二手樓價回軟 分析料未升完

代理: 貿談消除不明朗 買家信心轉強

本港樓市漸回穩,但仍處 整固期,反映二手樓價走勢的

中原城市領先指數CCL,過去半個月在140至142點之間徘 徊,本周最新報140.35點,距上月中的今年高位,低約 1.1%。該指數今年累升近2%,若較今年3月中的低位,更累 升逾4%。市場普遍相信本季樓價仍會反覆回升。

大公報記者 林志光

由中原地產等編製的中原城 市領先指數CCL,於去年8月初跌 穿140點水平後,至上月初才重新 企穩在140點水平之上,並在上月 中達到今年高點的141.92點,惟 最新報140.35點,按周跌 0.67%,較高點低約1.1%。該行 指,受上月中美貿易戰升溫及港 股下跌影響,樓價略為回軟。近 期中美貿談達成共識,買家入市 信心增強, 樓市成交持續活躍, 相信短期樓價升勢不變。

另外,由28HSE香港屋網地 產資訊平台發布的易發樓價指 數,本周最新報110.82點,按周 升0.2%,今年暫累升逾3.6%。 該平台指,銀行進一步減息,降 低買家及企業的借貸成本,中美 關係緩和,投資者對後市信心回

升,都支持樓市向上。

曉薈一房五年貶值21%

不過,在過去數年樓市高峰 期入市的業主,在目前市勢下沽 貨,仍要蝕讓。利嘉閣分行經理 梁瑞安表示,西灣河嘉亨灣1座低 層D室3房單位,實用面積約504 方呎,日前以816.8萬元成交。據 了解,業主於2021年以約1000萬 元買入單位,現賬面蝕約183.2萬 元,蝕幅逾18.3%。該行助理分 區經理劉蜀永表示,九龍城曉薈 一個中低層B室1房單位,實用面 積約253方呎,業主早前連租約放 售,叫價約450萬元,日前獲外區 投資客議價後,以385萬元承接。 資料顯示,業主於2020年斥資 490萬元買入單位,現賬面蝕約



▲銀行進一步減息,市場普遍相信本季樓價會反覆造好。

105萬元,蝕幅約21.4%。

香港置業首席聯席董事曾家 輝表示,深水埗南昌一號高層D室 3房單位,實用面積約419方呎, 業主1個月前以650萬放盤,剛以 645萬元成交。原業主2017年斥 773.81萬買入單位,持貨逾8年賬 蝕128.81萬元,蝕幅約16.6%。

維峰・浚匯短炒半年賺40萬

中原地產副區域營業董事伍 耀祖表示,天水圍嘉湖山莊美湖

居1座中層B室3房單位,實用面積 623方呎,剛以525萬元成交;業 主2019年中斥約600萬元買入, 持貨約6年半,現賬面蝕75萬元, 蝕幅約12.5%。另該行高級資深 區域營業董事林龍南表示,北角 維峰·浚隆一個低層H室開放式單 位,實用面積200方呎,業主在今 年5月以約355萬元買入,剛由投 資者以395萬元連租約承接,業主 短炒約半年,即賬面賺40萬元, 賺幅約11%。

新世界元朗項目年內動工 提供700伙

【大公報訊】新世界(00017)及華潤集 團合作發展的元朗南第1期(前稱龍田村項目 第4期),早前完成換地程序,補地價金額 4.45億元。該項目地盤面積約5.59萬方呎,於 去年中獲屋宇署批出1份純住宅發展圖則,在 兩層地庫之上,以組裝合成技術興建兩幢25層 高住宅大廈,可建樓面約27.95萬方呎,即每 呎樓面補地價約1592元。

新世界發言人表示,項目年內動工,提供

約700個單位。集團現有1500萬方呎土地儲 備,不少在北部都會區內,會繼續透過不同途 徑,加快釋放農地價值及資金回籠,並積極引 入戰略合作夥伴,提升整體發展潛力。

另外,新世界旗下油麻地瑧爾、佳明集團 (01271)旗下粉嶺北映薈,不約而同下周登 場。新世界發展營業及市務部總監何家欣表 示,瑧爾的物業網站已開通,昨日亦簽署宣傳 委託書予各物業代理,為項目作銷售宣傳推

廣,而示範單位和售樓說明書準備工作已進入 最後階段,將於下周初上載售樓說明書,短期 內登場。瑧爾提供63伙,主打一房及兩房戶 型,樓花期約20個月。

佳明集團營業及市務總監馮倩平表示,北 映薈加快推售,最快下周以招標形式推出首批 單位,主要涉及高層戶或特色戶,定價參考東 鐵沿線如沙田區等。項目樓花期僅約2個月, 預計明年1月落成。



▲黃光耀(右)指出,MIAMI QUAY Ⅲ即日套現9089萬元。

一手單日成交50宗 啟德盤佔三成

【大公報訊】啟德區新盤熱鬧。綜合市場消息及一手 成交紀錄冊,昨日一手錄逾50宗成交,啟德區佔16宗或 三成。包括會地牽頭的MIAMI QUAY II, 首輪銷售即日 售出9伙,套現9089萬元。

MIAMI QUAY Ⅱ昨日進行銷售,推出第8座(低 座)13伙單位,折實781萬元起。會德豐地產副主席兼常務 董事黃光耀表示,即日售出9伙,單日套現9089萬元。其中 第8座3樓E單位,兩房連儲物室間隔,成交價1307.8萬元, 呎價26474元。項目累售164伙,套現逾20.3億元。同由該 公司牽頭發展的同區DOUBLE COAST I,即日加推5伙 全新兩房單位於下周二(11日)招標發售。

天璽·天沽2伙 套現1.18億

同區新地(00016)天璽・天第2期價單部分的118個 單位,昨日開始收票,而招標部分再沽出2伙,單日套現逾 1.18億元。標售單位為第1座36樓B單位,四房雙套房及工 作間連私人電梯大堂間隔,實用面積1808方呎,連1個車位 作價7230萬元,呎價39989元;以及第2座41樓C單位,屬 四房一套及工作間連私人電梯大堂間隔,實用面積1227方 呎,連1個車位售4668萬元,呎價38044元。

嘉華(00173)牽頭的啟德海灣,昨單日再沽3伙,套 現約3235萬元。包括第2B座32樓A單位,實用面積586平 方呎,三房一套間隔,成交價1465萬元,呎價2.5萬元。項 目本月首7日已沽8伙。

中國海外(00688)牽頭發展的維港・灣畔,售出第 1B期第2B座28樓A單位,實用面積669方呎,成交價 2186.2萬元,呎價32679元,三房一套間隔。此戶型單位 已售22伙,平均成交呎價30475元。

成交紀錄冊顯示,恒地(00012)夥新世界(00017) 合作的西半山天御2期,剛售出第1座30樓B室,實用面積 2773方呎,4房4套連儲物室間隔,連車位售1.519億元, 呎價54792元,買家成交期240日。

責仟編輯: 龍森娣

證券簡稱:市北高新、市北 B 股

上海市北高新股份有限公司 第十屆董事會第二十五次會議決議公告

該議案內容涉及關聯交易事項、關聯董事孫中峰、盧醇、王曉丹巳回避表決。 表決結果:同意4票,反對6票,棄權6票。 本議案已經公司第十屆董事會獨立董事2025年第六次專門會議審議通過。 二、審議通過了《關於全資子公司簽訂房屋租貸合同暨關聯交易的議案》 具體內容詳見公司通過上海證券交易所網站www.ssc.com.cn按露的《市北高新關於全資子公司簽訂房屋租賃合同暨關聯交易的公告》(歷2025-043)。 該議案內容涉及關聯交易事項,關聯董事孫中峰、盧醇、王曉丹巳回避表決。 表決結果:同意4票,反對6票,棄權6票。 本議案已經公司第十屆董事會獨立董事2025年第六次專門會議審議通過。 特此公告。

證券代碼:600604、900902 證券簡稱:市北高新、市北 B 股 上海市北高新股份有限公司

第十屆監事會第十二次會議決議公告

本公司監事會及全體監事保發本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳進或者重大遺滿、並對其內容的真實性、准確性和完整性系捷法律責任。
上海市北高新股份有限公司(以下簡稱"公司")第十國監事會第十二次會議於2025年10月31日以電話及郵件方式發出會議通知,於2025年11月7日在公司會議室召開。本次會議學取現場方式進行,會議應到監事3名,實到監事3名,公司高級管理人員列席了會議。本次會議的召集、召開及表決程序符合、中華人民共和國公司法》《公司章程》和《公司監事會議事規則》等有關規定。本次會議的召集、召開及表決程序符合、中華人民共和國公司法》《公司章程》和《公司監事會議事規則》等有關規定。本次傳藥及易增統五本自一於一個於全資子公司簽訂SAP(中國)科創賦能中心委托服務協議暨關聯交易的議案》。繼審議、監事會認為:本太關聯交易總不成聯交易。在於日本公司被宣使,大學公正的定價原則,未對公司未來的財務狀況、經營成果及獨立性產生負面影響。議案的審議履行了法律法規規定的必要程序,董事會審議該議案時關聯董事回避表決,獨立董事召開專門會議審議同意了此項關聯交易。本太關聯交易不存在損害公司和益及股東尤其是中小股東利益的情形。具體內容詳見公司通過上海證券交易所館於來www.sec.com.而披露的《市北高新關於全資子公司簽訂另AP(中國)科創賦作心委托服務協議暨關聯交易的公告》(臨2025-042)。 表決結果:同意認,反對心頭、產權包票。 二、審議通過了《關於全資子公司簽訂房屋租賃合同暨關聯交易的議案》 經審議,監事會認為本企資子公司簽訂房屋租賃合同暨關聯交易的議案》 經審議,監事會認為本企資子公司簽訂房屋租賃合同暨關聯交易申項系公司生產經營的正常所需,交易具有商業合理性,交易定價基價公平、公正、公允的市場化原則,不會對公司財務狀況、經營成果產生不利影響,不影響公司的獨立性,讓來的容詳見公司通過上海證券以及房間對

~ 勿叫為口 《 、 喻之025-043)。 表決結果:同意3票,反對0票,棄權0票。 特此公告。

上海市北高新股份有限公司監事會 二〇二五年十一月八日

證券簡稱:市北高新、市北 B 股 證券代碼:600604、900902

公告編碼: 臨 2025-042

上海市北高新股份有限公司 關於全資子公司簽訂SAP(中國)科創賦能中心 委托服務協議暨關聯交易的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告内容不存在任何虛假記載、誤導性陳遠或者重大遺漏,並對其內容的真實性、准 確性和完整性承擔法律責任

一、交易概述 為進一步將市北高新國區打造局靜安對接上海建設"全球科創中心"、"國際數字之都"核心承載區,公司控股股東市北集廟委托公司全資子公司聚能灣負責賦能中心的運營工作,雙方根據賦能中心運營目標的完成情況以及該項目運營費用的審計情況,簽訂《SAP(中國)科創賦能中心多托服務協議》,由市北集團支付2025年"SAP(中國)科創賦能中心"建設運營費用299.80萬元。 靈於市北集團局公司控股股東,本次聚能灣與市北集團簽訂委托服務協議構成關聯交易。 运司於2025年11月7日召開了第十屆董事會第二十五次會議,以同意4票,反對0票,棄權0票審議通過了《關於全資子公司簽訂SAP(中國)科則賦能中心全托服務協議營關聯交易的議案》,其中關聯董事孫中峰先生、盧醇先生和王曉丹女士在審議表決時已予以回避,其余4名董事一致同意通過該議案。 本次關聯交易不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組,本次關聯交易在董事會審批權限范圍內,無需提受公司股東大會審議。

本次關聯交易介幣成《上四台·1里八吳台·1980年) 內,無需接交治司股東方會審議。 至本次關聯交易為止,本公司過去12個月內與同一關聯人的關聯交易金額已達到3,000萬元,未達到公司最近一期經 審計淨金經數量值的5%以上。 、一,mamm、DMAT/161 市北集團爲公司控股股東,根據《上海證券交易所股票上市規則》和《上海證券交易所上市公司自律監管指引第5 一交易與關聯交易》相關規定,市北集團爲公司的關聯法人。

一交易與關聯交易》相關規定,市北集團2 (二)關聯方基本情況 上海市北高新(集團)有限公司 統一社會信用代碼:91310001346996465 類型:有限責任公司(國有獨資) 法定代表人:孫中峰 注冊資本:215,000萬人民幣 成立日期:1999年04月07日 住班: +海市韓安區771場二路238時164

成立口别。1999年0月707日 住所:上海市韓安區乙場三路238號16樓 經營范團:投資與資產管理,市政工程,企業管理咨詢,物業管理,在計算機技術專業領域內的技術咨詢、技術服 、技術開發、技術轉讓,經濟信息咨詢服務(除經紀)。【依法須經批准的項目,經相關部門批准後方可開展經營活動】 市北集團成立於1999年4月,由上海市韓安區國有資產監督管理委員會出資組建,爲公司控股股東。 盟聯方的資質信用狀況:市北集團資質良好,未被列爲失信被執行人。

三、關聯交易標的基本情況 本次交易類別爲委托業務,交易標的爲聚能灣根據市北集團委托,負責賦能中心2025年建設運營,提供賦能中心建設

。 ,提供項目建設需要的辦公場地租賃、裝修、人員及運營等支持並承擔相應費用,對

決、獨立董事召開專門會議審議同意了此項關聯交易。本次關聯交易不存在損害公司利益及股東尤其是中小股東利益的情形。

八、歷史關聯交易情況
(一)201年10月18日、公司召開第九屆董事會第三十二次會議,審議通過了《關於向公司控股子公司提供股東同比例借款展期暨關聯交易的議案》。公司控股子公司雲盟匯與三方股東簽署《借款展期協議》,對原借款協議進行展期,展期期限為原信款協議應延三年,協議期高、若雙方均未提出終止或修改合同,即顾為自動延期一個合同期限。借款展期的信款額度的要求,不超過人民幣5,000萬元,其本立謂當於不起過人民幣5,000萬元,並在該額度內可以循環使用,借款金額以實際發生為准。借款采用固定利率,市北集團借款不超過人民幣5,000萬元,並在該額度內可以循環使用,借款金額以實際發生為准。借款采用固定利率,新借數於政支付借款前一個工作日全國銀行間用業折侵中心發布的壹生期貸款市場報門等(1PR) 德定,借款期限內利率不變。原協議項下余額借款利率以2021年10月20日LPR上等30時確定,借款期限內利率不變。詳見公司通過上海證券交易所網的經來來來去在他成當的一十七年與關於2021年10月20日LPR上等30時確定,借款期限內利率不變。詳見公司通過上海證券交易所網的經來來來去在如此企業的公律戶付14日向雲盟匯提供股東同比例借款360萬元;於2024年12月26日向雲盟歷提供股東同比例借款1,419.8191萬元;於2024年2月1日,公司召刊百雲盟匯提供股東同比例借款1,419.8191萬元;於2024年2月1日日至盟匯提供股東同比例借款1,419.8191萬元;於2024年12月1日日至盟匯提供股東同比例借款1,419.8191萬元;於2024年12月1日日至盟匯提供股東同比例借款1,419.8191萬元;於2024年12月1日日至盟匯經提供股東同比例借款1,419.8191萬元;於2024年12月2日,公司提供日款自計工程過人民幣50,000萬元,本次借款不超過人民幣17,500萬元,泛業投資(1)第一年經過入民幣50,000萬元。本次借款不超過人民幣17,500萬元,市北集團借款不超過人民幣50,000萬元。本次借款不超過人民幣17,500萬元,市北集團借款不超過人民幣50,000萬元。本次借款和限內對四本經過入民幣50,000萬元。本次借款不超過人民幣17,500萬元,市北集團借款不超過人民幣50,000萬元。本次借款明限內利率不超過人民幣50,000萬元。本次借款所經過去用於18年間,對日歷查的表別,在102年18月1日日間,對日經費至102年1月1日日國至國歷提供股東同比例借款至102年18月2日,日間與102年18月1日日期接入7年18月1日日國至匯歷提供股東同比例借款至102年18月1日日,日間數數交易的公告)《隨2024年18月1日日日日日國匯提供股東同比例借款至102月日日,日間至102年18月日日國主國歷代股東百日日國主國歷代股東百日日國

變,付息方式為合同到期後一次性支付。詳見公司通過上海證券交易所網站www.ssc.com.cn披露的《市北局新關於向公司從股子公司統元。
(三)2024年12月27日,公司召開了第十屆董事會第十六次會議,審議通過了《關於全資子公司簽訂SAP(中國)科創賦能中心委托服務協議暨關聯交易的該案》,同意公司全資子公司聚能灣與公司控股股東市北集團根據SAP(中國)科創賦能中心委托服務協議暨關聯交易的議案》,同意公司全資子公司聚能灣與公司控股股東市北集團根據SAP(中國)科創賦能中心運管目標的完成情況以及該項目運管費用的蓄計情況,簽訂《SAP(中國)科創賦能中心經管目標的完成情況以及該項目運營費用的蓄計情況,簽訂《SAP(中國)科創賦能中心運管目標的完成情況以及該項目運營費用的蓄計情況,簽訂《SAP(中國)科創賦能中心委托服務協議》,由市北集團支行運管專項委立58.186元。
(四)2024年12月27日,公司召開了第十屆董事會第十六次會議,審議通過了《關於全資子公司簽訂數據要素×案例符百工作委托服務協議》的時工作委托服務協議》,由市北集團支付運營費用46萬元。
(四)2025年4月10日,公司召開了第十屆董事會第二十次會議,審議通過了《關於全資子公司簽訂房屋租賃合同暨關聯交易的議案》,同意數理與各種相創公司持有的上海市靜安區康事路288系完號、福內310至,台間期限3年,租貸面積223.64平方米,租金總額為人民幣244.11萬元。
(六)2025年5月19日,公司召開了第十屆董事會第二十次會議,審議通過了《關於好股子公司簽訂房屋租賃合同暨關聯交易的議案》,同意雲盟匯承租市北集團持有的上海市靜安區東部288系完號、行2025年5月日,公司召開了第十屆董事會第二十一次會議,審議通過了《關於子公司關聯交易的議案》,同意思匯無承租市北集團持有的上海市靜安區共和新路3201弄6號、7號,合同期限10年,租賃面積2819.18平方米,租金總額為人民幣27.18.37萬元。
(七)2035年10月24日、公司召開了第十屆董事會第二十四次會議,審議通過了《關於子公司關聯交易的議案》,同意可以發展、新市北物業與數據港分別簽訂房屋租賃合同和物業服務合同,市北發展將位於上海市前安區江場三路21號積4日41室、江場三路21號11610室、江場三路23號1月10至。江島至23號1月26日至23號3層301室出租給數據港用於其日常經營,合計交易金額人民幣2,989.57萬元。

證券簡稱:市北高新、市北 B 股 證券代碼:600604、900902

上海市北高新股份有限公司

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、准

提示: 谷:上海市北高新股份有限公司(以下簡稱"公司")全資子公司上海開創企業發展有限公司(以下簡稱)擬與上海數通鏈谷企業管理服務有限公司(以下簡稱"數通鏈谷")簽訂房屋租賃合同・合計交易金額人

●鑒於數涌鏈谷爲公司控股股東上海市北高新(集團)有限公司(以下簡稱"市北集團")的全資子公司,本次數通

國內、無需捷交公司股東大會審議。
過去12個內,市北集團於2024年12月26日向公司接股子公司上海市北高新雲盟匯企業發展有限公司(以下簡稱"雲盟匯")損供股東市出北傳統第一級過去12個內,市北集團於2024年12月26日向公司接股子公司上海市北高新雲盟匯企業發展有限公司(以下簡稱"雲盟匯")損供股東市出份借款1,419,8191萬元;於2023年2月5日向雲盟匯提供股東同比例借款2,040萬元及2,370萬元。市北集團於2024年12月27日與公司全資子公司上海聚能測企業服務有限公司(以下簡稱 "聚能灣")簽訂《SAP(中國)科創縣能中心委托服務協議》、由市北集團支付運營專項資金258,18萬元;簽訂《數據要素×案例培育工作委托服務協議》,由市北集團支付運營費用49萬元。開創公司與數通總谷於2025年4月10日簽訂房屋租賃合同,數通總各承租開創公司持有的上海市靜安區康寧路288弄空號12個和上海市靜安區康寧路288弄號4層03和04室,租金總額爲人民幣944、11萬一。雲盟護東市北集團於2025年6月日簽訂房屋租賃合同,實題匯產租市北集團持有201年前青安區東北新路3201等6號、7號,租金總額爲人民幣2718,37萬元。公司全資子公司上海市北集座社企業服務發展有限公司(以下簡稱 "市北教慶、7號,租金總額爲人民幣2718,37萬元。公司全資子公司上海市北生產性企業服務發展有限公司(以下簡稱 "市北教慶、7號,租金總額爲人民幣2718,37萬元。公司全資子公司上海市北生產性企業服務發展有限公司(以下簡稱 "市北教慶,7)來提及子公司上海市市社企業管理服務有限公司(以下簡稱 "數本於子公司上海市衛2715時,14日215時,14日215時,14日215時,15日215年,15日215時,15日215年,1

塞於數通鏈谷爲公司控股股東市北集團的全資子公司,本次數通鏈谷與開創公司簽訂房屋租賃合同構成關聯交易

2012年2月11日 (1974年) (1974年2月12年2日) (1974年) (