外圍資金催谷樓價易升難跌

二月住宅樓價月升1.8%

二手小陽春威力逼人，樓價節節上升。據差餉物業估價署數字，今年2月份住宅樓價升近2%，當中以小型單位升幅驚人，按月彈升2.6%。有學者坦言，受外圍資金催谷，本港樓價易升難跌。事實上，財爺近日已預警或再出手遏市，惟言論未令樓市降溫，多個屋苑昨天仍錄高價成交。其中北角半山珊瑚閣高層連車位以960萬元獲用家購入，折合呎價11823元，呎價與龍頭屋苑太古城相若。

◀受銀行放水刺激，今年來住宅樓價持續上揚

據差餉物業估價署公布，今年2月份私人住宅樓價指數報182.4點，按月上升1.8%，距離去年6月份高位只差3%。綜觀各類戶型，以小型單位(面積430方呎以下)及中大型單位(面積1076至1721方呎)樓價升幅最多，均按月急漲2.6%，反映在上車客及換樓客主導下，該類單位樓價跑贏大市。

銀行搶按揭購買力爆發

反觀，單位面積介乎430至752方呎；以及753至1076方呎的類別，今年2月份價格升幅分別只有1.3%及1.4%，而面積超過1722方呎的豪宅升幅更不足1%。

理大建築及房地產學系教授許智文表示，雖然財政司司長曾俊華日前再度預警或再出招，但市場普遍解讀爲「出口術」，他相信公衆受言論的影響輕微，在外圍資金持續湧港、本港按息持續低企等因素下，他預計升市將延續至今年年中，每月樓價升幅約1至2%。

海怡2房新高呎價8558元

經濟學者關焯照亦表示，銀行今年初起積極放水搶攻按揭生意，促使積聚數月的購買力爆發，他相信在新一屆政府領導班子於7月份上場前，樓價會呈窄幅上落格局，上下波幅約2至3%。

事實上，財爺於上周日復活節長假期間，已再度警告或再出招，可是言論似乎未令市場降溫，昨天長假期甫結束，多個屋苑已錄高價成交。受鴨脷洲地皮高價賣出刺激，海怡半島二手業主狂反價，個別買家願意高追，中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，海怡半島1座高層H室，面積652方呎，擁2房間隔，望海景，以558萬元獲用家購入，平均呎價約8558元，創歷史新高。海怡半島於復活節長假期共錄8宗成交，惟交投已見放緩，只有迫切入市需要的用家才願追價入市。

太古城2房呎價締新高

鰂魚涌指標屋苑太古城一個2房戶亦創高價，中原地產首席分區營業經理趙鴻運表示，太古城交投「量跌價升」，原因是單位造價屢創新高，買家需時適應，屋苑剛錄高價成交，單位爲唐宮閣極高層F室，面積678方呎，屬2房間隔，望街景，以708萬元沽出，呎價約10442元，創同類單位新高。受長假期影響，太古城本月暫時只錄10宗成交，平均呎價約10400元。

此外，北角半山的珊瑚閣亦錄高價，世紀21北山營業董事嚴智贊表示，珊瑚閣C座高層2室，面積812方呎，屬2房間隔，望維港全海景，連車位以960萬元獲用家購入，折合呎價11823元，創同類型單位新高。

住宅租金止跌回升

樓價反彈，住宅租金跌勢亦告一段落，上月掉頭回升。據美聯「租金走勢圖」顯示，今年3月份住宅租金按月回升約1.9%，平均呎租錄20.1元，令連跌6個月的走勢終止。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，農曆新年後，樓市氣氛回暖，買賣交投暢旺，部分業主將單位轉租爲買，令放租盤源減，導致2月份租金跌勢已明顯收窄，而上月更掉頭回升，打破連跌多月的劣勢，每呎租金重上20元即去年底水平。

雖然因租盤增加而令租金回落，惟在低息環境下，業主持貨力強，亦同時不願意大幅減租將單位租出，造就早前呎租雖然連跌6個月，但累積僅回落約5.8%左右；而隨着租金回升，3月份已反彈至去年尾約20.1元水平，而比起去年8月份高位平均呎租20.94元已收窄至約4%左右的差幅。

劉嘉輝續稱，低息環境爲其一因素外，空置率回落相信是另一支持租金的原因。據差餉物業估價署上周公布的私樓空置率資料，由2010年底約4.7%減少至去年底約4.3%，重返2009年的水平，爲近10多年的低位，除了反映市場對物業存有買賣的實質需求外，租務亦有一定的需求，而空置率下跌，對租金亦帶來一定的支持作用。他又謂，雖然樓價於今年2月份率先回升，令租金回報率輕微下調，然而，隨着租金亦於上月掉頭回升，帶動回報率得以企穩，在未扣除管理費、差餉及其他費用下，最新3月份租金回報率約4.1厘，依然高於4厘水平。

50屋苑承價連升七周

儘管樓價高企，但新盤市場缺乏焦點，購買力漸見回流二手市場，令二手成交量得以橫行發展。據利嘉閣地產數字，全港50屋苑上周共錄300宗買賣，按周下跌2.3%，然而成交量仍堅守300宗水平；期內二手樓價則按周再升0.4%，連升七周。

若按地區劃分，港島、九龍及新界區成交量全線報跌，尤以港島區表現較爲差勁，區內9個屋苑上周僅錄44宗二手買賣，按周下跌8%，受累於盤源緊絀及叫價持續堅挺，該區大部分屋苑交投向下，跌幅介乎最低6%至最高1倍，而鰂魚涌太古城及西灣河嘉亨灣交投量更下跌36%及40%。

九龍區20個屋苑上周僅有114宗買賣，按周微減1%，其中受累於價格嚴重拉鋸，紅磡海逸豪園、九龍灣德福花園、藍田麗港城、匯景花園、將軍澳都會駅及維景灣畔成交量急跌25%至67%不等，而新盤奧運站奧柏・御峯蓄勢待發，凍結不少二手購買力，奧運站「三寶」上周錄得「零星」交投，表現較爲失色。

新界區方面，21個屋苑上周亦只錄142宗買賣，較前周同樣減少1%，其中沙田第一城、大圍金獅花園、沙田中心、青衣盈翠半島、馬灣珀麗灣及深井碧堤半島成交量按周減少25%至75%。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，缺盤情況嚴重，樓價升勢持續，買賣雙方在價格上角力，且偏向採取觀望態度，另外，相信在市場仍未有全新新盤「登場」下，準買家仍會繼續在二手市場「揀貨」，故估計下周二手樓交投料可在300宗或以上水平徘徊，而樓價則會繼續尋頂。

▼青衣盈翠半島上周買賣錄得下跌

◀陳慧苓稱，公衆可在本周末起參觀項目在銅鑼灣金朝陽中心的示範單位 本報攝

曦巒首批呎造迫近2.5萬

一手豪宅物業有價有市，金朝陽（00878）旗下銅鑼灣曦巒首批共30個單位中，不少已獲買家預留，平均呎價約2.2萬元。發展商稱，該盤28樓G室獲本地買家以呎價24732元預留，涉資2854.1萬元。

復活節期間公布價單的金朝陽新盤銅鑼灣曦巒，昨日正式開售。金朝陽執行董事陳慧苓表示，首批共30伙中，不少已獲買家預留，包括項目28樓G室，面積1154方呎，呎價24732元，爲已獲預留的單位中呎價最高。

陳慧苓指，正安排熟客參觀位於銅鑼灣金朝陽中心的示範單位，公衆則可在本周末起參觀。至於公司其他項目，陳慧苓稱大坑尚巒僅餘兩伙特色戶待沽，意向呎價3.5萬元；大坑書館街項目正等待批則，或在下半年推出。另外，陳慧苓證實上環摩羅廟街18號舊樓，早前獲該公司以1.02億元購入，將與併鄰摩羅廟街14至16號合併發展。

洋房物業亦獲市場追捧，中海外（00688）表示，旗下九龍塘牛津道一號8號洋房，剛以1.688億元售出，洋房建築面積7283方呎，成交呎價23177元，該盤本年至今累售共7幢洋房，涉資12.8億元。

另外，信置（00083）等發展的油麻地御金・國峯，加推兩個位於2及3座的低層單位，平均呎價16415元；另加價2%重推該盤1座2樓A室，新呎價15146元，訂價2238.6萬元。此外，新世界（00017）大坑春暉8號加推36樓A室，2016方呎，連有1個車位，訂價5748.7萬元，呎價28515元。

兩盤申預售涉411伙

樓市升溫，發展商亦加快新盤銷售部署。據地政總署資料，麗新旗下油塘崇信街4號，以及九建（00034）旺角染布房街10號（麥花臣球場重建項目），上月分別申請預售樓花，兩個樓盤合共提供411伙。

據地政總署資料，麗新發展的油塘崇信街4號，合共提供124個單位，項目預計於今年8月落成。另外，市建局及遊樂場協會早年將發展權批予九建的旺角麥花臣室內場館重建項目亦申請預售樓花，項目將興建新體育館、2幢住宅及商舖等，合共涉及287伙住宅單位，預計於今年底落成。

地政總署於上月未有批出預售樓花同意書，該署於今年第一季只批出1份住宅預售樓花同意書項目，爲中國海外（00688）的上水歌賦嶺洋房項目，合共253個單位。而今年截至3月底，有待核准的住宅項目預售樓花同意書申請共18份，合共涉及8090伙，有待核准的商業項目預售樓花同意書申請則有1份。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，正因首季僅得一份住宅項目獲批，並已推出市場發售，導致近期未有全新大型新盤推出。不過，相信隨着目前仍在申請預售樓花同意書的逾8000個單位於未來陸續批出後，市場未來將有大型項目登場。

禧利街地舖半年4轉手

舖位交投保持旺勢，市場消息指出，上環禧利街一個地舖，新近以3680萬元摸出，賣方持貨僅3星期，速賺350萬元。據悉，連同是次成交在內，該舖位在過去半年已4度轉手，舖位身價累計上升34%。

近月二線地區舖位交投頻仍。市場消息盛傳，上環禧利街連威大廈15號地舖，面積700方呎，新近以3680萬元摸出，成交呎價52571元。單位上手業主在今年3月下旬，才斥資3330萬元購入舖位，持貨至今僅3個星期，轉手速賺350萬元離場，賺幅11%。據悉，該個由日式餐廳租用的舖位，在過去半年頻頻轉手。在去年10月，該舖獲買家以2738萬元買入，其後再分別以2930萬元及3330萬元易手，半年間舖位身價累計上升34%。

另邊廂，商廈市場交投雖不及舖市活躍，但造價仍有力向上。市場消息指出，灣仔鷹君中心18樓08室，面積1641方呎，新近以3528.2萬元易手，成交呎價達2.15萬元，創該廈呎價新高。該單位上手業主在2009年中以1575.4萬元入市，當時呎價僅9600元，持貨近3年，轉手勁賺1952.8萬元，賺幅達1.24倍。

據了解，鷹君中心業權集中，成交相當疏落，對上一宗成交要追溯到2010年底，當時萬泰製衣或相關人士以1.82億元沽出該廈14樓一籃子單位，呎價約1.48萬元。

另外，銀座式商廈買賣價同樣不俗。中原（工商舖）助理營業董事周古栓表示，尖沙咀海防道海利行高層全層，建築面積1674方呎，剛以1697.5萬元成交，呎價10140元，創

◀鷹君中心業權集中，成交相當疏落，對上一宗成交要追溯到2010年底

該廈呎價新高。

工廈方面，美聯工商舖指，觀塘開源道有利中心中層單位，7149方呎，業主正以意向價2400萬元放售，平均呎價3300元。

此外，市場亦錄得大額成交，消息稱，灣仔安盛中心中層全層，面積14500方呎，剛以呎價12500元售出，承價高達1.81億元，賣方去年9月份以1.57億元接貨，現轉手獲利2465萬元。

柴灣工廈增高限反對多

爲配合活化工廈政策，政府提出修訂柴灣分區計劃大綱圖，截至昨日共接284個申述，大部分屬於反對意見，當中，柴灣新翠花園業主委員會，反對屋苑對出的柴灣工廠大廈用地的最高建築物高限訂爲120米（主水平基準以上，下同），建議其高度不能超越現時水平。

上述柴灣分區計劃大綱圖早前獲城規會提出修訂，累接284份申述，當中以柴灣工廠大廈「綜合發展區」用地高限達120米引起較大回響，

鑑於上述用地位於新翠花園對開，業主委員會及區議員分別提出反對，同要求把整幅用地高度不能超越現時水平，並要求永遠保育這幢徙置工廠大廈。

不過，地產建設商會卻表示，把柴灣區內多幅工業用地高限再增加20米，即120米至160米，以更好地利用空間，而杏花邨一帶地區的高限則應增加30米，即分別爲100米至120米。

證券簡稱：*ST二紡、*ST二紡B　證券代碼：600604、900902　編號：臨2012-010

上海二紡機股份有限公司
關於重大資產出售及重大資產置換暨關聯交易方案獲得中國證券監督管理委員會核准的公告

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、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整承擔個別及連帶責任。

本公司於2012年4月10日收到中國證券監督管理委員會（以下簡稱「中國證監會」）《關於核准上海二紡機股份有限公司重大資產重組方案的批覆》（證監許可[2012]438號），核准本公司本次重組方案，該批覆自核准之日起12個月內有效。

同日，本公司收到上海市北高新（集團）有限公司（以下簡稱「市北集團」）的通知，市北集團於當日收到中國證監會印發的證監許可[2012]439號《關於核准上海市北高新（集團）有限公司公告上海二紡機股份有限公司收購報告書並豁免其要約收購義務的批覆》，核准豁免市北集團因國有資產行政劃轉而持有本公司237,428,652股股份，約佔本公司總股本的41.92%而應當履行的要約收購義務。

同時本公司公告《上海二紡機股份有限公司重大資產出售及重大資產置換暨關聯交易報告書修訂說明的公告》（詳見臨2012-011公告）。

經中國證監會審核後的《上海二紡機股份有限公司重大資產出售及重大資產置換暨關聯交易報告書》、《上海二紡機股份有限公司重大資產出售及重大資產置換暨關聯交易報告書（摘要）》、《海通證券股份有限公司關於上海二紡機股份有限公司重大資產出售及重大資產置換暨關聯交易之獨立財務顧問報告》、《通力律師事務所關於上海二紡機股份有限公司重大資產出售及重大資產置換之法律意見書》、《通力律師事務所關於上海二紡機股份有限公司重大資產出售及重大資產置換之補充法律意見書》、《通力律師事務所關於上海二紡機股份有限公司重大資產出售及重大資產置換之補充法律意見書二》、《通力律師事務所關於上海二紡機股份有限公司重大資產出售及重大資產置換之補充法律意見書三》等相關文件，將在上海證券交易所網站（http://www.sse.com.cn）上予以披露。

本公司董事會將根據核准文件的要求和本公司股東大會的授權，盡快辦理本次重大資產出售及重大資產置換暨關聯交易的相關事宜，並且按照相關規定及時履行信息披露義務，提請廣大投資者關注本公司公告。

特此公告。

上海二紡機股份有限公司
二〇一二年四月十日

證券簡稱：*ST二紡、*ST二紡B　證券代碼：600604、900902　編號：臨2012-011

上海二紡機股份有限公司
重大資產出售及重大資產置換暨關聯交易報告書修訂說明的公告

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、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整承擔個別及連帶責任。

本公司於2011年8月8日在上海證券交易所網站（http://www.sse.com.cn）披露了《上海二紡機股份有限公司重大資產出售及重大資產置換暨關聯交易報告書（草案）》（以下簡稱「報告書」）及《上海二紡機股份有限公司重大資產出售及重大資產置換暨關聯交易報告書草案（摘要）》等相關文件，在《上海證券報》披露了《上海二紡機股份有限公司重大資產出售及重大資產置換暨關聯交易報告書草案（摘要）》。

本公司發行股份購買資產事項於2011年12月26日經中國證監會上市公司併購重組審核委員會審核，獲有條件通過。

本公司收到中國證監會出具的《關於核准上海二紡機股份有限公司重大資產重組方案的批覆》（證監許可[2012]438號），正式核准本公司重大資產重組事項。

本公司已根據《中國證監會行政許可項目審查一次反饋意見通知書》（111751號）和《關於上海二紡機股份有限公司重大資產出售及重大資產置換方案反饋意見的函》（上市部函[2011]444號）的要求，逐項落實了反饋意見通知書以及反饋意見中提出的問題，並對報告書中相關部分進行了補充和修改。主要內容如下：

1、在「第五章　第二節　市北集團主要業務概況和股權結構圖」中修訂披露了市北集團下屬子公司情況。

2、在「第六章　擬出售資產情況／第一節　擬出售資產基本情況」中補充披露了土地收儲無需支付出讓金，以及相關稅費的處理情況。

3、在「第七章　擬置出資產情況／第一節　擬置出資產基本情況」中補充披露了二紡機經營性債務轉移的情況。

4、2011年12月，二紡機將其持有的專件廠85%股權轉讓給太平洋機電集團，對「第七章　擬置出資產情況／第三節　擬置出資產涉及長期股權類資產具體情況」、「第十八章　近期重大交易情況」的內容進行了修訂和補充。

5、在「第八章　擬置入資產情況／第一節　開創公司情況」補充披露了開創公司應收賬款、其他應收款、預收賬款前五名情況；補充披露了開創公司資產抵押貸款情況以及爲客戶提供的按揭擔保情況。

6、在「第八章　擬置入資產情況／第二節　開創公司下屬長期股權類資產情況」中補充披露了中冶祥騰2%股權轉讓給第三方的情況。

7、在「第九章　擬置入資產主要業務與技術／第一節　擬置入資產的主營業務和業務流程」中補充披露了園區產業載體主營業務上市的背景，修訂披露了主要園區產業載體開發項目的開發情況以及園區產業載體開發流程。

8、在「第十一章　本次交易合法、合規性分析／第一節　本次重大資產出售的合法合規性分析」中補充說明了土地收儲符合相關法律法規。

9、在「第十一章　本次交易合法、合規性分析／第二節　本次重大資產置換的合法合規性分析」中補充說明了開創公司業務發展不存在依賴於市北集團以及開創公司與市北集團「五分開」的情況。

10、在「第十二章　本次交易定價依據及公平合理性的分析」補充說明了本次交易審計機構和評估機構不存在任何關聯關係。

11、在「第十二章　本次交易定價依據及公平合理性的分析／第二節　本次重大資產置換定價依據及公平合理性分析」補充披露了開創公司持有地塊近期可比參考價格。

12、在「第十三章　董事會討論與分析／第三節　完成交易後的財務狀況、盈利能力及未來趨勢分析」中補充了對開創公司近三年現金流量、償債能力以及毛利率的分析。

13、在「第十三章　董事會討論與分析／第五節　風險分析及對策」中補充披露了國家產業政策變動風險、土地政策變化的風險、產業載體開發用地取得風險、大股東控制風險及上述風險的對策。

14、在「第十三章　董事會討論與分析／第六節　業務發展戰略及目標」中補充披露了開創公司未來發展空間。

15、在「第十四章　財務會計信息／第五節　本次交易盈利預測」中補充披露了2011年度盈利預測的實現情況。

16、在「第十五章　同業競爭和關聯交易／第一節　同業競爭」中修訂披露了市北集團子公司情況。

17、在「第十五章　同業競爭和關聯交易／第二節　關聯交易」中修訂披露了2011年度關聯方及關聯交易情況；補充披露了與市北集團關聯交易的必要性和公允性。

18、在「第十六章　資金佔用及關聯擔保情況／第一節　資金、資產佔用情況」中修訂披露了截至2011年末市北集團資金佔用情況以及重組後避免大股東資金佔用的措施。

19、在「第十六章　資金佔用及關聯擔保情況／第二節　關聯方情況」中修訂披露了關聯方擔保撤銷情況以及避免爲控股股東提供擔保的措施。

20、在「第十九章　公司治理結構」中補充披露了重組完成後上市公司的管理模式、董監高調整計劃以及重組後上市公司現金分紅承諾。

修訂後報告書全文刊登於上海證券交易所網站（http://www.sse.com.cn）。投資者在了解本次重大資產出售及重大資產置換事項的相關信息時應以本次披露的報告書全文內容爲準。

特此公告。

上海二紡機股份有限公司
二〇一二年四月十日

證券簡稱：沙隆達A、沙隆達B　公告編號：2012－016
證券代碼：000553、200553

湖北沙隆達股份有限公司
重大資產重組進展公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

公司實際控制人中國化工農化總公司正在籌劃涉及本公司的重大資產重組事項，公司已於2012年2月10日披露了《因重大事項的停牌公告》，公司股票自2月10日開市起停牌。公司於2月17日發布了《重大資產重組停牌公告》，2月24日、3月2日披露了《重大資產重組進展公告》，3月9日發布了《重大資產重組進展及延期復牌公告》，3月16日、23日披露了《重大資產重組進展公告》，3月30日發布了《重大資產重組進展及延期復牌公告》。

截至本公告發布之日，公司重大資產重組相關預案已通過國資委審批，公司將於近日召開董事會審議上述事項。爲維護投資者利益，經公司申請，公司股票將繼續停牌。

一、停牌期間安排

公司自停牌之日將按照相關規定，積極開展各項工作，履行必要的報批和審議程序，並督促聘請的獨立財務顧問等中介機構根據反饋信息不斷完善相關預案。

二、必要風險提示

前述重大資產重組事項尚存較大不確定性，敬請廣大投資者注意投資風險。

三、備查文件

經公司董事長簽字的停牌申請。

特此公告

湖北沙隆達股份有限公司董事會
二〇一二年四月十日