

沙田花園城1房380萬沽 三個月升24%

代理：區內四球以下供應越來越少

買家零議價上車

氣氛回暖

百元印花稅門檻放寬，帶動上車盤
身價急速反彈，一名「90後」新手投
資者瞄準時機，在兩年内共動用1299萬元掃入4伙沙田細單位
短炒，繼去年沽出沙田中心2房獲利後，新近以380萬賣出沙
田花園城1房單位，短短3個月炒貴逾24%，迄今賬面已賺近
160萬元。

大公報記者 林惠芳

特區政府去年將百元印花稅物業門檻由
樓價300萬元或以下，進一步放寬至400萬
元，加上樓市氣氛持續回暖，令大批上車盤
明顯受惠，樓價節節上漲，為投資者帶來獲
利良機。

中原地產資深區域營業經理陳敬天表
示，一名90後新晉炒家剛沽出沙田上車盤獲
利，單位是花園城1期雅芳苑（2座）中層B
室，實用面積286方呎，炒家去年10月以
306萬元買入，隨即把單位裝修翻新，早前以
380萬元放盤，短短24小時內以零議價沽出，
實用呎價13287元，持貨僅3個月賬面獲利159
萬元。

身炒樓行列，以370萬元買入沙
田中心廣寧大廈高層G室；去年
10月以455萬沽出，持貨約一
年半半賺85萬元或23%。由於
小試牛刀即初嘗甜頭，他信心
大增，去年短短3個月內再增
持3伙，分布於河畔花園及花園
城，前後買入4個單位涉資共
1299萬元，現累計沽出2伙，
套現835萬元，賬面獲利159
萬元。

據了解，「米佬」目前仍
持有2個單位，包括去年11月
以298萬買入的沙田花園城2期單位，現叫
價390萬元，比入價高92萬或30.9%；他
去年8月以325萬購入的河畔花園單位，現
以360萬放盤，較入價高35萬或10.8%。

上車盤熱炒，荃灣中心有2房單位10個
月內兩度轉手，樓價炒貴25%。美聯物業高
級分區營業經理鍾家豪表示，成交是荃灣中
心18座中層F室，實用面積329方呎，叫價



▲▼「90後」新手投資者兩年內動用1299萬掃入4伙沙
田細單位短炒，其中花園城1房單位（圖）3個月炒貴逾
24%。



345萬元，剛減至340萬元成交，實用呎價
10334元。原業主於去年8月以330萬元向
資深投資者Ken Sir呂宇健買入上述單位，
持貨近半年，賬面賺10萬元或3%，至於
Ken Sir則於去年3月以273萬元向銀主購入，
將單位翻新後短炒獲利，換言之，單位
過去10個月內已經兩度轉手，累計炒貴67
萬元或近25%。

345萬元，剛減至340萬元成交，實用呎價
10334元。原業主於去年8月以330萬元向
資深投資者Ken Sir呂宇健買入上述單位，
持貨近半年，賬面賺10萬元或3%，至於
Ken Sir則於去年3月以273萬元向銀主購入，
將單位翻新後短炒獲利，換言之，單位
過去10個月內已經兩度轉手，累計炒貴67
萬元或近25%。

新盤再錄得億元大刀。嘉里（00683）旗下石破尾緹外，剛連一個單位以1.9億元
售出第2座2樓A室分層大宅，實用面積
4557方呎，四房四套房連兩間工人房間隔，
呎價41694元。項目累售46伙，套現141
億元，平均呎價約5.9萬元。

另外，新世界（00017）夥遠東發展
(00035)合資的啟德柏蔚森，再獲大手買
家連購3伙，套現3961.1萬元，包括柏蔚森

西沙盤招標沽出10伙 套現近億

【大公報訊】新盤昨單日錄逾40宗成
交。新地西沙SIERRA SEA 2A期今日次輪
開賣，開售前夕再經招標沽出10伙，套現近
1億元，其中1伙成交呎價高見2.16萬元，
創該期新高。上述10伙包含一房至三房戶，
實用面積278至835方呎，成交價487.4萬
至1802.6萬元，呎價14515至21624元，
單日套現近1億元。其中第3座25樓A室，
實用面積835方呎，三房一套及工作間隔，
外連434方呎平台及683方呎天台，成交價
1802.6萬元，為該期數新高，呎價21588
元。呎價最高為第3座25樓C室，實用面積
739方呎，三房一套及儲物室間隔，外連
120方呎平台及481方呎天台，作價1598萬
元，呎價21624元屬今期新高。

嘉居·天后售三特色戶套3626萬

嘉華國際（00173）旗下北角嘉居·天

后，「明減實加」後即錄得成交。早前推出
招標的2樓三個連平台的特色戶昨日售出，
合共套現3626萬元。其中一組買家以
2528.8萬元購入2樓A室三房及B室兩房，
實用面積分別439及324方呎，連386及
323方呎平台，成交價1448.8萬元及1080
萬元，呎價33002元及33333元。買家擬購
入長線投資。另2樓C室兩房作價1098萬
元，實用面積324方呎，連395方呎平台，
呎價高達33889元。

項目加推30樓及31樓天際特色戶招
標，兩個單位均為三房一套，加工作間連
洗手間設計，其中31樓A室，實用面積929
方呎，連183方呎平台。另30樓A單位，實
用面積836方呎。

另外，新世界（00017）夥遠東發展
(00035)合資的啟德柏蔚森，再獲大手買
家連購3伙，套現3961.1萬元，包括柏蔚森

悅麓首推30伙 入場費324萬

【大公報訊】新盤交投升

溫，發展商加速推盤。TKS Limited旗下紅磡重建項目悅
麓，昨日突擊公布售價，首推30伙折實平均呎價18999元，
較同區逾一年半前推出的新盤開低約1.4%，開放式單位折實價
約324萬元。為今年首個開價新盤。

首批全屬開放式及一房戶型，實用面積189至304方呎，
90天現金付款計劃可享10%折扣，折實324.55萬至614.43萬
元，折實呎價15988至22104元。售價及呎價最低為6樓A
室，實用面積203方呎，開放式戶型。一房售價最平為6樓D
室，實用面積267方呎。

「西餅客」手影處處，發
展商針對大手客提供額外優惠。
包括設有「大手買入折扣」，買
家若購買2至3伙享額外2%折
扣。另有「全層西餅客優惠」，
若購買同一層共4個或以上一房
單位可享額外3%折扣。資料顯示，
同區對上一個推出的樓盤為
THE HADDON，2024年5月
推出首批92伙，折實平均呎價
19280元。

中原地產亞太區副主席兼
住宅部總裁陳永傑表示，2026
一手新盤交投持續暢旺，「小陽
春」提前出現，吸引發展商趁旺
勢加快推售步伐。悅麓開價克制，亦提供多種優惠吸引買家進
駐，料認購反應理想。

責任編輯：龍森娣

富奧汽車零部件股份有限公司董事會決議公告

本公司及董監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。

1.富奧汽車零部件股份有限公司（以下簡稱“公司”）於2026年1月15日（星期四）以通訊方式召開第十一屆董事會

十二次會議。本次會議的通知和議題請參閱於2026年1月15日在《中國證券報》和《深圳證券交易所網站》披露的《董事會決議公告》。

2.會議出席董事10人，實際出席董事10人，其中公司董事會獨立董事先鋒、楊文昭先生、盧志高先生、周曉峰先生、孫靜女士、李建新先生、徐利生先生、孫立榮女士、趙軍先生以通訊表決的方式參加了本次會議。

3.會議由董事會獨立董事先鋒主持。

4.本次會議的通知及召開均符合《中華人民共和國公司法》和《富奧汽車零部件股份有限公司章程》的規定。

二、董事會會議情況

(一)關於取消富奧股份2026年第一次臨時股東會審議的《關於選舉桂水發先生為公司第十一屆董事會獨立董事的議案》

公司董事會收到獨立董事候選人桂水發先生通知，因其個人原因無法擔任公司獨立董事，特向公司董事會提出退出獨立董事候選人提名。

基於上述原因，公司董事會決定取消對桂水發先生第十一屆董事會獨立董事候選人的提名，以及已發布的關於提名桂水發為獨立董事候選人的相關材料，同時取消公司2026年第一次臨時股東會7.02《關於選舉桂水發先生為公司第十一屆董事會獨立董事的議案》。該議案不提交公司董事會審議。本次取消股東會部分議案符合《上市公司股東大會規則》、深圳證券交易所規范性文件和《公司章程》等相關規定。

本次股東會審議，名獨立董事，公司將根據相關法律法規、深圳證券交易所規範性文件和《公司章程》的規定及時補

選獨立董事，根據《上市公司獨立董事聘用辦法》、《富奧汽車零部件股份有限公司章程》相關規定，獨立董事占董

事會成員的比例不得低於三分之一。

4.關於修改《公司章程》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《公司章程》。

5.關於修改《公司董事會部分治理制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《關關於防止控股股東、實際控制人及其他關聯方占用上市公司資金管理制度》的議案

6.關於修訂《董事和高級管理人員所持公司股份及變動管理制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修訂《董事和高級管理人員所持公司股份及變動管理制度》的議案

7.關於修訂《對外投資管理制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修訂《對外投資管理制度》的議案

8.關於修訂《對外擔保管理制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修訂《對外擔保管理制度》的議案

9.關於修訂《關聯交易決策制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修訂《關聯交易決策制度》的議案

10.關於修訂《會計師事務所選聘制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修訂《會計師事務所選聘制度》的議案

11.關於選舉王延軍先生為公司第十一屆董事會獨立董事的議案

基於上述原因，公司董事會同意選舉王延軍先生為公司第十一屆董事會獨立董事候選人。

12.關於修改《公司章程》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《公司章程》。

13.關於修改《公司董事會部分治理制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《公司董事會部分治理制度》的議案

14.關於修改《關聯交易決策制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《關聯交易決策制度》的議案

15.關於修改《會計師事務所選聘制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《會計師事務所選聘制度》的議案

16.關於修改《對外投資管理制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《對外投資管理制度》的議案

17.關於修改《關聯交易決策制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《關聯交易決策制度》的議案

18.關於修改《會計師事務所選聘制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《會計師事務所選聘制度》的議案

19.關於修改《公司章程》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《公司章程》。

20.關於修改《公司董事會部分治理制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《公司董事會部分治理制度》的議案

21.關於修改《關聯交易決策制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《關聯交易決策制度》的議案

22.關於修改《會計師事務所選聘制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《會計師事務所選聘制度》的議案

23.關於修改《對外投資管理制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《對外投資管理制度》的議案

24.關於修改《關聯交易決策制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《關聯交易決策制度》的議案

25.關於修改《會計師事務所選聘制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《會計師事務所選聘制度》的議案

26.關於修改《公司章程》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《公司章程》。

27.關於修改《公司董事會部分治理制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《公司董事會部分治理制度》的議案

28.關於修改《關聯交易決策制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《關聯交易決策制度》的議案

29.關於修改《會計師事務所選聘制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《會計師事務所選聘制度》的議案

30.關於修改《對外投資管理制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《對外投資管理制度》的議案

31.關於修改《關聯交易決策制度》的議案

基於上述原因，公司董事會同意修改《關聯交易決策制度》的議案

32.關於修改《會計師事務所選聘制度》的議案

基於上述原因，