

8盤12月待發 2000單位應市 施永青：一手定價應八五折

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場觀望月底「習特會」能否為中美貿易戰降溫之際，各大發展商年底前積極推盤，市場估計，12月將有至少8個新盤出擊，提供約2,000伙。中原集團主席施永青昨出席公開場合時表示，一手樓定價應從今年高位打八五折才能吸引買家，又預期發展商未來會繼續提供不同優惠吸客。

計劃12月推售的新盤包羅納米盤及豪宅盤。資深投資者盧華家族集團旗下裕滿工程項目策劃總監盧文德表示，長沙灣大南街項目命名為AVA 228，提供160伙，單位面積由100多方呎起，70%為開放式，計劃12月開售，短期開放示範單位。獨家代理美聯住宅部行政總裁布少明估計，該盤日後呎租可達60元。

百呎納米盤接連登場

另一個納米盤則是鄧成波家族旗下屯門「龍牀盤」菁雋，最細單位只有128方呎，料折實入場具震撼力。

翠雅山計劃招標發售

豪宅方面，大銀地產總經理（項目）朱偉雄表示，長沙灣大埔道翠雅山最快下月上載售樓書，計劃以現樓招標發售，並會於下月安排有興趣的買家參觀。他表示，將視乎買家及市場反應，再決定銷售安排時間，由於項目有不少特色單位，售價會參考九龍塘及何文田一帶的特色戶。

翠雅山共有3座，提供35伙，包括

一房至四房，面積由1,352方呎至2,496方呎。他表示，計劃先推售第一及第三座，兩座均為一梯一伙單位。他認為，項目以大單位為主，九龍半山的市場成交「上上落落」，再加上曾有不少知名人士及客人詢問項目，相信現時市況對項目銷售的影響不大。

至於下月計劃推售的豪宅盤還包括西貢玥廬、元朗珀爵。而信置牽頭發展的觀塘凱匯一期有望短期內獲批預售樓花同意書，料可於12月推售。

弦海開售前夕增優惠

另一邊廂，莊士中國旗下屯門弦海本周六次輪開售前夕增優惠，凡經中原或美聯購入開放式、一房或兩房單位之首3名買家，即可獲贈3.8萬元至12.8萬元不等傢俬優惠。

莊士中國投資董事總經理莊家彬表示，弦海暫時無意推出長成交期等優惠吸客，又指日前將其中14伙之前已開價單位改作招標賣，是因為此批單位質素較高，期望爭取更好價錢，即變相加價。他指，該盤累售86伙，套現約3.5億元，佔單位總數約25%。

其他新盤方面，會德豐地產常務董事黃光耀指出，自推出1,088天付款計劃後，將軍澳MONTEREY過去兩周售出18伙，平均成交呎價21,215元，套現約2.3億元。而該盤尚餘分層單位會視乎銷情加推，22幢洋房則會留待明年招標發售。

黃光耀料明年仍穩升

他又預計，明年樓市仍有穩定升幅，惟升幅未如本年急速。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出，為MONTEREY買家提供兩項按揭計劃，包括樓價833萬元單位，按揭成數可達樓價80%，全期息率更低至P減2.75厘（P現為5.375厘），另一項計劃為全期按息低至H加1.24厘，現金回贈高達2%。

對於目前市況，施永青指，近期發展商各出奇謀推出優惠吸客，一手樓盤銷情仍然欠佳，相信是因為發展商對市場的估算與買家看法存在差異所致。他估計，發展商要向買家讓步，預期發展商未來會提供不同優惠吸客，又指一手樓競爭力較二手市場弱，一手樓定價應從今年高位打八五折，才能吸引買家入市。



■裕滿盧文德(右)稱，AVA 228短期內開放示範單位。



■大銀地產主席馬清鏗（左）及大銀地產總經理（項目）朱偉雄。

計劃下月推售新盤

樓盤	單位總數
觀塘凱匯一期	1,025伙
屯門菁雋	356伙
北帝街38號項目	228伙
長沙灣AVA 228	160伙
深水埗元州街項目	100伙
長沙灣翠雅山	35伙
元朗珀爵	24伙
西貢玥廬	10伙

製表：記者 梁悅琴



■莊士莊家彬(右二)指，弦海暫無意推出長成交期優惠。 記者梁悅琴 攝



■會德豐黃光耀(左三)表示，MONTEREY洋房留待明年招標發售。

市建青山道公開標書 最低呎價5486元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒地於上月以13.682億元投得的市建局深水埗青山道/元州街重建項目，市建局昨日公佈餘下16份標書價錢，第二標出價13.33億元，只較恒地中標價低3,520萬元，差幅約2.5%。不過，出手最低標書僅有6.88億元，較中標價低近50%，每方呎樓面地價只有5,486元，反映部分發展商盼趁淡市執死雞。

若以住宅最高可建樓面面積12.54萬方呎計，恒

地中標樓面地價為每方呎10,909元，其餘16份標書出價為5,486至10,630元，惟有闕出價仍未計及分紅部分。

事實上，中標發展商售楼收益達30.1億元後，需按比例分紅，達標後首5,000萬元分紅20%，及後按比例遞增至最多50%，發展商須交還18個單位（涉約7,680方呎）作樓換樓安排，商業部分（涉2.66萬方呎）亦歸市建局擁有。

羅兵咸：港樓前景排名跌4位



■左起：城市土地學會亞太區主席Nicholas Brooke、羅兵咸永道亞太區房地產稅務主管蘇國基及城市土地學會顧問Colin Galloway。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）城市土地學會及羅兵咸永道昨日聯合發表《2019年亞太區房地產市場新興趨勢報告》，指出香港在房地產發展前景排名從去年第14名跌至今年18名，反映住宅市場開始呈現轉弱，但暫未

有因素令樓價出現懸崖式下跌。

貿戰或損購置豪宅意慾

羅兵咸永道亞太區房地產稅務主管蘇國基表示，雖然發展商降低新盤開售價反映住宅市場開始呈現轉弱跡象，但市場的潛在需求依然保持強勁，中美貿易戰可能在短期內影響購置豪華物業的意慾，很多投資者正轉移物色寫字樓及工廈翻新等增值型項目改善回報率。

蘇國基又表示，樓市於過去數月回調幅度較溫和，仍需時觀察是否已進入下行周期，投資者大多採取觀望態度，但相信樓價不會出現懸崖式下跌。至於樓市調整對本港經濟的影響，他指樓市「辣招」除旨在調控樓市外，同時鞏固本港金融體系，能抵禦任何可能出現的市況。

城市土地學會香港主席兼香港置地執行董

事周明祖表示，香港今年在排行榜保持在中游位置，去年則受惠於中國投資者的龐大投資，但隨着中國收緊法規限制資金出境，相關利好因素已被抵消。另外，本港在投資潛力市場排名第14位，較去年稍跌1位。

共享工作空間發展持續

報告指出，共享工作空間營運擴大業務發展，項目有上升趨勢，很多未被充分利用的設施，被改建成專為學生或年輕專業人士而設的共居空間，而物流設施繼續成為投資熱門，投資份額於今年顯著上升。此外，亞太區的資本流動依然強勁，大量資金被跨境轉移投資海外房地產，預計大量資金外流情況將會持續，特別是日本有很大機會於明年有新儲備流入市場。展望明年，投資及發展前景排名前5位的市場，依次為墨爾本、新加坡、悉尼、東京及上海。



跨年相伴 香港文匯報訊 憑《不想出被窩》一曲在網絡爆紅的皇帝企鵝Koupen Chan，昨日抵達尖沙咀海港城LCX，今日起至明年1月2日留港與粉絲度過聖誕及元旦。

代理界明年推電子合約

香港文匯報訊 Mon-eySQ區塊鏈商業平台「trust-ME」昨日宣佈與香港地產代理商總會合作推出「smart-ME」智能合約，率先應用於地產業的「電子放盤紙」，預期明年第一季推出電子睇樓協議及電子臨時買賣合約。

手機簽名即可確認

smartME智能合約的電子

放盤紙能幫助節省業主及地產代理的通動時間。業主可直接上傳物業相片及影片供地產代理作參考，樓盤資料一目了然。

同時，電子化文件方便買賣雙方及地產代理隨時在手機上簽名確認，大幅減少因文件錯漏而要親身運送的次數，完全不受時間地域限制。

上海開開實業股份有限公司

證券代碼：600272 900943

證券簡稱：開開實業 開開B股

開開B股 公告編號：2018-037

上海開開實業股份有限公司

2018年第一次臨時股東大會決議公告

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。

重要內容提示：
● 本次會議是否有否決議案：無
一、會議召開和出席情況
(一) 股東大會召開的時間：2018年11月22日
(二) 股東大會召開的地點：上海市長壽路652號上海國際時尚教育中心F座3樓
(三) 出席會議的普通股股東和恢復表決權的優先股股東及其持有股份情況：

1、出席會議的股東和代理人人數	30
其中：A股股東人數	29
境內上市外資股股東人數(B股)	1
2、出席會議的股東所持有表決權的股份總數(股)	74,491,164
其中：A股股東持有股份總數	74,490,964
境內上市外資股股東持有股份總數(B股)	200
3、出席會議的股東所持有表決權股份佔公司有表決權股份總數的比例(%)	30.6548
其中：A股股東持股份佔股份總數的比例(%)	30.6547
境內上市外資股股東持股份佔股份總數的比例(%)	0.0001

(四) 表決方式是符合《公司法》及《公司章程》的規定，大會主持情況等。
本次股東大會由董事會召集，採用現場與網絡投票相結合的方式召開。現場會議由副董事長張聯華先生主持。本公司本次股東大會的召集、召開程序符合《公司法》、《股東大會規則》、《網絡投票規則》等法律、法規、規範性文件及《公司章程》的規定，形成的決議合法有效。
(五) 公司董事、監事和董事會秘書的出席情況
1、公司在任董事9人，出席9人；
2、公司在任監事3人，出席3人；
3、董事會秘書張聯華女士出席了本次會議；其他高管列席了本次股東大會。
二、議案審議情況
(一) 累積投票選舉表決情況
1、關於選舉董事的議案

議案序號	議案名稱	得票數	得票數佔出席會議有效表決權的比例(%)	是否當選
1.01	候選人：莊慶賢	74,315,766	99.7645	是
1.02	候選人：關海星	74,315,765	99.7645	是

(二) 涉及重大事項，5%以下股東的表決情況

議案序號	議案名稱	同意 票數 比例(%)	反對 票數 比例(%)	棄權 票數 比例(%)
1.01	候選人：莊慶賢	9,905,983	98.2601	
1.02	候選人：關海星	9,905,982	98.2601	

(三) 關於議案表決的有關情況說明
1、議案1的所有子議案，均通過過渡項表決。
2、根據上述表決結果，本次股東大會所有議案均審議通過。
三、律師見證情況
1、本次股東大會監證的律師事務所：上海序倫律師事務所
律師：戴亞寧、韓琪
2、律師見證結論意見：
本次股東大會的召集、召開和表決程序、出席會議人員資格和召集人資格均符合法律、法規和公司章程的規定，本次股東大會通過的決議合法、有效。
四、備查文件目錄
1、經與會董事和記錄人簽字確認並加蓋董事會印章的股東大會決議；
2、經監證的律師事務所主任簽字並加蓋公章的法律意見書；
3、本所要求的其他文件。

上海開開實業股份有限公司
2018年11月23日

證券代碼：600272 900943

證券簡稱：開開實業 開開B股

編號：2018-038

上海開開實業股份有限公司

第八屆董事會第十七次會議決議公告

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

上海開開實業股份有限公司第八屆董事會第十七次會議於2018年11月22日在公司會議室召開，應到董事9名，實到董事9名，3名監事及其他高級管理人員列席了會議。本次會議的召開和程序符合《公司法》與《公司章程》的有關規定，會議由副董事長張聯華先生主持。會議審議通過了如下議案：
一、關於選舉公司董事長的議案
具體內容詳見2018年11月23日《上海證券報》、香港《文匯報》和上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）2018-039號公告。

表決結果：九票同意、零票反對、零票棄權。
二、關於調整第八屆董事會專業委員會的議案
公司第八屆董事會專業委員會構成如下：
1. 戰略委員會：主任委員：莊慶賢，委員：王天東、鄒志強。
2. 薪酬與考核委員會：主任委員：王天東，委員：徐宗宇、鄒志強。
3. 審計委員會：主任委員：徐宗宇，委員：王天東、唐澤華。
4. 提名委員會：主任委員：鄒志強，委員：張聯華、徐宗宇。
表決結果：九票同意、零票反對、零票棄權。
特此公告。

上海開開實業股份有限公司董事會
2018年11月23日

證券代碼：600272 900943

股票簡稱：開開實業 開開B股

編號：2018-039

上海開開實業股份有限公司

關於選舉公司董事長的公告

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、準確性和完整性承擔個別及連帶責任

上海開開實業股份有限公司（簡稱「公司」）於2018年11月22日召開第八屆董事會第十七次會議，審議通過了《關於選舉公司董事長的議案》。經審議，選舉莊慶賢女士（簡歷詳見附件）為公司董事長，任期與公司第八屆董事會一致。
公司董事長王強先生因已達法定退休年齡，根據區管幹部管理的相關規定，向公司董事會提出辭去公司董事長、董事等一切職務。（具體內容詳見2018年10月26日在上海證券交易所網站、《上海證券報》和香港《文匯報》上披露的公司公告）
特此公告。

上海開開實業股份有限公司
董事會
2018年11月23日

附莊慶賢董事長簡歷：
莊慶賢，女，1974年12月生，大學學歷，曾任上海開開（集團）有限公司總經理辦公室科員、主任助理、副主任、主任，上海開開（集團）有限公司黨委副書記、紀委書記、工會主席、董事；上海開開（集團）有限公司副總經理（主持工作）、黨委副書記、總經理。現任上海開開（集團）有限公司董事長、黨委書記、總經理，上海靜安糧油食品有限公司董事長，上海開開實業股份有限公司董事。