

十大屋苑半年交投及呎價走勢

屋苑名稱	鯽魚涌太古城	鯽魚涌康怡花園	鴨脷洲海怡半島	荔枝角美孚新邨	觀塘麗港城	紅磡黃埔花園	將軍澳新都城	沙田第一城	天水圍嘉湖山莊	東涌映灣園	上半年買賣宗數
今年上半年成交量（宗）	167	110	162	182	111	147	116	194	242	171	1602
2019年下半年成交量（宗）	87	30	78	86	80	69	83	122	213	89	937
變化（%）	+92	+267	+108	+112	+38.8	+113	+39.8	+59	+13.6	+92.1	+71
今年上半年平均實用呎價（元）	19914	17939	17500	14180	14324	17032	16744	17366	10955	10583	——
2019年下半年平均實用呎價（元）	19910	17278	16767	13500	14500	16511	16489	17000	10371	10476	——
變化（%）	+0.02	+3.83	+4.37	+5.04	-1.2	+3.2	+1.55	+2.15	+5.63	+1.02	——

大公報記者林惠芳製表

嘉湖山莊實呎逼1.1萬 較去年底彈5.6%冠同儕

十大屋苑半年買賣1600宗 飆七成

縱然2020年香港樓市開局不久即遇上環球新冠肺炎疫情，但經歷2003年沙土一疫，準買家紛紛伺機吸納減價盤，第2季市況更出現報復式反彈，造就二手價量齊升。大公報統計，十大屋苑上半年買賣錄逾1600宗，較去年下半年修例風波期間不足千宗，大幅爆升七成，多達9個屋苑平均呎價較去年底上揚，其中天水圍嘉湖山莊平均實呎逼1.1萬元，比去年反彈5.6%。

樓市博弈

大公報記者 林惠芳

去年6月份修例風波發生後，樓市氣氛急速降溫。踏入2020年，又遇上新冠肺炎疫情，樓市再度充斥利淡因素，個別心急沽貨業主，擴大議價空間。幸好受惠放寬按揭樓價上限，市場購買力伺機趁低吸納，造就上半年二手買賣不跌反升。

康怡110宗成交 半年增2.7倍

據大公報統計，截至6月29日，十大屋苑上半年買賣暫錄1602宗，較去年下半年的937宗增加71%，比去年上半年的1301宗亦有23.1%增長。當中尤以上車屋苑嘉湖山莊交投最旺，上半年暫錄242宗，較去年下半年的213宗增加13.6%；其次是沙田第一城，上半年暫錄194宗買賣，較去年下半年的59%，反映今年首季樓價回軟，上車客紛紛趁機入市，刺激兩大熱門上車屋苑交投。值得留意，今年5月開售的天水圍Wetland Seasons Park第2期價量俱備，利好同區二手，嘉湖山莊明顯受惠，該屋苑6月錄50宗買賣，較5月倍升，當中不少屬一手向隅客；最新平均實呎約10955元，比去年12月樓市調整期反彈5.63%，升幅冠絕十大屋苑。

受惠於政府放寬按揭樓價上限，中產屋苑鯽魚涌康怡花園上半年暫錄110宗成交，較去年下半年僅30宗大幅增加約2.7

倍。事實上，寬按揭新例之下，樓價1000萬元最高可借八成，800萬元以下最高可借九成，不但利好1000萬元以下住宅物業，亦推動了換樓流轉。以康怡花園為例，本月暫錄12宗買賣，佔一半是樓價1000萬元以上，其中J座低層12室，實用面積902方呎，屬3房套戶，以1610萬元交吉易手，實用呎價17849元，樓價為屋苑今年新高。該屋苑本月平均實呎逼近1.8萬元水平，較去年12月升3.8%。

由於今年第二季疫情緩和，整體樓價回升，呎價相對落後的老牌屋苑荔枝角美孚新邨，吸引用家入市，交投持續向上，上半年暫錄182宗買賣，較去年下半年增加逾1.1倍，最新平均實呎約14180元，比去年年底反彈5.04%。有「樓市寒暑表」之稱的鯽魚涌太古城，上半年暫錄167宗買賣，較去年下半年升92%，平均實呎則錄19914元，與去年底相若。

廖偉強：國安法提振入市信心

展望下半年，利嘉閣地產總裁廖偉強稱，港區國安法維持社會穩定、減少外來干擾，負面因素較少，在主流意見均希望局勢安穩下，長遠有利香港發展，投資者亦會重拾入市信心，料中小型住宅下半年樓價可再升5%，即全年累計升幅約9%。

新世界售非核心資產套36億

【大公報訊】新世界發展（00017）公布，出售所持有擁有上環信德中心內若干物業公司的45%權益，以及集團旗下位於跑馬地的服務式住宅的EIGHT KWAI FONG，分別作價約23.6億元及12.1億元，合共套現36億元。在2020財政年度至今，新世界發展已售出超過百億元的非核心資產，目的增強現金流，在香港及大灣

區尋找更更新及具潛力的的發展項目，作為長線及更有價值的投資。

集團指出，會繼續在合適時機出售非核心業務，目標金額超過150億元。

此外，信德集團（00242）公布，以基本代價23.61億元，向新世界發展收購兩基金權益及股東貸款，有關基金持有信德中心多項物業權益。



▲大埔鹿茵山莊高層單位獲蔡加頌購入

◀天水圍嘉湖山莊平均呎價比去年年底反彈5.6%，升幅冠絕十大屋苑

蔡志明侄兒逾3200萬購鹿茵相連

名人入市

【大公報訊】記者林惠芳報道：豪宅市場頻錄名人入市。大埔鹿茵山莊一對高層相連單位連車位，獲「玩具大王」蔡志明侄兒蔡加頌或有關人士以逾3200萬元購入。

土地註冊處資料顯示，大埔鹿茵山莊1座高層A室，實用面積1175方呎，成交價1550萬元，實用呎價13191

元。登記買家為蔡加頌（Gary Tsoi）。屋苑有2個車位同日分別登記以109.4萬售出，買家為海外註冊公司。

消息透露，同層的B室早前以1450萬元售出，此單位與A室均由同一名業主持有，但最新成交尚未於土地註冊處登記。市場人士相信，早前易手的B室以及2個車位，均由蔡加頌或有關人士購入，連同剛登記易手的

A室，總成交價共3218.8萬元。原業主持貨8年，賬面獲利968.8萬元。

除豪宅外，美聯物業助理區域經理張國成表示，元朗Yoho Town剛錄反價成交，單位為9座低層G室，實用面積461方呎，屬2房間隔，原業主叫價695萬元，因近期樓市氣氛不俗，心雄反價約5萬元，仍獲用家追價至700萬元購入，實用呎價15184元。

會地觀塘新盤周內開價

【大公報訊】記者林志光報道：會德豐地產上半年賣樓套現逾80億元，該集團觀塘KOKO HILLS第1期已獲批預售，並最快本周開放示範單位及公布價單。另長實（01113）再公布將軍澳日出康城SEA TO SKY第4批143伙單位售價，平均折實呎價衝破1.7萬元，較首批高約9.3%。

會地常務董事黃光耀表示，自上月月底公布觀塘茜發道項目命名為KOKO HILLS後，即受區內人士關注，不少換樓或分支家庭，均垂詢該盤的資料，至今已接獲約3500個查詢。公司亦有意稍後公布樓盤的價格及銷售資料時，計劃為該類客戶提供貼身的付款及按揭優惠。由於該盤首期已獲准預售，公司正全速籌備銷售部署，有意本周內開放示範單位予公眾參

觀，及以貼市價推出首批單位。

總結該公司上半年的賣樓成績，黃指出，儘管受新冠肺炎疫情影響，公司截至目前止，上半年仍售出約764個單位，套現約82億元。近月疫情有所緩和和下，市場交投也轉活躍，樓價也已止跌回穩。他預期下半年在發展商推盤帶動下，樓市會平穩向上，買家入市意欲增加，成交量續增之餘，樓價或有5%至7%反彈幅度。而且，當港區國安法成功立法後，本港應可在一個更安定環境下發展，經濟及就業情況，以及樓市等都會向好。

KOKO HILLS的樓書資料已於網頁上載，首期由3座大廈組成，共提供413伙，實用面積由一房的345方呎，至頂層複式單位的2024方呎不等，其中360多方呎至約900方呎的

兩房及三房單位，佔約80%。該盤的預計關鍵日期為2022年9月。

康城新盤第四批均呎撲萬七

至於上周六首輪銷售已售逾450伙的日出康城SEA TO SKY，長實繼日前公布該盤第3批單位售價後，昨日再公布第4批143伙的售價，由967.4萬至2578.5萬元，仍維持樓價20%至22%折扣優惠，折實價由773.9萬至2011.2萬元，折實呎價約14811至18716元，平均折實呎價達17295元，較第3批平均呎價16599元高約4.2%，較首批的15823元，更高逾9.3%。

長實地產投資董事郭子威強調今次仍是原價加推，並盡快落實次輪的銷售安排。

信和商場派三萬份獎品吸客

【大公報訊】新冠肺炎疫情趨緩和逐步放寬限聚令，信和集團旗下5大商場動用300萬元派逾3萬份獎品誘客。

信和集團旗下屯門市廣場、奧運站奧海城、荃灣荃新天地、尖沙咀中港城及屯門黃金海岸商場，將於7月13日至10月4日推出「S+REWARDS隨意抽獎箱」活動，送出逾3萬份豐富獎品，總值超過300萬元，包括名車、名錶、潮流電子產品及購物餐飲現金券等。

另外，九龍灣德福廣場、青衣城及將軍澳PopCorn等3大商場之星級食肆，將連6個星期推出「HK\$1至Hot招牌菜」，讓顧客以1元品嘗餐廳的馳名大熱菜式，包括三文魚三貫、招牌拉麵、小籠包（10粒）及千層蛋糕等。商場亦於星期五、六及日推出購物優惠券獎賞，於任何2間非食肆零售商戶消費滿指定金額，即獲高達200元港鐵商場購物優惠券。

全球放水 港豪宅受惠

【大公報訊】多國在疫情下均採量化寬鬆政策，業界認為此有助支持本港豪宅樓市發展。

仲量聯行發表最新發布的《住宅銷售報告》中指出，雖然經濟持續萎縮，但繼去年聖誕及新年以來的淡季後，本港豪宅市場已於上月重拾動力。樓市氣氛改善及交投回升似乎是因為各國大力推行量化寬鬆政策，以及大中華區新冠肺炎疫情趨穩。該行的數據顯示，自2009年環球金融危機以來，本港豪宅資本價格已上升近1.4倍，很大程度是因為其後多年來各國一直實施量化寬鬆政策。

該行大中華研究部主管黃志輝表示，按過去十年的經驗啟示，今次針對新冠肺炎疫情而推行的貨幣政策，將有助舒緩資產價值的下調壓力。儘管短期內風險有目共睹，但住宅物業作為一項投資資產，有望從市場需求增長中受惠。

如上月一手市場便錄得多宗矚目成交，包括渣甸山皇第及石硤尾堤山，各有一個豪宅單位分別以2.22多億及3.7億元成交。該行香港資本市場部資深董事莫凱傑相信，發展商依然看好本港豪宅市場前景，因目前市道向好，未來仍有望再添動力。短期內，即將面世的豪宅新盤包括位於東半山Central Peak及中半山波老道21號。

證券代碼：600851/900917 證券簡稱：海欣股份/海欣B股 公告編號：2020-024

上海海欣集團股份有限公司
第十屆董事會第七次會議決議公告

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、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。

一、董事會會議召開情況
（一）本次董事會會議的召開符合有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件和公司章程的規定；
（二）本次董事會會議通知於2020年6月22日以書面方式向全體董事發出，會議資料於2020年6月22日以書面方式向全體董事發出；
（三）本次董事會會議於2020年6月29日以現場方式在上海市福州路666號華鑫海欣大廈18樓公司會議室召開；
（四）本次董事會會議應出席董事9人，實際出席9人，其中現場出席會議董事7人，通訊方式出席會議董事2人（董事劉京福先生、獨立董事張小燕女士因工作原因以通訊方式多參）；
（五）本次董事會會議由董事長黃源先生主持，公司全體監事列席會議。

二、董事會會議審議情況
會議以記名投票方式表決，形成以下決議：
（一）以9票同意，0票反對，0票棄權，審議通過《關於選舉公司第十屆董事會副董事長的議案》；
公司全體董事選舉應政先生為第十屆董事會副董事長，任期與公司第十屆董事會相同。
（二）以9票同意，0票反對，0票棄權，審議通過《關於聘任公司副總裁的議案》；
經董事長提名、董事會提名委員會審查通過，公司董事會同意聘任黃源先生為公司總裁，任期與第十屆董事會相同（簡歷附後）。
（三）以9票同意，0票反對，0票棄權，審議通過《關於聘任公司副總裁的議案》；
經總裁提名、董事會提名委員會審查通過，公司董事會同意續聘張鳴君先生、包達女士為公司副總裁（簡歷附後）。
（四）以9票同意，0票反對，0票棄權，審議通過《關於聘任公司財務總監的議案》；
經總裁提名、董事會提名委員會審查通過，公司董事會同意聘任朱錫峰先生為公司財務總監（簡歷附後）。
（五）以9票同意，0票反對，0票棄權，審議通過《關於聘任公司董事會秘書的議案》；
經董事長提名、董事會提名委員會審查通過，公司董事會同意聘任王益民先生為公司董事會秘書（簡歷附後）。
公司董事會對劉林華先生、楊慶民先生、何莉莉女士在任職期間為公司做出的貢獻表示充分肯定和衷心感謝！特此公告。

上海海欣集團股份有限公司
董事會
2020年6月30日

附：

黃源先生簡歷
黃源，男，1976年3月出生。浙江大學化學工程專業博士；高級工程師；中共黨員。任上海海欣集團股份有限公司總裁。曾任浙江大學講師，阿科瑪（中國）投資有限公司有機過氧化物技術發展經理，杭州格林達化學有限公司總經理，杭州錦江集團有限公司副總經理兼化工事業部總經理等職。

張鳴君先生簡歷
張鳴君，男，1966年11月出生。法學學士；中共黨員。現任上海海欣集團股份有限公司副總裁。曾任上海邊檢一中隊二排長，上海邊檢三中隊副政治指導員，上海邊檢政治處幹事，閘行區全球集團外銷部經理，上海佳宜實業公司總經理，上海海欣集團股份有限公司總裁助理等職。

包達女士簡歷
包達，女，1970年12月出生。本科學歷；南昌市人大代表。現任上海海欣集團股份有限公司副總裁。曾任江西汪氏蜂寶集團有限公司總經理，江西省軒轅春秋實業有限公司董事長，江西小藍豐溢實業發展有限公司總經理，江西幸福國際養生管理有限公司董事長，上海海欣集團股份有限公司董事長等職。

朱錫峰先生簡歷
朱錫峰，男，1977年8月出生。會計碩士；高級會計師，註冊會計師，湖南省首屆會計領軍人才，基金從業資格，證券從業資格；中共黨員。任上海海欣集團股份有限公司財務總監。現任上海海欣集團股份有限公司董秘處主任。曾任湖南華菱鋼鐵集團有限公司財務主管，湖南華菱鋼鐵集團有限公司財務總監，湖南華菱通鋼鋼鐵有限公司財務部副部長兼通鋼房地產公司財務總監，湖南國有資產經營管理有限公司財務管理部部長兼黨支部書記，湖南博雲新材料股份有限公司財務總監，湖南省財信產業基金管理公司首席財務官等職。

王益民先生簡歷
王益民，男，1985年9月出生。清華大學歷史學學士，浙江大學金融學碩士；中級經濟師；中共黨員。任上海海欣集團股份有限公司董事會秘書。曾任交通銀行浙江省分行客戶經理、個人金融部市場推廣經理、分行辦公室副經理，杭州錦江集團有限公司董事秘書等職。