

保利第一盤 龍譽戰啟德

柏傲灣推逾百伙 即日去貨三成半

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）啟德新盤戰一觸即發。正當嘉華於啟德嘉匯已貼市開價之際，保利置業(香港)於香港首個樓盤啟德龍譽剛取得預售樓花同意紙，爭取本季內推售。新盤爭相出擊下，新世界於荃灣的柏傲灣昨日進行第4輪銷售，推售114伙，銷情明顯放緩，消息透露，只售出40伙。不過，該盤開售22日內累售730伙，套現逾67億元。

保利置業(香港)市場銷售部主管高藹華表示，集團於香港首個樓盤啟德龍譽已獲得預售樓花同意紙，爭取本季內推售。物業位於沐寧街9號，建有4座，提供930伙，設計利用海景優勢，單位間隔由開放式至4房單位，主打1房及2房，佔整個項目逾50%，最細開放式戶200多方呎，面積最大的單位逾2,000方呎，項目設有會所，定價將參考同區及何文田新盤。她相信，從近期區內一手銷售情況，反映市場對區內住宅需求殷切。

的市場環境出價投地，又直言「希望大家當我們係本地發展商」，因為集團也是上市公司，也需計算項目的成本及收益，對股東有交代，要審慎出價。她指，任何有合理利潤的地皮都有興趣，包括啟德地及黃竹坑港鐵項目，不排除合資入標。

保利：在港「穩中求勝」

展望香港樓市，她表示，本港住屋需求持續，加上本港經濟處於健康水平，以及低息環境，因此對本港樓市持審慎樂觀，預料今年整體樓價上下波幅10%。

新世界於荃灣的柏傲灣昨早發售新一批114伙，本周四截票時共錄逾250票，發展商昨早9時半起安排已入票買家報到及揀樓，現場氣氛仍熱鬧。不過，該盤全日只售出40伙，銷售率35%，該盤開售22日內累售730伙，共錄逾20組大手買家，所有可售2房單位已沽清。

地產建設商會執委會主席兼會德豐地產主席梁志堅指，市場已經消化美國加息的消息，加上現時地皮供應不多，地皮位置亦不理想，以及發展商有一定建築成本，相信會支持今年樓價不會大跌，預料今年樓價升幅約5%至8%。

龍譽擬往內地推廣

她又稱，由於項目為集團首次於香港推出的住宅盤，十分注重品牌，亦會考慮於內地推廣，但目標客戶主要是香港客人。至於集團於屯門的洋房項目則傾向以現樓銷售。

展望本港樓市前景，保利置業(香港)副總經理孔建表示，香港政府於去年11月對住宅樓市加辣後，過去兩個月樓市無激烈反應，未來亦看不到大跌因素，主要因為香港經濟穩定，人民幣貶值等因素，短期內樓價會於高位波動，長期不會有大影響。

高藹華表示，由於集團希望在港長遠發展，可以「穩中求勝」，會考慮本港



■保利置業(香港)副總經理孔建(左)指，看不到樓市大跌因素。旁為高藹華。記者梁悅琴攝

各新盤最新部署

樓盤	部署
啟德龍譽	剛取得預售樓花同意紙，爭取本季內推售，合共930伙。
啟德嘉匯	首批180伙，折實入場585萬元，最快下周出售。
元朗意念園	首批30幢洋房，折實入場費1,755萬元，最快下周開售。

製表：記者 梁悅琴



■柏傲灣昨日開售現場。

孔建：北方「過熱」內房走出去

近年內房企積極來香港投地，保利置業(香港)副總經理孔建認為，主要是因為內地一線城市樓市過熱，地價高企，未能投到地的內房企又要保持每年銷售額目標以穩固市場地位，加上人民幣貶值及內地貸款利率高，驅使不少內房企走出去，來香港以至海外投地。

香港賣樓毛利率穩定

他強調，保利置業(香港)無每年買地及銷售目標壓力，來港投地採審慎策略，或致去年未有投到地。他指，集團會繼續於香港投地及於

私人市場進行收購，包括住宅、商住及寫字樓。他認為，與內地相比，香港發展地產的毛利率相對穩定，內地發展地產的毛利率可以高達30%-40%，又可以低至單位數。保利置業(香港)市場銷售部主管高藹華指出，早前啟德地皮以高價批出，反映發展商對後市有信心，是好現象，但強調公司會跟隨本港市場模式考慮，並會計算合理利潤，不會盲目跟隨高價投地。

梁志堅指地價走勢難料

另外，地產建設商會執委會主席兼會德豐

地產主席梁志堅表示，近期內房企以高價中標多幅本地地皮，是由於內房企仍未熟悉本地環境，想進入新市場時，出價自然較進取。他又指，一般地皮需要等待三年至四年才能推出項目，相信發展商會「計自己數」，評估四年後的市況，不會盲目以高價投地，亦不會偏離市場的負擔能力。

展望地價走勢，梁志堅認為是難以估計，因要視乎政府推出什麼地皮，若果地皮位置優越，發展商反應會較好，但現時政府大多推出近郊區的地皮，地價不會太高。

■記者 梁悅琴

中海外爭長沙灣商地 撼8地頭蟲



■億京、泛海及資本策略合資代表。



■羅氏集團代表

記者顏倫樂攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市水漲船高，昨日截標的長沙灣瓊林街商地，雖然投資額估計需逾百億元，但依然吸引一眾發展商

入標。地政總署公佈，項目最後收到9份標書，以本地發展商為主，如長實、新地等，而同區有豐富發展經驗的億京，以及興建多項商

用物業的羅氏集團亦加入戰團，中資則數量稀少，只有中海外參戰。業界相信，中資對於長沙灣區較少研究，加上往後市場仍有多幅用地推售，選擇眾多下中資今次僅慎息鼓。

逾百億投資 累收9標書

長沙灣瓊林街商地昨日截標，項目地皮面積83,184方呎，可建總樓面為998,210方呎。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，今趟入標財團的中資數量較少，原因相信是他們對於長沙灣區的長遠研究較少，而他們一般會購入具有大型綜合發展概念的地皮，如啟德一帶等。再加上項目附近工廠林立，整個地區轉型需時，吸引力較遜色，令中資卻步不入市。

業界料日後呎售1.5萬

張聖典表示，項目地皮連同投資超過100億元，風險不小，而因地區並非一個商業地段，剪裁，設計及銷售都具挑戰性，預計落成後可以每呎1.5萬元出售。

中資暫歇一場，一眾本地發展商即時「卡位」前進。億京發展項目策劃經理黎裕宗昨日投標後表示，公司於荔枝角發展多年，一直睇好該區前景，過往亦有5個發展項目，就連公司總部亦設在長沙灣(億京廣場)。而且，近來市區商地供應不多，項目亦具規模，對買家來說位置亦不錯。

億京：今趟出價進取

他表示，公司今趟出價亦進取，相較之下亦更看好寫字樓市道，因為在政府一再加辣、以及銀行越來越收緊的按揭政策下，寫字樓無論價錢與租金都仍然穩步上揚，寫字樓市場主要收縮亦同樣在成交量方面，因為現時商用物業亦是由家主導。

他透露，若日後投得項目，會傾向分拆出售，惟不排除保留部分樓面收租。

屯門綠表居屋首破4球

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）屯門居屋近日連環破頂，最新兆麟苑錄得區內首宗突破「4球」（即400萬元）的未補價居屋成交。另一邊廂，將軍澳居屋安寧花園有3房單位，新錄605萬元(已補價)成交，創屋苑造價新高。

祥益胡志偉表示，屯門兆麟苑K座高層9室，實用面積645方呎，新近以415萬元(免補價)成交，折合呎價6,434元，為屯門首宗突破400萬元的未補價居屋成交，打破上月富健花園392萬元的紀錄，呎價亦創屋苑新高。原業主於1993年以97.6萬元(免補價)購入，物業期內升值3.3倍。

安寧花園3房破600萬

另外，美聯鄧國偉表示，將軍澳居屋安寧花園4座高層E室，實用面積583方呎，3房間隔，最新於市場以605萬元(已補價)成交，創屋苑造價新高，折合呎價約10,377元。原業主於2013年底以約475萬元購得，是次轉手賬面升值27%。

將軍澳中心反價10萬

同區私宅將軍澳中心則有業主成功反價沽出物業，利嘉閣徐浩輝透露，涉及

1期5座中層B室，實用面積約687方呎，原業主最初叫價860萬元，後反價至870萬元成交，折合呎價約12,664元。原業主在2013年以約735萬元購入上述單位，現轉手升值約18%。

新晉屋苑錄二手成交，中原胡耀祖表示，馬鞍山迎海，星灣新近錄18座中層A室易手，實用面積798方呎，連租約以1,216萬元易手，折合呎價15,238元。單位月租約25,000元，買家料享約2.5厘回報。原業主於2014年初以977萬元購入單位，持貨3年SSD期滿，是次沽出單位升值約24.5%。



■屯門兆麟苑K座高層9室以呎價6,434元易手，創屋苑新高。資料圖片

樓價指數回升 九龍再創新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）九龍新盤頻出，造就區內樓價繼續創新高。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新按周升0.48%報146.59點，創近年半新高。當中，九龍區CCL Mass按周升1.41%報146.80點，三周內兩度創歷史新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，早前啟德新盤熱賣，加上發展商對附近地皮反應熱烈，刺激九龍樓價攀升。聯儲局加息後，九龍樓價一直表現突出，6周累升3.07%，更於三周內兩次創下歷史新高，反映九龍帶領大市逼近高位，預料未來數周樓價於高位反覆。至於整體市場，由於新春後屬季節性旺市，料樓價將重拾升軌。

其他區域方面，港島CCL Mass報158.18點，按周升0.57%，距離歷史高

位相差1.43%。新界東CCL Mass報151.27點，按周升0.25%。新界西CCL Mass報130.44點，按周下跌0.54%。兩者與歷史高位相差1.63%及2.76%。按戶型分類，CCL(中小型單位)報146.71點，按周升0.50%。CCL(大型單位)報146.01點，按周升0.40%。

各代理行預約睇樓俱升

另一方面，中原地產十大屋苑本週末日睇樓量錄得420組預約，較上週升11.1%，仍較過年前錄約500組水平略低。利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,315組客戶於本週末預約睇樓，按周升2.3%。而美聯物業分行統計，本週末全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約445組，較上週連續升約12.9%。

冠華7000萬買元朗舖

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）民生區舖位獲投資者青睞，市傳元朗裕景坊14至32C號地下6號舖，以7,000萬元易手，舖位面積850方呎，折合呎價82,353元，有指買家為冠華鏡廠許氏家

族或相關人士。目前舖位由連鎖中藥店以每月14萬元承租，買家料可享2.4厘回報。原業主於2008年以1,880萬元購入，持貨近9年物業升值2.7倍。

證券代碼：600848 900928 證券簡稱：上海臨港 臨港B股 公告編號：2017-014

上海臨港控股股份有限公司 2017年第一次臨時股東大會決議公告

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、误导性陈述或者重大遗漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

重要內容提示：
● 本次會議是否有決議案：無
一、會議召開和出席情況
(一) 股東大會召開時間：2017年2月10日
(二) 股東大會召開地點：上海新園華美達廣場酒店(貴賓廳)(上海市徐匯區漕寶路509號B座3樓)
(三) 出席會議的普通股股東和恢復表決權的優先股股東及其持有股份情況：

項目	股數	比例(%)
1、出席會議的股東和代理人數	33	
其中：A股股東人數	14	
境內外上市外資股股東人數(B股)	19	
2、出席會議的股東持有表決權的股份總數(股)	685,339,393	
其中：A股股東持有股份總數	684,383,981	
境內外上市外資股股東持有股份總數(B股)	955,412	
3、出席會議的股東持有表決權股份數佔公司有表決權股份總數的比例(%)	67.6335	
其中：A股股東持有股份總數的比例(%)	67.5392	
境內外上市外資股股東持有股份總數的比例(%)	0.0943	

(四) 表決方式是否符合《公司法》及《公司章程》的規定，大會主持情況等。
本次股東大會由公司董事會召集，現場會議由公司董事長袁國華先生主持，會議採用現場投票與網絡投票相結合的表決方式。會議的召集、召開、表決方式、表決程序及表決結果符合《公司法》、《公司章程》、《股東大會事規程》的規定。

(五) 公司董事、監事和董事會秘書的出席情況
1、公司主任董事7人，出席7人；
2、公司在任監事6人，出席6人；
3、董事會秘書出席會議並做記錄；公司全體高管列席會議。

二、議案審議情況
(一) 非累積投票議案
1、議案名稱：《關於修訂〈公司章程〉的議案》
審議結果：通過
表決情況：

股東類型	同意	反對	棄權	
	票數	比例(%)	票數	比例(%)
A股	684,383,736	99.9999	245	0.0001
B股	955,412	100.0000	0	0.0000
普通股合計：	685,339,148	99.9999	245	0.0001

2、議案名稱：《關於制定〈獨立董事工作制度〉的議案》
審議結果：通過
表決情況：

股東類型	同意	反對	棄權	
	票數	比例(%)	票數	比例(%)
A股	684,383,736	99.9999	245	0.0001
B股	955,412	100.0000	0	0.0000
普通股合計：	685,339,148	99.9999	245	0.0001

(二) 累積投票議案表決情況
3、《關於選舉公司董事的議案》

議案序號	議案名稱	得票數	得票數佔出席會議有效表決權股份總數的比例(%)	是否當選
3.01	《選舉黎明先生為公司董事》	685,339,148	99.9999	是
3.02	《選舉張四福先生為公司董事》	685,339,148	99.9999	是

(三) 涉及重大事項，5%以下股東的表決情況

議案序號	議案名稱	同意	反對	棄權	
		票數	比例(%)	票數	比例(%)
1	《關於修訂〈公司章程〉的議案》	109,369,122	99.9998	245	0.0002
2	《關於制定〈獨立董事工作制度〉的議案》	109,369,122	99.9998	245	0.0002
3.01	《選舉黎明先生為公司董事》	109,369,122	99.9998	0	0.0000
3.02	《選舉張四福先生為公司董事》	109,369,122	99.9998	0	0.0000

(四) 關於議案表決的有關情況說明
1、上述第1項議案作為特別決議案，已獲得有效表決權股份總數的2/3以上通過。
2、上述第1至3項議案已對持股份5%以下股東的表決情況進行了單獨計票。
三、律師見證情況
1、本次股東大會鑒證的律師事務所：國浩律師(上海)事務所
律師：彭琳、殷濤
2、律師鑒證結論意見：
上海臨港控股股份有限公司2017年第一次臨時股東大會的召集、召開程序符合有關法律、法規、規範性文件及《公司章程》的規定；出席本次股東大會的人員資格均合法有效，符合有關法律、法規、規範性文件及《公司章程》的規定；本次股東大會的表決程序符合有關法律、法規、規範性文件及《公司章程》的規定，表決結果合法有效。
四、備查文件目錄
1、上海臨港控股股份有限公司2017年第一次臨時股東大會決議；
2、國浩律師(上海)事務所為本次股東大會出具的法律意見書。
特此公告。
上海臨港控股股份有限公司
2017年2月11日

比華利中港酒店 集團管理·自置物業

牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店
日租450元起 日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1&2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk