美孚凸海呎造34年新高

承價1800萬 呎價9831元 直迫奧運站

銀行爭相放水搶攻按揭市場，加上外圍局勢略為喘定，促使今年的樓市小陽春爆炸力特別驚人，二手呎價節節上漲，而新一任特首揭盅後，二手屋苑更頻錄破頂成交。市場消息稱，老牌屋苑荔枝角美孚新邨8期中層「凸海」單位，1831方呎，剛以1800萬元易手，折合呎價達9831元，直迫奧運站帝柏海灣二手價，刷新屋苑34年來歷史新高。

新一任特首選舉後，樓市承接小陽春旺勢，氣氛持續凌厲。據市場消息指，荔枝角美孚新邨剛錄高價成交，單位爲8期百老匯街112號高層B室，面積約1831平方呎，以1800萬元獲買家承接，平均呎價達9831元，創屋苑歷史新高。

持貨逾20年升值5.8倍

據資料顯示，美孚新邨對上一宗歷史高價買賣，早於去年8月錄得，單位爲百老匯街108號高層B室，面積1831方呎，成交價1500萬元，折合呎價8192元，當時已刷新屋苑新高呎價紀錄，倘若今次傳出的「凸海」單位成交呎價9831元屬實，將比舊紀錄大幅高出20%，成爲屋苑新指標。據了解，原業主於1990年以275萬元購入單位，倘以1800萬元賣出，帳面勁賺1535萬元，升值5.8倍。

事實上，受惠外圍局勢喘定，港股近月又大幅上揚，以及銀行調低按息的影響下，推動二手樓價「拗腰」回升。據利嘉閣地產資料，今年截至3月28日，十大屋苑平均成交呎價6809元，比去年底的6338元急速反彈7.4%，爲樓價連續2季尋底後發力再升。

綜觀十大屋苑，以新界區屋苑樓價升幅最突出，當中，天水圍嘉湖山莊、觀塘麗港城及將軍澳新都城的樓價漲幅尤其突出，上述3大指標屋苑現價

◀荔枝角美孚新邨8期「凸海」單位，市傳以破頂呎價9831元易手

同時較去年底上升超過10%，而按季漲幅分別爲13.6%、10.5%及10.3%，比同期十大屋苑樓價平均漲幅高出2.9至6.2個百分點不等，領導群雄。

次季樓價仍會續尋頂

有樓市探熱針之稱的鰂魚涌太古城，最新平均呎價錄10735元，比去年底升7%，惟區內康怡花園每方呎只錄8219元，僅較去年底上升2.7%，敬陪末席。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，儘管樓市小陽春已屆尾聲，但樓市最壞時刻經已過去，新特首又已選出，政治不明朗因素消除，加上按息短期內仍會走低，相信次季樓價仍會繼續尋頂，估計次季漲幅介乎2%至3%之間。

十大屋苑平均呎價走勢

屋苑	今年3月呎價	2011年12月呎價	調幅
鰂魚涌太古城	10735元	10037元	+7.0%
鰂魚涌康怡花園	8219元	8005元	+2.7%
鴨脷洲海怡半島	8245元	7677元	+7.4%
紅磡黃埔花園	7940元	7264元	+9.3%
觀塘麗港城	6543元	5921元	+10.5%
將軍澳新都城	5898元	5348元	+10.3%
荔枝角美孚新邨	5881元	5623元	+4.6%
沙田第一城	6213元	5766元	+7.8%
天水圍嘉湖山莊	3436元	3024元	+13.6%
東涌映灣園	4980元	4716元	+5.6%

一太料超級豪宅價漲5%

二手樓價屢次破頂，究竟升勢將延續多久，地產界普遍意見分歧。第一太平戴維斯指出，銀行積極爭取按揭，加上外圍經濟波動，促使更多資金流入香港，他估計銀碼5000萬元以上的豪宅受惠，今年可望漲價5%；不過，萊坊卻預測，今年豪宅樓價料跌10%以內，中小型則跌10至15%。

第一太平戴維斯住宅銷售部資深董事張作基表示，近期銀行積極爭取按揭，增強豪宅買家信心，有關勢頭會持續1至2季，鑑於近期獨立屋買家除內地人士外，還包括俄羅斯及東歐等地買家，反映經濟波動，刺激資金流入本港，他估計5000萬元以上豪宅受惠，今年可以升價5%，但比去年8.5%升幅收窄。

另外，萊坊大中華研究部主管林浩文則說，本港樓市於去年下半年交投已呈明顯放緩，不過，鑑於住宅未來落成量有限，估計2011至2015年平均每年落成量僅14175伙，直至2016至2017年才回升至每年約2萬伙，所以，即使在新政府樓市政策未明朗下，本港樓價下跌幅度有限，他估計今年全年豪宅樓價跌幅不多於10%，惟中小型住宅跌幅則跌10至15%。

他又相信，本港樓市政策不會有太大改變，因爲倘若加息3厘，供樓負擔比率便攀至80%，所以政府不會輕易爲樓市鬆綁。被問到市場關注的內地買家佔豪宅比例，他估計價值1200萬元以上的住宅，內地客持續佔約40%，成爲支持豪宅價格的其中一種動力。

次季推盤量料創2年新高

今年首季二手樓市搶盡風頭，踏入第2季，隨着發展商啓動攻勢，市場焦點有望轉移至一手市場。地產代理預料，今年第2季一手推盤量將回升至逾3200伙，創9個季度新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，受樓市小陽春氣氛帶動，今年2月二手樓市暢旺，反映2月成交量的3月份二手註冊量，預計可達1萬宗，創2011年3月以來13個月新高，而整個第1季度二手註冊量有望回升逾50%，重上逾1.6萬宗水平。

回顧首季一手表現，鑑於市場缺乏大型新盤，今年首季推盤量維持約2400伙，該行估計首季一手私樓註冊量按季回落約20%至2800宗。展望第2季度，二手成交料持續平穩，並估計次季賣地增加，發展商推盤加快，市場焦點將會放在一手新盤上。

據美聯物業資料研究部數據顯示，今年次季鐵路項目將提供約4500個可建單位，加上政府拍賣及招標項目，共可提供可建單位數目達5900伙，而待批樓花同意書的私樓單位數目亦高達7690伙，其中多個項目都將提供約1000個單位的大型新盤供應，該行相信這些樓盤獲批預售樓花同意書後，發展商將推出市場。

現崇山現樓重推呎價萬四

新一任特首揭盅後，樓市持續強勢，發展商不甘後人，群起搶客。今年賣樓目標70億元的嘉里（00683），旗下黃大仙現崇山部署現樓重推，首批主攻第1及2座大單位，意向呎價調升至1.4萬元，同時，置地公司旗下大坑尚林、信置（00083）旗下全線新盤均趁復活節假期出擊，送出各式置業優惠，務求趁旺市盡納客源。

嘉里發展執行董事朱葉培說，現崇山正待批入伙紙，最快4月底以現樓方式重推，屆時將搭建4至5個現樓示範單位，集團計劃先推第1及2座大單位，當中3房面積由875至1400方呎，意向呎價1.4萬元，他坦言比去年造價約1.2萬至1.3萬元高少少，另特色戶面積則約2000方呎，意向呎價2萬元。

紀雲峰累賣48伙套約20億

據了解，現崇山累售500伙，套現約50億元，樓盤尚餘約400多伙，市值50億至60億元。鑑於政府近年頻推「限呎」及「限量」地皮，大單位身價更矜貴，現崇山主打大單位的第1及2座，其意向呎價亦調升。

朱葉培說，現崇山第1及2座涉不足200伙，最新目標呎價1.4萬元，他坦言比去年造價約1.2萬至1.3萬元「高少少」，而項目少量特色戶，面積約2000方呎，意向呎價則約2萬元。至於旗下跑馬地紀雲峰已賣48伙，套現18億至20億元，平均呎價2.1萬元。

提到新一任特首，他說，梁振英在房地產方面經驗豐富，預料本港樓市將平穩發展。

上林御金復活節同推

除現崇山亦步亦趨外，多個新盤貨尾趁復活節假期出擊。置地公司住宅物業香港區主管黎漢群表示，大坑上林將於復活節加推4伙，單位爲1座複式A室，買家可享價值120萬至150萬元的車位，發展商更提供12個月長成交期或即供5%樓價折扣方案。

她又謂，上林早前售出1座63樓C室複式戶，單位面積2605方呎，訂價8300萬元，折合呎價約3.18萬元，爲樓盤複式戶新高，買家爲東南亞籍用家。

此外，信置旗下全線一手盤於復活節期內，推出3888元信和酒店禮券置業優惠，該批新盤包括大角咀御金・國峯、大埔天賦海灣、九龍塘逸瓏、大埔承峰、火炭御龍山、馬鞍山銀湖天峰。

信置營業部總經理田兆源說，今年3月份新盤銷情持續，以旗下御金・國峯爲例，單計3月已售13伙，累售逾710伙；天賦海灣亦沽11伙，累售近200伙；柴灣灣景園售37伙，累售超過80%。他預計，今年復活節期間一手銷情持續，預料以天賦海灣較受注目，鑑於集團早前展開國內路演，有超過200組客戶已計劃於復活節假期來港睇樓，當中一組客人更洽購相連全海景2100平方呎單位，若落實成交涉資將逾5500萬元。

租盤Opus不排除出售

另邊廂，太古地產行政總裁郭鵬表示，旗下司徒拔道53號Opus已經落成，正在進行現樓示範單位裝修工程，最快4月底讓客戶參觀，項目大部分單位傾向出租，租金會非常之貴，現階段沒有參考水平，不過，倘若有買家洽購，不排除會出售1伙或更多。

▲嘉里朱葉培說，現崇山正待批入伙紙，最快4月底現樓推出

澳門御海售100伙再推100伙

華置（00127）澳門豪宅「御海・南灣」昨天正式於港澳兩地同時公開發售，首推100個單位，發展商昨天傍晚宣布，該盤首推之100伙單位已於即日全數售出，並加推100伙單位應市，新一批單位之平均呎價爲7188元。

此外，復活節長假期將至，各大商場力谷消費人流。華置旗下尖沙咀The ONE及銅鑼灣地帶，計劃由復活節起至5月內地黃金周開拓人流，預計在復活節黃金檔期內，The ONE的人流將達30萬，營業額達3200萬元，分別按年上升約27%及25%。

▲恒地地產策劃部總經理郭文祥（左）及恒地營業部總經理林達民 本報攝

恒地尚薈與迎海 為港首奪三星綠色建築獎

本港龍頭地產商之一的恒地（00012），旗下樓盤隨着加入綠色環保建築元素揚威北京，系內灣仔尚薈及落禾沙迎海，剛獲當地環保權威機構中國綠色建築標誌頒發三星級綠色建築評價標識大獎，屬本地首個私人發展商奪得此殊榮。恒地營業部總經理林達民率本港傳媒同赴北京分享得獎喜悅，強調稍後推售的迎海，料引入一系列的節約能源設備後必令樓盤增值，未來無論香港或內地，環保概念將會是新一代樓盤的賣點。

他指出，即將於年中開賣的迎海，加入一系列的環保及節約能源設備，包括把屋苑內外的溫度差幅減至最低，以減低熱島效應，同時達致通風效果。

與此同時，亦特別生產一批經過改良的節省水源的水喉，既能達節能兼不影響效果的雙重目的；以及每幢樓宇配合其座向，盡量將室外陽光引進室內，以加強採光度，減少開燈，大大節省電源。

林稱，參考市場數據，加入該類節能設備的樓宇，其建築費較一般高約3至5%，大多用以支付顧問費以及一次性大量購入慳電電器等。而高出的成本絕不會轉嫁予買家。

他認爲，加入環保節約設備的住宅樓盤，可爲樓盤增值之餘，同時可將一般物業的日常性開支及維護成本，由原先佔樓價高達50%至60%大幅降低30%至40%。並相信無論在香港及內地，節約設備將會是旗下新一代樓盤的賣點，而旗下樓盤亦會走環保路線。

「物流張」近1.5億掃舖位

近期二線地舖頻錄買賣，市場消息指出，資深投資者「物流張」張順宜，昨天一口氣斥資逾1.48億元，大舉掃入赤柱、佐敦及旺角數個舖位。

據了解，「物流張」新近以7000萬元購入赤柱大街一籃子物業，包括赤柱大街52至56號地下A舖，面積630方呎；毗鄰B舖面積710方呎、以及毗鄰地下高層舖位，面積2900方呎、連同1樓C室住宅單位，面積330方呎，上述物業連租約易手，現時每月租金共約30萬元，租金回報逾5厘。同時，張又以5100萬元買入旺角登打士街仁安商場14A及22號舖位，面積分別300及500方呎，兩個舖位現時月租共11.5萬元，回報率約2.7厘，此外，他再以2750萬元購入佐敦吳松街23號地下900方呎店舖，上述數項物業合共涉資約1.485億元。

另外，中原（工商舖）商舖部區域營業董事黃東雄表示，資深投資者尹柏權拆售的天水圍新北江商場地下樓面，在短短2星期內售出逾40個舖位，售價由100萬元至500萬元不等，套現逾1億元。

證券簡稱：ST珠江、ST珠江B 公告編號：2012-006
證券代碼：000505、200505

海南珠江控股股份有限公司
董事會決議公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

海南珠江控股股份有限公司董事會第十六次會議，應到董事9人，實到董事9人，會議的召開符合《公司法》、《公司章程》有關規定。會議一致通過以下決議：

一、審議通過《關於轉讓股票收益權獲得資金的議案》

同意公司將所持3325萬股西南證券流通股份及其派生權益（包括但不限於因質押股票送股、公積金轉增、拆分股權等派生的股票；基於質押股票而產生的股息、紅利；其他基於質押股票而產生的派生權益）質押給重慶國際信託有限公司（以下簡稱重慶信託）作爲擔保，重慶信託支付人民幣貳億壹仟萬元整（￥210,000,000.00）給本公司以受讓上述3325萬股西南證券無限售流通股票所對應的收益權及其派生權益，並收取10%／年的投資收益，期限爲一年。期滿後本公司支付重慶信託投資本金及投資收益後，重慶信託即可解除上述股票質押，上述股票收益權及派生權益仍歸本公司所有。

二、審議通過《關於公司2012年融資計劃的議案》

爲補充公司日常經營所需流動資金和中國雪鄉旅遊設施建設項目的資金需求，同意公司2012年以自有房產面積約9400平方米作抵押向金融機構申請約3000萬至8000萬元的融資計劃，並授權公司經營班子負責具體運作事項。

海南珠江控股股份有限公司
董 事 會
二〇一二年三月二十九日

證券簡稱：ST珠江、ST珠江B 公告編號：2012-007
證券代碼：000505、200505

海南珠江控股股份有限公司
關於轉讓股票收益權獲得資金的公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

風險提示：本次交易實質是本公司通過以持有的3325萬股西南證券股份有限公司（以下簡稱「西南證券」）無限售流通股所對應的收益權在約定期內轉讓的方式，獲得重慶國際信託有限公司提供的投資資金。如果約定期滿後公司未能支付其投資本金和投資收益，重慶國際信託有限公司將要求本公司通過股票二級市場賣出上述股票用以支付其本金和投資收益。

●交易內容：本公司與重慶國際信託有限公司（以下簡稱「重慶信託」）簽訂《股票收益權轉讓協議》和《股份質押合同》，約定公司將所持3325萬股西南證券流通股份及其派生權益（包括但不限於因質押股票送股、公積金轉增、拆分股權等派生的股票；基於質押股票而產生的股息、紅利；其他基於質押股票而產生的派生權益）質押給重慶國際信託有限公司（以下簡稱重慶信託），重慶信託支付人民幣貳億壹仟萬元整（￥210,000,000.00）給本公司以受讓上述3325萬股西南證券無限售流通股票所對應的收益權及其派生權益，並收取10%／年的投資收益，期限爲一年。期滿後本公司支付重慶信託投資本金及投資收益後，重慶信託即可解除上述股票質押，上述股票收益權及派生權益仍歸本公司所有。

●本次交易不構成關聯交易，不涉及重大資產重組。

一、交易概述：

公司於2012年3月29日與重慶信託簽訂《股票收益權轉讓協議》和《上市公司股份質押合同》，協議約定，自協議簽訂日起12個月內，重慶信託受讓本公司所持3325萬股西南證券股票的收益權及該部分股票在約定的期限內因西南證券實施分配方案送股、公積金轉增、拆分股票等派生的股份、通過中國證券登記結算有限責任公司上海分公司發放的現金紅利等對應的收益權，並支付轉讓價款總計人民幣貳億壹仟萬元（￥210,000,000.00）給本公司。本公司將持有的3325萬股西南證券無限售股票質押給重慶信託作爲擔保，期滿一年後本公司支付重慶國際信託有限公司貳億壹仟萬元投資本金及10%／年的投資收益，上述股票收益權及派生權益仍歸本公司所有。

二、本次交易的審批程序：

1、本公司第六屆董事會第十六次會議於2012年3月29日以通訊方式召開，本次會議應到董事9名，實際到會董事9名，會議的召開符合《公司法》、《公司章程》有關規定，會議一致同意本公司與重慶信託簽訂《股票收益權轉讓協議》和《上市公司股權質押合同》。根據公司章程相關規定，本次交易無需提交股東大會審議。

2、獨立董事意見：

本公司獨立董事對本次會議審議的《股票收益權轉讓協議》和《上市公司股權質押合同》發表如下獨立意見：

同意公司與重慶國際信託有限公司簽訂《股票收益權轉讓協議》和《上市公司股權質押合同》，公司將所持3325萬股西南證券無限售流通股份及其派生權益（包括但不限於因質押股票送股、公積金轉增、拆分股權等派生的股票；基於質押股票而產生的股息、紅利；其他基於質押股票而產生的派生權益）質押給重慶國際信託有限公司（以下簡稱重慶信託）作爲擔保，重慶信託支付人民幣貳億壹仟萬元整（￥210,000,000.00）給本公司以受讓上述3325萬股西南證券無限售流通股票所對應的收益權及其派生權益，並收取10%／年的投資收益，期限爲一年。期滿後本公司支付重慶信託投資本金及投資收益後，重慶信託即可解除上述股票質押，上述股票收益權及派生權益仍歸本公司所有。

本次交易有利於公司的長期發展，沒有損害公司及公司股東尤其是中小股東的利益。本次交易符合《公司章程》和法律、法規及規範性文件的規定，審議程序符合《上市規則》和《公司章程》的規定。

三、交易標的的基本情況：

本次交易的標的爲公司所持西南證券3325萬無限售流通股份所對應的收益權及該股票因西南證券實施分配方案送股、公積金轉增、拆分股票等派生的股份、通過中國證券登記結算有限責任公司上海分公司發放的現金紅利等對應的收益權。

四、交易對方的基本情況：

1、重慶國際信託有限公司成立於1984年，註冊資本24.3873億元，資本實力位居全國信託公司前列，是中西部最大的信託公司。

2、本公司與重慶信託公司之間不存在關聯關係。

3、重慶信託與本公司及公司的前十名股東在產權、業務、資產、債權債務、人員等方面不存在任何關係，也未有其他可能造成本公司對其利益傾斜的其他關係。

五、交易合同的主要內容及定價情況：

1、交易合同的主要內容：公司將所持3325萬股西南證券流通股份及其派生權益（包括但不限於因質押股票送股、公積金轉增、拆分股權等派生的股票；基於質押股票而產生的股息、紅利；其他基於質押股票而產生的派生權益）質押給重慶國際信託有限公司（以下簡稱重慶信託）作爲擔保，重慶信託支付人民幣貳億壹仟萬元整（￥210,000,000.00）給本公司以受讓上述3325萬股西南證券無限售流通股票所對應的收益權及其派生權益，並收取10%／年的投資收益，期限爲一年。期滿後本公司支付重慶信託投資本金及投資收益後，重慶信託即可解除上述股票質押，上述股票收益權及派生權益仍歸本公司所有。

公司同意在上述股票收益權轉讓期間，因西南證券實施分配時，上述股票享有的全部紅利（包括現金紅利）和其他衍生收益將轉入重慶信託帳戶。期滿後可相應沖減公司應付重慶信託資金佔用費最近一期支付日的支付金額。

2、定價情況

由於國家對房地產行業的政策調控，銀行和信託貸款對房地產行業也大幅度調高了門檻，作爲以房地產業爲主營業務的公司，目前爲開發建設房地產項目向銀行融資的難度非常大。爲了公司的正常經營和發展，公司一直在努力通過各種合理渠道進行融資。

本次交易中公司支付10%／年的投資收益給重慶信託，由雙方協商確定。本公司認爲通過轉讓股票收益權獲得上述資金可有效解決公司面臨的資金困難，對公司的長期發展有利。

六、本次交易無其他安排。交易完成後不會產生關聯交易，不會產生同業競爭。

七、本次交易的目的和對公司的影響

交易的目的：本次所融資金將用於償還原有債務。本次交易將有利於公司長期發展。

八、備查文件

1、第六屆董事會第十六次會議決議；

2、獨立董事意見書；

3、《股票收益權轉讓協議》；

4、《上市公司股份質押合同》

特此公告。

海南珠江控股股份有限公司
董 事 會
二〇一二年三月二十九日

證券簡稱：ST珠江、ST珠江B 公告編號：2012-008
證券代碼：000505、200505

海南珠江控股股份有限公司
股權解押的公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

鑒於本公司2010年9月29日向重慶國際信託有限公司（以下簡稱「重慶信託」）申請了信託貸款，並將持有的西南證券3325萬流通股質押給重慶信託。具體內容詳見本公司2010年9月29日和2010年9月30日刊登在《中國證券報》、香港《大公報》、巨潮資訊網（http://www.cninfo.com.cn）上的公司公告。今公司收到《中國證券登記結算有限責任公司上海分公司證券質押登記解除通知書》，重慶信託已與2012年3月28日解除上述本公司所屬西南證券3325萬股流通股的質押。

特此公告。

海南珠江控股股份有限公司
董 事 會
二〇一二年三月二十九日

證券簡稱：沙隆達A、沙隆達B 證券代碼：000553、200553 公告編號：2012-015

湖北沙隆達股份有限公司
重大資產重組進展及延期復牌公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

公司實際控制人中國化工農化總公司正在籌劃涉及本公司的重大資產重組事項，公司已於2012年2月10日披露了《因重大事項的停牌公告》，公司股票自2月10日開市起停牌。公司於2月17日發布了《重大資產重組停牌公告》，2月24日、3月2日披露了《重大資產重組進展公告》，3月9日發布了《重大資產重組進展及延期復牌公告》，3月16日、23日披露了《重大資產重組進展公告》。

一、重組進展及延期復牌事由

根據國有資產管理的有關規定，本次重大重組事項尚需履行內部審核程序，截至本公告發布之日，該重大事項國資委正在審核過程中，因受清明節假期調整工作日的影響，國資委給予明確意見的時間將延後。由於重組過程仍存在不確定性，爲維護投資者利益，經公司申請，公司股票將繼續停牌。公司預計將於不晚於2012年4月23日披露符合第26號格式準則要求的重大資產重組預案。公司董事會對延期復牌帶來的不便向廣大投資者致歉。

若公司未能在上述期限內召開董事會審議並披露相關事項，公司將根據重組推進情況確定是否向深圳證券交易所申請延期復牌；公司未提出延期復牌申請或未獲同意的，公司證券將於2012年4月23日恢復交易，公司和中國化工農化總公司承諾在證券恢復交易後3個月內不再籌劃重大資產重組事項。

二、停牌期間安排

公司自停牌之日已按照相關規定，積極開展各項工作，履行必要的報批和審議程序，督促聘請的獨立財務顧問等中介機構加快工作。

三、必要風險提示

前述重大資產重組事項尚存較大不確定性，敬請廣大投資者注意投資風險。公司發布的信息以在指定的信息披露媒體《證券時報》、《中國證券報》、《大公報》和巨潮網（www.cninfo.com.cn）刊登的公告爲準。

四、備查文件

經公司董事長簽字的停牌申請。

特此公告

湖北沙隆達股份有限公司董事會
二〇一二年三月二十九日