

一手混戰 兩新盤本周開價搶客

瑜一首批最少50伙 飛揚預告六成單位400萬內

一手市場混戰越演越烈，兩個大型新盤24小時內連環開價搶攻。華懋旗下何文田站上蓋瑜一，今日開價，首批不少於50伙；長實（01113）夥新地（00016）的屯門飛揚第2期，緊接明日（16日）揭開售價謎底，透露六成單位低於4百萬，並信心爆棚預告「必定加推，旨在清貨」，似明示開價有驚喜。

大公報記者 梁穎賢



▲封海倫（左）及陳慕蘭表示瑜一今日開價。

新盤動態

新盤	動態	發展商
何文田瑜一	今日公布價單，首批不少於50伙	華懋
屯門飛揚	明日（16日）開價，首批不少於80伙	長實
朗屏雨後	加推3號價單共34伙，鐵定周六首輪推售143伙	星地地產
藍田 KOKO MARE	下周開價	會地

大公報記者整理



▲飛揚尚未開價，楊桂玲已預告必定加推。

華懋銷售總監封海倫昨午表示，何文田瑜一第1B期軟銷多時，即將進入尾聲，鐵定24小時內公布開價，首批發售單位不少於50伙，包含一房至三房戶型，強調會以市價推盤，示範單位周五正式開放及接受認購登記，最快下周開售。

封海倫表示，樓書上周面世後，市場查詢者眾，不少來自港島及新界東區，反映東鐵線過海段通車後，項目吸引力不容忽視。

華懋近期最新推出一個嶄新置業應用程式「My Places by Chinachem Group」，買家及地產代理可透過這個程式，即時瀏覽瑜一最新資訊，包括售樓說明書、價單，及銷售安排、登記購樓意向、查閱抽籤結果，及自動參與下一輪抽籤。成功登記購樓意向後獲配一個QR code，可於銷售當日登記時出示。華懋銷售總經理陳慕蘭稱，項目昨日開放兩房示範單位予傳媒參觀，包括裝修及交樓標準示範單位，參照3B座18樓C室打造，實用面積464方呎，單位間隔實用。

飛揚2期首價單不少於80伙

另一個密密曝光的新盤飛揚第2期，不讓瑜一唱獨腳戲，鐵定緊接該盤於明日公布首張價單。長實營業部助理首席經理楊桂玲直言，飛揚第2期首張價單將於周四揭開謎底，必定為市場帶來驚喜，首批涉及不少於80伙單位，

有近六成為一房間隔，售價或400萬有找，採以量行先的銷售策略，配合從價印花稅新稅階有利細價樓，料震撼市場，肯定迎合上車一族，未開價已信心爆棚，預告「必定加推，旨在清貨」，向準買家派糖。

此外，會地旗下藍田KOKO ROSSO，打響今年新盤頭炮，兩輪推出的308伙全數沽清，發展商乘勝追擊，推出項目3B期接力登場，並命名為KOKO MARE。會地副主席兼常務董事黃光耀表示：KOKO MARE建有兩座住宅，提供444伙，實用面積310至529方呎，主打1及2房，最快明日上載樓書，冀下周開價及月內發售，由於今期位處大單邊，景觀更開揚，定價有條件較KOKO ROSSO為高，料有約1成上調空間，相信可延續上期的熱賣盛況。

KOKO MARE涉444伙冀月內賣

會地總經理（業務拓展）楊偉銘指，KOKO MARE屬KOKO HILLS發展項目歷軸一期，單位享更開揚海景及園景，佔約六成供應享維港海景，而大堂及單位加入不少藍色海洋元素。

黃光耀指，KOKO ROSSO兩輪共推出的308伙全數沽清，套現24.5億元，當中逾八成買家年齡介乎25至40歲，集團今年累積銷售金額已突破50億元。

雨後周六首輪推售143伙

【大公報訊】星地地產旗下朗屏新盤雨後，據悉市場反應不俗，發展商再加推3號價單共34伙，折實414萬元起。項目3張價單共推出150伙，佔全盤近45%。該盤同時上載全新銷售安排，鐵定周六首輪推售143伙。

雨後加推3號價單共34伙，實用面積276至592方呎，價單定價440.74萬元至978.93萬元，呎價14898元至17557元；扣除即供最高6%折扣後，折實414.29萬元至920.19萬元，折實呎價14004至16504元，折實平均呎價15349元。

入場單位為10樓H室，實用面積276方呎，開放式間隔，折實414.29萬元；呎價最平為10樓P室，實用面積454方呎，2房連書房間隔，折實呎價14004元。

恒地（00012）發展的粉嶺ONE INNOVALE-Cabanna，剛加推6號價單，共73伙，同時上載銷售安排，鎖定本周六以先到先得方式銷售128伙。

另九建（00034）旗下將軍澳海茵莊園屈現樓後銷情轉活，剛再上載最新價單及銷售安排，涉及12伙，將於本周六發售。

華業控股發展的屯門帝灣居分層部分，委託利嘉閣作獨家代理。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，項目分層住宅單位提供22伙，實用面積由887至1329方呎，當中的16伙由該行獨家銷售。

廖表示，特區政府實施高端人才通行證計劃，截至今年三月初，已超過1萬人申請，這批生力軍在港居留，對本港樓市起着重要的支持作用。

傲瀧2938萬沽 5年跌價30%

【大公報訊】二手樓價指數回升，惟數年前高溢價發售的新盤，業主尚未返家鄉，西貢傲瀧一個4房戶剛以2938萬沽，不足5年跌價接近30%，原業主賬面慘蝕超過1200萬元。

世紀21營業董事廖振雄表示，清水灣傲瀧第15座中層B室，實用面積1837方呎，採4房雙套間隔，享山景，以2938萬元不連車位易手，實用呎價15993元，低市價約10%。據了解，上址為項目當年發售時的示範單位，連傢俬及全屋豪華裝修，獲買家於2018年9月豪擲4150萬元向發展商一手購入，現持貨4年半沽出，賬面勁蝕1212萬元，單位期內跌價逾29%。

十年前高價發售的新盤，業主持貨至今依然虧蝕。美聯物業助理聯席董事馬鴻德表示，西半山加冕臺低層B室，實用面積305方呎，屬1房間隔，獲用家以848萬元承接，實用呎價27803元。資料顯示，原業主於2012年10月以914.34萬一手購入，持貨逾10年，賬面損失66.34萬或7.3%。

加冕臺848萬易手蝕66萬

數年前發售的新居屋，業主卻幸運得多。房委會於2019年以市價約56折推售的長沙灣凱德苑，有業主剛以破頂價沽貨。代理指，該廈一個高層21室單位，實用面積425方呎，以544萬元未

補地價售出，實用呎價1.28萬元，造價創該屋苑歷史新高。據了解，原業主於2020年僅以349.4萬元一手購入，持貨約3年，賬面勁賺194.6萬元或55.7%。代理指，凱德苑迄今只錄4宗二手成交，全屬未補地價，造價由300萬至544萬元。

數年前於二手市場高追的業主，趁樓價回升沽樓減少損失。中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗蝶翠峰8座高層E室2房戶，實用面積487方呎，獲用家以550萬零議價購入，實呎11294元，高市價2%至3%。不過，原業主於2018年9月樓市高峰期以595萬元入市，賬面虧蝕45萬元或7.6%。

油麻地舊樓全幢放售 市值2.3億

【大公報訊】樓市氣氛回暖，大業主趁機放售全幢物業。由老牌家族持有的油麻地新填地街98至104號甘霖大廈全幢放售，市值約2.3億元，以總樓面約2.32萬方呎計，呎價約9891元。世邦魏理仕表示，甘霖大廈於1980年落成，樓高17層，總樓面面積約23254方呎，地盤面積約2643方呎，地下至3樓為商舖用途，至於4至15樓則為住宅，一梯兩伙，中高層單位可享海景。

世邦魏理仕香港資本市場部高級經理戴震冲表示，業主已於近年進行大型翻新工程，包括修葺大廈外牆、更換升降機及提升消防設備等。今次按「現狀」形式部分交吉及部分連租約、以公開招募意向書出售，截止日期為5月9日。

►油麻地新填地街98至104號甘霖大廈（紅圈）樓高17層。



雅居樂強拍龍園別墅獲批 底價9.66億

【大公報訊】雅居樂（03383）或有關人士多年前開始收購的九龍塘龍園別墅，於2020年向土地審裁處申請強拍令後，日前終成功獲准進行強拍程序，以統一業權，強拍底價為9.66億元。

龍園別墅位於義本道6號，現為連地下停車場共5層高住宅大廈，樓齡超過50年，共有44個單位及44個私家車位。雅居樂於

2020年申請強拍時，持有約81.82%業權。直至去年9月開始聆訊期間，該公司雖曾繼續出價收購餘下8個單位，但未能成功。審裁官考慮申請人及答辯人雙方所屬專業人士，就該物業的結構安全、樓齡和維修保養等問題，以及對物業現價值及重建後價值等評估後，同意批出強拍令，及定下9.66億元強拍底價。該物業的地盤面積約21748

方呎，依據現有地契條款，可建樓面約3.9萬方呎，地積比率約1.8倍。不過，雅居樂可與政府洽商，透過契約修訂及補地價，以該地現行規劃限制，最高地積比率的3倍重建發展，上述底價亦是以此作評估而得。

負責估值的測量師，以項目會重建為3幢獨立屋，及1幢連地庫共14層高分層住宅大廈作假設。

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司關於召開2023年第一次臨時股東大會的通知

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

- 一、召開會議基本情況
- （一）股東大會屆次
- 本次股東大會為公司2023年第一次臨時股東大會。
- （二）股東大會的召集人
- 本次股東大會的召集人為公司董事會。
- （三）會議召開的合法、合規性
- 公司第七屆董事會第七十七次會議審議通過了《關於召開2023年第一次臨時股東大會的議案》。本次股東大會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》的有關規定。
- （四）會議召開日期和時間
1. 現場會議召開時間：
- 2023年3月30日（星期四）14點45分開始；
2. 網絡投票時間：
- 通過深圳證券交易所交易系統進行網絡投票的具體時間為：2023年3月30日的交易時間，即9:15—9:25、9:30—11:30和13:00—15:00；通過深圳證券交易所互聯網系統投票的具體時間為：2023年3月30日上午9:15至下午3:00期間任意時間。
- （五）會議的召開方式
- 本次股東大會採用現場表決與網絡投票相結合的方式召開。公司股東只能選擇現場投票、網絡投票中的一種表決方式，如果同一表決權出現重複投票的以第一次有效投票結果為準。
- （六）股權登記日
- 股權登記日為2023年3月23日（星期四），B股股東應在2023年3月18日（即B股股東能參會的最後交易日）或更早買入公司股票方可參會。
- （七）出席對象
1. 在股權登記日持有公司股份的股東或其代理人。截至股權登記日下午收市時在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司登記在冊的公司全體股東均有權出席股東大會，並可以書面形式委託代理人出席會議和參加表決，該股東代理人不必是公司股東。
2. 公司董事、監事和高級管理人員。
3. 公司聘請的律師。
- （八）現場會議地點
- 廣東省深圳市羅湖區人民南路3005號深房廣場48A會議室。

提案編號	提案名稱	備註 該項打勾的欄目可以投票
累積投票提案		
1.00	關於選舉第八屆董事會非獨立董事的議案	應選人數5人
1.01	選舉唐小平先生為第八屆董事會非獨立董事	✓
1.02	選舉汪健飛先生為第八屆董事會非獨立董事	✓
1.03	選舉鄧康誠先生為第八屆董事會非獨立董事	✓
1.04	選舉張滿華先生為第八屆董事會非獨立董事	✓
1.05	選舉張明輝先生為第八屆董事會非獨立董事	✓
2.00	關於選舉第八屆董事會獨立董事的議案	應選人數3人
2.01	選舉鄭曉岳先生為第八屆董事會獨立董事	✓
2.02	選舉何許文先生為第八屆董事會獨立董事	✓
2.03	選舉牟旭明先生為第八屆董事會獨立董事	✓
3.00	關於選舉第八屆監事會非職工監事的議案	應選人數3人
3.01	選舉王江湧先生為第八屆監事會非職工監事	✓
3.02	選舉李雨霽女士為第八屆監事會非職工監事	✓
3.03	選舉李雨霽女士為第八屆監事會非職工監事	✓

（一）提案1—2已經公司第七屆董事會第七十七次會議審議通過，提案3已經公司第七屆監事會第五十一次會議審議通過，詳見2023年1月20日在《中國證券報》《證券時報》《大公報》和巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn）上披露的《第七屆董事會第七十七次會議決議公告》和《第七屆監事會第五十一次會議決議公告》。

（二）提案2中獨立董事候選人的任職資格和獨立性已經深圳證券交易所備案審核無異議。

（三）提案1—3為以累積投票方式等額選舉非獨立董事5人、獨立董事3人、非職工監事3人；股東所擁有的選舉票數為其所持有表決權的股份數量乘以應選人數，股東可以將所擁有的選舉票數以應選人數為限在候選人中任意分配（可以投出零票），但總數不得超過其所擁有的選舉票數。

（四）提案1—3將對中小投資者的表決單獨計票並披露。中小投資者是指以下股東以外的其他股東：1.公司的董事、監事、高級管理人員；2.單獨或者合計持有公司5%以上股份的股東。

- 三、會議登記等事項
- （一）登記方式
1. 自然人股東親自出席的，持本人身份證、股東賬戶卡辦理登記；委託代理人出席的，持股東授權委託書、委託人身份證、股東賬戶卡、代理人身份證辦理登記。
2. 法人股東的法定代表人出席的，持本人身份證、法定代表人身份證明書、股東營業執照複印件（須加蓋公章）、股東賬戶卡辦理登記；法人股東委託代理人出席的，持代理人的身份證、股東營業執照複印件（須加蓋公章）、法定代表人身份證明書、法定代表人簽署的授權委託書（須加蓋公章）、法定代表人身份證複印件（須加蓋公章）、股東賬戶卡辦理登記。
3. 股東可採用傳真方式登記。
- （二）登記時間
- 2023年3月28日（星期三）上午9:00至11:30、下午2:00—5:00。
- （三）登記地點
- 深圳市羅湖區人民南路3005號深房廣場47樓董事會秘書處。
- （四）聯繫方式
- 聯繫人：羅敏、曾子駒；
- 聯繫電話：0755-25108897、0755-25108985；
- 指定傳真：0755-82294024；
- 聯繫地址：深圳市羅湖區人民南路3005號深房廣場47樓；
- 郵政編碼：518001。
- （五）其他事項
- 本次現場會議為期半天，與會人員食費及交通費用自理。
- 四、參加網絡投票的具體操作流程

在本次股東大會上，股東可以通過深圳證券交易所交易系統和互聯網投票系統（http://wltp.cninfo.com.cn）參加投票，參與網絡投票時涉及的具體操作流程詳見附件一。

- 五、備查文件
- （一）公司第七屆董事會第七十七次會議決議。
- （二）公司第七屆監事會第五十一次會議決議。
- 附件：1.《參加網絡投票的具體操作流程》；
- 2.《授權委託書》。

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司董事會
2023年3月15日

附件1：	參加網絡投票的具體操作流程
一、網絡投票的程序	
（一）投票代碼與投票簡稱：投票代碼為「360029」，投票簡稱為「深房投票」。	
（二）公司無優先股，故不設置優先股投票。	
（三）本次股東大會不設置總議案。	
（四）對於累積投票提案，填報投給某候選人的選舉票數。公司股東應當以其所擁有的每個提案組的選舉票數為限進行投票，股東所投選舉票數超過其擁有選舉票數的，其對該項提案組所投的選舉票均視為無效投票。如果不同意某候選人，可以對該候選人投0票。	

投給候選人A的選舉票數	填報
對候選人A投X1票	X1票
對候選人B投X2票	X2票
...	...
合計	不超過該股東擁有的選舉票數

各提案組下股東擁有的選舉票數舉例如下：

1. 選舉非獨立董事（提案1，採用等額選舉，應選人數為5位）

股東所擁有的選舉票數=股東所代表的有表決權的股份總數×5

股東可以將所擁有的選舉票數在5位非獨立董事候選人中任意分配，但投票總數不得超過其擁有的選舉票數。

2. 選舉獨立董事（提案2，採用等額選舉，應選人數為3位）

股東所擁有的選舉票數=股東所代表的有表決權的股份總數×3

股東可以將所擁有的選舉票數在3位獨立董事候選人中任意分配，但投票總數不得超過其擁有的選舉票數。

3. 選舉非職工監事（提案3，採用等額選舉，應選人數為3位）

股東所擁有的選舉票數=股東所代表的有表決權的股份總數×3

股東可以將所擁有的選舉票數在3位非職工監事候選人中任意分配，但投票總數不得超過其擁有的選舉票數。

二、通過深交所交易系統投票的程序

（一）通過深圳證券交易所交易系統進行網絡投票時間為2023年3月30日的交易時間，即9:15—9:25、9:30—11:30和13:00—15:00。

（二）股東可以登錄證券公司交易客戶端通過交易系統投票。

三、通過深交所互聯網投票系統投票的程序

（一）互聯網投票系統開始投票的時間為2023年3月30日上午9:15，結束時間為2023年3月30日下午3:00。

（二）股東通過互聯網投票系統進行網絡投票，需按照《深圳證券交易所投資者網絡服務身份認證業務指引》的規定辦理身份認證，取得「深交所數字證書」或「深交所投資者服務密碼」。具體的身份認證流程可登錄互聯網投票系統http://wltp.cninfo.com.cn規則指引欄目查詢。

（三）股東根據獲取的服務密碼或數字證書，可登錄http://wltp.cninfo.com.cn在規定時間內通過深交所互聯網投票系統投票。

附件2：

茲委託 先生（女士）代表我單位（個人），出席深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司2023年第一次臨時股東大會，並代表本人依照以下指示對下列提案投票。

委託人：證券賬號： 持股數： 股
委託人身份證件號碼（法人股東營業執照號碼）：
委託人持股種類：□ A股 □ B股
受托人（簽字）：
受托人身份證件號碼：
本委託書有效期限自2023年 月 日至2023年3月30日。
本人/公司（委託人）對本次股東大會議案的表決意見如下：

提案編號	提案名稱	備註 該項打勾的欄目可以投票	表決意見
累積投票提案（採用等額選舉）			
1.00	關於選舉第八屆董事會非獨立董事的議案		應選人數5人
1.01	選舉唐小平先生為第八屆董事會非獨立董事	✓	
1.02	選舉鄧康誠先生為第八屆董事會非獨立董事	✓	
1.03	選舉汪健飛先生為第八屆董事會非獨立董事	✓	
1.04	選舉張滿華先生為第八屆董事會非獨立董事	✓	
1.05	選舉張明輝先生為第八屆董事會非獨立董事	✓	
2.00	關於選舉第八屆董事會獨立董事的議案		應選人數3人
2.01	選舉鄭曉岳先生為第八屆董事會獨立董事	✓	
2.02	選舉何許文先生為第八屆董事會獨立董事	✓	
2.03	選舉牟旭明先生為第八屆董事會獨立董事	✓	
3.00	關於選舉第八屆監事會非職工監事的議案		應選人數3人
3.01	選舉王江湧先生為第八屆監事會非職工監事	✓	
3.02	選舉任偉先生為第八屆監事會非職工監事	✓	
3.03	選舉李雨霽女士為第八屆監事會非職工監事	✓	

註：若委託人沒有明確授權指示，受托人可以按自己的意願投票。
委託人簽字（法人股東加蓋公章）：
委託日期：2023年 月 日