

青發里准建低密度洋房

小攬新盤

低密度洋房備受追捧，華懋瞄準時機加快發展捕捉升浪，集團於二〇〇七年以7.8億元投得的青山公路小欖青發里地皮，剛獲屋宇署批准興建16幢洋房和19幢分層豪宅，總樓面接近23.7萬方呎，勢成為區內矚目花園豪宅項目；另土瓜灣好收成空運中心則獲准建3幢34層高商住大廈，合共提供逾50萬呎住宅樓面。

屋

屋宇署十一月份共批出20份建築圖則，當中以小欖青發里和土瓜灣好收成空運中心項目較為矚目。據屋宇署資料，華懋位於小欖青發里的項目，獲批准建16幢3層高洋房（另設一層停車場），以及19幢6層高的低密度豪宅，另設1幢3層高住客會所，提供住宅總樓面近23.7萬方呎。

事實上，青發里地皮為華懋早於〇七年以7.8億元投得，每呎樓面地價3271元。該集團售樓部經理吳崇武於拍賣會後表示，青發里項目總投資額約12億元，計劃3至4年後推出，分層單位意向呎價5500元。

同時，系內廣東道1131至1135號地盤，則獲批准1幢19層高酒店，提供總樓面約4.3萬方呎。

太古坊甲廈申請重建

至於土瓜灣木廠街7號及宋皇臺道70至78號的好收成空運中心，獲准建3幢34層高商住大廈，物業建於6層平台之上，住宅總樓面約50.9萬方呎。

豪宅市道熾熱，多個矚貴洋房項目亦獲批准，例如置地旗下壽山村道18A號，剛獲批准

1幢3層獨立屋，面積達6635方呎；另惠記持有的喇沙利道55至55A號，則准建2幢4層高洋房，總樓面約2.5萬方呎。

屋宇署同時公布，上月獲准動工的建築工程項目共16個，提供住宅總樓面達97萬方呎，涉及827個單位；非住宅用途的建築總樓面則達78.8萬方呎。該署上月發出十一份入伙紙，當中香港佔4份、九龍佔2份及新界佔5份。

另一邊廂，太古地產積極把太古坊一帶打造成新式甲級商廈王國。該集團剛向城規會申請，把太古坊內和城大廈、康和大廈及常盛大廈重建，擬建2幢樓高51層（包括4層地庫）及46層（包括3層地庫）的甲級商廈，建築物高度分別達195米及225米（主水平基準以上，下同），重建後可提供達101萬方呎寫字樓樓面，休憩用地不少於68890方呎。

恒地再申請京華道項目

同時，恒地就北角京華道14至30號再度向城規會提交發展申請，擬建1幢集合辦公室、食肆、商店及服務行業於一身的物業，總樓面約33萬方呎，建築物高度26層（包括2層地庫）。

屋宇署昨日批出主要建築圖則

項目地點	規模	高度	發展商
小欖青發里	16幢洋房	3層（另設1層停車場）	華懋
	19幢分層住宅	6層	
好收成空運中心	3幢商住物業	34層（另設6層平台）	—
喇沙利道55至55A號	2幢住宅	4層	惠記
壽山村道18A號	1幢洋房	3層	置地
廣東道1131至1135號	1幢酒店	19層	華懋

太古地產積極把太古坊一帶打造成新式甲級商廈王國

上月動工僅6伙劇跌99%

發展商隨土地供應不足拖慢施工進度，今年首11個月動工量僅6887伙，創屋宇署有紀錄以來次低，另外，十一月份僅得1個項目涉6個單位動工，較十月份劇跌99%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，發展商施工進度持續緩慢，十一月份全港僅得1個私宅涉6伙動工（按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準），較十月份的1747伙銳減99%，並創今年單月次低紀錄外，首11個月累積動工單位數量亦只得6887伙，相比



上月動工僅6伙劇跌99%

去年同期的6987伙還要少，數值之低乃僅次於二〇〇五年同期的5221伙，創下自屋宇署一九九六年開始公布數據以來的每年同期的次低紀錄。

資料顯示，該個動工私宅為淺水灣海灘道6號，涉及單位只得6伙，單位實用面積介乎56.9至137.1平方米。

連同上述項目在內，今年首11個月動工的6887伙私宅單位中，新界區單位所佔數量仍然最多，9個項目合共提供4026伙，佔全

港整體動工私宅數量的58.5%，主要供應來自兩個逾千伙的大型項目將軍澳日出康城第3期發展（1648伙）及馬鞍山77區項目（1143伙），而元朗洪水橋項目（DD121 Lot 2064）亦佔734伙。

九龍區方面，則有11個項目動工，涉及單位數量2289伙，主要供應來自黃大仙親仁街3號項目（990伙）及大角咀海輝道項目（663伙）。港島區方面，則有14個項目動工，涉及單位數量572伙、規模最大屬於灣仔活道16至34號項目，單位數量130伙。

周滿傑又預期，市場僅餘些中小型項目，料今年私宅動工數量最多只可達到8600伙水平。



第一城表現標青

第一城單月交投海嘯後新高

二手市場交投迅速谷底回升，上車天堂沙田第一城表現勇猛，單計今月已錄得183宗成交，破海嘯後新高。

中原地產沙田第一城分行A組高級分區經理黎宗文表示，沙田第一城本月至今暫錄約183交投，破海嘯後新高，買家加快入市步伐致交投氣氛暢旺，新近第一城48座中層A室，面積395平方呎，成交價為165萬元，折合平均呎價4177元，買家為新婚客，有感單位間隔實用，造價合理，購入作新居，原業主一九九六年以155萬元購入，持貨13年，是次轉手獲利10萬元，單位升值6.5%。

中原地產泓景臺A組高級分行經理許永生表示，本月至今西九四小龍暫錄得約110宗成交，為年中後新高。一名業主順利沽出其昇悅居高層山景戶，持貨5年即獲利114萬元離場，該宗成交單位為昇悅居8座高層F室，面積886平方呎，3房連套房間隔，單位享開揚山景，以462萬元易手，呎價5214元。

香港置業一號銀海分行高級營業經理麥國良表示，在一手市場欠缺焦點新盤推出，加上

有不少買家打算趕及年尾入市下，購買力明顯回流到二手市場，各區屋苑本月交投明顯較上月轉活，其中受惠多項鐵路項目帶動，奧運站各屋苑本月的交投亦見活躍，而奧運三寶的維港灣、帝柏海灣及柏景灣迄今合共錄得約70宗二手成交，並以維港灣表現較為突出，錄得約30宗二手成交，較上月同期上升約1.5倍，次為柏景灣，本月錄得約25宗二手成交，較上月同期上升約92%。

香港置業淘大商場分行營業經理陳偉章表示，淘大花園本月的睇樓量亦見活躍，睇樓量較上月同期急升30%，即使普通業主叫價進取，除出現封盤外，亦出現反價約2%，個別達10%的情況，但由於入場銀碼始終較細，故吸引不少用家入市，部分亦願意追價，最高至5萬元入市。另外，由於淘大花園現時的租金已達16.5元至17元水平，升幅較年初升逾20%，加上租金回報已穩企4厘至4.5厘，故亦吸引不少長線投資客入市，淘大花園本月暫錄得約64宗二手成交，較上月同期上升約33%，而平均呎價約4260元。



嘉里部署多時的西營盤縉城峰為搶飲二〇一〇年新盤頭啖湯，鐵定一月十日或之前開賣

環境影響評估條例（第499章）

根據第5.(1)(b)條及第5.(11)條申請准許直接申請環境許可證

《悅佳有限公司》已根據環境影響評估條例第5.(1)(b)條及第5.(11)條的規定，就《沿馬鞍山村路在馬鞍山郊野公園內的沿路斜坡改善工程》向環境保護署署長提交一份准許直接申請環境許可證的申請。

一份由申請人擬備的工程項目簡介，現由2009年12月30日至2010年1月12日期間，存放於下列地點以供查閱：

- 香港灣仔軒尼詩道130號恆順中心27樓環境保護署環境影響評估條例登記冊辦事處（開放時間：星期一至五上午9時至下午5時，星期六、日及公眾假期休息）；
- 香港灣仔皇后大道東221號灣仔環境資源中心（開放時間：星期一至日上午10時至下午5時，星期二及公眾假期休息）；
- 新界荃灣德華街德華公園荃灣環境資源中心（開放時間：星期一至二、四、五及六上午9時30分至下午1時及下午2時至6時30分；星期三下午2時至6時30分）；
- 新界粉嶺聯和墟和滿街9號御庭軒政府綜合大樓2樓粉嶺環境資源中心（開放時間：星期二至日上午10時至下午5時，星期一及公眾假期休息）；
- 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署地下沙田民政事務署—沙田諮詢服務中心（開放時間：星期一至五上午9時至下午7時，星期六、日及公眾假期休息）；及
- 環境影響評估條例的網頁（<http://www.epd.gov.hk/eia>）。

公眾人士可於本廣告刊登14日內，就環境影響評估程序的技術備忘錄所涵蓋的環境問題，向環境保護署署長提出關於該工程項目簡介的意見。技術備忘錄可向環境影響評估條例登記冊辦事處索取或從環境影響評估條例的網頁下載。公眾人士所提出的意見，可能轉交任何參與處理申請的有關方面人士。所有書面意見應以郵遞、傳真或電郵方式送交下列地址：

香港灣仔軒尼詩道130號
恆順中心27樓
環境保護署
環境影響評估條例登記冊辦事處
圖文傳真：21470894
電郵地址：eiacomment@epd.gov.hk
2009年12月30日

證券代碼：600604 證券簡稱：*ST二紡 編號：臨2009-037
證券代碼：900902 證券簡稱：*ST二紡B

上海二紡機股份有限公司重大資產重組進展公告

本公司及董事會全體成員保證本公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏承擔個別及連帶責任。

上海二紡機股份有限公司（以下簡稱：公司）於2009年9月2日在《上海證券報》和香港《大公報》披露了《上海二紡機股份有限公司重大資產重組暨關聯交易預案》，公司股票已於該日復牌。公司本次重大資產重組，尚需滿足多項審批或核准後才能實施，其中包括並不限於公司召開關於重大資產重組的第二次董事會審議通過相關議案，公司股東大會對重大資產重組的審議通過，有權國家資產監督管理部門和中國證監會對公司重大資產重組的審批批准等。

近日，公司收到了國務院國有資產監督管理委員會（以下簡稱：「國務院國資委」）下發的國資產權[2009]1220號批覆文件，「國務院國資委就公司國有股東所持股份無償劃轉涉及的國有股權管理的有關問題作了批覆，詳見公司於2009年11月20日刊登在《上海證券報》、香港《大公報》和上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）上的公告。」

目前，公司進行的重大資產重組尚不存在可能導致中止或者對重大資產重組方案作出實質性變更的相關事項。公司和本次重大資產重組所涉及的相關方正配合有關中介機構對重大資產重組涉及的標的資產進行審計、評估等有關工作，上述工作完成後，公司將召開重大資產重組的第二次董事會審議重大資產重組的相關事項，待董事會審議通過之後，公司董事會將發出召開股東大會的通知。在發出召開股東大會的通知前，公司董事會每隔30日就本次重大資產重組的最新進展情況予以公告。

公司信息披露網站為上海證券交易所網站：www.sse.com.cn，指定信息披露報紙為《上海證券報》、香港《大公報》，公司信息披露以上述網站、報刊為準。公司本次重大資產重組方案能否最終成功實施，尚存在不確定性，敬請廣大投資者注意投資風險。特此公告。

上海二紡機股份有限公司董事會
2009年12月29日

證券代碼：600604 證券簡稱：*ST二紡 編號：臨2009-038
證券代碼：900902 證券簡稱：*ST二紡B

上海二紡機股份有限公司

關於申請撤銷退市風險警示並實施其他特別處理的公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏承擔個別及連帶責任。

由於本公司2006年和2007年連續兩個會計年度的審計報告

結果顯示淨利潤均為虧損，根據《上海證券交易所股票上市規則》的有關規定，公司股票交易於2008年3月18日被上海證券交易所實施退市風險警示特別處理。

本公司於2009年4月11日披露2008年年度報告，經立信會計師事務所有限公司審計並為本公司出具了標準無保留意見的審計報告，報告顯示本公司2008年度實現的歸屬於上市公司股東的淨利潤為9,556,404.40元，歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益後的淨利潤為-89,150,824.56元。因公司持續經營存在重大不確定性，未於2008年年度報告披露退市風險警示。現公司提出的重大資產重組方案如預期實施，持續經營將向有利方面轉變，在此情況下，公司向上海證券交易所申請撤銷退市風險警示並實施其他特別處理。

公司提示廣大投資者理性投資，注意投資風險。特此公告。

上海二紡機股份有限公司董事會
2009年12月29日

證券代碼：600604 證券簡稱：*ST二紡 編號：臨2009-039
證券代碼：900902 證券簡稱：*ST二紡B

上海二紡機股份有限公司關於撤銷退市風險警示並實施其他特別處理的公告

本公司及董事會全體成員保證本公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏承擔個別及連帶責任。

由於本公司2006年和2007年連續兩個會計年度的審計報告結果顯示淨利潤均為虧損，根據《上海證券交易所股票上市規則》的有關規定，公司股票交易於2008年3月18日被上海證券交易所實施退市風險警示特別處理。

本公司於2009年4月11日披露2008年年度報告，經立信會計師事務所有限公司審計並為本公司出具了標準無保留意見的審計報告，報告顯示本公司2008年度實現的歸屬於上市公司股東的淨利潤為9,556,404.40元，歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益後的淨利潤為-89,150,824.56元。因公司持續經營存在重大不確定性，未於2008年年度報告披露退市風險警示。現公司提出的重大資產重組方案如預期實施，持續經營將向有利方面轉變，在此情況下，經公司申請並獲得上海證券交易所批准，公司股票於2009年12月30日停牌一天，自2009年12月31日起撤銷退市風險警示，但仍然對公司股票實行其他特別處理。公司股票簡稱將由「*ST二紡」、「*ST二紡B」，變更為「ST二紡」、「ST二紡B」，股票代碼仍為600604、900902，股票交易價格日涨跌幅限制仍為5%。

公司提示廣大投資者理性投資，注意投資風險。特此公告。

上海二紡機股份有限公司董事會
2009年12月29日

實地成績雖欠驚喜，然未有動搖市場氣氛，發展商賣樓態度保持進取，市場消息，嘉里建設（00683）旗下西營盤縉城峰鐵定一月十日前開賣，並突然英雄，低層單位呎價1.5萬元，個別或高至1.8萬元，較同區寶翠園最少高1倍，較傲翔灣畔高30%。

市場消息，嘉里部署多時的西營盤縉城峰為搶飲二〇一〇年新盤頭啖湯，鐵定一月十日或之前開賣，雖然大埔兩地售價未現驚喜，但麵粉價亦逾7000元，與港島不少屋苑的麵包價睇齊，發展商心態隨即轉強，開價變得進取，消息人士引述發展商表示，低層單位呎價將達1.5萬元，甚至個別高層單位將高至1.8萬元，較同區寶翠園高1倍。

發展商早前預告縉城峰整體平均意向呎價1.2萬元，換言之低層單位有機

會無需1萬元，但經過賣地後，發展商明顯進取，相信亦與港島區供應不足昂高來賣有關。

另外，興勝項目管理董事周嘉峰指出，旗下九龍塘One LaSalle提價5至8%加推3樓A及B室，單位分別3046方呎及3025方呎，定價5500萬元，呎價1.8萬元，該盤已售出6個單位，平均呎價1.87萬元，平均每戶售價5626萬元，套現3.38億元。

另外，系內同區新項目EIGHT College，共7個單位明年次季開賣，意向呎價可望達2萬元。另大角咀必發街91至97號，計劃下月動工拆樓，構思興建LOFT主題工廈項目，總樓面6萬方呎，每層一梯二伙設計每間近千呎，且每伙設獨立洗手間，強調未來開賣會以工廈形式發售。

新批住宅按貸上月跌11%

過去兩月樓市借勢回氣，成交急跌以致11月份新批按揭貸款減11%，金管局公布，十一月份新批貸款跌11.1%至258億元，主要受二手交投大減令貸款減少35億元或16.7%，另新取用按揭貸款額較十月份減少1.2%至209億元。

金管局資料顯示，十一月份新批按揭貸款減少11.1%至258億元，主因二手市場交易批出貸款減少35億元或16.7%，以及轉按批出貸款減少3億元或4.6%。相反，一手市場交易批出貸款增加5億元或20.1%。新申請貸款的宗數由十月份的16461宗，減少至14418宗。

十一月份的新批按揭貸款中，約41%的貸款以P（最優惠利率）作為定價參考，其中大部分貸款的利率定於2厘至低於2.25厘水平。以香港銀行同業折息作為定價參考的新批按揭貸款所佔比例，由十月份的53.8%，升至十一月份

的56.6%。至於未償還按揭貸款總額增加0.9%，至6370億元。十一月份按揭貸款拖欠比率及經重組貸款比率均沒有變動，分別為0.04%及0.1%。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國園表示，本港前日實地成績仍屬理想，成交呎價逾7000元，創出新界區地皮呎價新高，反映發展商看好樓市前景，有助帶動一二手物業成交氣氛，且利好樓按市場發展。明年資金充裕及低息環境料將持續，加上住宅供應仍見有限，預期明年物業成交量及呎價將穩步趨升，明年一月份各類物業註冊量可望再度突破一萬宗，帶動按揭貸款進一步攀升，預料明年新取用按揭貸款額趨升至2380億元，挑戰十萬宗水平，今、明兩年之按揭貸款額均可望創下一九九七年後新高。

未來兩年樓價挑戰九七

儘管大埔白石角地皮造價無驚喜，但地產代理對來年樓價走勢依然看俏。中原地產港澳區行政總裁黃偉雄表示，明年中小型住宅樓價料升10至20%，升幅跑贏豪宅，估計待2至3年後，本港樓價和租金將會重返九七年高峰期。

黃偉雄表示，今年住宅樓價及租金分別累升32%及26%。在各項基建上馬和內需刺激下，遂預計明年本地經濟將恢復正增長，就業情況得到改善，通脹有機會重臨。

另外，隨著美元貶值，各地資金持續流入本港，加上私人住宅供應持續偏低，他預計明年樓市繼續向好，尤其中小型住宅樓價升幅將達10至20%。

黃偉雄又估計，明年整體樓宇買賣登記約15萬宗，較今年增加12%；成交總值料達6000億元，較今年上升15.8%。基於未來新屋落成量持續偏低，發展商傾向惜售，所以估計明年一手住宅買賣登記量只有1.2萬宗，較今年減少26%；涉及金額1200億元，與今年相若。

嘉湖複式戶13年平手離場

天水圍嘉湖山莊7期3座複式戶剛以呎價2876元易手，業主持貨13年終打成平手。

利嘉閣地產皇牌屋苑嘉湖銀座分行經理黃景豪表示，剛促成嘉湖山莊一個複式戶成交，成交位於嘉湖山莊7期3

座極高層，建築面積1530方呎，由一名同區換樓客以440萬元承接，呎價2876元。據悉，原業主九六年以438.4萬元購入，今番易手帳面微利1.6萬元，接近平手離場。嘉湖山莊本月暫錄得約120宗買賣成交，平均成交呎價2290元。