內銀傳48.8億購干諾道中50號

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 早前已傳聞獲中資銀行洽購的干諾道中50號，昨證實以48.8億元售出，若以項目約17.5萬方呎樓面計算，成交呎價2.786萬元，創本港甲廈呎價新高。

樓高25層 去年剛落成

市場消息指，買家為農業銀行(1288)，購入作集團總部之用。不過，農行發言人昨表示，不回應有關傳聞。本港目前甲廈呎價紀錄，由皇后大道中9號20樓全層所保持，單位去年以每方呎2.75萬元售出。

樂聲電子(0213)昨公佈，以48.8億元的價格，出售干諾道中50號全幢物業予獨立第三方，協議定於5月14日前簽訂正式買賣合約，但沒有透露買方。事實上，物業去年已多次傳出獲中資銀行洽購，包括建設銀行(0939)、工商銀行(1398)等，其中農業銀行亦多次牽涉在內，但最終交易均告吹，早前亦傳出以52億元售出。

項目由樂聲置業與房地產基金Apollo Global合作發展，樓高25層，基座2層為零售商舖，23層則為辦公室，每層寫字樓樓面約6,550呎。物業於去年上半年落成，當時平均呎租由90至130元不等，另零售樓面租金約每平米120元。

早前有報道指，項目高層一個全層單位，獲租客以88.6萬元承租，呎租135元，為該廈最高呎租紀錄。而發展商去年則曾表示，頂層單位意向呎租150元。

建行25億自建香港總部

內地銀行近年頻頻於香港購置辦事處，資料顯示，建行除購入前麗嘉酒店外，早前亦曾斥資25.1億元，購入九龍灣東匯18，相信是作後勤部門寫字樓之用。

新盤招租

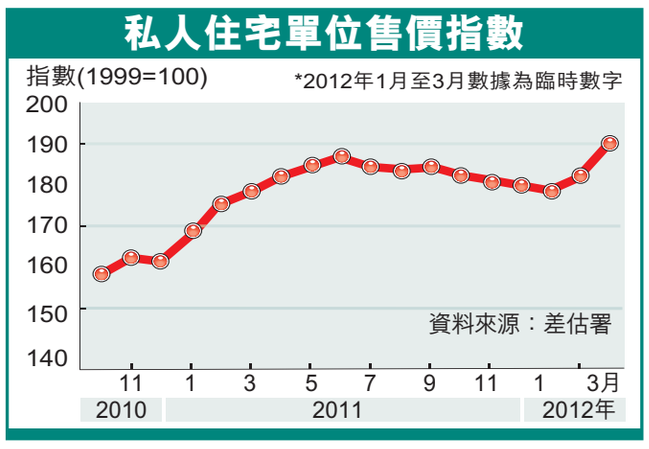
■香港文匯報訊 (記者 趙建強) 太古地產(1972)司徒拔道「OPUS」昨開放示範單位，並開始招租。公司行政總裁郭鵬表示，若作價「吸引」亦不排除出售。物業樓高12層，設12伙，面積6,000-6,900方呎。

用家主導持貨力強 租金回報「無肉食」

SSD抑盤不抑價 樓市累升19%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市「響警號」！按差估署昨日公布數字，樓價再度攀上歷史新高，3月報190.8點，較去年的歷史高位高出1.4%，當中431方呎以下的單位更突破二百點，報200.7點。計算政府2010年推出額外印花稅(SSD)至今的樓價升幅，更高達19.1%，反映政府樓調措施未能減慢樓價升幅，反而有推高的反效果。

■差估署樓市指數於今年1月後以「火箭式」直線上升，短時間就收復失地，兩個月急升6.2%。



差估署昨日公布5月的《香港物業報告—每月補編》，顯示本港的私人住宅售價指數於3月錄得190.8點，按月升4.1%外，更打破去年6月的歷史高位188.1點，高出舊紀錄1.4%。當中以431方呎以下的細單位升幅最勁，3月報200.7點，按月急升5.2%，而431方呎至752方呎的單位類別亦升3.7%，報180.7點。

細單位升幅最勁

若以2010年10月政府推出SSD措施作為樓市的「分水嶺」，樓價指數當時為160.2點，措施出台後卻不跌反升，去年3月更升至176.4點，首度突破1997年10月的高峰位172.9，隨後一直升至6月的188.1點高峰位後，由於政府推出多項為樓市降溫措施，包括收緊借貸及按揭成數等，6月後樓市反覆回落，至今年1月僅報179.7點，為10個月低位。

不過，樓市於今年1月後以「火箭式」直線上升，短時間就收復失地，兩個月急升6.2%，最新3月數字與2010年10月SSD出台前比較，更上升19.1%。業內人士分析，現時樓價之所以有升無跌，主要因為SSD鎖緊市場盤源，缺盤情況嚴重，再加上用家主導，持貨能力強，人人不願平賣，最終惡性循環導致樓價飆升。

一城創新高呎價

最近樓價的「瘋癲」情況，於「炒家樂園」沙田第一城中可見一斑。中原黎宗文表示，屋苑26座中層G室一個面積395方呎細單位，望河景，最近以296萬元獲一名用家承接，平均呎價7,494元，創同類型單位呎價新高。原業主於2009年6月以158萬元購入單位，持貨近3年，是次沽出單位獲利138萬元離場，單位升值約87%。

惟值得注意是，雖然樓價指數狂升至歷史新高，但租金指數卻明顯未能追上，3月報133.7點，較2月133.6點微升。代理指，近期所接觸的投資者入市個案，基本上以長線持有居多，租盤大增的情況下，令租金被拖低，反映現時入市租金回報率低，愈來愈「無肉食」。

產業署豪宅拍賣悉沽

■美聯協助產業署沽清物業，套現2.7億元。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 產業署昨日推出10項豪宅拍賣，全數沽出，為產業署推出同類型拍賣會3年來最好成績的一次，對上一次沽清紀錄已追溯至2009年8月，而今次沽清為庫房套現2.741億元。是次成交價由2,040萬至3,820萬元，成交呎價由11,202至18,836元，高開價由4.4至22.8%不等。

現場所見，昨日拍賣會人數相當多，拍賣會以馬拉松式接近5個小時才完結。以第三項物業大坑愉富大廈A座24樓1室最搶手，經過30口叫價後才成交，最後以3,820萬元成交，高開價20.1%，按面積2,028方呎計算，呎價18,836元。但亦有買家為買「心頭好」而獨力競投，其中大坑愉富大廈A座10樓2室，買家就個人舉牌4次承接單位，最終以2,850萬元投得單位，高開價4.4%。

資料顯示，產業署昨推出的10個港島區豪宅，分布於跑馬地及薄扶林等，其中碧瑤灣佔5個、愉富大廈佔2個、比華利山佔2個，而翠海別墅則有1個。面積由1,721方呎至2,330方呎，由於相比去年7月的同類型拍賣會，是次開價下調約2.5%至6%，遂能吸引買家。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

樓市暢旺盤源緊 積極入市莫再等

香港

富豪海灣 4,212呎 5房全海 會所設施 7,500萬 2899 0123	渣甸山 1,800呎 歐陸式平房 雙車位 3,750萬 2832 7999	貝沙灣 939呎 高層連南 1,410萬 2989 9233	貝沙灣 3,184呎 空中霸王 6,500萬 2989 9233	貝沙灣四期 2,346呎 高層精選 4,280萬 2828 3434	貝沙灣 2,365呎 四房雙套 4,300萬 2812 1177	紅山半島 2,588呎 3房豪裝 6,600萬 2899 0123	紅山半島 3,075呎 4房花園 6,000萬 2899 0123
		特色平房 1,740呎 天台雙車 3,950萬 2899 0123	精選複式 2,866呎 4房雙車 5,990萬 2899 0123	雲地利台 1,560呎 翻新大廈 2,250萬 2832 7999	嘉雲台 1,819呎 自住首選 3,100萬 2832 7999	帝后台 3,308呎 大坑4複式 5,600萬 2832 7999	比華利山 1,354呎 實用見稱 2,250萬 2832 7999
麥當勞道頭段 5,400呎 無敵巨宅 (獨) 8,800萬 (家) 2519 3838	福苑 1,532呎 3房露台 實用連車 2,250萬 2525 6780	威豪閣 1,450呎 靚則實用 (獨)2,750萬(家) 2921 8228	地利根德閣 3,798呎 維港複式 1.1億 2922 6666	地利根德閣 3,052呎 成交激增 4,100萬 2588 1818	寶園 2,600呎 獨家代理 4,750萬 2522 1777	海景台 1,277呎 煙花海車 1,350萬 2922 3288	賽西湖大廈 1,260呎 高層全海 1,828萬 2571 2999
		雲景台 1,198呎 會展煙海 1,580萬 2922 3311	雲峰大廈 1,650呎 維港海景 1,919萬 2578 3553	華庭閣 1,113呎 品味豪裝 1,250萬 3516 2626	寶威閣 1,267呎 3房巨廳 1,600萬 2828 3434	樂怡閣 946呎 3房雅裝 1,000萬 2537 6162	慧苑 1,838呎 清幽罕有 3,180萬 2921 7188

九龍

畢架山一號 1,953呎 四房露台 41校網 3,380萬 2714 4882	君臨天下 1,385呎 極高鑽海 連車皇庭 4,000萬 2926 3833	畢架山峰 1,133呎 六星會所 1,530萬 2397 2328	半山一號 1,636呎 減價求售 1,720萬 2381 1889	又一村 1,000呎 東南天台 1,138萬 2928 8788	根德閣 1,459呎 清靜靚裝 1,800萬 2926 7288	半山一號 4,070呎 空中大宅 5,000萬 2328 9338	君頤峰 1,686呎 星級會所 1,850萬 2926 7171
		君頤峰 1,119呎 最後筍盤 1,200萬 2714 4882	半山一號 1,491呎 正東靚則 1,500萬 2926 4477	凱旋門 530呎 入場首選 998萬 2926 3822	君臨天下 1,457呎 維港名廈 2,900萬 2926 3222	一號銀海 1,310呎 正南維港 2,000萬 2928 8338	帝峯皇殿 1,005呎 開揚三房 1,250萬 2175 6313
海名軒 1,953呎 地標樓皇 機不可失 2,550萬 2926 5222	海逸豪園 1,785呎 六房相連 全城至筍 1,680萬 2926 5111	半島豪庭 1,270呎 平盡全城 1,050萬 2764 0933	半島豪庭 1,391呎 維港煙花 1,500萬 2334 9678	半島豪庭 1,225呎 高層煙花 1,638萬 2764 0933	半島豪庭 2,730呎 平價複式 2,300萬 2334 9678	半島豪庭 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2764 0933	海名軒 1,931呎 最後機會 2,800萬 2926 5222
		海逸豪園 1,089呎 和黃公園 1,030萬 2926 5111	海逸豪園 1,071呎 東南池海 1,180萬 2926 5222	海逸豪園 1,479呎 海景靚裝 1,800萬 2926 5111	海逸豪園 2,797呎 郵輪相連 3,200萬 2926 5222	海逸豪園 2,347呎 頂層相連 3,250萬 2926 5111	海逸豪園 2,941呎 煙花相連 5,000萬 2926 5222

新界

康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	蔚麗山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨園有匙 4,480萬 2693 9338	滌濤山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626
		淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	海珀名邸 3,197呎 機會難求 2,200萬 2923 6688	映灣園 2,448呎 君臨天下 1,880萬 2923 6228	御凱 1,739呎 海景樓皇 1,750萬 2920 3300	曼克頓山 1,439呎 東南維港 1,600萬 2928 3683
蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,480萬 3106 3337	葡萄園 4,173呎 新地傑作 倚巒用料 3,800萬 2482 9903	萬景峰 1,683呎 則皇靚景 1,400萬 2920 1818	水藍天 2,312呎 豪裝靚景 2,600萬 2923 6888	帝濤灣 1,479呎 單位連車 750萬 2920 6633	美孚新邨 1,849呎 遠眺維港 1,560萬 2920 0000	加州豪園 2,044呎 特色天幕 988萬 2482 4993	加州花園 1,768呎 泳池靚景 758萬 2920 4488
		歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 1,300呎 雙程車路 560萬 2471 0228	錦繡花園 1,050呎 米埔靚景 750萬 2471 0600	御林皇府 4,230呎 英式豪裝 3,900萬 2471 0228	葡萄園 2,876呎 單邊山景 1,980萬 2471 0600	邁爾豪園 3,399呎 五房雙套房 2,500萬 2668 1808

美聯物業 MIDLAND REALTY 香港聯交所上市公司(1200)成員 招聘熱線: 2316 8866 收集的個人資料只作招聘用途。 www.midland.com.hk 美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982

旺角蚊型舖 呎價逾46萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 消息指出，中環士丹利街28B號地下及一樓以1億元易手；旺角奶路臣街15B號地下300方呎蚊型舖亦以1.4億元成交，呎價逾46萬。另外，市傳資深投資者羅家寶及林清林等人於今年2月底以1.23億元購入的中環擺花街22至24號相連地舖拆售，其中22號舖位，面積約500方呎，以1.1億元摸出。不過，高力國際商舖服務部董事麥海倫警告，供求失衡及舖租屢升削弱香港在亞洲區的競爭力。

過去十年升幅逾3倍

高力國際的研究調查發現，住宅及工、商物業正面對下調壓力，只有商舖市場在今年的走勢仍被看好。該行預期，今年第一季，主要購物區如中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角，地舖平均租金按季上升5.3%，估計未來12個月，租金仍會上升12%。

高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示，目前個別一線旺舖每月租金由每平方呎1,100元起至超過1,200元不等，過去十年以來上升超過3倍，但這些地區的租金急升，並非全面反映整體商舖市場的表現。他解釋，自從2003年推出港澳自由行計劃後，零售業向高消費品傾斜，跨國珠寶鐘錶及時裝零售商搶攻內地遊客消費市場，願意出高價搶租優質舖位。

不過，高力國際商舖服務部董事麥海倫認為，在供求失衡及舖租屢升不降的情況下，最終難免削弱香港在亞洲區的競爭力。除舖租屬亞洲區內最貴外，香港一線地舖供應實在有限，大型商場百分百租出，而且缺乏大樓面舖位，個別品牌在輪候一至兩年後仍未能覓得合心水舖位，不再堅持以香港作為進軍內地市場的打頭炮基地，反而在內地先開設旗艦店。

大埔溢玥意向呎價萬元

香港文匯報訊 (記者 周穎) 由信和、南豐、嘉華及永泰亞洲合作的大埔天賦海灣二期命名為溢玥．天賦海灣，意向呎價介乎9,000元至1.05萬元，市場估計入場費750萬元。項目尚待批預售樓花同意書，發展商有信心季內開售。

信和營業部總經理田兆源昨日於記者會時表示，旗下溢玥提供548個單位，主打3至4房大單位，佔項目85%，其餘為1至2房細單位。景觀以內園景為主，意向呎價會參考天賦海灣第一期的同類園景單位，參考呎價介乎9,000元至1.05萬元。樓盤未來會在廣州、上海等地進行路演，期望內地客比例會超過30%。

今年累計售樓套120億

他又表示，天賦海灣第一期已經累積售出200伙，套現約43億元，買家中內地客比例為20%。該集團今年售出單位約1,000伙，套現120億元。

■大埔天賦海灣二期命名為溢玥．天賦海灣，市場估計入場費750萬元。 香港文匯報記者周穎 攝

恒基強拍鰂魚涌金馬大廈

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 市區地皮有價有市，發展商繼續向土地審裁處申請強制拍賣，以盡快統一舊樓業權增加優質土儲，今年申請宗數已累積至40宗，最新一宗為鰂魚涌民新街21至39號金馬大廈，恒基地產已收購當中82.87%業權，估計地盤面積預計超過1.2萬呎，可建樓面超過10萬方呎。

恒基是次透過仲光有限公司的名義遞交申請。申請文件顯示，金馬大廈由10幢9層高的舊樓組成，涉及90個單位，每個單位一份業權，恒基已收購當中的74份。由於大廈樓齡已超過50年，符合八成強拍門檻的條件，故集合82.87%業權隨即申請強拍。據申請人的測量師報告，地盤市值約4.32億元。

根據城規會資料，金馬大廈的地盤面積約1.2萬呎，規劃為「住宅(甲類)」地帶，設主水平基準以上120米的高度限制，以9倍地積比率發展，可建樓面約10.8萬方呎。

眾財團青睞大圍站項目

香港文匯報訊 (記者 周穎) 港鐵早前公布，位於東鐵大圍站上蓋項目招意向，本周五截止。項目地盤面積約52.11萬方呎，可建樓面面積287.92萬方呎（包括住宅樓面205.03萬方呎及商業樓面66.74萬方呎）。中原測量師行執行董事張競達預期，是次招意向反應會踴躍，地皮補地價估值約109億元，預計樓面呎價約4,000元，再加上建築成本每方呎約4,000元，整個項目預計總投資金額可達約218億元。

嘉華營業及市場策劃董事陳玉成昨日表示，集團對項目有興趣，將會入意向書。而信和營業部總經理田兆源、南豐地產部副總經理黎學良及永泰地產營業及市務總監陳秀賢均表示，集團會就項目進行積極研究。