

消委會早前猛烈抨擊一手銷售仍存在不少漏洞，包括發展商及代理在認購登記機制下，大量製造「發水票」，和代理更代買家墊支買樓訂金等不良行為，地產代理監管局指出，該局今年就墊支問題，至今收到八宗投訴，去年僅兩宗。且透過該局主動出擊，更快速裁決一家代理行及有關代理違規，代理行被判罰款六萬元。據悉該代理是利嘉閣。

自去年底有發展商接受發水票成功為樓盤製造被熱搶效果後，其他發展商均爭相效法，而代理則負責為買家墊支訂金，以爭加入票數目。有關行為即惹來各方關注，地監局隨即加緊調查。

該局行政總裁韓婉萍（上圖）表示，在該局今年初主動出擊後，揭發一宗墊支事件，並即立案跟進，且在今年中有所裁決，所涉代理被判罰5000元，及要再進修12個學分，其所屬代理行則因疏忽監督而被重罰六萬元。該局今年至上月止，主動巡查逾900次，發現12宗違規個案涉及一手銷售。

地監局主席梁永祥表示，消委會早前提出代理墊支訂金問題，都反映行業有鑽研不同手法，希望能突破現有條例框框。因透過取用買家信用卡的信貨額，再代買家付買樓訂金的過程中，有關交易未算完成，所以屬屬墊支行為，為該局現行指引所不容。

翻查該局裁決紀錄，僅七月份有代理行被罰六萬元，及有代理因墊支接受上述罰則，該代理行為利嘉閣。據了解，有關代理是在今年初促銷新界某新盤時出事。



## 利嘉閣墊支斷正罰六萬

# 東嘉苑車位拆售索價百萬 投資客將領匯貨拆骨賣 勁賺半億

市區車位有價有市，投資者伺機拆售暴利，今年向領匯(00823)購入6個商場的林子峰，率先把筲箕灣東嘉苑拆骨出售，頭炮129個車位平均索價近100萬元，比同區居屋車位貴一倍有多，與私樓車位看齊，可謂「搶錢」。若全數車位出售，未計地舖，林不足一年賺逾5000萬元，賺幅80%。

大公報記者 林惠芳

跑馬地禮頓山車位造價400萬元，貴過新界區上車盤，觸動炒家神經，今年活躍於舖位市場拆售的林子峰，決定推出筲箕灣匯興道38號東嘉苑停車場，合共涉及129個車位（另有約20個電單車位），市場人士指出，該批車位售價約80萬至120萬元，平均售價近100萬元，比同區愛蝶灣車位造價約30餘萬元貴一倍有多，訂價與私樓車位看齊，昨日已委託代理展開收票。

### 索價接近樓價一半

值得留意，東嘉苑C座低層實用438方呎的兩房單位，最近以229萬元於第二市場（未補地價）沽出，若與拆售車位平均意向價約100萬元比較，車位身價幾乎是居屋樓價的一半，非常誇張。業界人士指

林子峰向領匯買入之商場車位分布	
項目	車位數量(約)
筲箕灣東嘉苑停車場	146個
藍田興田商場停車場	387個
香港仔華貴商場	413個
屯門兆麟商場	463個
上水天平商場	471個
將軍澳翠林商場	711個
合共	約2591個



▲林子峰買入東嘉苑停車場不足一年，已急不及待推出拆售

出，按照地契，今批停車場沒有指明不准拆售，車位使用權亦不設限制，非居屋屋苑業主亦可使用，料今次拆售以同區私樓業主或投資者作目標。

資深投資者林子峰表示，該停車場車位出租率100%，有數十名車主排隊輪候承租，每個車位月租約2700元，按售價計，估計回報逾三厘。為吸引投資者，林子峰再次拋出「殺手鐮」，為今批車位提供首年租金回報保證。

中原（工商舖）商舖部高級區域營業董事黃東雄表示，今次拆售的車位共129個，以及不足20個電單車位，買家可購入自用或投資，更可享首年4厘租金回報保證，現有東嘉苑停車場租客提供相關文件副本將作優先處理。

車位身價大升，也造就投資者身價暴漲。今次

拆售的東嘉苑停車場連地舖（幼稚園舖位），為林子峰今年5月以7290萬元向領匯買入，其後斥資翻新，若全數129個車位賣出，以平均意向價近100萬元計，林套現近1.3億元，撇開幼稚園舖位約6000方呎，帳面勁賺逾5000萬元，料獲利甚豐。

### 坐擁原領匯2600個車位

林子峰今年共攤23.1億元向領匯購入六項商場，包括將軍澳翠林商場、香港仔華貴商場及藍田興田商場等，撇除全部零售舖位，該六個商場合共提供約2600個車位。對於其他車位會否出售，林子峰指出，現階段未有新一輪拆售部署，而且個別商場與停車場相連，即使拆售，也會預留部分車位配合商場經營發展。

## 元朗御豪山莊賺千萬離場

樓價升至失控，單位放置十年八載，價格動輒翻一番，造就元朗私樓狂賺千萬離場，賺價區內首見。消息指出，元朗低密度住宅御豪山莊，有複式單位剛以約1380萬元沽出，原業主勁賺近千萬；同時，破頂不絕於耳，將軍澳新都城一期364方呎單位賣近490萬元，實呎13401元破盡新都城紀錄。

市場消息透露，樓齡15年的御豪山莊有業主勁賺千萬離場，涉及10座頂層複式戶連天台，實用面積1379方呎，建築面積1967方呎，以約1380萬元沽出，折合實用呎價10073元，為該屋苑紀錄新高。據了解，原業主於2001年以395萬元一手買入上址，捱過了2003年「沙士」及2008年「海嘯」，現趁樓價狂潮以1380萬元高價沽出，帳面勁賺近千萬，單位於13年升值2.5倍，代理笑言入行超過十年也未見過，料屬元朗最大額單一住宅獲利個案。

同時，細單位搶到巔，利嘉閣地產分行經理劉浩勤透露，將軍澳新都城一期二座高層G室，實用364方呎，建築511方呎，以487.8萬元易手，折合實用呎價13398元，打破二期上月造出的13398元紀錄，創新都城一至於三期歷史新高。世紀21分行經理梁榮貴表示，馬鞍山新港城5期海濤居4座中層C室，實用404方呎，建築529方呎，以525萬元易手，實呎12995元，創同類單位新高。

# 利·港灣18貴二手30%開賣

有單幢上車戶連環開天價，有利集團(00406)旗下土瓜灣利·港灣18首批40伙折實平均呎價17402元，高開同區新盤及二手10%及30%，惟入場費折實365萬元四球有找屬「細細粒容易食」，最快下周發售，連同英皇集團（國際）西環維港峰及房協喜韻及喜盈等，六個車幢盤今月掀手瓜。至於房協長沙灣喜盈聚收3400票，超逾兩年前喜雅收3109票的紀錄。

### 謝霆鋒任維港峰代言人

上車戶搶手越賣越貴，有利集團的土瓜灣利·港



▲英皇維港峰找來「萬人迷」謝霆鋒（中）作樓盤代言人，旁為張炳強（左）及楊政龍

灣18昨日開價，首批40伙分布5至26樓，售價389.9萬至1313.2萬元，呎價15377至28044元，平均呎價18797元。發展商提供建築期付款及即供付款方式，建築期照訂價，即供或交期由60日至180日不等，折扣額最多4%；另引入從價印花稅折扣，折扣額由2.25%至4.25%不等，視乎樓價而定。

以入場費最平的6樓B室389.9萬元舉例，面積215方呎1房間隔，實呎18135元。假設買家採用即供60日可減4%，另從價印花稅再減2.25%，折實365.5萬元，屬上車客目標範圍，與現時普通上車戶售價相若；至於售價最貴的26樓B室1313.2萬元，從價印花稅津貼可減3.75%，連同即供減4%折實1211萬元，單位面積535方呎，夠買去年咁咁鄰港灣一伙800方呎低層單位。

至於今批40伙平均呎價18797元，折實17402元，較港灣去年平均呎價1.5萬元貴10%，若然抵銷過去一年樓價升幅，仍屬貼市價；但相對同區二手如翔龍灣及傲雲峰等大型屋苑，目前約1.28萬及1.31萬元，即貴約30%。

### 喜盈聚收3400票勝喜雅

本月車幢盤天下，另一個月內出場的英皇集團（國際）西環維港峰誤信「巴閉」，找來同公司的「萬人迷」謝霆鋒作樓盤代言人，聯同執行董事張炳強及英皇集團企業行政主任楊政龍齊為樓盤宣傳，張炳強稱項目宣傳費「億億聲」。而該盤月內推售，首批不少於50伙，樓書周內上載，開賣視乎情況，考慮為英皇員工提供優惠，示範單位搭建中；4房單位買家可獲車位優先認購權。另指樓盤每呎建築費達6000至7000元。

另房協長沙灣喜字系第三擊喜韻已獲批預售同意書，代理指緊接喜盈登場，項目提供175伙，1房至3房間隔。同系喜盈周六發售130伙，房協稱至昨日累收約3400票，越逾兩年前喜雅收3109票紀錄，超額逾27倍，該盤今晚七時截止認購登記。連同恒地（00012）鴨脷洲倚南及銅鑼灣倚理等，月內6個車幢盤搶客。

證券代碼：600604 900902 公告編碼：臨2014-078  
證券簡稱：市北高新 市北B股

上海市北高新股份有限公司  
關於第七屆董事會第三十八次會議決議公告

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、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實、準確和完整承擔個別或連帶責任。

上海市北高新股份有限公司（以下簡稱「公司」）第七屆董事會第三十八次會議於2014年12月3日在公司會議室召開。會議應到董事7人，實到董事7人。本次會議的召集、召開及表決程序符合《公司法》、公司《章程》及公司《董事會議事規則》等有關規定。會議由董事長丁明年先生主持，經與會董事審議，表決通過了如下決議：

一、審議通過了《關於接受控股股東財務資助的議案》

為滿足公司經營發展的需要，董事會決定接受控股股東上海市北高新（集團）有限公司（以下簡稱「市北集團」）向公司及其控股子公司提供總額不超過110,000萬元財務資助，實際金額以到帳金額為準，期限為一年，年利率執行中國人民銀行同期貸款基準利率，公司及其控股子公司對該項財務資助無相應抵押或擔保。市北集團將通過委託貸款方式向公司及其控股子公司提供上述財務資助。公司及其控股子公司可以根據實際經營情況在財務資助的期限及額度內連續循環使用。該項財務資助到期後，經雙方協商可以展期。

關聯董事丁明年先生、周群女士、張弛先生、張羽祥先生在審議表決時已予以迴避。

詳見公司通過上海證券交易所網站www.sse.com.cn披露的《市北高新關於接受控股股東財務資助的公告》（臨2014-079）

表決結果：同意3票，反對0票，棄權0票。

二、審議通過了《關於對外投資暨關聯交易的議案》

詳見公司通過上海證券交易所網站www.sse.com.cn披露的《市北高新關於對外投資暨關聯交易公告》（臨2014-080）

關聯董事丁明年先生、周群女士、張弛先生和張羽祥先生在審議和表決時已予以迴避。

表決結果：同意3票，反對0票，棄權0票。

三、審議通過了《關於調整公司部門設置的議案》

為滿足公司內部管理專業化水平，根據公司業務發展需要，董事會同意新設工程合約部、公司調整後的部門設置為行政辦公室、研究室、人力資源部、財務部、信息資訊部、投資管理處、招商中心、產業地產中心、資產管理處、企業發展服務中心、規劃工程部、工程合約部、工程預算部、審計室和董事會辦公室十五個部門。

表決結果：7票同意，0票反對，0票棄權。

特此公告。

上海市北高新股份有限公司董事會  
二零一四年十二月三日

證券代碼：600604 900902 公告編碼：臨2014-079  
證券簡稱：市北高新 市北B股

上海市北高新股份有限公司  
關於接受控股股東財務資助的公告

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、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實、準確和完整承擔個別或連帶責任。

一、交易概述

為滿足上海市北高新股份有限公司（以下簡稱：「上市公司」或「公司」）生產經營的需要，公司擬與控股股東上海市北高新（集團）有限公司（以下簡稱：「市北集團」）協商，市北集團擬向公司及其控股子公司提供人民幣110,000萬元財務資助，實際金額以到帳金額為準，期限為一年，年利率執行中國人民銀行同期貸款基準利率，公司及其控股子公司對該項財務資助無相應抵押或擔保。市北集團將通過委託貸款方式向公司及其控股子公司提供上述財務資助。公司及其控股子公司可以根據實際經營情況在財務資助的期限及額度內連續循環使用。該項財務資助到期後，經雙方協商可以展期。

至審議本次關聯交易為止，過去12個月內公司及其控股子公司與同一關聯人實際發生接受財務資助相關交易總額共人民幣50,000萬元。

本次交易不构成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組。

二、交易方的基本情况

本次關聯交易的關聯方市北集團為公司控股股東。

企業名稱：上海市北高新（集團）有限公司  
地 址：上海市江蘇路238號16樓  
法定代表人：丁明年  
註冊資本：人民幣20億元  
企業類型：有限責任公司（國有獨資）  
經營範圍：投資與資產管理；市政工程，企業管理諮詢，物業管理，在計算機技術專業領域內的技術諮詢、技術服務、技術開發、技術轉讓、經濟信息諮詢服務（除經紀）

市北集團成立於1999年4月，由上海市開區區國有資產監督管理委員會出資組建，為本公司的控股股東。

截至2013年12月31日，市北集團資產總額1,787,445.55萬元，資產淨額409,872.48萬元；2013年實現營業收入74,866.93萬元，淨利潤13,641.05萬元。

三、交易的主要內容

1、交易的目的及數量

市北集團擬向公司及其控股子公司提供人民幣110,000萬元財務資助，實際金額以到帳金額為準，公司及其控股子公司可以根據實際經營情況在財務資助的期限及額度內連續循環使用。市北集團將通過委託貸款方式向公司及其控股子公司提供上述財務資助。

2、定價原則

該項財務資助資金利率執行中國人民銀行同期貸款基準利率。本次財務資助無其他任何額外費用，也無需公司及其控股子公司向其提供保證、抵押、質押等任何形式的擔保。

三、財務資助期限

該項財務資助资金使用期限為一年，到期後經雙方協商可以展期。

四、款項交易的目的以及對上市公司的影響

在當前資本市場供給較為緊張和融資成本較高的形勢下，為了支持公司的經營運作、項目建設及戰略發展，市北集團擬向公司及其控股子公司提供財務資助，且無須任何抵押、擔保條件。本次交易符合公司生產經營發展需要，對公司財務狀況和生產經營將產生積極的影響，有利於公司擴展融資渠道，提高融資效率。

本次交易不存在損害中小股東及公司利益的情形。

五、獨立董事意見

1、公司及其控股子公司接受控股股東較低成本的財務資助，有利於充實公司現金流，加強公司各項業務的發展，控股股東向公司及其控股子公司提供財務資助旨在支持公司經營發展，體現了控股股東對公司發展的大力支持，符合全體股東的利益和公司戰略發展的需要；

2、該次交易價格參照中國人民銀行同期貸款基準利率，交易定價是公允的，沒有損害公司及中小股東利益。

3、該議案已獲得公司董事會審議通過，公司關聯董事在審議表決對該議案時已予以迴避，會議審議和表決程序均符合國家有關法律法規和公司《章程》的規定。

六、上網公告附件

1、獨立董事關於接受控股股東財務資助事項的事前認可函  
2、獨立董事關於接受控股股東財務資助事項的獨立意見

特此公告。

上海市北高新股份有限公司董事會  
二零一四年十二月三日

香港華安商會通告

茲定於二〇一四年十二月十九日（星期五）下午五時十五分在本會會所舉行本屆會員尋常大會，擬程如下：

（一）會務報告（二）通過上屆大會決議案（三）省覽上一年度年結（四）聘請下年度核數師，除分函為此通告外，本會會員知照務希依時出席為荷。

本會各會員

香港華安商會理事會 謹啓

中國建築-瑞安聯營  
CHINA STATE - SHAN JOINT VENTURE

普通焊工（月薪\$26,500.00）

職務：以電弧、氧乙炔或其他焊接工序，進行普通焊接或切割工作。

入職要求：  
i. 學歷不拘，必須具有3年有關工作經驗；  
ii. 具一般中文讀寫能力及懂基本普通話/廣東話優先考慮。

工作時間：每周6天，每天早上8時正至下午6時正（午膳時間一小時）

工作地點：九龍灣香港兒童醫院。

開工日期：2015年3月初

有意者請致電28693704，與潘先生查詢。

所有提供資料會保密及只用作招聘用途，該等資料將會保留一年作為日後招聘活動，如本集團的附屬機構或有關機構在此期間出現空缺，本集團或會將你的申請轉交有關機構考慮。

服務社會 • 發展香港