十大屋苑全年成交不足2000宗 按年減18%

美孚呎價失守萬元 創近8年低

港股連跌4年，負財富效應疊加高息影響，本港樓市今年價量俱跌，十大指標屋苑全年買賣不足2000宗，僅錄1869宗，按年減少18%，創紀錄新低；多達9個屋苑樓價倒退，其中沙田第一城跌幅居首，按年大削14%；老牌屋苑荔枝角美孚新邨更失守1萬元呎大關，呎價逼近8年新低。

大公報記者 林惠芳

◀荔枝角美孚新邨平均呎價跌穿1萬元，重返2016年初水平。

十大屋苑2023年成交統計

屋苑	成交量（宗）	按年變幅	12月平均實呎價（元）	按年變幅
鰂魚涌太古城	233	–8.3%	15037	–6.1%
鰂魚涌康怡花園	124	+4.2%	13674	–2.8%
鴨脷洲海怡半島	160	–0.6%	15155	+7.5%
荔枝角美孚新邨	264	–3.6%	9611	–9.6%
藍田麗港城	142	–11.3%	11085	–9.0%
紅磡黃埔花園	194	–11.0%	12240	–11.5%
將軍澳新都城	136	–43.1%	14166	–0.4%
沙田第一城	218	–38.4%	12471	–14.1%
天水圍嘉湖山莊	288	–20.7%	8297	–14%
東涌映灣園	110	–22.0%	10154	–5.8%
合計	**1869**	**–18.4%**		

據中原地產統計，十大屋苑12月份暫錄118宗成交，按月減少4.1%，成交量連跌兩個月。全年計，十大屋苑共錄1869宗成交，按年削18.4%，創2006年有紀錄以來新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年二手成交差強人意，特區政府第四季推出不同的減辣措施救市，惟成效需時，期望2024年可減辣徹辣，若加上美國減息，本港樓市轉勢機會極大，預計2024年首季成交量率先出現小陽春。

康怡交投逆市微增

十大屋苑樓價幾乎全線下挫，2023年跌幅介乎0.4%至14.1%，僅鴨脷洲海怡半島錄升幅。近期頻錄蝕讓的美孚新邨，平均呎價失守1萬元，最新錄9611元，按年跌近一成，創2016年3月後、接近8年新低。

被喻為「樓市寒暑表」的鰂魚涌太古城，本月成交量大跌逾三成錄15宗，全年共錄233宗，按年少8.3%，平均實呎15037元，較去年12月下跌6.1%。同區康怡花園本月暫錄3宗買賣，按月跌五成，全年錄124宗，較去年微升5宗，是十大屋苑唯一交投量錄得增長。

嘉湖均呎連續5月見「8字頭」

高息削弱購買力，上車屋苑首當其衝。中原地產副區域營業經理伍錦基表示，沙田第一城今年暫僅218宗買賣，按年跌38%，創紀錄新低，平均實用呎價12471元，按月跌4.8%，按年挫14.1%，樓價倒退至2016年中水平，現時買家主力購買低市價盤，業主擴大議價空間才獲承接，最新成交為17座中層B室3房戶，實用451方呎，劈價110萬以520萬元沽出，實呎11530元。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍新盤低價出擊旺銷，加上聖誕新年屬傳統淡季，本月天水圍嘉湖山莊只錄18宗買賣，按月大跌35.7%，平均實呎8297元，已連續5個月見「8字頭」，創近7年低位。總結全年，該屋苑暫錄288宗買賣，按年少20.7%，平均呎價累跌14%，較2021年高峰蒸發29%。

市區屋苑同樣靜局，由於油塘新盤於暑假期間低市價開售，周邊二手陷捱打局面，藍田麗港城今年有6個月時間只錄個位數成交，全年則錄142宗，按年少逾1成，最新平均實呎11085元，創7年新低。中原地產分區營業經理洪金興表示，二手淡靜，加上節日氣氛濃厚，麗港城放盤每呎叫價已下調至12200元。

整體樓價方面，中原城市領先指數CCL報148.59點，按周跌0.52%，今年累跌5.2%，重回2017年2月水平。

峻巒2房570萬易手 6年輸28%

【大公報訊】二手交投淡靜，新晉私樓再錄大額蝕讓。美聯物業營業經理何勝康透露，元朗峻巒2A期Park Yoho Genova第16A座高層D室2房單位，實用面積579方呎，原業主以600萬元蝕讓價放售，減至570萬元賣出，實用呎價9845元。原業主於2017年7月以795.1萬元一手買入上址，賬面貶值225.1萬元，單位期內跌價28.3%。他稱，減價刺激用家入市，峻巒本月二手交投量創今年新高，12月暫錄8宗，惟佔半數成交呎價低於1萬元。

此外，青衣長安邨呎價失守4000元，消息指，成交是安湖樓低層14室，實用面積354方呎，以160萬元未補價放售，議價至139萬元綠表易手，實呎3927元，為近8年呎價新低。原業主於1999年以12.8萬元購入，賬面獲利126.2萬元，公屋24年升值近10倍。

翻查資料，長安邨對上一宗呎價低於4000元交易，追溯至2016年1月，當時一個實用面積349方呎的低層單位，以120萬元綠表易手，實呎3438元。

供應超標完成 下季料僅推一地

【大公報訊】特區政府本年度賣地計劃內存有多幅具規模的住宅及商業用地，但由於特區政府及一鐵一局有多幅住宅及商業用地流標收場，令特區政府於本季已不再貿然推出中大型住宅及商業地皮。而市建局早前以低價批出的九龍城盛德街／馬頭涌道重建項目，也令原於季內招標的同區啟德道／沙浦道重建項目，或順延至下季才正式招標。

不過，由於來自古洞北及粉嶺北發展區內，會有7幅由發展商提出原址換地的住宅用地，必須在今年底落實是否接受納特區政府批出的換地補地價金額；若不接納，特區政府便會終止洽商，向發展商收回土地。業界普遍相信7幅土地的相關發展商，都會接納補地價。7幅土地料可提供逾9000個單位，若連同特區政府本年度首3個季度所計及的總土地供應，所提供的約7500個單位，可建屋量已接近1.7萬個，遠超年度目標的1.29萬個之數。

地皮約10萬呎 估值1.1億

因此，業界預料特區政府本財年最後一個季度(即明年首季)的賣地計劃，只會推出1幅細地以顯示特區政府持續推地的政策不變，而本財政年度的賣地計劃中，現只餘大嶼山長沙海沙徑的發展規模最細，地皮面積雖有約10.76萬方呎，但可建樓面只約4.31萬方呎。參考信置（00083）上周低價投得的同區東涌道地皮，估計海沙徑地的價值只約1.1億元。

至於工商土地方面，年度賣地表內有商業地及工業用地各有3幅。由於商業市場幾年來持續低迷，觀塘市中心第4及5區商業項目流標，以及旺角洗衣街商業地皮以低價批出，都使特區政府改變初衷，決定暫緩招標商業用地。另3幅福宏街及宏利街工業用地，則是用作興建多層現代產業大樓，供新發展區內，被收地的棕地作業者所使用。相關土地上月已獲城規會通過可提高發展密度及高度，特區政府亦指出會盡快推出招標，故相信會納入下季賣地之內。3幅土地共約32.23萬方呎，總樓面約達174萬方呎，主要作車輛維修及保養及／或物流等工業用途，預計最快於2029年12月落成。

華懋：看好經濟前景 正物色投資

【大公報訊】華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，明年樓市將迎來息口見頂、全球經濟逐步邁向復甦等好消息，不過也要注意國際上的多重挑戰，包括美國總統選舉、地緣政治衝突等，對於市場信心會造成一定影響。

談及集團在明年的推盤策略，蔡宏興透露，旗下項目一向跟隨市價，希望能達到貨如輪轉的效果，因此會根據市況作出部署，在合適的時候將項目推向市場，並尋求適當的機會補充土地儲備。

至於近期特區政府有多幅地皮流拍，蔡宏興認為，市場信心恢復有助促進地產開發商投地，而目前信心尚未恢復，且建築成本較高，因此地產發展商在投地方面表現較為保守。他表示，對於香港經濟充滿信心，集團會繼續尋求包括寫字樓、物流、醫療保健行業在內的投資機會。

責任編輯：呂泰康

五、獨立董事專門會議審核意見

2023年12月20日，公司召開2023年第一次獨立董事專門會議，審議通過了《關於預計公司與中國第一汽車集團有限公司及其下屬企業2024年度日常關聯交易的議案》《關於預計公司與長春一汽富維汽車零部件股份有限公司2024年度日常關聯交易的議案》《關於預計公司與參股子公司2024年度日常關聯交易的議案》。

獨立董事認爲：該等日常關聯交易的產生是基於公司及下屬子公司維持正常生產經營之需要，有助於公司市場的穩定與拓展，交易定價政策和定價依據遵照公正、公平、公開原則，符合《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第1號——主板上市公司規範運作》等相關規定，符合公司和全體股東利益。

獨立董事一致同意上述議案，同意提交公司董事會審議，並按照相關程序提交股東大會審議。

六、備查文件

1.第十屆董事會第二十八次會議決議；

2.第十屆監事會第十九次會議決議；

3.2023年第一次獨立董事專門會議決議；

4.深交所要求的其他文件。

特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司董事會

2023年12月29日

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2023–52

富奧汽車零部件股份有限公司

關於召開2024年第一次臨時股東大會通知的公告

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、誤導性陳述或重大遺漏。

一、召開會議的基本情況

1、股東大會屆次：2024年第一次臨時股東大會

2、股東大會的召集人：董事會（公司第十屆董事會第二十八次會議審議通過《關於提請召開公司2024年第一次臨時股東大會的議案》）

3、會議召開的合法合規性：本次股東大會會議召集符合《中華人民共和國公司法》《上市公司股東大會規則》等有關法律法規、規範性文件和《富奧汽車零部件股份有限公司章程》的規定。

4、會議召開的日期、時間：

（1）現場會議召開時間：2024年1月15日（星期一）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爲2024年1月15日，9:15—9:25、9:30—11:30和13:00–15:00；通過互聯網投票系統進行網絡投票的時間爲2024年1月15日上午9:15至2024年1月15日下午15:00。

5、會議召開方式：本次股東大會採用現場表決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投票表決的，以第一次投票表決結果爲準。

（1）現場投票：股東本人出席本次現場會議或者通過授權委託書委託他人出席現場會議；

（2）網絡投票：通過深圳證券交易所交易系統和互聯網投票系統（網址爲http://wltp.cninfo.com.cn）提供網絡形式的投票平台，股東可以在網絡投票時間內通過上述系統行使表決權；同時持有公司A、B股股票的股東進行網絡投票時，應當通過其持有的A股股東賬戶與B股股東賬戶分別投票。

6、會議的股權登記日：本次會議的股權登記日爲2024年1月9日（星期二），B股股東應在2024年1月4日（即B股股東能參會的最後交易日）或更早買入公司股票方可參會。

7、出席對像：

（1）股權登記日下午收市後在中國證券登記結算公司深圳分公司登記在冊的公司普通股股東或其代理人。於股權登記日下午收市時在中國證券登記結算公司深圳分公司登記在冊的公司全體普通股股東均有權出席股東大會，並可以以書面形式委託代理人出席會議和參加表決，該股東代理人不必是本公司股東。

（2）公司董事、監事和高級管理人員。

（3）北京市金杜（無錫）律師事務所的律師。

（4）根據相關法規應當出席股東大會的其他人員。

8、現場會議召開地點：長春市高新區學海街701號公司會議室

二、會議審議事項及提案編碼

提案編碼	提案名稱	備註 該列打勾的欄目可以投票
100	總議案：除累積投票提案外的所有提案	√
非累積投票提案		
1.00	關於制定《富奧汽車零部件股份有限公司員工跟投創新業務管理辦法》的議案	√
2.00	關於審議《公司2024年財務預算報告》的議案	√
3.00	關於審議《公司2024年投資預算報告》的議案	√
4.00	關於審議《公司2024年度資產處置》的議案	√
5.00	關於預計公司與中國第一汽車集團有限公司及其下屬企業2024年度日常關聯交易的議案	√
6.00	關於預計公司與長春一汽富維汽車零部件股份有限公司2024年度日常關聯交易的議案	√
7.00	關於預計公司與參股子公司2024年度日常關聯交易的議案	√

1、上述議案經公司第十屆董事會第二十六次會議、第十屆董事會第二十八次會議、第十屆監事會第十八次會議、第十屆監事會第十九次會議審議通過。具體內容詳見本公司刊登在《證券時報》、香港《大公報》、巨潮資訊網www.cninfo.com.cn和深圳證券交易所網站www.szse.cn上的相關公告。

2、根據《上市公司股東大會規則》的要求，股東大會審議影響中小投資者利益的重大事項時，對中小投資者的表決應當單獨計票（中小投資者指除公司董事、監事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司 5%以上股份的股東以外的其他股東）。上述提案5.00、6.00、7.00爲影響中小投資者利益的重大事項，需對中小投資者即除公司董事、監事、高級管理人員及單獨或合計持有上市公司 5%以上股份的股東以外的其他股東的表決單獨計票並披露。

3、在股東大會審議時，公司股東一汽股權投資（天津）有限公司需就提案5.00關於預計公司與中國第一汽車集團有限公司及其下屬企業2024年度日常關聯交易的議案、提案6.00關於預計公司與長春一汽富維汽車零部件股份有限公司2024年度日常關聯交易的議案迴避表決；公司股東吉林省國有資本運營有限責任公司、吉林省天億投資有限公司需就提案6.00關於預計公司與長春一汽富維汽車零部件股份有限公司2024年度日常關聯交易的議案迴避表決。

三、會議登記事項

1、登記方式

（1）法人股東的法定代表人，須持有股東賬戶卡、加蓋公司公章的營業執照複印件、法定代表人證明書和本人身份證辦理登記手續；受委託代理出席的股東代理人，還須持有法人授權委託書（見附件一）和出席人身份證。

（2）個人股東須持有本人身份證及股東賬戶卡辦理登記手續；受委託出席的股東代理人還須持有委託授權書（見附件一）和出席人身份證。

（3）異地股東可通過信函或傳眞的方式進行登記。

2、登記地點：長春市高新區學海街701號公司董事會辦公室。

3、登記時間：2024年1月12日（8:30–12:00；13:30–17:00）

四、參加網絡投票的具體操作流程

股東可以通過深交所交易系統和互聯網投票系統（網址爲http://wltp.cninfo.com.cn）參加投票，網絡投票的相關事宜請見附件二。

五、其他事項

聯繫人：劉巖、沈相君

聯繫電話：0431–85122797 傳眞：0431–85122756

出席現場會議股東的食宿及交通費自理。

六、備查文件

1、第十屆董事會第二十八次會議決議

2、深交所要求的其他文件

附件一：授權委託書

附件二：參加網絡投票的操作程序

特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司董事會

2023年12月29日

附件一：

授權委託書

茲全權委託 先生（女士），代表本人（本單位）出席富奧汽車零部件股份有限公司2024年第一次臨時股東大會，並代爲行使表決權。本人（單位）已充分瞭解本次會議有關審議事項及全部內容，表決意見如下：

提案編碼	提案名稱	備註 該列打勾的欄目可以投票	同意	反對	棄權
100	總議案：除累積投票提案外的所有提案	√			
非累積投票提案					
1.00	關於制定《富奧汽車零部件股份有限公司員工跟投創新業務管理辦法》的議案	√			
2.00	關於審議《公司2024年財務預算報告》的議案	√			
3.00	關於審議《公司2024年投資預算報告》的議案	√			
4.00	關於審議《公司2024年度資產處置》的議案	√			
5.00	關於預計公司與中國第一汽車集團有限公司及其下屬企業2024年度日常關聯交易的議案	√			
6.00	關於預計公司與長春一汽富維汽車零部件股份有限公司2024年度日常關聯交易的議案	√			
7.00	關於預計公司與參股子公司2024年度日常關聯交易的議案	√			

註：委託人應在表決意見的相應欄中用畫「√」的方式明確表示意見

委託人（簽名或法定代表人簽名、並加蓋單位法人公章）：

委託人身份證號碼（法人股東營業執照號碼）：

委託人持有股數：

委託人持股的股份性質：

委託人股東賬戶代碼：

受托人簽名：

受托人身份證號碼：

委託日期：

委託書有效期限：

授權委託書簽發日期： 年 月 日

註：授權委託書剪報、複印件或按以上格式自製均有效；單位委託需加蓋單位公章。

附件二：

富奧汽車零部件股份有限公司

股東參加網絡投票的操作程序

本次股東大會，公司將向股東提供網絡投票平台，股東可以通過深交所交易系統和互聯網投票系統（網址爲http://wltp.cninfo.com.cn）參加網絡投票。

一、網絡投票的程序

1、投票代碼：360030

2、投票簡稱：富奧投票

3、填報表決意見：

對於本次股東大會議案（均爲非累積投票議案），填報表決意見：同意、反對、棄權。

4、股東對總議案進行投票，視爲對所有提案表達相同意見。

股東對總議案與具體提案重複投票時，以第一次有效投票爲準。如股東先對具體提案投票表決，再對總議案投票表決，則以已投票表決的具體提案的表決意見爲準，其他未表決的提案以總議案的表決意見爲準；如先對總議案投票表決，再對具體提案投票表決，則以總議案的表決意見爲準。

二、通過深交所交易系統投票的程序

1、投票時間：2024年1月15日的交易時間，即9:15—9:25、9:30—11:30和13:00–15:00。

2、股東可以登錄證券公司交易客戶端通過交易系統投票。

三、通過深交所互聯網投票系統的投票程序

1、互聯網投票系統開始投票的時間爲2024年1月15日（現場股東大會召開當日）上午9:15，結束時間爲2024年1月15日（現場股東大會結束當日）下午15:00。

2、股東通過互聯網投票系統進行網絡投票，需按照《深圳證券交易所投資者網絡服務身份認證業務指引（2016年4月修訂）》的規定辦理身份認證，取得「深交所數字證書」或「深交所投資者服務密碼」。具體的身份認證流程可登錄互聯網投票系統http://wltp.cninfo.com.cn規則指引欄目查閱。

3、股東根據獲取的服務密碼或數字證書，可登錄http://wltp.cninfo.com.cn 在規定時間內通過深交所互聯網投票系統進行投票。

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2023–53

富奧汽車零部件股份有限公司

關於緊固件分公司發生火災事故的進展公告

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、誤導性陳述或重大遺漏。

2023年9月27日，富奧汽車零部件股份有限公司緊固件分公司（以下簡稱「緊固件分公司」）表面處理車間發生火災事故，具體內容詳見公司於2023年9月29日刊登在《證券時報》、香港《大公報》和巨潮資訊網www.cninfo.com.cn上的《關於緊固件分公司工廠發生火災事故的公告》（公告編號：2023–37）。截至本公告披露日，此次火災事故的起火原因認定及保險理賠工作已結束，現將有關事項公告如下：

一、事故進展情況

1、火災事故起火原因

根據吉林高新技術產業開發區消防救援大隊出具的《火災事故認定書》（吉市高消火認字[2023]第0009號），認定起火原因爲緊固件分公司表面處理車間全自動環保鍍鋅生產線17號槽位接線端子因表面氧化等原因造成接觸電阻增大導致其發熱，致使槽位內塑料材料發生燃燒引發火災。

2、行政處罰情況

近日吉林高新技術產業開發區消防救援大隊下發了《行政處罰決定書》（吉市高消行罰決字[2023]第0040號），認定緊固件分公司違反了《吉林省消防條例》第十三條、第十四條之規定，根據《吉林省消防條例》第六十六條第一款第一項之規定，決定給予緊固件分公司罰款人民幣伍萬元整的行政處罰，該筆罰款已繳納完畢。

3、保險理賠進展

截至本公告披露日，緊固件分公司已收到鑫安汽車保險股份有限公司保險賠款5,954.3萬元，保險理賠工作已全部完成。

二、公司採取的措施

火災事故發生後，公司認眞吸取本次事故教訓，組織公司及下屬各分子公司開展了特種工藝防火技術攻堅和火災風險隱患排查，並對特種工藝消防安全技術標準進行完善，開展全員安全教育培訓，提高全體員工的安全意識及責任意識，防止類似事故再次發生。

三、對公司的影響

此次火災事故未對公司正常生產經營造成重大影響。公司後續將充分關注事項進展，並及時按規定履行信息披露義務。

敬請廣大投資者注意投資風險。

特此公告

富奧汽車零部件股份有限公司董事會

2023年12月29日