

# 內房踴躍參與 至少三家獨資或組財團

# 何文田站上蓋接六標書

有多達28家發展商有興趣的觀塘延線何文田站上蓋項目首期發展，最終吸引逾十家發展商，共六組以獨資或合組財團方式入標，內地發展商最少佔三家，是近兩年較多內地發展商參與的一次。該首期發展共收六份標書，相信港鐵（00066）不日便可公布得主。

大公報記者 林志光

港鐵早前為何文田站項目首期邀請發展商遞交意向書時，多達28家內地及本地發展商，都對項目有濃厚興趣，意向書數目多達28份，是過去鐵路項目最多之一。昨日項目截標，表面上是以本地發展商為主，其中新地（00016）、長實（01113）及會德豐地產均以獨資入標；信置（00083）則夥嘉華國際（00173）、帝國集團、龍光地產（03380）及世茂房地產（00823）組大財團競投；另據悉新世界（00017）財團中，亦有內地房企作夥伴。至於今年初以近64億元投得何文田地皮的內房高銀金融（00530），亦於最後一刻遞交標書。

## 為三年來最多內房參與

因此，今次競投的本地及內地發展商超過十家，佔意向書數目近40%；當中最少有三家是內房，在鐵路上蓋項目發展而言，內房所佔比重已算高，應是2014年中馬鐵大圍站上蓋項目後，最多內房參與的上蓋項目。

業內人士認為，鐵路上蓋項目發展，與一般的買地發展不同。上蓋項目須跟港鐵合作，在計算發展成本上較為複雜，且很大程度上受港鐵意見左右，只有本地發展商會較熟知港鐵「脾性」，才有可能與之水乳交融。故即使項目今次每呎樓面補價不足8500元，遠低於市場預期，有實力雄厚的內房，也不敢貿然行事，多與港商組財團入標。

## 項目入場費高低定輸贏

受政府加快土地供應，以盡量縮小未來實際房屋供應與建屋目標差距，政府除增加現有土地發展密度外，亦將鐵路上蓋項目提前推出，觀塘延線何文田站上蓋項目便是其中之一，原是在該線通車後五年才推出首期發展，第二期再於兩年後推，但現在卻在該線通車多個月便推出首期招標。整個何文田站上蓋項目佔地約3.6公頃，總

## 何文田站上蓋項目 首期資料

地盤面積	15.07萬方呎
總樓面	74.27萬方呎
總單位	800-1000伙
補地價	62.8237億元
每呎樓面地價	8459元
完工日期	2022至2023年
入意向發展商	長實，新地，恒地，新世界，中海外，會德豐地產，信置，嘉華，泛海，南豐，龍光地產，萬科，英皇，莊士中國，太古地產，遠東，資策等28家
入標發展商	新地，長實，會德豐地產，高銀金融，新世界財團，信置財團（嘉華、帝國、龍光地產及世茂房地產）

共有十幢約25層高住宅大廈，最多可建1800個面積約430至2100多方的住宅單位，總可建樓面超過138.2萬方呎，首期佔約54%，即約1000伙。

據了解，該期招標條款較簡單，該期補地價全由發展商支付，港鐵只需支付一筆入場費予該公司，及設下賣樓收入固定35%的分紅比例，因此，實際上是以入場費高低定輸贏。

## 橫洲綠化地改住宅受阻

此外，新世界持有在元朗橫洲公屋發展旁的綠化土地，之前向城規會改劃為住宅用地，並有意興建逾千伙中小型單位，但未知是否橫洲事件鬧大，規劃署等以所建議的發展，未能顯示不會影響周邊環境及交通為由，而不予支持。城規會明日審議該申請。



▲信置財團代表遞交標書 大公報記者林志光攝



▲何文田站上蓋項目首期項目截標，約有十家發展商或獨資或組財團競逐 大公報記者林志光攝

# 啓德嘉匯新春後登場攬首置客

【大公報訊】記者梁穎賢報道：2016年進入尾聲，來年新盤排隊搶灘。原定今季出擊的嘉華（00173）啓德嘉匯，安排農曆年後登場，項目主打一及兩房戶型，將強攻上車及首置客，定價將視乎市場的承受能力。

## 嘉華對啓德地感興趣

嘉華國際總經理（香港地產）溫偉明表示，集團來年重頭戲啓德嘉匯，鎖定農曆年後推出，項目逾70%為一及兩房戶，集中強攻上車及首置客，相信加辣及加息均對該批買家無影響。至於定價會否參考毗鄰的兩幅地王的「麵粉」價，溫坦言，該盤絕不參考「麵粉」價，始終買「麵粉」與買「麵包」份屬兩班人，定價會取決整體市場的承受能力。

內房南下高價搶地趨明顯，溫偉明坦言，此舉確實對香港發展商構成競爭，地價上升同時對發展商形成壓力。集團對周五截標的啓德地皮感興趣。

至於樓市走勢，溫直言，加息對

香港中短期樓市沒有影響，香港亦未有跟隨，個別銀行甚至減息，始終市場資金氾濫，對物業有需求。

## ONE HOMANTIN加價3.6%

此外，將軍澳南樂盤陸續入伙，嘉華系內的嘉悅交樓順利，交樓率已達90%，尚餘一伙二座27及28樓D室特色戶待售，實用1259方呎，或考慮以招標形式發售。該盤套現約31億元。

該盤會所正式啟用，提供健身房、戶外泳池，及區內較罕見的單車停泊區，可供13部單車停泊，租用條款有待釐定。

發展商對貨尾盤定價進取。會德豐地產何文田ONE HOMANTIN剛修訂價單，調升其中12個單位售價，加幅最多約3.6%，其中第六座12樓B室，由原價1436.7萬加至1487.7萬元，呎價由24643加至25518元，加幅3.55%。該盤同時上載銷售安排，加推六伙周日發售。

同系山頂Mount Nicholson，剛上載銷售安排，推出一號洋房以招標形式推出，招標日期為本月25日的上午十時至下午一時。該屋實用面積9950方呎，花園面積2967方呎，屬屋苑巨無霸樓王。市場料售價創項目新高。

## 逸瓏園五座一伙提價2%

另一手住宅銷售資訊網資料，信置（00083）西貢逸瓏園五座三樓G室，實用566方呎，加價2%，加價後906.1萬元，呎價約16009元。

中海外（00688）鴨洲南區，左岸，昨日修改價單，買家若於簽署臨時買賣合約後30日、或60日內完成交易，可各獲成交價1%或0.5%回贈。至於一直有提供的10.5%直減樓價折扣，維持不變。

至於新地（00016）旗下元朗PARK YOHO 1B期Venezia，於日前顯示為交易無進展的5B座2樓B室，昨以631.26萬元重新售出，實用469方呎，呎價13460元。上址曾於本月11日以659.01萬元賣出，其後遭撻訂，剛再以上述售價再賣，兩次賣價有別因付款方式不同。

# 漆柏「解辣盤」漲價26%

【大公報訊】辣招鬆綁（SSD額外印花稅）多有錢賺，元朗漆柏已坐滿「辣招監」，陸續有二手成交，最新一伙開放式以345萬元沽，較三年前購入價升值26%。

三年前發售新盤陸續解禁，其中元朗漆柏二手成交標書，苑苑本月暫錄九宗二手成交，成區內近日交投最活躍屋苑。中原副分區營業經理王勤學稱，漆柏十座低層實用308方呎G室，開放式設計，由首置客以345萬元接貨，實呎11201元。業主2013年9月以274萬元購入，帳面賺71萬元或26%。

部分鬆綁貨升幅一般。美聯分行營業經理柯志東表示，大窩口昇柏山高層左翼A室，實用747方呎，套三房間房，以770萬元易手，實呎10308元。原業主於2013年10月以約702.7萬元購入，帳面獲利約67.3萬元，升幅約10%。

此外，元朗尚悅亦都夠「解辣」。中原分行市務經理黃暉樹表示，尚悅12座高層J室兩房戶，實用440方呎，建築596方呎，剛賣458萬元，實呎10409元。業主2013年12月斥423萬元

一手買入，持貨剛滿SSD的三年期限，帳面賺35萬元，升值僅8%，左扣右扣實際可能僅得不足20萬元落袋。

另外，市場消息，牛頭角居屋安基苑A座低層單位，實用面積414方呎

，十三年前曾發生燒炭案，屬凶宅，月初以市價425萬元易手，有指買家對單位是凶宅毫不知情下落訂買入，最後撻訂離場，連佣金需賠近30萬元。單位被撻訂後重新放盤，叫價維持425萬元。

# 十大屋苑流通量2.9% 歷史次低

【大公報訊】代理統計，十大屋苑今年暫錄2836宗註冊登記，比去年略升4.3%，但仍屬偏低水平，流通量2.9%，屬有紀錄以來次低。

據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，本年截至12月20日，十大屋苑共錄2836宗註冊登記，比去年全年2719宗高出約4.3%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，然而值得留意，今年十大屋苑實際宗數仍處偏低水平，而反映其活躍程度的流通率（即各屋苑該年買賣註冊量佔其單位總數）計算，佔約2.9%，暫時略高於去年約2.8%，但仍是自1996年有紀錄以來次低。

過去一年十大屋苑總註冊量較去年全年微升約4.3%。其中鯉魚涌太古城註冊量比去年全年高逾30%，暫錄288宗。此外，觀塘麗港城及荔枝角美孚新邨亦分別升約14%及約8%，表現優於大市。個別屋苑交投仍未及去年，如將軍澳新城暫錄213宗註冊，按年下跌約8.6%，而荃灣中心、鴨洲海怡半島及沙田第一城暫時亦分別較去年全年少約3%、約2.2%及約1%。

嘉關地產總裁廖偉強預計，來年交投量繼續在一手跑贏二手，豪宅在資金追捧下將繼續看俏，樓價可望穩中上升在一手領航下，明年整體住宅市場將保持「量齊齊升」的格局，一二手住宅成交料由今年約5.86萬宗，再升逾2%至全年約6萬宗水平，預料一手達約2萬宗，預計中小型住宅樓價來年將反覆上升，全年升幅約為5%；而豪宅物業價格更可升逾8%。至於租金方面，樓價上升亦至租金租金上，加上新辣招導致可放租物業減少，將令租金升幅更勝於樓價，故中小型住宅租金於2017年料升8%；反觀豪宅物業需求沒中小型住宅股切，故豪宅租金升勢亦相對溫和，明年升幅約3%。

股票代碼：000030、200030 公告編號：2016-38  
股票簡稱：富奧股份、富奧B

**北京市金杜律師事務所  
關於富奧汽車零部件股份有限公司  
2016年第二次臨時股東大會決議公告**

本公司及董事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

一、特別提示  
1、本次股東大會沒有否決議案的情形。  
2、本次股東大會不涉及變更前次股東大會決議。  
二、會議召開情況  
1、會議通知情況：本公司召開2016年第二次臨時股東大會的通知刊登於2016年11月30日的《證券時報》、香港《大公報》和巨潮資訊網（公告號2016-37）。  
2、召開時間：  
(1)現場會議召開時間：2016年12月21日（星期三）下午2:00  
(2)網絡投票時間：通過深圳證券交易所交易系統進行網絡投票的時間為2016年12月21日，9:30-11:30，13:00-15:00；通過互聯網投票系統進行網絡投票的時間為2016年12月20日下午3:00至2016年12月21日下午3:00。  
3、現場會議召開地點：長春汽車經濟技術開發區東風南街777號公司會議室  
4、會議召開方式：本次股東大會採用現場投票與網絡投票相結合的方式召開。公司股東只能選擇現場投票、網絡投票中的一種表決方式，如果同一表決權出現重複表決的，以第一次表決表決結果為準。  
5、召集人：董事會  
6、主持人：副董事長張志新先生  
7、本次會議的召開符合《公司法》、《深圳證券交易所股票上市規則》等有關法律、法規及《公司章程》的規定。  
三、會議的出席情況  
1、出席會議的總體情況  
通過現場和網絡投票的股東14人，代表股份851,440,089股，佔上市公司總股份的65.8372%。  
其中：通過現場投票的股東11人，代表股份851,416,289股，佔上市公司總股份的65.8353%。  
通過網絡投票的股東3人，代表股份23,800股，佔上市公司總股份的0.0018%。  
2、中小股東出席情況  
通過現場和網絡投票的股東10人，代表股份30,591,537股，佔上市公司總股份的2.3655%。  
其中：通過現場投票的股東7人，代表股份30,567,737股，佔上市公司總股份的2.3636%。  
通過網絡投票的股東3人，代表股份23,800股，佔上市公司總股份的0.0018%。  
公司的部分董事、監事、高級管理人員及北京市金杜律師事務所律師出席或列席了本次股東大會。  
四、議案審議和表決情況  
根據《深圳證券交易所股票上市規則》和《公司章程》的相關規定，本次股東大會採取現場投票及網絡投票相結合的方式對議案進行表決，表決結果如下：  
議案1.00 關於新增2016年日常關聯交易預計的議案  
總表決情況：  
同意535,719,108股，佔出席會議所有股東所持股份的99.9981%；反對10,000股，佔出席會議所有股東所持股份的0.0019%；棄權0股（其中，因未投票默認棄權0股），佔出席會議所有股東所持股份的0.0000%。  
中小股東總表決情況：  
同意30,581,537股，佔出席會議中小股東所持股份的99.9673%；反對10,000股，佔出席會議中小股東所持股份的0.0327%；棄權0股（其中，因未投票默認棄權0股），佔出席會議中小股東所持股份的0.0000%。  
表決結果：通過。  
議案2.00 關於提名於洪軍為公司第八屆監事會非職工代表監事候選人的議案  
總表決情況：  
同意851,422,389股，佔出席會議所有股東所持股份的99.9979%；反對10,000股，佔出席會議所有股東所持股份的0.0021%；棄權7,700股（其中，因未投票默認棄權0股），佔出席會議所有股東所持股份的0.0009%。  
中小股東總表決情況：  
同意30,573,837股，佔出席會議中小股東所持股份的99.9421%；反對10,000股，佔出席會議中小股東所持股份的0.0327%；棄權7,700股（其中，因未投票默認棄權0股），佔出席會議中小股東所持股份的0.0252%。  
表決結果：通過。  
五、律師出具的法律意見  
本次股東大會經北京市金杜律師事務所律師現場見證，並出具了法律意見書，認為：公司本次股東大會的召集及召開程序、本次股東大會的出席人員及召集人的資格、表決程序、表決結果等相關事宜均符合《證券法》、《公司法》、《上市公司股東大會規則》等法律、行政法規及《公司章程》的規定，本次股東大會決議合法、有效。  
六、備查文件  
1、富奧汽車零部件股份有限公司2016年第二次臨時股東大會會議決議；  
2、《北京市金杜律師事務所關於富奧汽車零部件股份有限公司2016年第二次臨時股東大會的法律意見書》。

特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司董事會  
2016年12月21日

證券代碼：A股 600695 證券簡稱：A股 綠庭投資 編號：滬2016-032  
B股 900919 B股 綠庭B股

**上海綠庭投資控股集團股份有限公司  
關於投資設立上海互通行商業代理有限公司的公告**

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，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

重要內容提示：  
投資標的名稱：上海互通行商業代理有限公司  
投資金額：5,000萬元人民幣  
投資人：上海綠庭投資控股集團股份有限公司（法人獨資）  
一、對外投資概述  
為加快公司業務轉型，完善產業佈局，公司以自有資金在上海嘉定區投資設立上海互通行商業代理有限公司，該公司註冊資本人民幣5,000萬元，實收資本人民幣5,000萬元。主要從事吸收存款、銷售分戶帳管理、應收賬款催收、壞賬擔保等商業保理業務。  
本次對外投資事項在公司董事長和總裁的審批權限範圍內，無需提交公司董事會的出資會議。本公司認購5,000萬元，占註冊資本的100%。  
11、資金來源及出资方式：投資資金來源為公司自有資金。  
三、對外投資對上市公司的影響  
本次投資設立的公司主要從事吸收存款、銷售分戶帳管理、應收賬款催收、壞賬擔保等商業保理業務，符合公司業務發展的需要，有利於公司金融投資控股平台的搭建，實現公司戰略轉型，符合全體股東的利益。  
特此公告。

上海綠庭投資控股集團股份有限公司  
2016年12月22日

北京市金杜律師事務所  
見證律師：曹濤 李佳  
單位負責人：王玲  
二零一六年十二月二十一日