

# 億京洪水橋項目 補地價14.3億

## 每呎補價1231元 較三個月前平14%

### 土地供應

本港地價近年隨樓價大幅回落至較低點後，現漸見部分有實力的發展商重新有意增加土地發展。特區政府剛公布，在北部都會區內元朗洪水橋新發展區的第2宗達成原址換地協議的商住項目，涉及補地價14.28億元，每呎樓面補地價約1231元，較3個月前的首宗個案，低逾14.2%。預計在落成後，項目可提供約1900個住宅單位。

大公報記者 林志光

► 洪水橋新發展區第2宗達成原址換地協議的商住項目位置。



第二宗原址換地個案位置

橋頭圍

### 洪水橋首兩宗原址換地個案資料

地皮位置	洪水橋34B區
地盤面積	18.3萬方呎
可建樓面	116.25萬方呎
擬建住宅單位	2300個
發展商	新地、恒地
地皮位置	洪水橋19B區
地盤面積	16.58萬方呎
可建樓面	115.9萬方呎
擬建住宅單位	1900個
發展商	億京

發展局昨日公布，特區政府再批出一幅位於洪水橋新發展區第19B區商住混合用地，與有關發展商達成原址換地協議。

該地面積約1.54公頃，將提供約93.6萬方呎住宅樓面及22.6萬方呎非住宅樓面，涉及補地價金額約14.28億元，預計項目落成後可提供約1900個住宅單位。該項目位於洪水橋橋頭圍街與橋盛街交界，距離屯馬綫水圍站僅約300米。

### 建5幢商住 提供1900伙

資料顯示，該土地由中小型發展商億京發展，於多年前共斥約7.65億元，年前已成功獲規畫通過其商住發展計劃，擬在2層地庫之上興建5幢47層高商住大廈，及1幢7層高商場，總樓面約116萬方呎，提供約1900個單位，預計可容納800多人居住。業內人士指出，若連補地價在內共約21.93億元，該項目每呎樓面地價約1891元，計及建築及利息等發展成本，相信將來單位呎價約9000元以上便可有合理利潤，在目前市況下，發展風險在可控範圍內。

特區政府今年4月與新地（00016）及恒地（00012）財團就其在洪水橋發展區第34B區商住項目達成原址換地協議，成該區首宗換地個案，涉及16.6807億元，以總可建樓面約116.25萬方呎計，每呎樓面補地價約1435元，換言之，億京項目的補地價較之低約14.2%。

### 發展局：正處理同區4宗申請

不過，由於首宗項目的位置正在新發展區的市中心，距離未來屯馬綫及港深西部鐵路的洪水橋站僅約200米，該站預計於2030年竣工，與項目落成期若若；港深西部鐵路則預計於2035年開通，屆時從洪水橋出發至深圳前海只需約15分鐘。因此，34B區項目的土地價值按理應高於19B區。

發展局續稱，地政總署現正處理區內其他4宗原址換地申請，涉及洪水橋市中心的商業用地。因應政府檢視市中心商業用地的用途（包括有機會容許逾兩成樓面作住宅用途），該4宗原址換地申請的完成期限已延遲至今年年底。

### 一手潛在供應量連跌5個月

【大公報訊】房屋局昨日公布截至今年6月底止的私樓供應情況，一手私人住宅未來3至4年總潛在供應量，從紀錄高位連續回落5個月至10.1萬伙，累減約1.1萬伙，亦是11個季度的新低。不過，由於未來將有數千個新單位供應，估計短期內潛在供應仍會維持在10萬伙以上。

房屋局數據又顯示，今年次季一手私人住宅施工量約2500個單位，按季減少約30.6%，較去年同期更減約74.7%；上半年的施工量僅6100個單位，較去年同期則減約57%。另上月止的已批土地卻未動工的單位量按季下跌2000個至1萬個水平，與去年第三季一樣，處約14年的低位。至於在建未售的樓花單位，也連跌三季，上月底止為6.4萬伙，按季減1000伙，是2022年第3季後的11個季度新低。此外，上季私樓落成量約4600伙，按季再減約16.4%；上半年則共有1.01萬伙落成，按年增約42%。

### 凱柏峰五日賣212伙 套現14億

【大公報訊】鐵路盤長期有捧場客。信置（00083）牽頭的日出康城凱柏峰III，昨日推出200伙進行全新一輪銷售，消息指，截至晚上9時許，全日售出137伙，套現逾7億元，平均每伙成交價近564萬元，平均呎價近15367元。5日累售212伙，套現近14億元，暫膺本月將軍澳賣樓及吸金王。

康城地鐵站旁的凱柏峰III昨日進行首輪現樓價單銷售，發展商採取即場登記形式開賣，售樓處設於尖沙咀中心，準買家陸續到場，高峰期多達500人，圍繞帝國中心每層商場「打蛇餅」，市傳有過百位客出席，並即場進行抽籤，大約11時許正式展開銷售。

信置執行董事田兆源表示，凱柏峰III受同區及九龍區買家追捧，昨日的不少年輕人及來自港島區的買家，睇中項目最近港鐵康城站，故決定購入1房單位作投資收租用途。

### 大手客4200萬掃4伙 激晨

至於新世界（00017）牽頭發展的黃竹坑激晨II，昨日推出148伙，包括88伙價單及60伙招標。價單部分提名組的X組及大手S組僅先揀樓，兩組同時於5時半截止報到，據悉到場人數不俗，消息指該兩組共售約13伙。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行最大手一客斥資逾4200萬元購入4間兩房。

至於購買1至4伙的A組及購買最多2伙的B組緊接報到，出席率相當高，現場一度現人龍，場面熱鬧。發展商表示，截至約10時許，約81伙獲買家認購，佔價單可銷售約92%。



▲ 凱柏峰III昨日開賣，準買家迫爆售樓處的等候區。

責任編輯：呂泰康 美術編輯：巫健忠

證券代碼：600851/900917 證券簡稱：海欣股份/海欣B股 公告編號：2025-024

### 上海海欣集團股份有限公司 第十一屆董事會第十次會議決議公告

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、误导性陈述或重大遗漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性依法承擔法律責任。

一、董事會會議召開情況  
（一）董事會會議召開符合有關法律、行政法規、部門規章、規程性文件和公司章程的規定；  
（二）本次董事會會議於2025年7月24日（即以前述方式向全體董事發出）會議資料於同日14時前方式向全體董事發出；  
（三）本次董事會會議於2025年7月24日（即以前述方式向全體董事發出）會議資料於同日14時前方式向全體董事發出；  
（四）本次董事會會議出席董事4人，實際出席4人，其中董事劉劍輝先生、魏浩先生以通訊方式參加；  
（五）本次董事會會議由董事長黃海濱先生主持，監事、部分高管列席會議。

二、董事會會議決議情況  
會議以記名投票方式，形成以下決議：  
（一）以9票同意，0票反對，0票棄權，審議通過《關於取消監事會及修訂〈公司章程〉的議案》

為全面貫徹落實新法法要求，確保公司治理與監管規定保持同步，提升公司治理水平，上海海欣集團股份有限公司（以下簡稱「公司」）依據《中華人民共和國公司法》《上市公司章程指引》等相關規定，結合公司的實際情況，擬取消監事會，並修訂《公司章程》。經董事會審議通過，並經全體董事一致同意，將《公司章程》修訂為《上海海欣集團股份有限公司章程（2025年第二次臨時股東大會修訂版）》。

具體內容詳見同日披露的《關於取消監事會、修訂〈公司章程〉及修訂新增部分治理制度的公告》及相應議案全文。  
（二）以9票同意，0票反對，0票棄權，審議通過《關於制定和修訂公司部分治理制度的議案》

為進一步提升公司的治理水平，根據《中華人民共和國公司法》《上市公司章程指引》等相關規定，結合公司的實際情況，擬制定和修訂《上海海欣集團股份有限公司章程（2025年第二次臨時股東大會修訂版）》。經董事會審議通過，並經全體董事一致同意，將《公司章程》修訂為《上海海欣集團股份有限公司章程（2025年第二次臨時股東大會修訂版）》。

具體內容詳見同日披露的《上海海欣集團股份有限公司章程（2025年第二次臨時股東大會修訂版）》。經董事會審議通過，並經全體董事一致同意，將《公司章程》修訂為《上海海欣集團股份有限公司章程（2025年第二次臨時股東大會修訂版）》。

證券代碼：600851/900917 證券簡稱：海欣股份/海欣B股 公告編號：2025-026

### 上海海欣集團股份有限公司 關於召開2025年第二次臨時股東大會的通知

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、误导性陈述或重大遗漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性依法承擔法律責任。

一、召開會議的基本情况  
（一）股東大會類型和屆次  
2025年第二次臨時股東大會  
（二）股東大會召集人：董事會  
（三）召集方式：本屆股東大會所採用的決議方式是現場投票和網絡投票相結合的方式  
（四）現場會議召開的日期、時間和地點  
召開日期：2025年8月12日 14:00-15:00  
召開地點：上海市松江區泗水鎮泗水路688號海欣集團3樓會議室  
（五）網絡投票系統：上海證券交易所股東大會網絡投票系統  
網絡投票起止時間：自2025年8月12日 9:15-15:00

二、出席會議的對象  
凡持有上海證券交易所網絡投票系統、通過交易系統投票平台的投票時間為股東大會召開當日的交易時間段，即：9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00。通過互聯網投票系統的投票時間為股東大會召開當日的交易時間段，即：9:15-15:00。

三、會議登記事項  
（一）會議登記時間：自2025年8月12日 9:15-15:00  
（二）會議登記地點：上海市松江區泗水鎮泗水路688號海欣集團3樓會議室  
（三）會議登記方式：現場登記或網絡登記  
（四）網絡投票系統：上海證券交易所股東大會網絡投票系統  
（五）其他事項：請參閱《上海海欣集團股份有限公司章程（2025年第二次臨時股東大會修訂版）》

四、其他事項  
（一）會議聯繫方式：公司通訊地址：上海市松江區泗水鎮泗水路688號11樓  
（二）聯繫人：董潔  
（三）聯繫電話：021-52769031  
（四）郵箱：600851@shxin.com  
（五）委託投票或代辦人交通、食宿等費用自理。  
特此公告。

附件1：授權委託書  
附件2：授權委託書  
上海海欣集團股份有限公司： 授權委託書  
茲委託 先生（女士）代表本單位（或本人）出席2025年8月12日召開的貴公司2025年第二次臨時股東大會，並代為行使表決權。委託人持普通股票： 委託人持股票號碼：  
委託人簽名： 受托人簽名：  
委託日期： 年 月 日 受托日期： 年 月 日  
備註：委託人在委託書中“同意”、“反對”或“棄權”意向中選擇一個並打“√”，對於委託人在本授權委託書中未作具體指示的，受託人有權按自己的意願進行表決。

一、各議案已披露的時間和披露媒體  
上述議案已於2025年7月24日召開的公司第十一屆董事會第十次會議審議通過。具體內容詳見公司於2025年7月26日刊登在《上海證券報》《中國證券報》《香港《大公報》和《上海證券交易所（www.sse.com.cn）》的公告。

二、特別決議議案：議案1、議案2  
三、對中小投資者單獨計票的議案：議案1、議案2  
四、涉及關聯股東回避表決的議案：無  
五、涉及優先股股東參與表決的議案：無  
六、股東大會授權事項  
（一）本公司股東通過上海證券交易所網絡投票系統行使表決權的，既可以登錄交易系統投票平台（通過指定交易的證券公司交易終端）進行投票，也可以登錄互聯網投票平台（網址：www.went.com.cn）進行投票。首次登錄互聯網投票平台進行投票的，

一、各議案已披露的時間和披露媒體  
上述議案已於2025年7月24日召開的公司第十一屆董事會第十次會議審議通過。具體內容詳見公司於2025年7月26日刊登在《上海證券報》《中國證券報》《香港《大公報》和《上海證券交易所（www.sse.com.cn）》的公告。

二、特別決議議案：議案1、議案2  
三、對中小投資者單獨計票的議案：議案1、