃子舖位，除已經摸出的兩個舖位外，上址尚餘地下高層舖位，建築面積2,900呎，由餐廳承租，月租金14.5萬元；及一樓C舖，建築面積300呎，連300呎平台，月租5,000元。

沙田地舖持貨5個月賺21%

另外，張順宜亦沽出沙田田心街20至30號地下2號舖，面積750呎，成交價1,560萬元，租客為甜品店，租金5.2萬元。該物業於去年11月1,280萬元購

入，持貨約5個月獲利280萬元，升值21%。

跑馬地沖印店呎價四萬三

在港島區另一邊，跑馬地連錄舖位成交。利嘉閣(工商舖)地產林彥鈞表示，跑馬地景光街4-8號地下1號舖，建築面積850呎，以3,650萬元成交，折合呎價42,941元。現址租客為快圖美沖印店，每月租金約7萬元，回報2.3%。另一個成交為跑馬地成和道59號地下，建築面積1,000呎，成交價4,470萬元，折合呎價44,700元。新業主放租10萬元，若以此租金計算回報2.6%。

另有市場消息指出，油麻地碧街28至30號地下28號舖連一樓以1,180萬元

摸出，地舖建築面積約500呎，一樓約300呎。

威靈頓街單幢樓索價1.2億

投資市場氣氛熾熱，位於核心區的全幢物業深受投資者及財團歡迎。有業主趁勢委託中原(工商舖)以公開招標形式出售中環威靈頓街53號全幢物業，涉及樓面面積2,952呎，意向價1.2億元。中原(工商舖)寫字樓部助理營業董事陳權威表示，現址為一幢樓高6層之商住大廈，地庫為儲物室，地下為商舖，1樓為寫字樓，2樓至4樓則為住宅。該物業地盤面積726呎，總樓面面積約2,952呎。上址所有樓層現已全數租出，物業將以「現狀」及連現有租約形式出售，截標日期為5月30日。

此外，萊斯物業伍卓仁表示，觀塘海濱道151至153號廣生行中心高層單位，面積2,183呎，成交價980萬元，呎價4,489元，相對上月海景單位成交，每呎高出700元，租價約13.5元，回報厘數達3.6厘。原業主於1992年以4,000萬元購入全層，持貨20年賬面獲利610萬元。新買家為長線投資者。



中環威靈頓街53號全幢物業招標出售。

嘉林邊道地補地價近億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公布，九龍城嘉林邊道11號、11A號嘉林小築，地盤面積11,657呎，現屬住宅內類用地，經簽立換地後，批出補地價9,237萬元。按地盤去年2月批出的圖則顯示，准建1幢8層高(另設一層地庫)住宅連康樂設施，住宅樓面35,216呎，按此計算，即每呎樓面地價為2,623元。

業內人士指，是次補地價涉及釋放地積比率，並且舊地段編號將因改變，由過去新九龍內地第2602號A部分及餘段，改為新九龍內地第6511號，地址亦合併成嘉林邊道11及11A號。另外，恒基與協成行共同發展的黃竹坑道19至21號項目，2010年底批出補地價約1,001.8億元後，可以工廈轉商業後，最近再進行契約修訂，並批出補地價746萬元。

契約修訂首季批出13宗

地政總署發言人指，今年首季共批出13宗契約修訂及4宗換地個案，其中7宗為技術性的契約修訂，不涉及補地價金額。另外，首季亦有兩個地段以私人協約方式批出，包括一幅屯門地批作電力支站用途，另一幅何文田地則批作發展非牟利專上學院用途。發言人指，上述土地交易所獲得的地價收入總額約為4.02883億元。

觀塘工廈獲准改為酒店

此外，上月再錄零拒勾，即未有發展商勾地。該署亦公布工廈活化的申請情況，上月再錄兩宗全幢改裝申請，令累積獲准的個案增加至71宗。上月該署批出1宗全幢改裝，旭日集團旗下觀塘鴻圖道28號A德信工業大廈，獲准全幢改裝為酒店，按地盤向城規會呈交的資料，估計未來興建酒店可提供98個房間。

另一邊廂，新地及興勝創建合作發展的屯門掃管笏星堤2期，早前向城規會申請略為放寬高限，單位數量由280伙減至241伙，諮詢期間接獲6個申述，包括4個支持，主要認為新方案的樓宇布局更佳，可減低屏風樓的出現。

掃管笏居民反對新地項目

申請亦接獲1個反對意見，來自掃管笏村村代表陳國華、程木仁等，指掃管笏地段三面環山，只有這個項目的位置讓空氣進入，但未來的住宅發展卻阻礙附近村屋的光線和自然風，而且增加交通負荷，故反對有關申請。

團體倡加強巡查 取締違例改建

香港房屋經理學會昨指出，鑑於「劏房」問題日益猖獗，嚴重影響香港市民居住環境及生命安全，該學會建議屋宇署加強巡查住宅及工廈，盡快取締違例改建單位。同時學會將繼續舉辦講座及在全港各區推行《優質大廈管理先鋒計劃》，提升大廈管理水平。

學會會長余泰基表示，「劏房」問題嚴重，住客以至市民生命受威脅，對大廈其餘住戶亦造成不公平及滋擾，因此建議政府應加強巡查及執法，以保障市民生命安全。學會亦鼓勵業主自律管理大廈，並願意提供專業意見，改善大廈管理，讓業主既可安居樂業，亦從正面提升資產價值。

長實售樓套現逾百億

長實執行董事兼置業信託主席趙國雄及置富產業信託副行政總裁趙宇出席置富產業信託股東會。



香港文匯報訊(記者 趙建強)長實(0001)執行董事兼置富產業信託(0778)主席趙國雄昨日表示，長實今年至今已售出逾1,300伙單位，套現逾100億元，反映樓市表現不俗。他不認同早前財政司司長曾俊華呼籲市民關注樓市是否過熱，是「出口術」打擊樓市，認為只屬善意提醒。他表示，在通脹熾熱下，買樓仍不失為不俗投資。

趙國雄表示，本港樓市目前不少資金來自內地，難以單純以樓市指數與97年前的樓價作比較，而且目前按揭利率僅約2厘，仍較通脹的5%為低，加上失業率低企，本港經濟穩定，對樓市有支持。但他亦指出，歐債問題未解決，對本港構成不穩定因素，並相信若樓市出現炒風，政府會出招遏止。

置富續物色收購商場

另外，置富產業信託早前收購兩個商場後，合計持有16個商場，涉及樓面約250萬呎，目前負債比率約25%。該集團副行政總裁趙宇表示，未來會繼續物色收購機會，料會以借貸融資為主。

置富去年旗下項目平均加租約15%，出租率約97%。趙宇預料，在低失業及消費信心良好下，本港今年零售前景保持樂觀，該集團會視乎情況上調租金。趙國雄補充，該集團會盡量給予一些民生商舖生存空間，加租幅度會低於其他連鎖店。

奧柏傳收500票 加價推50伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)眼見不少準買家觀望，二手成交減少，發展商趁勢加價、加推新盤。信和及市區重建局合作的大角咀樹樹街奧柏，御峯昨日再加價0.75%加推50伙，平均呎價9,350元。另外，嘉華等發展的香港仔「深灣9號」同日加推4伙單位，平均呎價20,548元。

奧柏，御峯至今已累計推出150伙，將於本週一齊推售。代理估計，此盤已收票近500張，用家佔80%、收租客佔20%。

根據價單顯示，奧柏，御峯昨日加推的50伙，包括第1座佔10伙，及首度推出的第2座40伙，涉及第1座22及30樓，及第2座10、11、15、16、17、及21樓，建築面積330呎至860呎，訂價由294.5萬至869.8萬元，呎價由8,304至10,818元。

深灣9號3315萬售一伙

嘉華等發展的香港仔「深灣9號」再錄成交，該單位

盤源減少 天寶大廈新高易手

香港文匯報訊(記者 周穎)市場盤源持續減少，高價成交不斷。北角天寶大廈高層呎價創同類型單位新高易手，但亦有投資者放棄高回報租金收入，止賺離場。

世紀21嚴智賢表示，天寶大廈高層C室，面積1,100呎，3房開隔，連車位以1,427萬元易手，呎價12,973元。車位市值50萬元，若扣除車位價值計算，每方呎價12,518元，創同類型單位新高。買家為區內換租客。原業主2001年3月購入，當時作價400萬元，現賬面獲利1,027萬元或2.57倍。

新麗花園業主止賺離場

另一方面，憂慮政府再出招遏市，有投資者放棄高回報租金，止賺離場。世紀21何冬梅表示，牛池灣新麗花園A座低層1室，面積447呎，原業主於1998年以128萬元

為第3座中層A室單位，建築面積1,606呎，成交金額3,315萬元，平均呎價20,647元。買家為南區換樓客，購入單位自住。

發展商昨日再加推該盤4伙分層單位，平均呎價20,548元，集中於3座中層及高層A室，訂價由3,188.2萬元至3,400萬元。嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示，「深灣9號」截至昨日，累計成交及預留金額近120億元，成交及預留伙數近340伙。

紀雲峰春暉8號續開單

其他新盤方面，嘉里旗下跑馬地紀雲峰昨日獲一買家以8,463萬元買入30樓C室及D室，呎價22,242元，建築面積分別為1,923及1,885呎。

至於新世界發展的大坑春暉8號同日加推3伙，分別為26樓B室、39樓A室及39樓B室，建築面積2,016呎，訂價由4,559.9萬至6,475.3萬元，呎價22,619至32,120元。據悉已獲預留。

半山壹號讓87萬離場

中原豪宅伍國俊表示，何文田半山壹號半山徑19號高層戶，建築面積2,035呎，四房開隔，以2,166萬元沽出，呎價10,644元。新買家為同區租客。原業主於2009年10月以2,253萬元向發展商一手購入，持貨2年半賬面蝕讓87萬元離場。

其他地區方面，中原地產嚴啟雄表示，沙田第一城32座低層F室，單位面積562呎，原業主叫價350萬元，後經買家還價減至340萬元成交，折合呎價6,050元。據悉，原業主1994年9月以230萬元購入，是次轉手賬面獲利110萬元，單位升值48%。

半山壹號讓87萬離場

中原豪宅伍國俊表示，何文田半山壹號半山徑19號高層戶，建築面積2,035呎，四房開隔，以2,166萬元沽出，呎價10,644元。新買家為同區租客。原業主於2009年10月以2,253萬元向發展商一手購入，持貨2年半賬面蝕讓87萬元離場。

責任編輯：何全益 版面設計：歐鳳仙

「濃情·家書」新地閱讀寫作比賽 透過Facebook遊戲有趣地推廣閱讀

由新鴻基地產(新地)所舉辦的「濃情·家書」新地閱讀寫作比賽於早前揭幕，並已開始接受報名。公眾除了可以把讀後感或啟發以家書形式表達參賽外，還可把曾經閱讀的好書，透過比賽facebook專頁推介給公眾，齊齊分享「您的心頭好」。

「您的心頭好」遊戲將分四回合進行，由即日起至2012年4月29日，每星期總結成績一次。公眾只要於限定時間內，在比賽facebook專頁貼上個人喜愛與親情相關書籍，並寫出閱後感想、推介原因等。若推介

在截止時獲得最多LIKE，即有機會贏得200港元書券。

「濃情·家書」新地閱讀寫作比賽鼓勵全城寫出最感動人心的作品，喚醒大家對家庭的熱愛，一同為社會增添一分溫暖。

「濃情·家書」新地閱讀寫作比賽網站：www.SHKPBBookReviewCompetition.com
「濃情·家書」新地閱讀寫作比賽Facebook專頁：<http://www.facebook.com/shkpbbookreviewcompetition>

工銀亞洲推出「開戶出糧迎好賞推廣」

努力工作，當然希望財富增值，工銀亞洲為客戶推出「開戶出糧迎好賞推廣」，推出各式禮遇，全力助客戶創富理財。由即日起客戶做以下交易，即可尊享優惠：

一、新客開戶有禮一獎賞高達HK\$888		
新客戶開立指定賬戶及選用指定產品，即可獲享獎賞：		
賬戶類型	理財金賬戶	理財e時代
第一獎：開戶獎賞		
新客戶開立指定賬戶，並於開戶後3個月內平均理財總值達指定金額，即可獲得獎賞。	HK\$398	HK\$200
第二獎：指定產品		
新客戶開立指定賬戶，並於開戶後3個月內平均理財總值達指定金額，即可尊享選用指定產品獎賞。	投資賬戶	HK\$100
	儲蓄卡	HK\$20
	網上銀行	HK\$20
第三獎：信用卡	HK\$350	
總獎賞高達	HK\$888	HK\$690

二、推薦全新客戶一獎賞高達HK\$10,000
現有客戶每成功推薦1位新客開立指定賬戶，並於開戶後3個月內平均理財總值達指定金額，推薦人即可尊享新客推薦獎賞，獎賞上限為HK\$10,000：

賬戶類型	獎賞
理財金賬戶	HK\$500
理財e時代	HK\$150
「綜合賬戶」	HK\$50

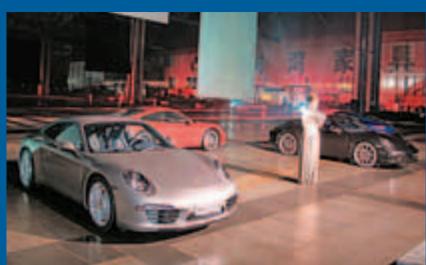
三、自動轉賬支薪一獎賞高達HK\$1,500
客戶以指定賬戶登記自動轉賬支薪服務，可獲獎賞高達HK\$1,200：

每月支薪總金額	獎賞
HK\$80,000或以上	HK\$1,200
HK\$28,000 — HK\$80,000以下	HK\$800
HK\$10,000 — HK\$28,000以下	HK\$400
HK\$6,000 — HK\$10,000以下	HK\$100

以支薪賬戶自動轉賬繳費可享額外獎賞高達HK\$300：透過支薪賬戶設立一項自動轉賬繳付賬單指示，每項自動轉賬指示設立可獲HK\$50獎賞，最高可享高達HK\$300。

體現低耗高性能理念 全新第七代保時捷911登陸內地

日前，保時捷中國於中山會展中心舉行規模盛大的發佈儀式，正式宣佈第七代新款保時捷911登陸內地市場，並於珠海國際賽車場舉行別開生面的試駕活動。前F1車手、現加盟亞洲保時捷卡雷拉杯(PCCA)百威追星車隊車手董荷斌也作為特別嘉賓，並在活動當晚駛出全新911 Carrera Cabriolet，與在場150多位嘉賓一同分享這一傳奇跑車的卓越品質。



保時捷中國於中山會展中心舉行盛大的發佈儀式

在新款911正式發佈活動的新車揭幕儀式上，保時捷中國首席執行總裁柏涵慕(Mr. Helmut Brocker)與眾嘉賓一同領略了911系列前六代車型所呈現的持久魅力，3D電影生動的演繹令嘉賓們更加深入地了解到，在經歷近半個世紀的演變，911始終是最引人注目跑車典範。在隨後盛大的揭幕儀式中，五台色彩繽紛的全新911跑車從舞台下方疾馳而出，同時登台的車型還包括新款911 Carrera Cabriolet，它是911系列歷史中首款軟篷關閉後仍能保持標誌性車頂線條的敞篷跑車。

性能效率 完美融合

作為傳奇跑車的典範，新款保時捷911將性能、效率、運動感和實用性完美的融合在一起。相較於前代車型，新款911具有更出色的空氣動力學特性和更優雅

的流線型外觀，其設計風格一方面汲取了源自於賽車運動的傳統元素，另一方面也體現了面向未來的理念。經改進的引擎令油耗更低，輸出功率更高。多種新技術的運用提升了性能和效率，智能輕質鋁合金鋼質車身使整車重量降低了45公斤，最大程度地提高了燃油經濟性。由於採用了以上改進措施，配備最大輸出功率為350hp的3.4公升水平對向引擎的911 Carrera僅在4.6秒內便能從靜止加速到100km/h，油耗較上代車型減少16%。而配備400hp的3.8公升水平對向引擎的911 Carrera S實現0-100km/h加速時間僅為4.3秒，油耗量卻減少了14%。這種卓越的性能改進措施令911 Carrera和911 Carrera S的最高車速分別達到了287km/h和302km/h。更為值得一提的是，新款911車型的標準配備更為豐富，其中包括附帶中國導航模組功能的保時捷通訊管理系統(PCMM) 3.1版本。