映灣園交投狂飆4.5倍

新盤荒促使二手交投爆旺，根據中原及本報統計的十大藍籌屋苑首17日錄150宗成交，按月勁升逾40%，細價樓表現最標青，天水圍嘉湖山莊及沙田第一城各錄40宗及35宗，而大比數拋離其餘8個屋苑，前者更有內地客啃50萬元重稅入市，但論升勢則以東涌映灣園急飆4.5倍稱王。

本報記者　梁穎賢

▶嘉湖山莊本月錄得40宗成交最標青

根據中原及本報統計的十大藍籌屋苑，本月至今共錄150宗成交，對比上月同期107宗急升40%，當中仍以細價樓表現最搶鏡，新界兩大上車天堂嘉湖山莊及第一城，分別錄得40宗及35宗成交，大比數拋離第3位的鰂魚涌太古城及將軍澳新都城，按月增加31.2%及75%，但論升幅則不及映灣園，該屋苑上月同期只錄兩宗交投，今月表現全面反彈，昨單日更狂開3張單，帶動本月首17日錄11宗成交，按月狂升4.5倍，升幅爲衆屋苑之冠。

內地客繳50萬稅購嘉湖

嘉湖山莊表現超卓，昨日更錄內地客啃50萬元重稅追貨。樂湖居11座低層H室，建築及實用708及549方呎，售284.5萬元，建築及實用呎價4018及5182元，買家需繳付15%的買家印花稅(BSD)及3%的雙重印花稅(DSD)，共涉約50萬元，業主1998年195萬元買入，帳面賺近90萬元。美湖居8座高層C室，業主開價345萬元，買家傾好準備落訂，業主臨場反價5萬元，買家照追以350萬入貨，建築及實用710及544方呎，呎價4929及6438元，業主2000年218萬元買入，帳面賺132萬元。

交投回升並不代表十大藍籌全面上揚，鰂魚涌康怡花園及荔枝角美孚新邨，成交只單位數，各錄6宗及4宗，按月插45%及63%，爲十大中表現最失色的兩大藍籌，不過以呎價計，康怡成交雖少，但呎價9720元按月升4.8%最出色。

相反同屬中價樓的太古城屬走勢較優勝，中原地產副區域營業經理張光耀表示，太古城本月至今錄得13宗成交，對比升44%，超過上月全月9宗交投。屋苑昨日更連錄兩交投，包括洞庭閣低層G室，建築及實用678及580方呎，售668萬元，呎價9852元及1.15萬元；另恒山閣低層G室，建築及實用675及581方呎，750萬元易手，呎價1.11萬及1.29萬元。不過根據該行統計，太古城最新建築平均呎價爲1.1萬元，按月跌5.2%，爲10大中跌幅最急的屋苑。

愉都大廈低層900萬沽

今月成交升1.5倍的紅磡黃埔花園，11期13座中層A室，建築及實用537及504方呎，售520萬元，呎價8710及1.03萬元，業主2004年210.5萬元買入，帳面賺309萬或1.47倍。

香港置業高級執行董事伍創業表示，二手樓價略有回調，市場承接力湧現，該行統計的十大藍籌屋苑本月至今交投量較上月同期大升逾52%，暫共錄約131宗，二手樓市於中細價盤成交暢旺帶動下，走勢漸趨凌厲，相信若中細價物業升勢持續，樓市可望產生連鎖回暖效應，帶動中上價樓亦回升。

此外，除十大屋苑外，個別屋苑也有交投，利嘉閣經理李德臻表示，跑馬地愉都大廈低層B室以900萬元沽，建築及實用900及763方呎，呎價1萬及1.18萬元。

中原十大屋苑首17日成交統計

地區	屋苑	成交量		建築平均呎價	
		1–17/4	1–17/5	4月	5月
香港	太古城	9	13(+11%)	11600	11000(–5.2%)
	康怡花園	11	6(–45%)	9276	9720(+4.8%)
	海怡半島	4	7(+75%)	8900	8900(無升跌)
九龍	美孚新邨	11	4(–63%)	7200	7200(無升跌)
	麗港城	7	7(––%)	7500	7200(–4.0%)
	黃埔花園	4	10(+150%)	9700	9700(無升跌)
	新都城	7	13(+71.4%)	7400	7250(–2.0%)
新界	沙田第一城	20	35(+75%)	7773	7781(+0.1%)
	嘉湖山莊	32	40(+31.2%)	4360	4436(+1.7%)
	映灣園	2	11(+450%)	5783	6012(+3.9%)
合計		107	150(+40%)	–	–

▲壹環租盤增，租金受壓

壹環勁劈14%呎租僅50元

二手成交雖略微回穩，整體樓市氣氛依然未有突破，業主賣轉租持續，令租金受壓，灣仔壹環1伙1房戶劈租14%以2.3萬元租出，建築及實用呎租37元及50元；另青衣藍澄灣5月份平均建築呎租約18.5元，實用呎租26元，按月回落約3%。

出租單位回報3.1厘

中原地產灣仔星域軒分行經理翁梓軒表示，灣仔壹環中層E室，實用面積457方呎，建築面積614方呎，1房望內園，原業主3月初放盤叫價2.68萬元，隨市況轉淡租盤增多，爲求盡快收租，於是大幅減租3800元，以2.3萬元租出，實用面積折合呎租約50元，建築面積呎租約37元，減幅約達14%。租客爲外籍人士。業主則於2012年4月以886.5萬元購入物業，是次出租單位可享回報3.1厘。該盤租賃不俗，迄今錄得5宗成交，平均實用呎租約52元，平均建築呎租約38元，

中原地產藍澄灣分行經理彭少忠表示，樓市前景未明，不少用家轉買爲租。青衣藍澄灣自2月辣招出台後，租務成交持續轉活，本月至今錄得7宗租務成交，較出招前每月約4宗增多。租金方面，部分業主轉賣爲租，令屋苑租盤數目增加，租金因而受壓，5月份藍澄灣平均建築呎租約18.5元，實用呎租26元，按月回落約3%。

彭少忠指，藍澄灣1座頂層兩房單位，建築680方呎，實用485方呎，連天台，月租1.35萬元，建築呎租19.9元，實用呎租27.8元。業主於2003年以173.8萬元入市單位，現租出單位，回報高達9.3厘。3座中層H室新近亦租出，建築638方呎，實用451方呎，業主企硬月租1.3萬元，唯放租期間卻乏人問津，其他租盤則相繼租出，惟有接受現實將租金減至市價水平，日前以月租1.18萬元租出，建築呎租18.5元，實用呎租26.2元。按去年12月購入價370萬元計，回報3.8厘。

嘉亨灣回報率4.4厘

香港置業鯉景灣分行高級營業經理蔡俊鵬表示，西灣河嘉亨灣2座高層H室，建築面積688方呎，實用面積約490方呎，兩房靚裝連傢電，以月租約1.7萬元租出，建築呎租約24.7元，實用呎租約34.7元，相對2010年9月購入價468萬元，租金回報率約4.4厘。

◀尚悅最快下周六開賣

尚悅新例下實用面積略縮

發展商商應新例，恒地（00012）夥新世界（00017）的元朗尚悅，根據一手住宅銷售監管局及發展商官方網頁顯示，樓書昨日已正式上載，但由於新例下實用面積的表達方法有所不同，尚悅的實用面積差距最大的是縮減76方呎。

新盤已然進入實用面積年代，除梯屋等不再計入實用面積之外，以往一直可計算的無形模板亦已被剔除，即將重售的元朗尚悅，只可以實用面積表達單位面積，除條例列明的窗台、梯屋及空調機房等10項其他面積不可計入實用面積外，根據當局指引，以往一直計入實用面積的環保建築設施無形模板(Lost form)，新例下必須剔除有關面積，大部分單位實用面積較之前略減數方呎，令同一樓盤相同單位實用面積出現偏差，根據新的計算方法，尚悅的實用面積縮減最大的單位是10座28A室，舊樓書所表示的面積爲1320方呎，而新樓書所表示的面積爲1244方呎，差距爲76方呎。

市場消息指出，尚悅封盤前已沽1500伙套現60億元，平均實用呎價約9300元（只供參考，一切以發展商公布爲準），現時約餘1200個貨尾待售，爲新盤市場加入大量供應，最快下周六開賣，將成新例下第4個開賣樓盤。

銷監局稱會盡快審視尚悅的樓書。

康盛低層自由市場沽330萬

白表免地價5000個名額，其首批購買力即將釋放，居屋買家免受龐大購買力殺入刺激業主反價，起哄搶閘入貨。將軍澳康盛花園獲用家以自由市場價330萬元，建築及實用呎價6000及6667元。

中原地產將軍澳彩明分行分行經理柯勇表示，受白表免補地價人士即將「揀樓」消息影響，居屋交投近日明顯轉旺，綠表客紛紛加快入市步伐，區內居屋放盤即時備受關注，刺激交投造好。康盛花園錄得本月第2宗成交，1座低層G室，建築面積550方呎，實用面積495方呎，兩房間隔，獲同區用家於自由市場以330萬元買入，建築呎價6000元，實用呎價6667元。原業主1989年3月僅以綠表價30.36萬元入市上址，帳面狂賺299萬元或9.8倍。

此外，美聯物業上水中心分行助理區域經理王子超表示，上水居屋彩蒲苑單A座高層1室，建築面積約483方呎，實用面積約363方呎，1房望公園景，買家講價10萬元以約250萬元承接，建築面積呎價約5176元，實用面積呎價約爲6887元。原業主2007年6月份以約82萬元買入，帳面賺約168萬或2倍。

半月物業註冊2671宗升20%

政府出招辣低非住宅物業，一度曾經熱炒到爆的車位由高潮轉衰，代理統計顯示，本月首15日整體物業註冊暫錄2671宗，對比上月同期低位升逾20%，唯仍屬低位徘徊。

香港置業高級執行董事伍創業表示，據土地註冊處最新資料顯示，本月首15日整體物業註冊暫錄2671宗，當中車位交投亦有所回升，期內暫錄138宗純車位註冊，相比上月同期的129宗上升約7%。不過升幅未及大市，政府於2月份實施「新辣招」，包括收緊非住宅物業按貸，以及非住宅物業於簽署買賣協議後要即時繳交印花稅，加重投資者的入場成本，已挫投資者的入市情緒，致純車位交投近多月註冊數字偏軟，註冊佔整體物業註冊比率爲5.2%，相比上月的6.4%下跌1.2個百分點之外，比率更創去年2月後近1年半新低，估計該類物業註冊將連續3個月不足400宗水平，將爲2007年2月後首次連續3個月每月不足400宗純車位註冊。

證券簡稱：陽晨 B 股　　編號：臨 2013—018
證券代碼：900935

上海陽晨投資股份有限公司 2012 年度股東大會決議公告

特別提示

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、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

重要內容提示

＊本次會議無否決提案或修改提案的情況；

＊本次會議無新提案提交表決。

一、會議召開和出席情況

上海陽晨投資股份有限公司 2012 年度股東大會於 2013 年 5 月 17 日上午在上海青松城大酒店（上海市東安路 8 號）四樓華山廳召開。出席本次會議的股東及股東委托代理人共 26 名，共持有代表公司 141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股有表決權股份，佔公司股份總數的 57.6823%；其中流通股股東及股東委托代理人共 25 人，共持有公司 2,092,629 (二百零九萬二千六百二十九)股有表決權股份，佔所有流通股股份總數的 1.9817%，佔公司有表決權股份總數的 1.4832%；非流通股股東和股東授權代理人共 1 人，共持有公司 138,996,000（一億三千八百九十九萬六千）股有表決權股份，佔所有非流通股股份總數的 100 %，佔公司有表決權股份總數 98.5168%。

本次股東大會以現場投票的方式對大會通知中列明的事項進行了投票表決。出席本次股東大會現場會議的股東以記名表決的方式對本次股東大會通知中列明的事項進行了投票表決並進行了計票、監票。會議由公司董事王家樑先生主持。本次股東大會的表決方式、表決程序及表決結果符合《公司法》、《股東大會規則》等法律法規、規範性文件及《公司章程》的有關規定。本次股東大會由公司董事會召集，公司 6 名董事、3 名監事出席了會議，公司董事會秘書及其他高級管理人員均列席會議。

二、議案審議情況

會議以記名表決方式，審議通過了如下議案：

1、審議上海陽晨投資股份有限公司 2012 年度董事會工作報告

參加表決的股數爲：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股，意見如下：

同意：141,047,529(一億四千一百零四萬七千五百二十九)股

佔 99.9709%

反對：0(零)股

佔 0.0000%

弃權：41,100(四萬一千一百)股

佔 0.0291%

2、審議上海陽晨投資股份有限公司 2012 年度監事會工作報告

參加表決的股數爲：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股，意見如下：

同意：141,047,529(一億四千一百零四萬七千五百二十九)股

佔 99.9709%

反對：0(零)股

佔 0.0000%

弃權：41,100(四萬一千一百)股

佔 0.0291%

3、審議上海陽晨投資股份有限公司 2012 年度報告及其摘要

參加表決的股數爲：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股，意見如下：

同意：141,047,529(一億四千一百零四萬七千五百二十九)股

佔 99.9709%

反對：0(零)股

佔 0.0000%

弃權：41,100(四萬一千一百)股

佔 0.0291%

4、審議上海陽晨投資股份有限公司 2012 年度財務決算報告

參加表決的股數爲：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股，意見如下：

同意：141,047,529(一億四千一百零四萬七千五百二十九)股

佔 99.9709%

反對：0(零)股

佔 0.0000%

弃權：41,100(四萬一千一百)股

佔 0.0291%

5、審議上海陽晨投資股份有限公司 2012 年度利潤分配的議案

參加表決的股數爲：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股，意見如下：

同意：141,046,619(一億四千一百零四萬六千六百一十九)股

佔 99.9702%

反對：42,010(四萬二千零一十)股

佔 0.0298%

弃權：0(零)股

佔 0.0000%

6、審議上海陽晨投資股份有限公司關於 2013 年度日常關聯交易預計的議案

參加表決的股數爲：2,092,629(二百零九萬二千六百二十九)股，意見如下：

同意：2,051,529(二百零五萬一千五百二十九)股

佔 98.0360%

反對：0(零)股

佔 0.0000%

弃權：41,100(四萬一千一百)股

佔 1.9640%

7、審議關於“上海陽晨投資股份有限公司與上海陽晨排水運營有限公司簽訂的《污水處理運營服務協議》”的議案

參加表決的股數爲：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股，意見如下：

同意：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股

佔 100.0000%

反對：0(零)股

佔 0.0000%

弃權：0(零)股

佔 0.0000%

8、審議關於聘請衆華滬銀會計師事務所爲公司 2013 年度審計機構和 2012 年度審計費用的議案

參加表決的股數爲：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股，意見如下：

同意：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股

佔 100.0000%

反對：0(零)股

佔 0.0000%

弃權：0(零)股

佔 0.0000%

9、審議上海陽晨投資股份有限公司 2012 年度獨立董事述職報告

參加表決的股數爲：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股，意見如下：

同意：141,046,619(一億四千一百零四萬六千六百一十九)股

佔 99.9702%

反對：0(零)股

佔 0.0000%

弃權：42,010(四萬二千零一十)股

佔 0.0298%

10、審議關於公司獨立董事 2013 年度工作津貼的議案

參加表決的股數爲：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股，意見如下：

同意：141,087,719(一億四千一百零八萬七千七百一十九)股

佔 99.9994%

反對：910(九百一十)股

佔 0.0006%

弃權：0(零)股

佔 0.0000%

11、審議關於增補劉强先生爲公司第六屆董事會董事的議案

參加表決的股數爲：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股，意見如下：

同意：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股

佔 100.0000%

反對：0(零)股

佔 0.0000%

弃權：0(零)股

佔 0.0000%

12、審議關於增補童俊莉女士爲公司第六屆監事會監事的議案

參加表決的股數爲：141,088,629(一億四千一百零八萬八千六百二十九)股，意見如下：

同意：140,909,629(一億四千零九十萬九千六百二十九)股

佔 99.8731%

反對：179,000(十七萬九千)股

佔 0.1269%

弃權：0(零)股

佔 0.0000%

上述第 6 項議案爲關聯交易議案，根據《上海證券交易所股票上市規則》的規定，關聯股東上海市城市建設投資開發總公司在表決時予以了回避。

三、律師見證情況

本次公司股東大會的全過程經上海市錦天城律師事務所現場見證並出具《上海陽晨投資股份有限公司 2012 年度股東大會的法律意見書》。該所聶鴻勝、蔣國平律師認爲：上海陽晨投資股份有限公司 2012 年度股東大會的召集和召開程序、召集人和出席會議人員的資格以及本次股東大會的表決程序等相關事宜均符合有關法律、法規、規範性文件和公司章程的規定，本次股東大會通過的各項決議合法有效。

四、備查文件

1、經與會董事和記錄人簽字的股東大會決議。

2、律師對本次股東大會出具的法律意見書。

特此公告。

上海陽晨投資股份有限公司
二〇一三年五月十七日

證券簡稱：陽晨 B 股　　編號：臨 2013—019
證券代碼：900935

上海陽晨投資股份有限公司第六屆董事會第十次會議決議公告

特別提示

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、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱“公司”）第六屆董事會第十次會議於 2013 年 5 月 17 日(星期五)在上海青松城大酒店（上海市東安路 8 號）四樓華山廳召開，會議通知已於 2013 年 5 月 6 日以書面形式發出。本次會議應到董事 7 人，實到董事 6 人，獨立董事盛雷鳴先生授權委托獨立董事張辰先生出席並行使表決權，會議的召開符合《公司法》及《公司章程》的有關規定，會議形成的決議合法有效。會議由劉强董事長主持，公司全體監事及高管人員列席本次會議。

經與會董事審議，通過以下決議：

1、選舉劉强先生擔任上海陽晨投資股份有限公司第六屆董事會董事長。

(表決結果：同意 7 票、反對 0 票、弃權 0 票)

2、選舉劉强先生擔任上海陽晨投資股份有限公司第六屆董事會戰略委員會主任。

(表決結果：同意 7 票、反對 0 票、弃權 0 票)

特此公告。

上海陽晨投資股份有限公司
董事會
二〇一三年五月十七日

附：劉强董事長簡歷

劉强，男，漢族，1956 年 9 月生，中共黨員、本科學歷，高級會計師、注册會計師。歷任中國人民解放軍戰士，上海耐火材料廠財務科主辦會計，上海冶金工業局財務處主任科員，上海永新金屬軟管有限公司副總經理，上海科技投資股份有限公司總經理助理、計財部經理，上海水務資產經營發展有限公司副總經理、總經理，上海市城市建設投資開發總公司水務事業部總經理、黨委副書記，上海市原水股份有限公司董事長，上海市城市建設投資開發總公司副總經濟師，上海陽晨投資股份有限公司第六屆監事會主席等職務，現任上海市城市建設投資開發總公司副總經理。

證券簡稱：陽晨 B 股　　編號：臨 2013—020
證券代碼：900935

上海陽晨投資股份有限公司第六屆監事會第六次會議決議公告

特別提示

本公司監事會及全體監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、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

上海陽晨投資股份有限公司第六屆監事會第一次會議於 2013 年 5 月 17 日(星期五)在上海青松城大酒店（上海市東安路 8 號）四樓華山廳召開，會議通知已於 2013 年 5 月 6 日以書面形式發出。會議應到監事 3 人，實到監事 3 人，符合《公司法》和《公司章程》的規定。會議由監事會主席韓俊先生主持。

會議選舉韓俊先生擔任上海陽晨投資股份有限公司第六屆監事會主席。

(表決結果：同意 3 票、反對 0 票、弃權 0 票)

特此公告。

上海陽晨投資股份有限公司
監事會
二〇一三年五月十七日

附：監事會主席韓俊先生簡歷

韓俊，男，漢族，1969 年 2 月生，中共黨員，本科學歷、碩士學位，審計師、注册會計師。歷任廣東省審計廳駐深圳辦事處科員、省審計廳財政金融審計處科員，上海市審計局外資審計處、副主任科員處長助理、環保審計處副處長等職務，現任上海市城市建設投資開發總公司審計部總經理。