

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，在兩年內共動用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個月炒賣逾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個月賬面速賺74萬元或24.2%。據了解，新買家為同區年輕情侶，為西沙新盤向隅客，有感400萬元以下放盤買少見少，睇樓後即承接自住。

「90後」投資者近年區內掃貨

地產代理透露，上述炒家人稱「米佬」，為一名從事零售業的90後男生，主攻400萬元以內沙田上車盤，於2024年2月投

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，持貨約一年半速賺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個月炒賣逾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%。

新晉炒家短炒4個單位詳情

單位	實用面積 (平方呎)	買入時間	買入價 (元)	最新動向
沙田中心H座 廣寧大廈 高層G室	310	2024年2月	370萬	2025年10月以455萬沽出，18個月賬賺85萬或23%
沙田花園城 1期雅芳苑 2座中層B室	286	2025年10月	306萬	本月以380萬沽出，3個月賬賺74萬或24.2%
沙田花園城 2期一個單位	269	2025年11月	298萬	叫價390萬放售
沙田河畔花園 一個單位	269	2025年8月	325萬	叫價360萬放售

CCL連升兩周後回軟

【大公報訊】聖誕長假期二，手交投放緩，室礙樓價升勢，反映去年12月22日至28日市況的中原城市領先指數CCL，最新報144.63點，按周跌0.71%。

中原地产研究部高級聯席董事楊明儀指出，去年聖誕長假節日氣氛濃厚，二手成交減慢，令CCL連升2周後回軟，但無礙樓價平穩上升的趨勢，最近大型新盤熱銷，業主封盤反價持續，加上銀行上調按揭回贈優惠，買家

入市意欲增強，有利樓價向上，展望今年首季CCL重上147點，目前只差1.64%。

新界東二手樓價指數上上周衝上近2年高位後，本周報154.57點，按周急跌3.51%，跌幅為2006年3月底後近20年以來最大。九龍二手指數報144.87點，按周跌1.67%，結束2周連升。至於新界西指數報134.66點，按周升0.32%，連升2周共1.45%。

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房，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平方呎。

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

Ⅲ第1座22樓C單位，實用面積579方呎，三房一套設計，售價1514.3萬元，呎價26154元創項目新高。該系列累售824伙，套現近59億元。

此外，前地監局主席陳韻雲旗下The V Group發展的西半山CASTLE ONE BY V，近日委託中原獨家折售，中原高級資深區域營業董事吳小玲表示，暫時共售10伙，總成交額1.28億元，成交價最高為高層A室兩房，實用面積618方呎，成交價為1772萬元，呎價達28673元，買家以長線投資客為主。

新盤再錄得億元大刀。嘉里（00683）旗下石硤尾綫外，剛連一個車位以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。

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2026-04
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、董事會會議召開情況
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第二十二次會議。本次會議的會議通知及會議資料已於2026年1月15日以電話和電子郵件等方式發出。
2.會議出席董事10名，實際出席董事10名，其中公司董事胡漢傑先生、楊文昭先生、龐志高先生、周曉峰先生、孫靜波先生、李俊新先生、李國先生、徐世利先生、孫立榮女士、趙華先生以通訊方式的方式參加了本次會議。
3.會議由胡漢傑董事長主持。
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、董事會會議審議情況
(一)關於取消富奧股份2026年第一次臨時股東會會議的《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會議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》。該議案不再提交公司股東會審議。本次取消股東會部分議案符合《上市公司股東會規則》、《深圳證券交易所股票上市規則》及《公司章程》等相關規定。
三、本次股東會選舉一名獨立董事，公司將根據相關法律法規、深圳證券交易所規范性文件和《公司章程》的規定及時補選獨立董事。根據《上市公司獨立董事管理辦法》、《深圳證券交易所規范性文件和《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，獨立董事李曉亮先生將繼續履行職責至獨立董事補選完成。
7.01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
表決情況：10票同意，0票反對，0票棄權；
表決結果：通過。
三、備查文件
1.經與會董事簽字並加蓋董事會印章的董事會決議；
2.深交所要求的其他文件。
特此公告。

規定。
4、會議時間：
(1)現場會議時間：2026年01月20日14:00
(2)網絡投票時間：通過深圳證券交易所系統進行網絡投票的具體時間為2026年01月20日9:15-9:25、9:30-11:30、13:00-15:00；通過深圳證券交易所互聯網投票系統投票的具體時間為2026年01月20日9:15至15:00的任意時間。
5、會議的召開方式：現場與投票網絡投票相結合。
6、會議的股權登記日：2026年01月12日
B股股東應在2026年01月07日（即B股股東能參與的最後交易日）或更早買入公司股票方可參與。
7、出席對象：
(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。以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。該股東代理人不一定是本公司股東。
(2)公司董事、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會的其他人員。
8、會議地點：長春市高新區學海街701號公司會議室
三、會議審議事項
1、本次股東會提案編號列表

提案編號	提案名稱	提案類型	備註
100	總議案：除累積投票提案外的所有提案	非累積投票提案	該列打勾的欄目可以投票
1.00	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2026年度日常關聯交易的議案	非累積投票提案	✓
2.00	關於預計公司與長春富維集團汽車零部件股份有限公司2026年度日常關聯交易的議案	非累積投票提案	✓
3.00	關於預計公司與參股子公司2026年度日常關聯交易的議案	非累積投票提案	✓
4.00	關於預計公司與其他關聯方2026年度日常關聯交易的議案	非累積投票提案	✓
5.00	關於修訂《公司章程》的議案	非累積投票提案	✓
6.00	關於修訂及制訂公司部分治理制度的議案	非累積投票提案	✓作為投票對象的子議案數（7）
6.01	關於修訂《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	非累積投票提案	✓
6.02	關於修訂《董事和高級管理人員所持本公司股份及變動管理制度》的議案	非累積投票提案	✓
6.03	關於修訂《董事和高級管理人員報酬管理辦法》的議案	非累積投票提案	✓
6.04	關於修訂《對外擔保管理制度》的議案	非累積投票提案	✓
6.05	關於修訂《關聯交易決策制度》的議案	非累積投票提案	✓
6.06	關於修訂《會計師事務所選聘制度》的議案	非累積投票提案	✓
6.07	關於修訂《會計師事務所選聘制度》的議案	非累積投票提案	✓
7.00	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	非累積投票提案	✓

2、上述議案經公司第十一屆董事會第二十二次會議審議通過。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。
3、根據《上市公司股東會規則》的要求，股東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%以上股份的股票以外的其他股東）。上述議案涉及中小投資者的表決將單獨計票，單獨計票結果將及時公開披露。
4、在股東會審議時，公司股東一汽股權投資（天津）有限公司曾就提案1.00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2026年度日常關聯交易的議案、提案2.00關於預計公司與長春富維集團汽車零部件股份有限公司2026年度日常關聯交易的議案向該公司提出異議。該公司股東吉林省國有資本運營集團有限公司、吉林省天億投資有限公司曾就提案2.00關於預計公司與長春富維集團汽車零部件股份有限公司2026年度日常關聯交易的議案向該公司提出異議。該公司股東寧波聚期電子股份有限公司曾就提案4.00關於預計公司與其他關聯方2026年度日常關聯交易的議案向該公司提出異議。
5、提案5.00關於修訂《公司章程》的議案為股東會特別決議事項，須經出席股東會股東所持有的有效表決權三分之二以上通過。
6、提案7.00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。根據相關規定，獨立董事候選人將在深圳證券交易所披露無異議後提交股東會進行表決。
三、會議登記事項
1、登記方式
(1)法人股東的法定代理人，須持有股東賬戶卡、加蓋公司公章的營業執照復印件、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授權委託書（見附件一）和出席人身份證。
(3)法人股東可通過信函或傳真的方式進行登記。
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：2026年1月19日（8:30-12:00；13:30-17:00）
四、參加網絡投票的具體操作流程
本次股東會上，公司向股東提供網絡平台，股東可以通過深交所交易系統和互聯網投票系統（http://wtp.cninfo.com.cn）參加投票。網絡投票的具體操作流程見附件二。
五、其他事項
1、法人股東的法定代理人，須持有股東賬戶卡、加蓋公司公章的營業執照復印件、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、股東會開會時間：2026年1月19日（8:30-12:00；13:30-17:00）
3、聯繫電話：0431-85122797 傳真：0431-85122756
4、出席現場會議股東的食宿及交通費自理。
六、備查文件
1、第十一屆董事會第二十二次會議決議

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。

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2026年第一次臨時股東會，並代為行使表決權。本人（單位）已充分了解本次會議有關審議事項及全部內容，表決意見如下：

提案編號	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	關於預計公司與中國第一汽車集團有限公司及其下屬企業2026年度日常關聯交易的議案	✓			
2.00	關於預計公司與長春富維集團汽車零部件股份有限公司2026年度日常關聯交易的議案	✓			
3.00	關於預計公司與參股子公司2026年度日常關聯交易的議案	✓			
4.00	關於預計公司與其他關聯方2026年度日常關聯交易的議案	✓			
5.00	關於修訂《公司章程》的議案	✓			
6.00	關於修訂及制訂公司部分治理制度的議案	✓			
6.01	關於修訂《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	✓			
6.02	關於修訂《董事和高級管理人員所持本公司股份及變動管理制度》的議案	✓			
6.03	關於修訂《董事和高級管理人員報酬管理辦法》的議案	✓			
6.04	關於修訂《對外擔保管理制度》的議案	✓			
6.05	關於修訂《對外擔保管理制度》的議案	✓			
6.06	關於修訂《關聯交易決策制度》的議案	✓			
6.07	關於修訂《會計師事務所選聘制度》的議案	✓			
7.00	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	✓			

注：委托人應在表決意見的相應欄中用“√”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：
委託書有效期至： 年 月 日
授權委託書簽發日期： 年 月 日
注：授權委託書剪報、復印件或按以上格式自制均有效；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
本次股東會，公司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（網址為http://wtp.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：
對於本次股東會議案（均為非累積投票議案），填報表決意見：同意、反對、棄權。
4、股東對總議案進行投票，視為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，以第一次有效投票為準。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為準；其他未表決的提案以總議案的表決意見為準；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為準。
二、通過深交所交易系統投票的程序
1、投票時間：2026年1月20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為2026年1月20日（現場股東會召開當日）上午9:15，結束時間為2026年1月20日（現場股東會結束當日）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《深圳證券交易所上市公司股東會網絡投票實施細則（2025年修訂）》的規定辦理身份認證，取得“深圳證券交易所數字證書”或“深圳證券交易所投資者服務密碼”。具體的身份認證流程可登錄互聯網投票系統http://wtp.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://wtp.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。