粉嶺48區建4000伙公屋群

預計2028年落成 可容納萬人居住

政府為維持更長遠穩定房屋供應，改造土地已超越十年房屋策略，剛落實在粉嶺48區興建達4000個單位大型公營房屋群，便預計於2028年落成，屆時將容納約萬人居住。 大公報記者 林志光

在考慮到市民大眾對公營房屋的需求正與日俱增，申請公屋數字不斷攀升，故即使政府在早前對十年長遠房屋策略稍作修訂，但公屋供應目標依然維持20萬個，及8萬個資助出售單位（主要是居屋）。不過，興建公營房屋的土地與供應目標仍存差距，政府既多番呼籲各界能支持政府覓地建屋，亦透過多種渠道如改劃用地、增加發展密度及開發新區等，以盡力達到目的。

恒地17萬呎地料被收回

其中位於粉嶺合和石村附近的第48區工業用地，便是政府數年前交由房委會，開始探討作公營房屋發展的土地，現已進入成熟階段。規劃署現就有關土地，與毗鄰少量綠化地帶，一併向城規會提出，修改土地所屬分區大綱圖，改爲可作高密度發展的住宅（甲類）用途，以便在此興建一個大型公屋群，兼提供如小學及停車場等社區設施。

該幅改劃土地總佔地約62.43萬方呎，中央一大片約43萬多方呎土地屬住宅發展，規劃署參考附近公私營屋苑的發展密度，建議在此以6倍住宅地積比率，興建4000個公屋單位，樓宇高約29至40層，總樓面近200萬方呎，其中約14.7萬方呎爲商場、停車場及精神病患者宿舍等設施。初步預算整個發展可在2027/2028年度完成。至於在公屋地兩旁各有一幅約10萬方呎及13萬方呎土地，則作興建學校之用。

不過，擬興建公屋的40多萬方呎土地，粗略估計約六成多是私人土地，政府必需透過收地法律程序，收回土地才可發展，需時約兩至三年。在私人土地中，以恒地（00012）或有關人士擁地最多，佔整幅公屋地近40%，即約17萬方呎土地。另被收地的還有於去年斥資逾3.8億元，向運通製品廠等人士購入約八萬方呎地盤的森拿美汽車集團，該公司所擁土地，大部分將來作興建學校之用。

四叔年前擬捐地皮之一

第48區工業用地約在六年前，政府已有意將其改爲私人住宅發展，其間由恒地或有關人士，便曾向城規會提出根據土地業權分布等元素，將改爲住宅（戊類）、鄉村式發展，以及兩個綜合發展區，整幅土地則以地積比率1.5倍發展，擬共建約90幢最高10層的私人住宅群，提供逾1100個單位，及約500多個私家車位。而運通製品數年前趁個人遊之熱，曾提議將所擁土地，興建一幢提供約700個房間的三至四星級酒店，不過，所有建議當年均未能獲通過。其後，當政府有意在此建公屋的消息曝光後，又適逢恒地主席李兆基兩、三年前提出，要捐地予政府建屋時，恒地等所持地塊，是其中考慮捐出之一。不過，據了解，因土地由恒地所持有，而非「四叔」私人所持，故最後才被剔出。

此外，規劃署又向城規會建議，放寬現時粉嶺安樂村工業區土地的高限，由之前樓宇高度限制25米，放寬至65米，另個別土地可經申請，令地積比率超過五倍。

新地天水圍項目申增細單位

【大公報訊】記者林志光報道：近期中小型單位熱潮雖似漸退，但是新地（00016）天水圍項目仍堅持興建大量此類單位，其中第112區更取消建獨立屋，令項目單位面積少於753方呎的數目超過2000個，較之前構思多11.6%。

新地前年一口氣摘下濕地公園旁兩幅大型住宅地，其中第115區的發展藍圖已於去年底獲批，今次則爲112區的發展大計作修訂，在此多興建中小型單位，令平均單位面積縮小至約540方呎。現計劃擬興建11幢10層高分層住宅，以及18幢3至6層高低密度住宅，共提供2222個單位。其中以753方呎以下的一至三房單位佔最多，達2006個；753至1076方呎則有198個；1076至1722方呎則只18個。整個項目的總樓面約122萬方呎。

與去年初的發展商所擬的發展比較，今次取消興建10幢兩層高獨立屋，低密度住宅的幢數由11幢，加至18幢，不過，逾面積1076方呎的單位，卻由32個減至僅18個，令整體中小型單位卻由之前的1798個，增至逾2000個。新計劃連同已獲批藍圖的115區發展，該兩地未來合共提供4072個單位，當中逾94%是中小型單位，約3846個。再連同天水圍輕鐵天榮站上蓋項目的1938個，三個項目總單位量達6010個，中小型住宅有5784個，比例逾96%。

此外，新地計劃在元朗榮基村以南的一幅露天貨倉用地，發展一個大型商場及酒店項目，卻因會對周邊生態造成影響，排水排污未得理想，加上擬議規模過大，規劃署認爲不應亂開先例，向城規會提出不支持有關土地用途的建議，該申請相信本周五難獲該會通過。

此地面積約41.54萬方呎，新地建議在一層地庫及兩層零售商場上，興建一幢八層高酒店，提供700間面積約215方呎的酒店房；另亦在同一平台上，興建三幢均爲一層高的零售大廈，酒店及商場的樓面各約21.09萬方呎及41.23萬方呎。

另外，新地建議在元朗爾巒旁的土地，興建住宅，又遭到下高埔村及爾巒居民齊聲反對。

嘉湖兩房失守三球

▲天水圍嘉湖山莊兩房單位失守300萬元 大公報攝

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手失控秒價，天水圍嘉湖山莊已失守300萬元，有兩房戶僅以290萬賣出，較去年高位秒價逾一球，僅次於「美聯三人幫」離奇以「七折價」撈入的筍貨，意味三人幫帳面賺價已由兩個月前的100萬元縮至30萬元，倘弱勢持續，隨時筍貨變摸頂。

嘉湖山莊兩房戶去年造出406萬元高價後，去年第四季由天堂跌入地獄，甫踏入2016年已失守300萬元關口。中原副區域營業經理黃海表示，嘉湖山莊翠湖居五座中層F室，實用449方呎，兩房間隔，以290萬元易手，實呎6459元，較同座高層F室去年五月賣價353萬回落17.8%，比屋苑兩房戶去年高峰價406萬更急瀉116萬元，成交價屬2014年初價位。

美聯三人幫隨時摸頂

值得留意，嘉湖山莊兩房戶上月底仍險守300萬元，今次極速秒至290萬元，是「美聯三人幫」上年十月聯手以260萬元買入兩房戶後的近兩年新低，意味三人幫賺價已蒸發至只有30萬元，若樓價跌勢持續，隨時由撈底變摸頂。

同時，嘉湖山莊景湖居九座高層B室，實用630方呎，三房間隔，以410萬元沽，與同座高層B室去年四月造價460萬元比較，八個月秒價11%。

沙田屋苑兩房戶也跌穿三球！消息稱，大圍金獅花園二期金安閣低層04室，屬兩房則王，實用316方呎，共劈價82萬元以288萬元平賣，實呎僅9114元，較去年高位逾400萬元急挫逾「一球」，與屋苑一房戶造價相若。中原區域營業經理汪浩天謂，金獅花園一期金豐閣中層04室，實用266方呎，原則一房改爲兩房間隔，以280萬元易手，實呎10526元。

鴨脷洲海怡半島自製相連戶狂劈200萬元賣，中原首席分區營業經理盧鏡豪透露，海怡半島17座高層C及D室，實用面積共1250方呎，叫價1800萬元，終以1600萬沽出，實呎12800元，比同類質素樓景相連戶去年五月造價1900萬元，大幅回落15.8%。

證券代碼：000056、200056 證券簡稱：皇庭國際、皇庭B 公告編號：2016-01

深圳市皇庭國際企業股份有限公司二〇一六年第一次臨時股東大會決議公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露內容的眞實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

特別提示：

1、本次股東大會未出現否決議案的情形。

2、本次股東大會未涉及變更前次股東大會決議的情形。

一、會議召開情況

1、召開時間：2016年1月5日（星期二）下午14：30；

2、召開地點：深圳市福田區金田路2028號皇崗商務中心皇庭V酒店27層；

3、召開方式：現場投票與網絡投票相結合的方式；

4、會議召集人：深圳市皇庭國際企業股份有限公司第七屆董事會；

5、主持人：董事長鄭康豪先生。

本公司於2015年12月19日在《證券時報》、《大公報》及巨潮資訊網披露了《關於召開2016年第一次臨時股東大會的通知》（公告編號：2015-70），並於2015年12月22日披露了《關於召開2016年第一次臨時股東大會的通知》（更正後），同時按規定刊登了提示性公告。

會議的召開符合《公司法》、《股票上市規則》和本公司《公司章程》的有關規定。

二、會議出席情況

1、出席的總體情況：

參加本次股東大會現場會議和網絡投票的股東及股東代理人共39人，代表股份313,966,023股，佔本公司有表決權股份總數的54.7082%。其中A股股東及股東代理人共6人，代表股份243,048,442股，佔本公司A股股東表決權股份總數的53.7877%。B股股東及股東代理人共33人，代表股份70,917,581股，佔本公司B股表決權股份總數的58.1169%。

2、現場會議出席情況：

參加本次股東大會現場會議的股東及股東代理人共38人，代表股份313,962,523股，佔本公司有表決權股份總數的54.7076%。其中A股股東及股東代理人共5人，代表股份243,044,942股，佔本公司A股股東表決權股份總數的53.7869%。B股股東及股東代理人共33人，代表股份70,917,581股，佔本公司B股表決權股份總數的58.1169%。

3、網絡投票情況：

通過網絡投票的股東1人，代表股份3,500股，佔本公司有表決權股份總數的0.0006%。通過網絡投票的A股股東1人，代表股份3,500股，佔本公司A股表決權份總數0.0008%；通過網絡投票的B股股東0人，代表股份0股，佔本公司B股表決權份總數0.0000%。

4、出席、列席本次股東大會的其他人員包括公司部分董事、監事、高級管理人員及公司聘請的見證律師。

三、提案審議和表決情況

1、本次股東大會採取現場投票與網絡投票相結合的方式對議案進行了表決。第一項、第二項議案採用累積投票制投票，第三項議案爲特別決議，已獲得出席本次股東大會有效表決權股份總數的2/3以上通過。

2、會議表決結果如下：

投票結果匯總

議案		表決意見			是否當選
		分類	同意股數	同意比例	
一、《關於董事會補選非獨立董事的議案》	1.1選舉唐若民先生爲公司第七屆董事會非獨立董事	A股	243,044,942	99.9986%	是
		B股	70,917,581	100.0000%	
		合計	313,962,523	99.9989%	
		其中，持股5%以上股東表決情況	285,790,811	91.0260%	
		其中，持股5%以下股東表決情況	28,171,712	8.9729%	
	1.2選舉林青輝先生爲公司第七屆董事會非獨立董事	A股	243,044,942	99.9986%	是
		B股	70,917,581	100.00%	
		合計	313,962,523	99.9989%	
		其中，持股5%以上股東表決情況	285,790,811	91.0260%	
		其中，持股5%以下股東表決情況	28,171,712	8.9729%	
	1.3選舉劉曉紅女士爲公司第七屆董事會非獨立董事	A股	243,044,942	99.9986%	是
		B股	70,917,581	100.00%	
		合計	313,962,523	99.9989%	
		其中，持股5%以上股東表決情況	285,790,811	91.0260%	
		其中，持股5%以下股東表決情況	28,171,712	8.9729%	
二、《關於監事會補選非職工代表監事的議案》	2.1選舉劉海波先生爲公司第七屆監事會非職工代表監事	A股	243,044,942	99.9986%	是
		B股	70,798,221	99.8317%	
		合計	313,843,163	99.9609%	
		其中，持股5%以上股東表決情況	285,790,811	91.0260%	
		其中，持股5%以下股東表決情況	28,052,352	8.9348%	
	2.2選舉龍光明先生爲公司第七屆監事會非職工代表監事	A股	243,044,942	99.9986%	是
		B股	70,798,221	99.8317%	
		合計	313,843,163	99.9609%	
		其中，持股5%以上股東表決情況	285,790,811	91.0260%	
		其中，持股5%以下股東表決情況	28,052,352	8.9348%	

三、《關於修改公司章程的議案》	分類	同意		反對		棄權		表決結果
		股數	比例	股數	比例	股數	比例	
	A股	243,048,442	100.00000%	0	0.0000%	0	0.0000%	通過
	B股	70,917,581	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%	
	合計	313,966,023	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%	
	其中，持股5%以上股東表決情況	285,790,811	91.0260%	0	0.0000%	0	0.0000%	
	其中，持股5%以下股東表決情況	28,175,212	8.9740%	0	0.0000%	0	0.0000%	

3、修訂後的公司章程全文詳見2016年1月6日刊登於公司指定披露媒體巨潮資訊網http：//www.cninfo.com.cn。

四、律師出具的法律意見

1、律師事務所名稱：北京市中倫（深圳）律師事務所；

2、律師姓名：孫民方、劉琴；

3、結論性意見：

本次股東大會的召集和召開程序符合《公司法》、《上市公司股東大會規則》及公司章程的有關規定；會議召集人具備召集本次股東大會資格；出席及列席會議的人員均具備合法資格；本次股東大會的表決程序符合《公司法》、《股東大會規則》及《公司章程》的規定，表決結果合法有效。

五、備查文件

1、二〇一六年第一次臨時股東大會相關會議文件；

2、經與會董事和記錄員簽字確認的股東大會決議及記錄；

3、北京市中倫（深圳）律師事務所出具的股東大會法律意見書。

特此公告。

深圳市皇庭國際企業股份有限公司

二〇一六年一月六日

恒地月內三響炮出擊

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤排山倒海殺入樓市，發展商各就各位展開新一年推盤攻勢。其中恒地（00012）部署今月連環三響炮，涉427伙，西半山帝滙豪庭率先打頭陣，首批最少30伙，最快周內誓師後公布售價，參考同系同區天匯近期成交價。

恒地營業（一）部總經理林達民表示，集團本月有機會三盤齊發，包括西半山帝滙豪庭、長沙灣海柏匯以及夥新世界（00017）等的馬鞍山迎海第五期，後者剛於前日取得預售樓花同意書，三盤共涉427伙。其中帝滙豪庭將成集團頭炮，有機會周內與代理誓師後公布首張價單，涉及最少30伙，視乎市場反應再決定推售伙數，首張價單不包括特色單位，但特色戶不排除同步以招標形式出售。

同系西半山天匯連環開單，單計今年已售出16伙，一手新例實施至今共賣出39伙（截至昨晚七時成交紀錄冊），林達民稱，全盤僅餘16伙可供發售，部分連租約。雖然近期二手樓價越劈越深，一手豪宅又陸續出籠，但他認爲，豪宅盤多但伙數有限，相信豪宅市道今年會發力追落後。

此外，恒地系內馬頭角迎豐再錄得撻上撻個案，該單位爲五樓K室，實用259方呎，首次於上月12日連同六樓K室，共以約726.7萬元一併售出，其後遭撻訂，單位再於上月24日以約362.5萬元售出，惟再遭買家撻訂，遭沒收5%訂金，買家遭沒收約18萬元。此外，20樓B室亦遭撻訂，實用面積186方呎，開放式戶型，同於上月24日以約348.7萬元售出，買家未有簽署正式買賣合約，料遭殺訂約17萬元。項目至今累積9宗撻訂，沒收訂金超過163萬元。

此外，信置（00083）旗下數個新盤包括西半山Cluny Park等新盤均新增80%一按。

▼林達民（右）指集團今月有機會連環三響炮，帝滙豪庭將打頭陣。旁為帝滙豪庭的建築師楊志鴻

安晉辰赫蘭道屋借財仔5.25億

【大公報訊】超級豪宅變身超級提款機。由重慶富商安晉辰持有之港島南區赫蘭道雙號屋，昨日再盛傳以6.5億元易手，土地註冊處資料顯示，由其於2011年以5.47億元買入後，先後三按共借5.25億元，借貸成數高達96%，貸款額及成數勁過錢峰雷（外號錢多多）白加道28號借四億及60%，堪稱「撳機王」。

重慶富商安晉辰近年頻頻減磅放售豪宅，其持有的港島南區赫蘭道雙號屋，過去半年放盤期間屢傳易手，昨日又傳以約6.5億元易手，但是據代理引述安晉辰助手指，該屋仍未賣出。

安晉辰過去五年在港狂擲10億元掃貨，市場有消息稱，近年因內地「閂水喉」下，安需要四出撲水救火，甚至要向財務公司借二按或陸續減磅，包括赫蘭道雙號屋，該屋向恒地（00012）分期支付兩成訂金後，尾數要靠放售手頭物業套現及向財仔「籌旗」，於2011年8月及13年7月兩度向財仔共借2.6億元，最後一筆於去年五月大手借入2.65億元，三筆數共借高達5.25億元，貸款成數高達96%，勁過錢峰雷14年初以6.9億元買入的白加道28號7號屋借四億或成數高達60%，堪稱二手提款王。安晉辰於2011年以5.47億元買入，假設以上述市傳價6.5億元易手，足夠填數，帳面仍賺一億元。以該屋實用7891方呎計，實呎8.24萬元。

傳亞投行95億購大新金融中心

【大公報訊】記者林惠芳報道：踏入2016年，商廈市場延續去年底旺勢，昨天再傳大額買賣，消息稱爪哇控股（00251）以95億元售出灣仔大新金融中心，總樓面逾42萬方呎，平均呎價約2.25萬元，有指買家爲亞投行，爪哇集團回應指並不知悉此事，沒有進一步資料可供透露。

灣仔告士打道108號大新金融中心，爲爪哇集團旗艦物業及總部所在地，早於去年十一月傳聞以暗盤方式放售，爪哇當時發通告指並無任何有關出售該物業之確實承諾或協議，集團亦沒有收到出售該物業的要約。

事隔一個多月，市場昨天再盛傳該廈以約95億元賣出，買家是亞投行，若以全幢逾42萬方呎計，成交呎價約2.25萬元，倘若成交屬實，將成爲2016年首宗大額物業交易。大公報就有關傳聞致電爪哇查詢，該集團地產部高層回應指，暫未知悉有關事宜，也沒有進一步資料可供透露。

大新金融中心於1991年落成，總樓面合共約42.3萬方呎，樓高38層，地下至一樓爲舖位，二至四樓爲停車場，提供156個車位，其餘33層爲寫字樓，代埋指該廈寫字樓呎租約60元水平。

至於傳聞豪擲95億元購入大新金融中心全幢的亞投行，爲一個政府間性質的亞洲區域多邊開發性金融機構，主要由世界各國和地區政府持有，中國是亞投行的最大股東。