

新工沽銅鑼灣三層舖套 11.5億

商舖市場巨額成交不斷，新工投資（00666）放售的銅鑼灣波斯富街寶榮大樓三層舖位，剛獲資深投資者劉軍或相關人士豪擲 11.5 億元購入。該舖位為年初至今成交金額最大的舖位，同時亦為去年領匯（00823）收購南豐廣場之後，金額最貴的商舖成交。新工投資沽舖後勁賺 8 億元，賺幅達 2.3 倍。

億元投資客接貨

年初以來大額舖位成交不斷，市場剛錄得今年涉及金額最多的舖位成交。中原（工商舖）商舖部董事黃偉基表示，早前推出招標的銅鑼灣波斯富街 108 至 120 號寶榮大樓地下 A 及 B 號舖、1 及 2 樓及 12 樓 S 室及平台，在截標前以 11.5 億元售出，以總建築面積 23932 方呎計算，成交呎價 4.8 萬元。

黃偉基稱，買家一直對銅鑼灣區零售物業有

興趣，打算將上址用作長線投資用途，物業正叫價 500 萬元在市場招租。據了解，豪擲巨款入市的買家為資深投資者劉軍或其相關人士。資料顯示，劉軍活躍在本港物業市場，每次買入的物業動輒逾億元。

最近一次入市為斥資 2.5 億元，向新地（00016）購入筲箕灣譽都兩層商舖；2010 年 8 月亦曾以 1.43 億元購入尖沙咀加連威老道 42 號地舖。劉軍購舖多以長線投資為主，近年沽出舖位僅有觀塘裕民坊美都大廈地下 2、3A 至 3B、6 至 11 號舖，舖位於去年 11 月以 1.77 億元獲市建局收購，該舖 6 年間升值逾倍。

物業 7 年身價漲 8 億

至於沽出舖位的新工投資，則在 2005 年中以共 3.5 億元購入寶榮大樓物業，其後將物業改裝成潮流商場 TIMEPLUS，其後再租予日本時



▲新工投資在 2005 年以共 3.5 億元購入上址，是次轉售帳面勁賺 8 億元

裝品牌 JFT，是次轉售帳面勁賺 8 億元，物業 7 年間升值 2.3 倍。翻查資料，歷年逾 10 億元商舖成交數目不多，對上宗要追溯至去年，當時領匯以 11.7 億元購入南豐廣場商場。雖然是次成交的涉及金額未能刷新近年新高，但成交價遠遠拋離今年其他商舖成交。例如資深投資者「波叔」鄧成波，早前向信德（00242）購入尖沙咀星

年初至今部分大額舖位成交

買家	物業	面積 (方呎)	成交價 (元)
劉軍	銅鑼灣寶榮大樓地下 A 及 B 號舖、1 及 2 樓等	23,932	11.50 億
鄧成波	尖沙咀星光行部分地庫商舖、地下 5B 號舖等	28,449	6.45 億
尹柏權	荃灣海壩街新中國貨舊址及部分住宅單位	24,000	4.85 億
資本策略	深水埗黃金中心地庫、地下及 1 樓	28,000	4.80 億

光行地庫商場，成交價約 6.45 億元；資本策略（00497）以 4.8 億元購入深水埗黃金中心商場，成交金額亦不及是次成交的一半。

另外，土地註冊處資料顯示，滙豐仁樂大廈部分低層及一樓，上月中以約 1.02 億元易手，賣方於 1988 年 3 月以 1650 萬元入市，現轉手獲利 8548 萬元，賺幅達 5.18 倍。

傳君臨呎價 5.5 萬貴絕九龍

樓價急升仍未見頂，九龍站新高陸續來。市場消息，君臨天下極高層複式 B 室剛以 1.6 億元沽出，呎價 5.48 萬元，創九龍區呎價新高，較凱旋門大宅門分層新高的 4.99 萬元，再高 10%。

九龍站不足兩周內兩度破頂，市場消息，君臨天下 2 座頂層複式 B 室，面積 2922 呎，剛以 1.6 億元沽出，呎價 5.48 萬元再創屋苑以至整個九龍的呎價新高。

補習天王現代教育主席吳錦倫，上月底以 1.25 億元沽出凱旋門大宅門 2517 方呎單位，呎價 49660 元破盡屋苑，以及九龍豪宅標準戶史上新高。

此外，土地註冊處資料顯示，何文田京士柏山 20 號屋於 4 月 20 日以 9000 萬元沽，面積 4268 方呎，呎價約 2.1 萬元，登記業主為中原創辦人施永青持有的公司。該公司於 2007 年以 7138 萬元購入，帳面獲利近 1900 萬元，升值 26%。另消息指新地（00016）新蒲崗譽，港灣剛沽出 1A 座中層 A 室，售價 2520 萬元，呎價約 1.24 萬元。

測量師：鶴園街商住無衝突

長實（00001）申請把紅磡鶴園街康力投資大廈改劃「住宅」，今天城規會開閩，儘管規劃署擔心有關申請獲批，將削弱紅磡商業區優勢，開創不良先例，但有測量師卻突然開腔表示，紅磡是一個商住混合的社區，兩者並無衝突。

宏基測量師行董事陳昌傑表示，近日收到傳媒就紅磡鶴園街申請的查詢，遂主動發表意見，強調公司於是次申請上並無特別角色。紅磡是一個住宅商業混合的社區，住宅發展可以與商業兼容，兩者並無衝突，有關申請可增加住宅供應，發展商願意提供「限呎」及香港市民優先購買的條款，可回應社會訴求。不過，規劃署則認為，儘管上述申請有其可取之處，可以提高住宅供應，但改劃會影響紅磡商業區的完整性，倘若一旦批出，擔心會開創不良先例，最終令紅磡商業用地逐步減少，削弱了商業區的競爭力。

另外，恒地（00012）申請修訂屯門藍地福亨村發展方案，擬建 12 幢住宅，合共 146 伙，個案亦於今天審議，鑑於修訂後的總樓面沒有增加，申請人只是透過減少單位數量 16 伙至 146 伙，從而增加平均單位面積 8%至 588 方呎，在整體規劃合乎意向之下，規劃署不反對有關申請。

黃錦康：必出席美聯股東會

美聯集團（01200）早前出現一連串人事變動，剛離任的前副主席黃錦康稱，辭職是因為家人離世等個人原因。他又謂，一定會以股東身份出席月底美聯的股東會，以決定是否行使早前獲得 300 多萬股購股權。

早前有美聯物業代理圍堵該行總部，然後該公司出現一連串人事變動，提早離任的美聯前副主席黃錦康昨首度開腔回應事件。黃錦康表示，3 月時兒子因腦癌逝世，雖然希望可以留任至 5 月底，但當時狀態「頂唔到」所以辭職，強調辭職純粹因為個人原因。

至於當時有傳言指黃錦康率眾「兵變」，黃錦康強調並無其事，聲言「有生之年一定會追究發放流言的人」，但不會追究傳媒責任。另一方面，美聯集團主席黃建業日前接受報章訪問直言並無「兵變」一事，黃錦康認為黃建業亦應該還他清白。另外，黃錦康在出任美聯執董時，獲得 300 多萬股購股權。黃錦康稱，一定會出席美聯在 5 月底舉辦的股東會，「睇下鐵三角管理層係點」，再決定是否行使購股權。

新盤癲價 肆然複式 5 萬僅次天匯

瓏門天池屋呎價追西半山

淺水灣地皮高價效應，令熾熱樓市更是火上加油，全城新盤開「癲價」。太古地產（01972）西半山肆然（肆，音津，玉名）壹推 30 伙，複式呎價 5 萬元直迫山頂僅次干德道 39 號天匯；新地屯門瓏門更誇張，天池屋意向呎價 2.75 萬元，與肆然睇齊，挑戰新界西北區分層新高。

太古地產部署多時的西半山肆然，堪稱毗鄰同系蔚然的延續篇，全部 30 伙「曬冷」盡推，平均呎價 27951 元標準單位面積由 2640 至 2728 方呎，呎價 2.1 萬至 3.5 萬元，其中 39 及 40 樓屬樓盤獨一無二的複式單位，面積 4450 方呎，呎價 50562 元，售價 2.25 億元，直迫山頂價，僅次於同區天匯去年以 3.6 億元沽出的 66A 室半複式戶，呎價近 6.4 萬元。30 個單位售罄可套現 23.3 億元。

區內代理指出，肆然低層單位已有開揚海景，相對售價比想像中克制，唯單位大碼，涉及銀碼動輒逾半億，需時消化，預料樓盤絕不會快速清貨。

與此同時，肆然單位售價較蔚然年前開賣售價貴 17%。市場消息指出，該盤已於上周六接受預留，據悉 11、15、29 及 36 樓單位已獲預留。

瓏門屬新地重頭戲，亦為西鐵上蓋的大型項目之一，月內有機會對撼馬鐵上蓋濠岸 8 號及將軍澳峻澄，雖然樓盤未出售樓紙，發展商催谷宣傳分外肉緊。新地執行董事雷霆表示，瓏門天池屋只得 3 伙，分佈 1 至 3 座，計劃先推介 1 座頂層 47 及 48 樓，面積約 2600 方呎，連 1500 呎室外面積，齊價 7000 萬元，意向呎價 2.75 萬元。



◀雷霆（右）稱瓏門天池屋只得 3 伙，極之珍貴，旁為副總經理胡致遠

西半山新盤肆然平均呎價也僅 2.79 萬元，瓏門天池屋竟叫價 2.75 萬元，呎價等同西半山樓價，市場意見認為誇張。

淺水灣呎價 3.9 萬元，雖未膺地王，但呎價相當不俗，刺激港島豪宅成交，市場消息，置地大坑上林昨單日連沽 3 伙，其中兩間為複式戶 C 室，面積約 2600 方呎，呎價 2.75 萬及 2.5 萬元，共涉資 1.4 億元，另 1 伙為標準單位，呎價 2.21 萬元；毗鄰的新世界（00066）大坑春暉 8 號單日亦沽出 3 伙；而永泰地產

肆然個別單位售價

單位	面積 (方呎)	呎價 (元)	訂價 (萬元)	備註
8 樓	2,728	21,000	5,728.8	標準單位最平呎價及售價
38 樓	2,728	35,000	9,548.0	標準單位最貴呎價及售價
39 及 40 樓複式	4,450	50,562	22,500.1	屋苑最貴價單位

（00369）久未有交投的大坑理華，以 1558.7 萬元售出高層 D 室，面積 838 方呎，呎價 1.86 萬元；嘉華國際（00173）董事（營業及市場策劃）陳玉成表示，黃竹坑深灣 9 號沽出 2 座中層 B 室，面積 1593 方呎，售價 3117 萬元，呎價近 2 萬元，買家為南區換樓客。

長安邨誕新公屋王

私樓價格持續破頂，迫使基層購買力流入公屋二手市場，帶動公屋造價亦節節上漲。今年 4 月份公屋二手買賣登記達 41 宗，其中價值逾 100 萬元的個案佔 33 宗，最貴為青衣長安邨一個 626 方呎單位，以 285 萬元賣出，呎價高見 4553 元，膺全港公屋樓王。

據土地註冊處資料，今年 4 月份公屋二手買賣登記達 41 宗，按月大升 24%；涉及金額近 5636 萬元，按月上升 15%，登記量值均創近 9 個月新高。

上月公屋二手交投顯著向好，個別屋邨更備受用家追捧，其中黃大仙竹園北邨單月便錄得 4 宗買賣登記，成為上月活躍成交租置屋邨之首。此外，黃大仙下邨、沙田廣源邨、粉嶺華明邨及屯門田景邨則同以 3 宗買賣登記，並列次席。

樓價攀升，公屋亦迫落後，價值逾 100 萬元的二手轉讓個案增多，上月共錄 33 宗，較 3 月份的 29 宗增加 14%，其中價值最貴重為青衣長安邨安江樓 1909

室的成交，建築面積 626 方呎，作價 285 萬元，每呎售價 4553 元，取代原有的黃大仙下邨龍澤樓 2003 室，榮登公屋樓王。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，儘管樓市旺勢已於上月開始減弱，但二手盤源仍然短缺，不少潛在購買力仍未釋放，相信入場費較低的二手公屋單位，將繼續成為基層用家首選入市目標，他估計 5 月份公屋二手買賣持續暢旺，登記量可望攀升至 45 宗或以上水平。

曹魏故都留遺韻 歷史名城譜華章

河南許昌打造三國旅遊文化品牌

四月的許昌，春潮湧動，生機勃發。中國（許昌）第六屆國際三國文化旅遊周在「中國三國文化之鄉」河南許昌舉行，來自海內外的各界嘉賓喜聚許昌，共同領略三國文化的獨特魅力，共同見證許昌發展的鏗鏘步伐。

本報記者 李景、楚長城

今屆國際三國文化旅遊周以「曹魏風 三國情 中原行」為主題，旨在繼續深入挖掘三國文化，整合河南省以許昌為中心的三國文化旅遊資源，着力打造河南省三國旅遊文化品牌形象，促使許昌成為三國文化研究的重要陣地和旅遊目的地，吸引更多的遊客和客商來許昌觀光旅遊、投資創業。

活動精彩紛呈展現獨特魅力

許昌地處中原之中，是中華民族和華夏文明的重要發祥地之一。尤其漢魏時期的輝煌歷史早已成為許昌獨特的人文資源，雖歷經千年，歷史猶存，傳說故事、遺址遺址比比皆是，「春秋樓」、「灞陵橋」、「毓秀台」、「運糧河」等，成為三國文化最為真實、多彩的注腳。「中國三國文化之鄉



許昌市委書記李亞在開幕式上致辭

」已成為許昌引以為榮的城市名片之一。

本屆國際三國文化旅遊周自 4 月 28 日持續至 5 月 4 日。在為期一周的舉辦期間，通過精彩紛呈的活動內容，充分展現許昌三國文化的深厚底蘊和獨特魅力：

知名學者余秋雨做客許昌，縱論曹魏文化今昔，數百名觀眾連呼「过瘾」；百名港澳台客商來到許昌，盛讚許昌宜居宜業的投資環境，簽下總額達 114.8 億元的大單；傳承千年的古技藝亮相灞陵橋，大型歌舞史詩劇《魏武揮鞭》充滿視覺震撼……

本報參與 吸引百名港澳台客商

最是一年春好時，花開時節喜迎賓。由大公報參與的「百名港澳台客商看許昌」活動，吸引來自全國各地的百餘名港澳台客商，旨在進一步密切許昌與港澳台客商聯繫，讓更多企業家了解許昌、投資許昌，在合作中共贏未來。

經大公報積極邀請，全國政協委員、香港大實（集團）有限公司董事局主席、太平紳士施展熊及其夫人參加今次活動。

施展熊說，許昌的文化、生態給他留下了深刻印象。尤為難能可貴的是，許昌在保持經濟高速發展的同時，兼顧了歷史文化



全國政協委員、香港大實（集團）有限公司董事局主席、太平紳士施展熊（左三）及其夫人參加了「百名港澳台客商看許昌」活動（趙志真攝）

的傳承開發、生態環境的保護，體現了發展的眼界與遠見，也使許昌具有了獨特的魅力和巨大的發展潛力。

提升為國際三國文化旅遊周

許昌市委書記李亞告訴記者，作為中部地區乃至全國知名的節會品牌，許昌三國文化周已連續舉辦五屆，是許昌弘揚三國文化、提升文化旅游產業、加強經貿合作的發展平台；更是許昌在中原經濟區建設中力爭率先崛起、勇於承擔華夏歷史文明傳承與創新重任的重大舉措。

李亞說，為進一步提升三國文化周的影響力、輻射力、帶動力，三國文化周今年提升為國際三國文化旅遊周，內涵更加豐富，外延進一步擴展，並與「百名港澳台客商看許昌」活動集中舉辦，致力於推動文化和旅遊、文化和經濟的完美結合，形成文化建設與經濟發展互促共進的良好局面。

當中原經濟區的巨艦起航，當文化旅游融合發展的列車駛來，連續舉辦六屆的三國文化旅遊周，正成為許昌熠熠閃光的文化旅遊名片，逐步走向世界！