



▲英皇國際施穎怡表示，北帝街項目的規模適合公司發展模式

北帝街天地僅接7標書

政府大量增加土地供應，多達3幅貴重地皮緊接招標，面對靚地任揀，發展商對「呖地」明顯嫌棄。昨天截標的市建局馬頭角北帝街「限呖」項目，只接7份標書，當中逾半參與者是中小型地產商，其餘9間發展商均打退堂鼓，反應跟2月份同區截標的浙江街項目大相逕庭。

近期多達3幅身價動輒數十億元的地皮應市，包括港鐵（00066）大圍站、前北角邨東面地盤，以及剛批予南豐的南區壽臣山青靚用地，面對多幅優質地皮以供選擇，大型發展商無必藥石亂投，所以寧願選擇性「吸地」。昨天截標的馬頭角北帝街／木廠街重建項目，早前吸引了16間財團遞交意向，最終只有7間入標，參與率僅44%，比同區獲得10份標書的浙江街項目遜色。據了解，已入標發展商包括長實（00001）、信置（00083）、中國海外（00688）、百利保（00617）、嘉華國際（00173）及英皇（01222）及英皇（00163），其餘9間已遞交意向的財團「棄投」。

英皇國際地產部高級物業主任施穎怡於遞交標書後謂，北帝街項目鄰近未來沙中線土瓜灣站，高層單位更擁海景，項目規模較細，適合公司發展模式，所以獨資競投。

百利保地產部總經理衛震聲入標後說，雖然北帝街項目佔半數單位限呖，但區內對細單位有需求，所以獨資入標。

宏安物業助理總經理楊桂玲於入標後坦言，北帝街項目規模較小，預計吸引較多中小企發展商參與，而憧憬未來鐵路發展，集團亦已獨資競投。她又謂，集團已完成收購長沙灣營盤街140至146號，項目涉及3個地盤，總樓面4.16萬平方呎，計劃入則申建100伙，主打1房單位，項目最快明年賣樓花，預計2015年落成。

朗屏站南增細單位料過關

政府申請縮細西鐵朗屏站（南）項目的規劃申請，今天由城規會審議，據了解，規劃署認為新方案改善了樓宇間距及通風，地積比率增至5倍亦無超出大綱圖的限制，所以不反對有關申請，預計今天可順利通過。

政府早前向城規會申請，把元朗朗屏站（南）發展規模大幅修訂，其中實用面積約538方呎

馬頭角北帝街重建項目資料	
地點	北帝街113至121、121A、123號及木廠街8至10號
地盤面積	8,299方呎
總樓面	7.47萬方呎
單位數目	約92伙（佔50%單位面積須為500方呎或以下）
意向書數目	16份
入標數目	7份
估值	4.1億至5.75億元
每呎樓面估值	5500至7705元

或以下的中小型單位擬由99伙大增3.3倍至428伙，佔總數720伙的59%，地盤面積大削43.6%至9.03萬方呎，住宅樓宇由5幢減至4幢。規劃署認為，鑑於新方案有多項改善措施，包括減少發展規模、改善了樓宇間距、通風和綠化覆蓋率，雖然地積比率由4.55增加至5倍，但未有超出大綱圖的限制，所以不反對有關申請。

富榮花園首錄500萬元貴過港灣豪庭 峰華邨260萬膺港島公屋王

本港樓市無視財爺開腔警告適時再出招，全城「盤荒」下買家起勢轉搶公營房屋，造就高價成交接二連三。消息指出，柴灣峰華邨1個銀上盤單位，剛連地價以260萬元易手，登上港島公屋王寶座，並打入全港第3貴；另大角咀富榮花園，入伙13年以來首破500萬元，貴過同區港灣豪庭。市場人士認為，公營房屋較私樓低水，大旺市時升勢急勁，受投資者追捧，惟升得急跌得快，叮囑投資者及買家要平衡風險，不宜過分高追。

本報記者 梁穎賢

樓價升穿97，財爺直指樓市處於冰火交界，警告買家勿盲目高追，並會密切關注樓市發展，適時再出招。財爺連番控市出口不出手，買家無有怕，二手開「盤荒」，紛起勢轉搶公營房屋。消息指出，位於柴灣「地標」歌連臣角旁的峰華邨，曉峰樓高層10室面積790方呎，屬銀上盤兼擁覽無敵景，剛連補地價260萬元超高價轉售，呎價雖僅3291元，但售價登上港島區公屋王寶座，並躋身全港公屋王第3位。

長安邨重登公屋王座

翻查資料，全港最貴公屋為青衣長安邨安江樓1909室，建築面積626方呎，每呎售價4553元，售價285萬元重登一度失落的公屋王寶座，黃大仙下邨龍澤樓2003室屈居次席，實用面積396方呎，作價275.5萬元，平均實用呎價達6957元。

另一方面，九龍最高身價居屋王的大角咀富榮花園，9座低層1個694方呎單位，以500萬元連租約轉手，呎價7205元，屬於屋苑入伙13年來首錄升穿500萬元的成交，呎價則並非屋苑新高。業主於2006年4月連同補地價265萬元買入，是次易手賺近1倍。



◀今年多番破頂的富榮花園，售價更首度升穿500萬

此外，黃大仙下邨2座1個802方呎公屋單位，剛以210萬元易手，呎價2618元。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑分析稱，儘管今年樓價升勢強勁，首5個月樓價已經累積約9%的升幅，增加市民大眾供樓負擔。不過，鑑於市民家庭收入水漲船高，加上樓按息率因歐美曲線「印銀紙」而下跌，抵銷部分因樓價上升為供樓負擔的龐大壓力，故此，一般私宅家庭每月樓按還款僅佔家庭總收入的41.69%，只較去年底40.70%上升不足1個百分點。

供款佔家庭收入近42%

根據該行統計所得，全港25個指標屋苑平均成

交呎價最新報約6934元，較去年底6363.7元上升接近9%，不過，鑑於私宅家庭收入中位數由去年第四季的2.9萬元，上升3.4%至今年首季的3萬元，以及樓按年息由2.5厘下降至目前的2.2厘水平，抵銷樓按還款增長的壓力，故此，私宅家庭供樓負擔僅由去年底的40.70%，輕微上升0.9個百分點至目前的41.69%水平。

假設私宅家庭收入中位數以及樓按息率在年內維持不變，倘若樓價在現水平再升10%的話，私宅家庭每月按揭還款佔家庭入息比例亦僅上升至45.86%，仍然處於50%以下的警戒水平。從這角度出發，目前樓價雖高，但未虞泡沫出現。

十大屋苑交投急瀉逾三成

外圍金融市場波動，加上市場觀望政府出招遏止樓價升勢，上月十大屋苑的二手交投急瀉超過三成，僅388宗，為今年1月之後以來最少。業界預料，受新盤推售及新特首即將上場等因素影響，6月份樓市氣氛仍然靚望。

近日二手交投持續淡靜，中原地產統計顯示，5月份十大屋苑合共錄得388宗成交，按月再跌30.2%，為今年1月之後成交量次低月份。其中，僅東涌映灣園、紅磡黃埔花園及鯉魚涌太古城成交量上升或持平，其餘7個屋苑交投全線報跌，跌幅介乎11.7至42.9%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑認為，上月外圍金融市場動盪，市場投資信心薄弱，加上政府有機會再度出招遏止樓價升勢，令市場氣氛靚望，二手成交持續縮減。不過樓價表現仍然硬淨，其中5個屋苑成交呎價錄得輕微跌幅，跌幅介乎0.8%至3.5%。

據了解，雖然太古城等屋苑全月成交量大致持平，但上月底市場氣氛已轉壞。中原地產太古城東山閣分行首席分區營業經理趙鴻運表示，太古城五月共錄約42宗成交，與4月成交量相若；呎價則微跌2%至10400元。不過他分析認為，屋苑月初成交速度本來十分理想，惟月中起受港股下滑影響，屋苑交投明顯放緩，上周末屋苑僅錄1宗成交。他指出，現時買家以觀望為主，淡靜市況將持續一段時間。

至於成交量跌幅最大的藍田麗港城，全月只有20宗成交，按月減少近43%。中原地產東九龍區區域營業經理湛志強預期，6月樓市焦點仍落於一手市場，區內二手交投將持平發展。

另外，同區有新盤推售在即的沙田區，成交量同告萎縮。沙田第一城本月交投放緩，共錄約53宗成交，按月跌11.7%。不過屋苑呎價不跌反升，5月份再升2.2%至6565元水平。

十大屋苑5月份成交量		
地區	5月成交量	按月變幅
藍田麗港城	20宗	-42.9%
鴨洲洲海怡半島	28宗	-42.0%
將軍澳新都城	28宗	-41.7%
荔枝角美孚新邨	45宗	-35.7%
鯉魚涌康怡花園	15宗	-35.0%
水花園嘉湖山莊	72宗	-13.0%
沙田第一城	53宗	-11.7%
紅磡黃埔花園	40宗	+8.1%
東涌映灣園	45宗	+4.7%
鯉魚涌太古城	42宗	無升跌

股票簡稱：*ST國商、*ST國商B 股票代碼：000056、200056 公告編號：2012-30

深圳市國際企業股份有限公司關於出售商業公司全部股權和融發公司出售其持有的龍崗國商企業有限公司股權的進展公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏負連帶責任。

一、交易概況：
深圳市國際企業股份有限公司（簡稱「本公司」或「我們」）於2012年5月11日召開了2011年度股東大會，審議通過了《關於公司出售商業公司全部股權和融發公司出售其持有的龍崗國商企業有限公司股權的議案》（詳見2012年5月12日刊登於《證券時報》、香港《大公報》和巨潮資訊網的相關公告）。
本公司和控股子公司深圳融發投資有限公司（以下簡稱「融發公司」）已分別與股權受讓方深圳樂安居房地產開發有限公司（以下簡稱「樂安居公司」）簽署了《股權轉讓協議書》，將本公司持有的深圳市深國商商業管理有限公司（以下簡稱「商業公司」）100%股權和融發公司持有的深圳市龍崗國商企業有限公司（以下簡稱「龍崗國商」）25%股權轉讓給樂安居公司，合計轉讓金額為人民幣壹億貳千萬零元整（人民幣12,000萬元整）。
二、進展情況：
截止目前，商業公司和龍崗國商已

完成上述股權轉讓事項的工商變更手續。股權轉讓完成後，樂安居公司已全部持有商業公司100%股權，並持有龍崗國商25%股權，商業公司和龍崗國商不再是我們的參股或控股公司。
截止目前，我們和融發公司已合計收到股權轉讓款人民幣玖仟玖佰萬元整（人民幣9,900萬元整）。樂安居公司將按照《股權轉讓協議書》的付款進度約定支付剩餘股權轉讓款。
三、出售股權對公司的影響
根據本公司的初步測算，預計本次交易完成後，合計將為本公司增加投資收益約人民幣10,500萬元，預計增加本公司2012年度淨利潤約10,500萬元，增加歸屬於母公司所有者的淨利潤約9,300萬元。此舉可改善本公司的財務狀況，為公司的現有項目開發提供資金支持。
四、備查文件目錄
1、深圳市龍崗國商企業有限公司《企業法人營業執照》；
2、深圳市深國商商業管理有限公司《企業法人營業執照》。

深圳市國際企業股份有限公司董事會
2012年6月1日

證券簡稱：粵華包B 公告編號：2012-017 證券代碼：200986

佛山華新包裝股份有限公司關於獲得中國證券監督管理委員會核准公開發行公司債券批覆的公告

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、误导性陈述或重大遺漏。
佛山華新包裝股份有限公司（以下簡稱「公司」）於2012年5月31日收到中國證券監督管理委員會《關於核准佛山華新包裝股份有限公司公開發行公司債券的批覆》（證監許可〔2012〕725號），對公司向社會公開發行公司債券事宜批覆如下：
一、核准公司向社會公開發行面值不超過8億元的公司債券。
二、公司發行公司債券應嚴格按照報送我們的募集說明書及發行公告進行。
三、本批覆自核准發行之日起6個月內有效。
四、本批覆自核准發行之日起至公司債券發行結束前，公司如發生影響本次債券發行的重大事項，應及時報告我們並按有關規定處理。
公司董事會將按照相關法律法規和上述核准文件的要求及公司股東大會的授權，在核准文件有效期內，實施本次公開發行公司債券的相關事宜。
特此公告

佛山華新包裝股份有限公司董事會
二〇一二年五月三十一日

股票名稱：SST 天海、ST 天海B 編號：臨2012-018 股票代碼：600751、900938

天津市海運股份有限公司關於本公司股改進展的風險提示公告

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遺漏，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。
特別提示：本公司在近一個月內不能確定披露股改方案，請投資者注意投資風險。目前，本公司提出股改動議的非流通股股東持股數尚未達到《上市公司股權分置改革管理辦法》規定的三分之二之界限。
一、目前公司非流通股股東股改動議情況
目前書面同意股改的非流通股股東持股總數尚未達到《上市公司股權分置改革管理辦法》第七條之規定履行保潔義務。本公司未能進行股改的原因是控股股東尚未提出股改動議。
二、公司股改保潔義務情況
目前本公司控股股東尚未與保潔機構簽定股改保潔合同。
三、保潔及董事責任
本公司全體董事確認並已明確告知相關當事人，按照《上市公司股權分置改革管理辦法》第七條之規定履行保潔義務。
本公司全體董事保證將按照《股票上市規則》第7.3、7.4條之規定及時披露股改相關事項。本公司全體董事確認已知《刑法》、《證券法》、《上市公司股權分置改革管理辦法》等對未按照規定披露信息、內幕交易的罰則。
以上特此公告，並提醒投資者注意。

天津市海運股份有限公司
2012年6月1日