

臺灣東5.7公頃工地變住宅

城規會今審議 供應4600伙



▲新地業務部項目總監(銷售)張卓秀敏(右)，委託郭玉滿為峻弦的銷售代理

峻弦130伙貨尾呎價索萬元

政府出招後樓市仍未企穩，發展商主力催谷貨尾為主，新地(00016)旗下牛池灣峻弦約120至130個貨尾，委託美聯獨家代理，呎價約9000元至1萬元，據悉有內地客擬斤斤半磅掃貨。

美聯物業營業董事郭玉滿表示，峻弦已售約80%單位，山景戶已沽清，餘貨以向南及向海單位為主，面積由1332方呎至2123方呎不等，3房連套房及工人套至4房2套連工人房及士多房，另外特色單位面積由912方呎至4671方呎不等。其中位於3座5樓B室單位，面積為1318方呎，即供價約為1203萬元，折合呎價約為9127元水平，項目估計於年底前取得滿意紙，受惠現樓效應，物業吸引力勢必大增。

郭玉滿續稱，峻弦即供減3%的折扣優惠，將隨着入伙在即而取消，初步已獲不少內地客垂青。據悉，當中有內地客計劃斥資約5200萬元入市，並對6座1578呎的A室單位最感興趣。

市場逐步利淡消化，新盤續有成交，信置(00083)西南九龍帝峯，皇殿1座60樓A室面積1882方呎，售價3033.2萬元，呎價1.6萬元；以及長沙灣One New York 8樓F室645方呎，以336.9萬元售出，呎價5223元。

京城四季世家在港推10伙

本港樓市不穩，反成其他城市搶客對象，繼台灣及星洲來港推盤後，四季酒店旗下的北京四季世家也來港分杯羹，周六、日在港推10伙，呎價1.29萬元(11萬元人民幣每平方米)，由中原負責代理銷售。

中原地產住宅部董事總經理陳永傑指出，北京四季世家位於朝陽區小亮馬橋路48號，緊鄰第2及第3使館區，為107個大使館之所在地，與新建之美國以及法國大使館為鄰。

試點亮相

為增加住宅土地供應，政府早前大開綠燈，建議把全港近30公頃工業地，改劃為工業地皮，改變規劃為住宅用途，其中荃灣東率先成為首個試點，規劃署建議把區內約5.7公頃地皮，改劃作5個「綜合發展區」，若以最低地積比率4.5倍計算，估計合共提供4600伙，城規會將於今日審議有關修訂建議。市場人士預期，上述建議很高成數闖關成功。

本報記者 林惠芳

規

劃署建議修訂荃灣分區計劃大綱圖，把荃灣東一帶約5.7公頃工業地皮，改劃為5個綜合發展區，地段位於楊屋道、德士古道、沙咀道及聯仁街，當中以政府持有的前大窩口工業村最矚目，估計最快納入年度勾地，其餘工廈則由私人業權持有，圍繞着前大窩口工業村。

據資料，該署建議把有關工業用地改劃作「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(5)」用途，最低住宅地積比率4.5倍，上限為5倍，高限為100米(主水平基準上)，預料最少提供4600伙。在建議中，只有前大窩口工業村用地屬於政府持有，地皮面積約1公頃，建議由「工業」轉「綜合發展區(2)」，以作綜合式住宅發展，旁邊增設15米闊的非建築物地帶。

此外，位於橫窩仔街北邊、沙咀道及聯仁街交界的1.1公頃地皮，現建有4幢工廈，當中王子工廈為老牌家庭持有，安泰則由新地(00016)持有，該署建議把以上地段由「工業」轉「綜合發展區(3)」用途，以鼓勵混合重建住宅發展。

橫窩仔街東北邊、楊屋道與德士古道交界的1.3公頃工業地，現為6幢工廈，當中興業中心由裕泰興家族持有，鑑於6幢工廈位於德士古道側邊，或受噪音影響，故建議由「工業」轉「綜合發展區(4)」用途，以鼓勵發展重建時引入特別布局，以減低噪音對住宅的影響。至於橫窩仔街南邊、楊屋道與古坑道交界的0.7公頃用地，現為6幢工廈，當中楊屋道151號由新地(00016)持有，建議由「工業」轉為「綜合發展區(5)」用途。另橫窩仔街西南邊的0.5公頃用地，現有4幢工廈及臨時倉庫，建議由「工業」轉「綜合發展區(6)」用途。

此外，位於沙咀道與聯仁街角的全發商業大廈，地皮早已獲城規會批准重建為高層，現有建築物早於1994年落成，最高總樓面10.94萬方呎，遂建議由「工業」轉「商業(5)」用途，以反映物業現狀。



- ① 由「工業」改劃為「綜合發展區(2)」地帶。
- ② 由「工業」改劃為「綜合發展區(3)」地帶。
- ③ 由「工業」改劃為「綜合發展區(4)」地帶。
- ④ 由「工業」改劃為「綜合發展區(5)」地帶。
- ⑤ 由「工業」改劃為「綜合發展區(6)」地帶。
- ⑥ 由「工業」改劃為「商業(5)用途」。

南生圍續期 規劃署不支持

近期備受爭議的恒地(00012)元朗南生圍住宅發展項目，其規劃許可延期申請將於今日在城規會審議。規劃署已

表明不支持南生圍續期申請。

據了解，規劃署不支持有關續期申請，其原因是項目拖了14年仍未達規劃許可要求，發展商亦未能提供充分理據再作延期，甚至未能保證再延長3年便成功動工，故不支持有關申請；在公眾對濕地保育的訴求日漸提高下，規劃署認為，現行的規劃條件應該有所改變

，南生圍的未來發展有需要重新考慮。城規會是否接納建議，結果今日揭盅。地產界人士指出，若果該項延期申請今日不獲通過，恒地日後便要就項目發展，向城規會重新提交申請，惟在環保人士訴求下，發展規模勢必「大縮水」。該項目佔地逾1000萬方呎，早於90年代初已首次申請發展，計劃興建2550個住宅單位和高爾夫球場，不過一直受政府及保育團體反對，恒地先後在城規會上訴委員會及英國樞密院勝訴，之後三次成功向城規會申請延期。

50屋苑呎價按月升1.9%

政府上月中出「辣招」遏樓市炒風，一度癱瘓樓市交投，唯卻擋不住樓價升勢，利嘉閣數據顯示，11月全港50個指標屋苑成交呎價最新報5797元，比10月份仍升1.9%，較去年底累積19%，奧運站柏景灣彈升35.7%最勁。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，儘管政府上月中出招壓抑樓市，但樓價只在高位微幅調整，樓價累積漲幅未被顯著蠶食，綜合利嘉閣地產研究部最新數據，11月全港50個指標屋苑成交呎價最新報5797元，對比10月份的5687元仍升1.9%外，相較09年底的4870元，樓價累積升幅仍達19%，保守估計，預期今年樓價漲幅最終可保持在16%以上水平。

按地區分析，九龍區今年樓價表現最為出色，20個屋苑平均成交造價最新報每方呎5923元，累積升幅達20.1%，較同期整體樓價升幅高出1.1個百分點；新界區屋苑造價亦見大迫落後，21個指標屋苑平均呎價現報4498元，累積升幅達20%，升幅居次；港島區方面，屋苑造價在09年開始復蘇之後，升勢一直領先大市，然而，在基數高企的情況下，今年樓價升幅相對落後，故此，港島區9個指標屋苑平均成交呎價僅僅在過去11個月僅升14.4%，至現時平均每方呎7907元，接近8000元關口。

另一方面，剔除5個樓價不可直接比較的屋苑後，45個屋苑成交造價全線上升，比例高達100%，實質升幅由10.2%至最高35.7%不等，31個屋苑升幅跑贏大市，實質樓價升幅最高的10個屋苑當



柏景灣升幅跑贏大市

中，新界區佔4席，九龍區佔6宗，奧運站柏景灣升35.7%最勁，天水圍嘉湖山莊及荃灣中心升31.6%及28.8%緊隨其後。

周滿傑指出，雖然政府辣招已成功迫令炒家退市，減弱市場承接力，阻止樓價急速上升，但始終相信政府繼續堅守聯匯，美國更有意實施QE3，意味港幣將繼續跟隨美匯持續貶值，資金氾濫情況亦會因此加劇，相信市場資金最終仍會「為勢所逼」湧入樓市，借助目前負利率的利好基礎形勢購買房產保值；長遠而言，只要樓市經過未來三數個月的沉寂期後，二手樓價仍會重納升軌，徐徐上升。



新地主席鄭肖卿(中)、副主席兼董事總經理郭炳江(左)及郭炳聯(右)在節日亮燈儀式上舉杯同慶

新鴻基中心聖誕亮燈儀式

新地(00016)位於灣仔的總部新鴻基中心，日前舉行聖誕亮燈儀式，新地今年選用了LED節能燈飾，低碳照亮維港，為聖誕增添環保光采。出席亮燈儀式的嘉賓包括新地主席鄭肖卿、副主席兼董事總經理郭炳江及郭炳聯、執行董事鄭進、陳鉅源及

新地代理執行董事蘇仲強等。新地副主席兼董事總經理郭炳聯在儀式上表示，新鴻基中心是灣仔北地標商廈之一，節日亮燈可為租戶、市民和遊客營造繽紛瑰麗的節日氣氛，為響應環保，今年燈飾採用既省電又環保的LED。

證券代碼：900939 證券簡稱：*ST匯麗B 編號：臨2010-015

上海匯麗建材股份有限公司 第五屆董事會臨時會議決議 暨關於召開2010年第一次臨時股東大會的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告不存在任何虛假記載、误导性陈述或者重大遗漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。上海匯麗建材股份有限公司於2010年11月26日以傳真、電子郵件及專人送達的方式發給第五屆董事會臨時會議通知。本公司決議於2010年12月9日上午10時以通訊方式召開。本公司董事會決議到會董事15人，參加表決董事14人，董事向志強先生因個人原因未參加此次會議，公司監事及高級管理人員列席會議。本公司召開程序符合公司《章程》及有關法律、法規的要求。經到會董事認真審議，形成以下決議：

- 一、審議通過《關於變更公司部分董事的議案》。公司董事會於近日收到向志強先生的辭職報告，因工作變動原因，向志強先生請求辭去公司第五屆董事會董事職務。公司董事會經審議，同意向志強先生辭職。根據公司股東的推薦，推選崔海勇先生為上海匯麗建材股份有限公司第五屆董事會董事候選人，提請公司2010年第一次臨時股東大會審議。(董事候選人簡歷詳見附件1) 公司獨立董事對此議案表示同意。(匯麗股份獨立董事意見(2010)第006號)。 同意14票，反對0票，棄權0票。
- 二、審議通過《關於變更公司部分獨立董事的議案》。公司董事會於近日收到潘飛先生的辭職報告，因個人原因，潘飛先生請求辭去公司第五屆董事會獨立董事職務。公司董事會經審議，同意潘飛先生辭去公司獨立董事職務。公司董事會推選張川女士為上海匯麗建材股份有限公司第五屆董事會獨立董事候選人，提請公司2010年第一次臨時股東大會審議。(獨立董事候選人簡歷詳見附件1) 公司獨立董事對此議案表示同意。(匯麗股份獨立董事意見(2010)第007號)。 同意14票，反對0票，棄權0票。
- 三、審議通過《關於召開公司2010年第一次臨時股東大會的議案》。 同意14票，反對0票，棄權0票。

公司2010年第一次臨時股東大會的有關事宜通知如下：

- 會議召開時間：2011年1月7日(星期五)上午9:30
- 會議登記日：2010年12月30日(B股的最後交易日2010年12月27日)
- 會議召開地點：上海市浦東新區康橋工業區康橋東路299號三樓會議室
- 會議方式：現場會議
- 是否提供網絡投票：否
- 一、召開會議的基本情況

- 1、會議時間及方式：2011年1月7日(星期五)上午9:30，會期半天，現場召開方式
- 2、會議地點：上海匯麗建材股份有限公司(上海浦東新區康橋工業區康橋東路299號)三樓會議室

二、會議審議事項

- 1、審議《關於選舉公司部分董事的議案》；
- 2、審議《關於選舉公司部分獨立董事的議案》；
- 3、審議《關於選舉公司部分監事的議案》；

三、出席會議對象及參與方法

- (1) 公司董事、監事及高級管理人員；
- (2) 凡2010年12月30日下午上海證券交易所交易結束後在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司登記在冊的A股全體股東(B股最後交易日為2010年12月27日)；
- (3) 具備上述資格的股東的授權委託代理人；
- (4) 公司法人股股東應由法定代表人或者法定代表人委託的代理人出席會議。法定代表人出席會議的，應出示本人身份證，並證明其具有法定代表人資格的有效證明和持股憑證；

- (5) 出席會議的股東持身份證、法定代表人資格證明以及證券帳戶卡；委託人持授權委託書(詳見附件4)及本人身份證於2011年1月4日(星期二)以前到本公司辦公室登記，就地及境外股東可以信函或傳真方式登記(信函以收到郵戳為準)；但參加登記不作為股東依法參加股東大會的必備條件。
- (6) 股東登記後，本公司不再另行通知；
- (7) 本次股東大會不發放禮品，食宿有關費用自理。

四、其他事項

- (1) 公司股票將於股東大會召開當日停牌一天，並於股東大會決議公告之日起復牌。
- (2) 公司地址及聯繫方式：

公司地址：中國上海市浦東新區康橋工業區康橋東路299號 郵政編碼：201319 聯繫人：陳小姐 聯繫電話：86-21-58138712 傳 真：86-21-58134499

(3) 交通路線

公交車：張南專線(地鐵二號線張江站可換乘)、周康1路(滬南公路康橋東路口可換乘)，坐至匯麗集團，車站對面。 特此公告。

上海匯麗建材股份有限公司董事會 2010年12月9日

附件1：董事候選人崔海勇先生、獨立董事候選人張川女士簡歷 崔海勇先生，1969年10月出生，2003年3月畢業於上海交通大學，建築與土木工程專業碩士，高級工程師。歷任上海虹橋東苑置業有限公司董事、副總經理，上海新東苑國際投資集團有限公司副總裁、大華(集團)有限公司工程管理中心總經理。現任上海匯麗建材股份有限公司總經理。 張川女士，1970年3月出生，上海財經大學會計學博士，中國註冊會計師，曾在Northumbria University, Newcastle, UK(英國)、廈門大學從事博士後研究，現任上海海大會計學教授、碩士生導師、管理會計與企業風險控制研究所所長、財務風險副所長、全國會計領軍學術類(後備)人才，上海市浦東新區人大財經諮詢專家，上海市優秀青年女教師聯誼會理事。

附件2：獨立董事提名人聲明

上海匯麗建材股份有限公司獨立董事提名人聲明 提名人上海匯麗建材股份有限公司董事會，現提名張川女士為上海匯麗建材股份有限公司第五屆董事會獨立董事候選人，並已充分了解被提名人職業專長、教育背景、工作經歷、兼任職務等情況。被提名人已書面同意出任上海匯麗建材股份有限公司第五屆董事會獨立董事候選人(參見該獨立董事候選人聲明)。提名人認為，被提名人與上海匯麗建材股份有限公司之間不存在任何影響其獨立性的關係，具體聲明如下：

- 一、被提名人具備上市公司運作的基本知識，熟悉相關法律、行政法規、規章及其他規範性文件，具有一定的財務及其他履行獨立董事職務所必需的工作經驗。被提名人尚未根據《上市公司高級管理人員培訓工作指引》及相關規定取得獨立董事資格證書。被提名人已承諾在本次提名後，參加上海證券交易所舉辦的最近一期獨立董事資格培訓並取得獨立董事資格證書。
- 二、被提名人任職資格符合下列法律、行政法規和部門規章的要求： (一)《公司法》關於董事任職資格的規定； (二)《公務員法》關於公務員兼任職務的規定； (三)中央紀委、中央組織部《關於規範中管幹部辭職或退休(離)休後擔任上市公司、基金管理公司獨立董事、獨立監事的通知》的規定； (四)中央紀委、教育部、監察部《關於加強高等學校反腐倡廉建設的意見》關於高校領導班子成員兼任職務的規定； (五)中國保監會《保險公司獨立董事管理暫行辦法》的規定； (六)其他法律、行政法規和部門規章規定的情形。

- 三、被提名人具備獨立性，不屬於下列情形： (一)在上市公司或者其附屬企業任職的人員及其直系親屬、主要社會關係(直系親屬是指配偶、父母、子女等；主要社會關係是指兄弟姐妹、岳父母、兒媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等)； (二)直接或間接持有上市公司已發行股份1%以上或者是上市公司前十名股東中的自然人股東及其直系親屬； (三)在直接或間接持有上市公司已發行股份5%以上的股東單位或者在上市公司前五名股東單位任職的人員及其直系親屬； (四)在上市公司實際控制人及其附屬企業任職的人員； (五)為上市公司及其控股股東或者其各自的附屬企業提供財務、法律、諮詢等服務的人員，包括提供服務的中介機構的項目組全體人員、各級覆核人員、在報告上簽字的人員、合夥人及主要負責人； (六)在與上市公司及其控股股東或者其各自的附屬企業具有重大業務往來的單位擔任董事、監事或者高級管理人員，或者在該業務往來單位的控股股東單位擔任董事、監事或者高級管理人員； (七)最近一年內曾經具有前六項所列舉情形的人員； (八)其他上海證券交易所認定不具備獨立性的情形。

- 四、本人無下列不良記錄： (一)最近三年曾被中國證監會行政處罰； (二)處於被證券交易所公開認定為不適合擔任上市公司董事的期間； (三)最近三年曾被證券交易所公開譴責或兩次以上通報批評； (四)曾任職獨立董事期間，連續兩次未出席董事會會議，或者未親自出席董事會會議的次數佔當年董事會會議次數三分之一以上； (五)曾任職獨立董事期間，發表的獨立意見明顯與事實不符。

本人完全清楚獨立董事的職責，保證上述聲明真實、完整和準確，不存在任何虛假陳述或誤導成分，本人完全明白作出虛假聲明可能導致的後果。上海證券交易所可依據本聲明確認本人的任職資格和獨立性。

本人承諾：如本人任職後出現不符合獨立董事任職資格情形的，本人將自出現該等情形之日起30日內辭去獨立董事職務。 特此聲明。

提名人：上海匯麗建材股份有限公司董事會 2010年11月30日

上海匯麗建材股份有限公司獨立董事候選人聲明

本人張川，已充分了解並同意由上海匯麗建材股份有限公司董事會提名為上海匯麗建材股份有限公司第五屆董事會獨立董事候選人。本人保證不存在任何影響本人擔任上海匯麗建材股份有限公司獨立董事獨立性的關係，具體聲明如下： (一)本人具備上市公司運作的基本知識，熟悉相關法律、行政法規、規章及其他規範性文件，具有一定的財務及其他履行獨立董事職務所必需的工作經驗。本人尚未根據《上市公司高級管理人員培訓工作指引》及相關規定取得獨立董事資格證書。本人承諾在本次提名後，參加上海證券交易所舉辦的最近一期獨立董事資格培訓並取得獨立董事資格證書。

- (二)本人任職資格符合下列法律、行政法規和部門規章的要求： (一)《公司法》關於董事任職資格的規定； (二)《公務員法》關於公務員兼任職務的規定； (三)中央紀委、中央組織部《關於規範中管幹部辭職或退休(離)休後擔任上市公司、基金管理公司獨立董事、獨立監事的通知》的規定； (四)中央紀委、教育部、監察部《關於加強高等學校反腐倡廉建設的意見》關於高校領導班子成員兼任職務的規定； (五)中國保監會《保險公司獨立董事管理暫行辦法》的規定； (六)其他法律、行政法規和部門規章規定的情形。

- 三、本人具備獨立性，不屬於下列情形： (一)在上市公司或者其附屬企業任職的人員及其直系親屬、主要社會關係(直系親屬是指配偶、父母、子女等；主要社會關係是指兄弟姐妹、岳父母、兒媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等)； (二)直接或間接持有上市公司已發行股份1%以上或者是上市公司前十名股東中的自然人股東及其直系親屬； (三)在直接或間接持有上市公司已發行股份5%以上的股東單位或者在上市公司前五名股東單位任職的人員及其直系親屬； (四)在上市公司實際控制人及其附屬企業任職的人員； (五)為上市公司及其控股股東或者其各自的附屬企業提供財務、法律、諮詢等服務的人員，包括提供服務的中介機構的項目組全體人員、各級覆核人員、在報告上簽字的人員、合夥人及主要負責人； (六)在與上市公司及其控股股東或者其各自的附屬企業具有重大業務往來的單位擔任董事、監事或者高級管理人員，或者在該業務往來單位的控股股東單位擔任董事、監事或者高級管理人員； (七)最近一年內曾經具有前六項所列舉情形的人員； (八)其他上海證券交易所認定不具備獨立性的情形。

- 四、本人無下列不良記錄： (一)最近三年曾被中國證監會行政處罰； (二)處於被證券交易所公開認定為不適合擔任上市公司董事的期間； (三)最近三年曾被證券交易所公開譴責或兩次以上通報批評； (四)曾任職獨立董事期間，連續兩次未出席董事會會議，或者未親自出席董事會會議的次數佔當年董事會會議次數三分之一以上； (五)曾任職獨立董事期間，發表的獨立意見明顯與事實不符。

本人完全清楚獨立董事的職責，保證上述聲明真實、完整和準確，不存在任何虛假陳述或誤導成分，本人完全明白作出虛假聲明可能導致的後果。上海證券交易所可依據本聲明確認本人的任職資格和獨立性。

本人承諾：如本人任職後出現不符合獨立董事任職資格情形的，本人將自出現該等情形之日起30日內辭去獨立董事職務。 特此聲明。

聲明人：張川 2010年11月30日

附件4：授權委託書

授權委託書 (先生/小姐)代表本人(本單位)出席上海匯麗建材股份有限公司2010年第一次臨時股東大會，並對會議議案行使表決權。委託期限為自委託日起至股東大會會議閉幕為止。 委託人姓名： 身份證號碼： 持股數： 股東賬號： 委託人姓名： 身份證號碼： 委託權限： 委託日期：