

# 富榮三房賣817萬膺居屋王

【大公報訊】記者林惠芳報導：資助房屋持續搶手，旺角居屋富榮花園一個三房單位，本月初登記以817萬元連地價易手，打破了紅磡家維邨紀錄，膺本港居屋王；將軍澳寶盈花園亦挾新盤勢頭爆升，未補地價呎貴9339元，此部分已補價單位還要貴，成為將軍澳史上最貴綠表盤；鯉魚涌富貴居居屋康山花園同樣造出巔價，連地價賣790萬元刷新苑新高。

## 寶盈將軍澳綠表呎價王

上車盤瘋狂，居屋身價也隨大市暴漲。據土地註冊處資料，旺角富榮花園14座高層D室，實用面積592方呎，本月上旬登記以逾817萬元於自由市場易手，折合實用呎價達13805元，打破了紅磡家維邨今年3月份造出的800萬元紀錄，成為本港史上最貴的居屋王。

據了解，新買家跟原業主同樣姓

李，不排除屬內部轉讓。原業主於1998年以146萬元一手買入物業，一直未有補地價，持貨至今才連地價於自由市場出售。

將軍澳新盤熱賣，刺激區內二手居屋愈搶愈貴，市場人士透露，將軍澳寶盈花園5座高層C室，實用面積484方呎，建築面積568方呎，享海景，新近獲公屋客以452萬元於居二市場（未補地價）易手，折合實用呎價達9339元，較該屋苑上月造出的每呎8593元紀錄，大幅攀升8.7%，比該屋苑部分已補地價單位呎價亦要高，更創區內綠表居屋呎價新高。據了解，寶盈花園補地價折扣率約39%，若連地價此單位呎價近1.3萬元，較同區新盤帶景灣還要高。

## 德雅苑呎價升至8804元

全城居屋被熱搶，有富貴居屋之稱的康山花園，今年來造價拾級而上

## 全港十大居屋造價王

登記日期	成交單位	成交價(萬元)
2015年6月	旺角富榮花園14座高層D室	817
2015年2月	紅磡家維邨8座高層C室	800
2015年2月	柴灣樂翠臺1座高層A室	790
2015年6月	鯉魚涌康山花園3座高層G室	790
2015年6月	香港仔嘉隆苑D座高層02室	788
2015年2月	鯉魚涌康山花園8座低層B室	755
2015年2月	北角健康邨1期3座高層G室	730
2015年3月	樂富富強苑E座低層09室	730
2015年2月	沙田愉翠苑B座中層02室	728
2014年9月	鯉魚涌康山花園5座低層C室	719

。市場消息指，康山花園3座高層G室，實用面積592方呎，建築面積717方呎，獲買家以790萬元於自由市場承接，實呎13345元，創該屋苑歷史造價新高，與柴灣大碼頭居屋樂翠臺今年二月份造出的790萬元紀錄看齊。



▲旺角富榮花園三房單位賣817萬，成為本港居屋王

由市場易手，實用呎價8804元，創該屋苑新高。據了解，買家為上車客，原業主於2009年以130萬元於自由市場購入單位，現帳面獲利260萬元離場。

## 黃埔車位沽243萬東九龍新高

【大公報訊】本港樓價過去一年升勢雖有增，但遠不及車位漲價厲害，紅磡黃埔花園第十二期一個車位，上月底以243萬元成交，成中至東九龍屋苑車位的新高。

該車位位於第十二期B2層地庫的雙號車位，據土地註冊處日前登記資料顯示，成交價為243萬元，遠較最近成交的同期車位高約45%或以上，因同期最近車位成交價只約160多萬元，如同期數個層一個單號車位，成交價只168萬元，上月同期數個層一個雙號車位成交價約161萬元。

即使毗鄰的海逸豪園，上月中第四期海逸灣B3層地庫一個單號車位，成交價達238萬元，也未及今次成交個案。至於上月創整個東九龍區車位價格新高的牛池灣峻峽B3層一個雙號車位，成交價也只是218萬元。因此，該黃埔花園雙號車位，實創中九龍至東九龍的車位新高價。西九龍一帶車位造價最高應屬九龍站上蓋物業，如君臨天下及凱旋門等，個別車位超過300萬元。

此外，全港車位最高紀錄，暫仍是年前因被發展商出高價收購重建的西半山適雅大廈，最後一個車位以428萬元成紀錄，恒地（00012）年前售出的西半山天匯五樓停車場一個車位，成交價達424萬元居次。而據統計，現時市區屋苑，車位售價低於100萬元越來越少，現時部分屋苑如薄扶林置富花園、荔枝角美孚新邨及又一村又一居等仍有選擇。

## 粉嶺中心獲內地生1.55萬租

【大公報訊】暑假租賃旺季將至，不少內地學生提早來港尋找心儀租盤。中原地產區域營業經理陳永強表示，粉嶺中心剛錄一宗內地學生租賃成交，單位為D座低層06室，實用面積535方呎，建築面積688方呎，採三房間隔，議價後以15500元租出，實用呎租29元。新租客為三名內地女學生，見附有齊全傢具及電器，遂先付一年租金承租自住。業主於2015年1月以450萬元購入上址，租出回報達4.1厘。

# 尚悅複式噏3673萬

## 挑戰元朗分層新高

樓市太瘋癲，新盤盲搶潮催化發展商心雄狂加價。恒地（00012）旗下新盤連環開天價，繼西半山天匯頂層樓王變相加價問鼎亞洲NO.1後，同系元朗尚悅加推34伙價單，其中複式癩噏3673.7萬元，挑絕元朗分層新高，另一伙連天台特色呎噏兩萬元屋苑最貴；另信置（00083）將軍澳帝景灣及嘉里（00683）沙田玫瑰山分別加價3.5%及最多1.5%。

大公報記者 梁穎賢

成交，呎價18301元創項目新高。

## 帝景灣21伙特色戶候命

食正樓市狂潮，恒地旗下多個貨尾盤去年陸續加價，加幅驚人，尚悅更更多度加價逾30%，今批加推單位相對舊貨，部分料有輕微調加。如十座20樓A定價814.3萬元，呎價10960元，舊貨同座19樓A室定價857.8萬元，但單位連裝修及傢俬一併出售，若扣除裝修，料有溫和加幅。發展商同時公布銷售安排，先推出十座其中16伙於本週六發售，即最貴兩伙不在本週發售之列。

此外，信置將軍澳帝景灣五日狂賣逾500伙套現約48億元，已公布售價但未賣的10餘伙未有趁火打劫狂加價，相反只將其中最後一伙標準戶的三座15樓C室調高售價，由舊價1814.4萬元加至1877.9萬元，實用呎價由18590元上調至19241元，加價約3.5%。信置營業部聯席董事田兆源指出，帝景灣尚餘未見光的21伙特色戶，稍後時間公布銷售安排，不排除售價會高於屋苑暫時最貴的5座20樓A室，售2566萬元，呎價

21679元。

另同系西半山千德道53號以及西貢兩個新盤，共逾600伙，安排下半年出擊，前者27伙屬三、四房大單位，下月軟銷。

## VIVA傳大手客狂入30票

此外，嘉里玫瑰山又趁勢加價，剛更新六號價單，其中三款加價約1至1.5%，如日瓏閣第二座19樓A室，面積929方呎，舊價1791萬元加至1818萬元，呎價19279元加至19569元，加幅1.5%。

長實地產（01113）紅磡VIVA昨日截止登記認購，據指有一組大手客狂入30票，累收近850票，相較今日發售的50伙超額16倍，平均每17人爭一伙。另新世界（00017）旺角SKYPARK物業網站正式啓用，發展商正加緊籌備樓書，料短期內上網。

另外，豐泰地產基金何文田棗梨雅道三號剛上載全新價單涉及30伙，售價由1376萬元起，實用呎價由21018元起，並公布新銷售安排加推七伙，本周日起可供銷售共15伙。該盤累售出20伙，套現2.7億元。



# 中區甲廈吸納量八年最高

【大公報訊】記者林惠芳報導：中資金融機構積極在港擴充，刺激中區甲級寫字樓

吸納量升至2008年以來新高，上半年租金反彈4.7%，料下半年尚有5至10%升幅。不過，受打倉影響，本港奢侈品市道持續回落，銅鑼灣羅素街舖租過去一年插水43%，戴德梁行估計，下半年核心區舖租或再跌5至10%。

戴德梁行發表報告指，今年第二季寫字樓租賃普遍平穩，惟中環、金鐘寫字樓吸納量飆升，達到36.49萬方呎，為2008年第二季、即金融海嘯爆發前的單季吸納量新高，主因是中資證券及金融機構於核心區擴充業務。戴德梁行香港區董事總經理暨大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻（見圖）表示，中環、金鐘寫字樓空置率已跌至3.6%，按季下跌1.4個百分點，回落至2011年水平。

受到中環、金鐘寫字樓需求回升刺激，全港第二季寫字樓吸納量連升三季至約72萬方呎。該行又謂

，第二季各區寫字樓租金均錄升幅，其中中環、金鐘區每月呎租錄103.4元，按季上升2.7%，按年則錄4.1%增長，料全年升幅可達10至15%。至於港島東寫字樓租金升幅放緩，按季微升1.2%至每呎42.5元，九龍東寫字樓租金則按季增長4.7%至35.4元，因租金已累積一定升幅，加上未來供應較充裕，料下半年九龍東寫字樓租金平穩發展。

商舖市道方面，據戴德梁行發表報告，受到奢侈品銷售下跌影響，加上內地旅客增幅放緩，導致核心區舖位租金持續回落，其中羅素街舖租於過去一年狂瀉43%；尖沙咀廣東道舖租期內亦跌33%；而皇后大道中則跌10%，各核心街舖租金已回落至2011至2012年水平。

陶汝鴻估計，本港主要核心街道的舖租，上半年跌幅約20%，相信未來六至九個月租金跌幅將會喘定，料回落空間收窄至5至10%，全年跌幅約30%。

## 耀中三年繳空租逾千萬

【大公報訊】在九龍塘經營國際學校的耀中教育機構，向賭王何鴻燊太太梁安琪或有關人士，租用九龍塘地庫作教室或教學活動室的計劃失敗，被迫繳空租逾千萬。

該機構位於九龍塘根德道15號的屋地，數年前由梁安琪或有關人士以近1.9億元購入。因土地毗鄰耀中所開辦的小學部及幼稚園等，所以耀中便於2012年5月向業主以月租30萬元承租上址後，即先後向城規會提出將該址的一幢兩層高物業，改為八間課室或教學活動室。然有關申請均被城規會否決。耀中終向城市規劃上訴委員會提出上訴。

最近該上訴會作出判決，認為無論是否將該物業改為課室或活動室，甚至加入規劃許可限制，都會直接或間接地，令該校學生人數增加，從而加劇現時學校

附近歌和老街、根德道及森麻實道一帶的交通擠塞及噪音情況。至於校方提議可發出臨時批核許可，以觀察獲准經營期限內，會否加重交通負荷等問題。上訴會認為如校方因而招收新生，當許可期限屆滿後，城規會在考慮是否延長批核期限時，面對已就讀學生受影響問題便更難抉擇。所以，上訴會最終決定駁回耀中的上訴，亦即上址不能作課室或活動室之用。

根據耀中2012年跟業主所訂租約協議，租期由2012年5月至今年8月止，且可再續租三年的權利。不過由於上址的規劃申請不獲批准，換言之，耀中要繳納空租近1200萬元。該地面積約1.08萬方呎，現存物業樓面約6375方呎，預計分間的八個課室活動室，可容納約200名學生及50名職員。

證券代碼：600604、900902  
公告編號：2015-036

證券簡稱：市北高新、市北B股  
公告編號：2015-036

## 上海市北高新股份有限公司董事會 2014年年度股東大會決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、導誤性陳述或者重大遗漏，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。

重要內容提示：  
● 本次會議是否有否決議案：無  
一、會議召開和出席情況  
(一) 股東大會召開的時間：2015-06-23  
(二) 股東大會召開的地點：上海市江場三路238號市北半島國際中心（市北高新技術服務園園區總部經濟園19號樓）一樓大會議室  
(三) 出席會議的普通股股東和恢復表決權的優先股股東及其持有股份情況：

1. 出席會議的股東和代理人數	38
其中：A股股東人數	10
境內上市外資股股東人數(B股)	28
2. 出席會議的股東所持具有表決權的股份總數(股)	241,172,124
其中：A股股東持有股份總數	237,963,998
境內上市外資股股東持有股份總數(B股)	3,208,126
3. 出席會議的股東所持具有表決權的股份占公司有表決權股份總數的比例(%)	42.5761
其中：A股股東持有股份總數的比例(%)	42.0098
境內上市外資股股東持有股份總數的比例(%)	0.5663

(四) 表決方式是否符合《公司法》及《公司章程》的規定，大會主持情況等。本次會議的召開和表決方式符合《公司法》及《公司章程》的規定。會議由董事長丁明先先生主持。

(五) 公司董事、監事和董事會秘書的出席情況  
1. 公司在任董事7人，出席3人，公司副董事長周群女士、董事張羽祥先生、獨立董事孫勇先生和呂慶先生因公未出席會議；  
2. 公司在任監事3人，出席3人；  
3. 董事會秘書胡申先生出席會議；財務總監戴勇列席會議；  
二、議案審議情況  
(一) 非累積投票議案

1. 議案名稱：2014年年度報告及摘要  
審議結果：通過  
表決情況：

股東類型	同意	反對	棄權
A股	237,963,998	0	0
B股	3,208,126	0	0
普通股合計：	241,172,124	0	0

2. 議案名稱：2014年度董事會工作報告  
審議結果：通過  
表決情況：

股東類型	同意	反對	棄權
A股	237,963,998	0	0
B股	3,208,126	0	0
普通股合計：	241,172,124	0	0

3. 議案名稱：2014年度監事會工作報告  
審議結果：通過  
表決情況：

股東類型	同意	反對	棄權
A股	237,963,998	0	0
B股	3,208,126	0	0
普通股合計：	241,172,124	0	0

4. 議案名稱：獨立董事2014年度述职报告  
審議結果：通過  
表決情況：

股東類型	同意	反對	棄權
A股	237,963,998	0	0
B股	3,208,126	0	0
普通股合計：	241,172,124	0	0

5. 議案名稱：2014年度財務決算和2015年度財務預算  
審議結果：通過  
表決情況：

股東類型	同意	反對	棄權
A股	237,963,998	0	0
B股	3,208,126	0	0
普通股合計：	241,172,124	0	0

6. 議案名稱：2014年度利潤分配預案  
審議結果：通過  
表決情況：

股東類型	同意	反對	棄權
A股	237,963,998	0	0
B股	3,208,126	0	0
普通股合計：	241,172,124	0	0

根據立信會計師事務所（特殊普通合夥）出具的2014年度公司實現歸屬於上市公司股東的淨利潤為14,691,311.42元。根據《公司章程》的相關規定，並綜合考慮公司的發展現狀和廣大股東的合理回報訴求，將分派現金紅利人民幣1,699,347.57元，以利潤分配方案實施後登記日股本（即本次發行股份購買資產發行登記完成後的總股本71,276,562股）為基數，按每10股派現金人民幣0.0239元（含稅）（四捨五入）向全體股東分配利潤。

7. 議案名稱：2015年度預計日常關聯交易的議案  
審議結果：通過  
表決情況：

股東類型	同意	反對	棄權
A股	381,146	0	0
B股	2,866,190	0	0
普通股合計：	3,247,336	0	0

8. 議案名稱：關於改聘2015年度財務和內控審計機構的議案  
審議結果：通過  
表決情況：

股東類型	同意	反對	棄權
A股	237,963,998	0	0
B股	3,040,888	0	0
普通股合計：	241,004,886	0	0

9. 議案名稱：關於投資開發北區市北高新技術服務園園區N070501單元14-06地塊的議案  
審議結果：通過  
表決情況：

股東類型	同意	反對	棄權
A股	237,963,998	0	0
B股	1,576,473	0	0
普通股合計：	239,540,471	0	0

(二) 現金分紅分派表決情況

股東類型	同意	反對	棄權
A股	237,963,998	0	0
B股	1,576,473	0	0
普通股合計：	239,540,471	0	0

(三) 涉及重大事項，5%以下股東的表決情況

議案序號	議案名稱	同意	反對	棄權
6	2014年度利潤分配預案	3,589,172	0	0
7	2015年度預計日常關聯交易的議案	3,247,336	0	0
8	關於改聘2015年度財務和內控審計機構的議案	3,422,034	0	0

(四) 關於議案表決的有關情況說明

1. 關於利潤分配預案的議案：議案7《2015年度預計日常關聯交易的議案》，關聯股東上海市北高新（集團）有限公司（以下簡稱「市北集團」）及市北高新集團（香港）有限公司（以下簡稱「市北香港」）迴避表決，其分別持有的表決權股份數237,582,852股和341,836股，不計入有效表決權數。  
三、律師見證情況  
1、本次股東大會鑒證的律師事務所：國浩律師（上海）事務所  
律師：陳楓、朱峰  
2、律師鑒證結論意見是：  
通過現場見證，本所律師確認本次股東大會的召集、召開程序及表決方式符合相關法律法規及公司章程的規定；出席本次股東大會的人員及本次股東大會的召集人具有合法有效的資格；本次股東大會的表決程序和表決結果真實、合法、有效。  
四、備查文件目錄  
1、經與會董事和監事簽字並蓋章並加蓋董事會印章的股東大會決議；  
2、經鑒證的律師事務所主任簽字並蓋章的法律意見書；  
3、本所要求的其他文件。  
特此公告。

上海市北高新股份有限公司董事會  
2015-06-23