

# 首十月僅落成 6845 住宅單位

今年新樓落成量持續偏低。屋宇署資料顯示，今年首10個月僅有6845個私人住宅單位落成，業界估計全年數字將難以達到政府原先估計的11890伙，連續兩年少於1萬伙水平。

屋宇署剛發表的資料月報顯示，10月份只有717個私樓單位落成，按月大減約75%，而2012年初至今的落成量同樣維持在偏低水平，首10個月僅得6845伙單位落成。美聯首席分析師劉嘉輝表示，在剩餘短短兩個月，數字與政府原先預測的11890伙，仍欠約5000個單位，估計今年難以達到預期目標之外，有機會與去年同樣低於1萬伙水平。他續謂，項目由興建至落成需時數年，今年落成量偏低正反映早

年土地供應不多的情況。

資料顯示，10月份共有3個住宅項目獲批入伙紙，其中以紅磡昇御門涉及單位最多，共334伙；深水埗景怡峯及嘉里(00683)土瓜灣旭日街項目，亦在10月份落成，分別有208及175伙。

與此同時，10月份施工單位數目只有300伙，按月減少73%。據資料顯示，月內共有6個住宅項目獲發動工通知，惟因各項目規模不大。當中單位數目最多的項目為元朗洪水橋項目，共有98伙；西洋菜街北287至293號項目及亞皆老街110號項目分別提供83及55伙。另外，界限街68號項目亦將提供83伙，大嶼山

長沙項目及環角徑項目則分別涉16及7伙。

劉嘉輝補充說，10月份動工通知單位僅300伙，但過去數月有不少大型項目施工，今年首10個月累計施工量為13696伙，扣除青衣安置安心項目988伙後，私樓單位數目仍達12708伙，已創5年新高。

劉相信，隨著施工量上升，發展商推盤步伐亦會加快，加上政府表示會加快審批預售樓花同意書，相信增加的一手供應將有助舒緩較少的二手放盤。同時，雖然雙辣招出台後，樓市氣氛轉淡，11月份一手新盤更加欠奉，但近期發展商已重新啟動推盤步伐，料12月一手市場將成樓市焦點。



▲屋宇署公布，10月份只有717個私樓單位落成，按月大減約75%

# BSD 後港客最闊綽出手

# Shouson 屋沽 2.11 億

政府「雙辣招」重擊樓市後，全城豪宅買賣幾乎癱瘓，但個別「嗜辣」買家為購心頭好，不惜高價入市。消息盛傳，新地(00016)南區壽山村道洋房 Shouson Peak 的17F 號屋，以2.11億元獲本地買家承接，折合呎價達48495元，不僅創項目開賣以來新高，更為買家印花稅(BSD)措施出台以後，本港最大額住宅買賣。

本報記者 林惠芳

自從BSD於10月底出招後，內地客幾乎絕跡，上月全港豪宅交投急凍，多個豪宅屋苑買賣按月大高一倍以上，而山頂南區上月僅錄1宗成交，中半山、西半山、跑馬地及九龍塘亦按月下挫60%以上。

## 西半山叫價企硬

不過，挾供應罕優劣，豪宅業主普遍惜售，買家亦甘願高價購心頭好。市場消息盛傳，南區洋房新盤 Shouson Peak 再錄成交，項目17F 號屋上月底以2.11億元賣出，以大屋面積4351方呎計，折合呎價達48495元，打破了同盤的17A 號屋每呎47316元舊紀錄，創出項目開賣以來新高。據了解，該項目合共31伙，迄今已賣約7伙，發展商早前強調，Shouson Peak 以惜售方式推出，每年維持限賣4至5伙，意向呎價5.68萬至8萬元。

此外，美聯物業首席高級營業經理黎啟康說，政府推出BSD措施後，西半山一帶業主叫價仍然企硬，導致二手交投淡靜，其中干德道富景花園剛錄連車位成交。

他稱，該單位為富景花園1座中層B室，面積703方呎，屬2房間隔，望西九及青馬大橋景觀，雖然原業主企硬叫價，但仍獲數組客人洽購，最終以約1100萬元成交，平均呎價約15647元。原業主於2010年9月以約900萬元購入單位，帳面獲利約200萬元，物業升值約22%。

## 嘉湖錄反價個案

事實上，政府再出招後，上車客可謂獨撐大市，令二手屋苑持續「乾升」。中原地產嘉湖助理區域經理黃海表示，天水圍嘉湖山莊錄出招後罕見的反價個案，單位為3期翠湖居4座中層C室，面積705方呎，以280萬元獲換樓客買入，折合呎價3972元。

據了解，原業主以278萬元賣出單位後，在收訂時臨場反價至283萬元，在地產代理多番代客議價後，最終願意以280萬元沽貨，但仍反價2萬元。原業主於2011年5月以217萬元買入上址，扣除5%的SSD後，帳面仍賺49萬元。

九龍灣德福花園高層戶日前刷新高價後，中層單位開始發力。美聯物業營業經理胡善恒表示，德福花園K座中層05室，面積629方呎，以590萬元賣出，折合呎價9380元，創屋苑歷史次高紀錄。



▲新地南區壽山Shouson Peak項目合共31伙

# 天晉II 已發宣傳委託

新地(00016)將軍澳天晉II開售進入直路，市場消息稱，發展商已向代理發出宣傳委託書，有機會在月內開售。另恒地(00012)九龍城曉峯今向代理簡介項目資料；老牌發展商商捷偉的九龍城匯賢閣則已發推廣及銷售委託。

多個新盤在市場傳出消息，新地將軍澳天晉II銷售重新起點，發展商昨日已向代理發出宣傳委託。早前發展商曾透露，項目示範單位會在未來一兩星期開放，意向呎價保持在1.5萬元。據了解，發展商有意在月內正式開售項目。

另外，九龍城區亦有兩個單幢新盤準備登場。消息稱，九龍城賈炳達道新盤曉峯，發展商恒地會在今日下午向大代理簡介項目資料。資料顯示，該盤共有76伙，標準戶面積300至740方呎，此向呎價1.4萬元。

至於由老牌發展商捷偉發展的九龍城匯賢閣，



▲多項市場消息指出，新地將軍澳天晉II銷售重新起點，發展商昨日已向代理發出宣傳委託，意味有機會在月內開售

## 長實推建築期付款二按

另邊廂，最快周中開售的長實(00001)長沙灣一號，西九龍，則頻頻增加優惠吸客。長實地產投資董事黃思聰表示，項目開價之後，有意入市的投資者比例，由原先約一成增加至三成。

為針對投資者需求，長實推出建築期付款二按計劃。買家可在正式成交時才決定是否承造二按，而選用二按同樣可享建期5%樓價折扣。市場消息透露，項目會在周三開售，中午12時開始可以簽單。

# 金朝陽港島兩住宅盤批則

發展商併購市區舊樓步伐不停，今年亦紛紛踏入收成期。據資料，上月多個港島區住宅獲批建築圖則，當中不乏舊樓併購地，其中金朝陽(00078)位於中環摩羅廟街，以及北角建華街共涉2幢商住大廈；恒地(00012)鴨洲洲大街項目則准建1幢28層高商住物業。

隨著北角油街與前北角邨用地陸續發展，金朝陽去年最少已成功收購北角區4個地盤，其中北角建華街57號上月獲批建築圖則，該地面積約3240方呎，准建1幢28層高住宅及1幢1層高商舖，總樓面面積約3.3萬方呎，地積比率約10倍。金朝陽今年成功收購的中環摩羅廟街18號舊樓，則與集團去年收購的14至16號地盤合併發展，項目亦獲批則，准建1幢27層高商住物業，總樓面約4.96萬方呎。

恒地早前以底價逾7200萬元成功強拍統一業權的鴨洲洲大街70至72號，亦會合併毗鄰62至68號地盤

發展，准建1幢28層高商住項目，總樓面約4.94萬方呎。發展商早前表示，項目傾向發展中、小型住宅，合共提供約60伙。

新地(00016)已獲批圖則的大圍香粉寮項目，在併購逐漸成熟後，發展商亦作出重大圖則修訂，新增1幢16層住宅，令項目合共提供5幢16至27層(建於2層地庫之上)住宅，總樓面約56.1萬方呎，比去年獲批圖則多4萬方呎。

另外，樂聲電子(00213)位於大潭道45號的項目，准建7幢3層高洋房(建於1層地庫之上)，總樓面約2.93萬方呎。至於越秀地產旗下屯門土金寶閣，獲批興建4幢3層高住宅，總樓面約1.54萬方呎。

屋宇署於上月共批出17份建築圖則，按月多出5份。上月獲准動工的建築項目有15個，預計完成後將提供住宅樓面共21.52萬方呎，涉及單位245伙。



▲金朝陽中環摩羅廟街14至16號地盤，准建1幢27層高商住物業

# 十二屋苑上周交投吞蛋

新盤登場前夕，二手成交繼續淡靜。利嘉閣數據顯示，過去一星期50大屋苑僅錄得120宗二手成交，按周僅升不足1%，其中有多達12個屋苑全個星期未錄任何成交。該行預期，聖誕來臨加上新盤開售，年底前二手交投將繼續在低位徘徊。

二手交投淡靜，全星期未發市的屋苑數目由前周6個，倍增至上周12個，當中包括鯉魚涌南豐新邨、小西灣藍灣半島、土瓜灣龍灣、藍田匯景花園、屯門大興花園及元朗YOHO Town等。利嘉閣地產董事陳大偉指出，一手項目登場前夕，樓市觀望氣氛濃厚，加上連日大雨影響睇樓人流，上周成交量仍遠低於每周250宗的旺淡分水嶺，反映二手大市處於膠着狀態。九龍區成交量報跌較前周10宗再減四成。港島較前周的16宗大增44%。新界區則表現平穩，21個指標屋苑上周共錄54宗買賣，按周增加不足2%。

股票名稱：SST天海、ST天海B 股票代碼：600751、900938 編號：臨2012-045

### 天津市海運股份有限公司重大事項停牌公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容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、準確和完整性承擔個別及連帶責任。

因本公司大股東大新華物流控股(集團)有限公司正在擬議本公司股權分置改革事宜，有關事項尚存在不確定性。為了維護投資者利益，保護公司中饋，本公司股票自2012年12月4日起停牌。

本公司大股東大新華物流控股(集團)有限公司致函本公司，主要內容為：根據中國證監會《上市公司股權分置改革管理辦法》的有關規定以及其他關於股權分置改革的法律、法規、規章、政策及其他配套的或相關的規定，大新華物流控股(集團)有限公司特提出天津市海運股份有限公司進行股權分置改革的動議。委託公司董事會盡快召集A股市場相關股東舉行會議，審議公司股權分置改革方案，並盡快實施。

本公司股票(證券代碼：600751、900938)將於2012年12月4日起停牌不超過五個交易日，然後將作出復牌或繼續停牌的公告。

以上特此公告。

天津市海運股份有限公司 2012年12月4日

股票名稱：SST天海、ST天海B 股票代碼：600751、900938 編號：臨2012-046

### 天津市海運股份有限公司關於明確實際控制人的提示性公告

本公司董事會及全體董事保證公告內容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。

公司於2012年11月30日接到間接控股股東海口美蘭國際機場有限責任公司《關於確認本公司企業性質的函》，明確其企業性質為國有控股公司，不屬於外商獨資經營企業，另外其股權結構較為分散，也未有任何股東推薦的董事佔董事會成員半數以上。因此海口美蘭國際機場有限責任公司無實際控制人。

根據上述情況本公司經審慎判斷，公司無最終實際控制人。

海口美蘭國際機場有限責任公司的股權結構如下：

股東名稱	持股比例
海南省發展控股有限公司	25.49%
甘肅省公路航空旅遊投資集團有限公司	24.30%
海航機場集團有限公司	22.70%
海南航空股份有限公司	12.08%
洋浦聯海工業有限公司	7.32%
中國南方航空股份有限公司	4.92%
中國航空油料有限責任公司	3.19%

據此，公司大股東大新華物流控股(集團)有限公司向本公司提供了明確的股權關係圖：

```

    graph TD
      A[甘肅省公路航空旅遊投資集團有限公司 24.30%] --> B[海口美蘭國際機場有限責任公司]
      C[海南省發展控股有限公司 25.49%] --> B
      D[海航機場集團有限公司 22.70%] --> B
      E[海南航空股份有限公司 12.08%] --> B
      F[洋浦聯海工業有限公司 7.32%] --> B
      G[中國南方航空股份有限公司 4.92%] --> B
      H[中國航空油料有限責任公司 3.19%] --> B
      B -- 90% --> I[揚子江投資控股有限公司]
      I -- 16.48% --> J[大新華物流控股(集團)有限公司]
      J -- 29.98% --> K[天津市海運股份有限公司]
  
```

以上特此公告。

天津市海運股份有限公司 2012年12月4日

證券簡稱：市北高新、市北B股 證券代碼：600604、900902 公告編號：臨2012-038

### 上海市北高新股份有限公司第七屆董事會第三次會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容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、準確和完整性承擔個別及連帶責任。

一、對外投資概述

1、為全面實施公司發展戰略，進一步完善和提升公司產業發展布局，公司以自有資金設立全資子公司上海市北高新南運有限公司，註冊資本為5,000萬元人民幣。

2、按照《公司章程》的規定，公司於2012年12月3日召開第七屆董事會第三次會議，審議通過了《關於設立全資子公司的議案》，本次投資事項在公司董事會審批權限範圍內，無需提交公司股東大會。

3、該項對外投資不構成關聯交易，不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組。

二、投資主體介紹

本次投資設立的全資子公司為全資子公司，不存在其他投資主體。

三、投資標的基本情況

1、全資子公司名稱：上海市北高新南運有限公司

2、企業類型：有限責任公司

3、註冊資本：人民幣5,000萬元

4、擬定註冊地址：江蘇省南通市

5、擬定經營範圍：投資與資產管理，房地產開發經營，市政、工程、企業管理諮詢，物業管理，經濟信息諮詢服務(除經紀)。

6、出資的方式：以自有資金出資5,000萬元人民幣

7、董事會及管理人員安排：南通公司董事會董事和高級管理人員由公司委派。

上述事項以工商行政機關最終核定為準。

四、對外投資合同的主要內容

本次對外投資事項為公司全資設立子公司，故無需簽訂對外投資合同。

五、本次投資目的和對公司的影響

投資目的：投資設立該子公司主要是為了全面實施公司發展戰略，集中開拓投資在市北高新(南通)科技城市市場業務，進一步完善和提升公司產業發展布局和公司核心競爭力，使公司獲得強有力的持續經營與永續發展能力。

設立南通子公司可以更好地融合當地市場，除利用公司自身的品牌優勢、提供高質量的產品外，子公司還能以南通市當地的身份參與項目，為公司樹立專業化形象、快速完善的形象。

六、本次投資的風險分析

南通公司初創期，可能存在人才及管理經驗不足等問題，導致管理成本提高等風險。針對這些風險，公司將以不同的對策和措施控制風險和化解風險。

公司設立南通公司向需經過南通市工商行政機關等相關部門的審批。

七、備查文件

1、公司第七屆董事會第三次會議決議

特此公告。

上海市北高新股份有限公司董事會 二〇一二年十二月三日

證券簡稱：市北高新、市北B股 證券代碼：600604、900902 公告編號：臨2012-039

### 上海市北高新股份有限公司關於設立全資子公司的公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容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、準確和完整性承擔個別及連帶責任。

一、對外投資概述

1、為全面實施公司發展戰略，進一步完善和提升公司產業發展布局，公司以自有資金設立全資子公司上海市北高新南運有限公司，註冊資本為5,000萬元人民幣。

2、按照《公司章程》的規定，公司於2012年12月3日召開第七屆董事會第三次會議，審議通過了《關於設立全資子公司的議案》，本次投資事項在公司董事會審批權限範圍內，無需提交公司股東大會。

3、該項對外投資不構成關聯交易，不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組。

二、投資主體介紹

本次投資設立的全資子公司為全資子公司，不存在其他投資主體。

三、投資標的基本情況

1、全資子公司名稱：上海市北高新南運有限公司

2、企業類型：有限責任公司

3、註冊資本：人民幣5,000萬元

4、擬定註冊地址：江蘇省南通市

5、擬定經營範圍：投資與資產管理，房地產開發經營，市政、工程、企業管理諮詢，物業管理，經濟信息諮詢服務(除經紀)。

6、出資的方式：以自有資金出資5,000萬元人民幣

7、董事會及管理人員安排：南通公司董事會董事和高級管理人員由公司委派。

上述事項以工商行政機關最終核定為準。

四、對外投資合同的主要內容

本次對外投資事項為公司全資設立子公司，故無需簽訂對外投資合同。

五、本次投資目的和對公司的影響

投資目的：投資設立該子公司主要是為了全面實施公司發展戰略，集中開拓投資在市北高新(南通)科技城市市場業務，進一步完善和提升公司產業發展布局和公司核心競爭力，使公司獲得強有力的持續經營與永續發展能力。

設立南通子公司可以更好地融合當地市場，除利用公司自身的品牌優勢、提供高質量的產品外，子公司還能以南通市當地的身份參與項目，為公司樹立專業化形象、快速完善的形象。

六、本次投資的風險分析

南通公司初創期，可能存在人才及管理經驗不足等問題，導致管理成本提高等風險。針對這些風險，公司將以不同的對策和措施控制風險和化解風險。

公司設立南通公司向需經過南通市工商行政機關等相關部門的審批。

七、備查文件

1、公司第七屆董事會第三次會議決議

特此公告。

上海市北高新股份有限公司董事會 二〇一二年十二月三日