

# GA折實2.1萬低市價30%

## 對同區新盤及二手樓形成壓力

四年一度巴西世界杯今日凌晨揭幕，而香港豪宅大戰亦隨會德豐地產夥新世界(00017)的尖沙咀GRAND AUSTIN(下稱GA)開價揭戰幔，首批139伙折實入場約1025萬元，平均呎價26244元，折實18.5%後約21389元，略低於1期THE AUSTIN，但較同區新盤及二手低約30%，同區二手勢告急。至於信置(00083)大埔白石角逸瓏或今開價，兩盤上演世界杯期間最熱搶奪戰。

大公報記者 梁穎賢

GRAND AUSTIN首批推出139伙，分布第3及5座，面積580至1271方呎，售價由第3座1樓B室的1258.6萬至5座28樓D室的4028.4萬元，呎價由3座1樓C室的21505元至5座28樓C室的32573元。發展商未有公布平均呎價，根據價單顯示為26244元。

### 有市有客邊賣邊推

發展商例牌提供大堆頭優惠，包括120日現金付款優惠可減8%、New World Club及Club Wheelock會員可減3%，以及7月31日簽約再獲7.5%或8.5%(因應樓價而定)的從價印花稅(VSD)優惠。若折實最低折扣額18.5%後平均呎價低至21389元。

若以最平售價3座1樓B室售1258.6萬元為例，折實18.5%後售價低至1025.7萬元；至於呎價最平的3座1樓C室，面積654呎，折實後由原21505元減至1.75萬元。

相對同盤1期於去年10月發售極速於3周清袋而言，其首批116伙，平均呎價22871元，折實後約1.83萬元；GRAND AUSTIN首批折實後約2.1萬元，帳面似加價約15%，純粹反映兩期質素及景觀差異，但若與1期整體平均呎價2.2萬元比較，今批單位依然略低。

與此同時，若與尖沙咀同類新盤如去年9月開賣的天璽(平均3.6萬元)及早前開賣的凱譽(平均2.9萬元)，則普遍低逾30%，亦較凱旋門現時二手價2.8萬元低25%，同區二手勢必再遭冰封。

會德豐地產主席梁志堅表示，集團一向貨如輪轉，GRAND AUSTIN絕不「啣牙膏」發售，有市有客便會邊賣邊推，盡快日內開價及開賣，希望銷售步伐快過1期，料項目市值逾百億元。

新盤浪接浪出場，梁志堅認為同期有其他新盤，無損GRAND AUSTIN銷情，「大家唔同地區唔同品種，唔會話爭客嘅。」

會德豐地產常務董事黃光耀則謂，相較1期THE AUSTIN，GRAND AUSTIN今批單

位呎價確實有調整，純粹反映質素、位置及景觀等因素，整體無論格局及地理均較1期優勝，與柯士甸佔僅咫尺之隔，定價更可進取。設於尖沙咀海港城的示範單位，周六正式對外開放，同日接受買家入票。

### 逸瓏灣或今日開價

另外，信置(00083)大埔白石角逸瓏灣或今日開價，營業部聯席董事田兆源稱，該盤首批110伙主打3及4房戶，其中命名逸瓏瑰寶的4房戶只得72伙，首批單位會包含該戶型，面積1691至2013方呎。

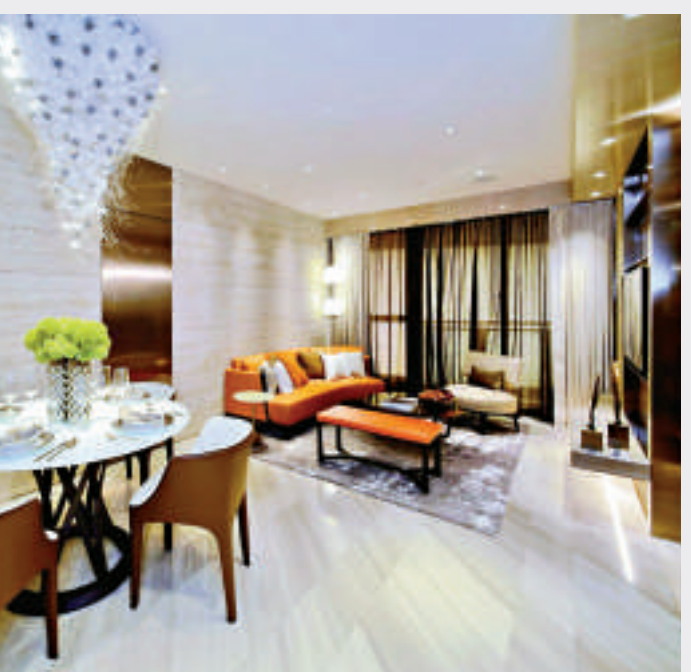
### GRAND AUSTIN 售價及優惠參考

單位	第3座1樓B室
面積	582方呎
售價	1258.6萬元
呎價	21625元
<b>優惠及折扣</b>	
即供減8%	100.688萬元
會地或新世界會員減3%	37.758萬元
7.5%從價印花稅優惠	94.395萬元
總折扣金額	232.841萬元
折實售價	1025.759萬元
折實呎價	17625元

▶GRAND AUSTIN 昨日率領傳媒參觀示範單位



▲GRAND AUSTIN屬今年市區焦點盤，梁志堅(中)親身到場為揸盤人黃光耀(左)及新世界營業及市務總監楊文打氣。



## 半山壹號 3日3宗損手 3宗蝕讓成交

豪宅連環爆發蝕讓，何文田半山壹號過去3日錄得的3宗成交，全數損手離場，新近為2期富甲半山半山徑17號高層，連租約及車位以1880萬元沽，原業主慘蝕約170萬元。

美聯物業營業經理羅潔儀表示，半山壹號2期富甲半山半山徑17號高層，為3房套房連工人房間，實用1137方呎，建築1491方呎，望郵輪碼頭景觀，連租約及車位以1880萬元沽出，實呎16535元，建呎12609元。

據悉，上址連車位每月租金約4.25萬元，原業主見新盤湧現，有意換貨，遂願以1880萬元蝕讓，以買入1958.8萬元計算，持貨約5年，連使費蝕約170萬元。

日前，半山壹號半山徑36號高層，以及半山徑37號高層分別錄得蝕讓，連同上述成交，半山壹號過去3日已錄約3宗蝕讓交易。

此外，藍田麗港城也驚錄損手個案。美聯物業助理區域經理吳紹輝表示，麗港城4期20座中層D室，實用約661方呎，建築約818方呎，為3房套房間隔，買家無睇樓下斥資約600萬元連約購得，略低於市價水平，按易手價計，折合實呎9077元，建呎7335元。據了解，原業主計劃換樓，蝕讓讓沽出物業，以其1997年9月以約615萬元購入計，帳面微蝕約15萬元。

## 西營盤逾萬呎舖索價億三

雖然西港島線或要延期開通，但無礙業主趁通車消息沽貨離場，持有西營盤第三街一個逾萬方呎舖的業主，現以約1.3億元放售。

港區旺舖助理營業董事簡元鏗表示，該舖位於第三街100至106號高層地下，面積約1.02萬方呎，之前一直經營幼稚園，最近已結束，並以交吉方式放售。逾萬方呎舖位放售在區內少見，加上該區住宅林立，適合民生消費的食肆、時裝或教育等用途，且有西港島線概念，相信具吸引力。

另外，該行區域營業董事黃瑛瑛指，屯門中央廣場高層全層單位，面積19640方呎，業主以意向價9800萬元放售，呎價約4990元。現時租戶是滙豐銀行，租約年底到期。他說，該廈是區內指標甲級商廈，最近一些千餘方呎的細單位成交，每呎約4200至4800多元，全層放售及成交極少。

### 2014 香港青年工業家獎 暨 傑出工業家獎

陳瑞球博士表示，廠商只要具有解難應變的能力，就能面對任何困難。

作為香港工業元老級人物、製衣業殿堂級典範，長江製衣有限公司(長江製衣)主席、YGM貿易有限公司榮譽主席陳瑞球博士多年來全情投入工業建設與發展，為香港經濟奠定了成功的基石，是次榮獲2013年「傑出工業家獎」，堪稱實至名歸。

## 2013年「傑出工業家獎」得主陳瑞球博士 利民興學 工業典範

創業維艱 專注發展

陳瑞球博士於1949年創辦長江製衣，其後於1970年將之上市，並逐步發展為一家業務涵蓋製造及銷售成衣和紡織品的大型企業。1987年，長江製衣將批發和零售業務分拆上市，命名YGM貿易有限公司，至今在大中華地區、泰國、英國和法國設有300多家店舖，經營多個品牌。

陳瑞球博士自幼跟隨兄長經營紗布貿易，創立長江製衣至今已逾六十載。他笑言：「成衣批發和零售業務的溢利頗豐，生產業務的溢利則相對較少，而且兼顧的事情很多，整體而言經營成衣業務是困難的。不過，我一直思索公司的發展，無時或忘，沒有轉投一些賺快錢的行業。回想起來，自己確實有股傻勁。」

換意見並申明立場，雙方迅速於同年5月達成協議，政府其後更以此為基礎草擬了法律條文，成為了勞資雙方經協商而達成共識的里程碑。

關懷同業 深受敬重

陳博士澤仁仁厚，既關心社會，也關懷同業，因此深得各界認同與同仁敬重。為善不甘後人的他，多年來救災扶危，支援醫療及教育事業不遺餘力，受惠機構遍及香港和內地，至今總捐逾3億港元。而作為資深工業家，他深明團結業界之重要，故於1988年推動成立香港紡織業聯會，並被推舉為聯會首屆主席，致力為業界爭取權益。由於對社會建樹良多，他繼1983年獲委任為太平紳士後，分別於2002年和2008年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章和大紫荊勳章。

陳博士克勤無怠打拚爭先，在工業界取得輝煌成就。對於香港工業的未來，他也有自己的一番見解。「製衣業是勞動密集行業。香港的租金高昂，勞動人力短缺，欠缺製衣業技能人才，製衣業要規模回流香港，有一定困難。但這些困難，卻能考驗廠商解難應變的能力。」的確，做廠雖然辛苦，但65年來經歷順逆跌宕，陳博士卻身體力行，示範了何謂絕不放棄的精神。

**主辦機構**

香港工業總會 FHKI Federation of Hong Kong Industries

**刊物贊助**

CLP 中電 DIGIPRINTS

**獎座贊助**

AQUEEN

**贊助機構**

中國銀行(香港) HSBC 滙豐

上海商業銀行 HSBC 滙豐

**支持機構**

香港青年工業家協會

香港青年工業家協會

香港青年工業家協會

### 尖沙咀一手及二手屋苑 平均實用呎價

屋苑	平均實用呎價(元)
擎天半島	21460
漾日居	16240
凱旋門	28200
君臨天下	39207
天璽	36000(一手價)
THE AUSTIN	22000(一手價)

資料來源：中原地產

### GRAND AUSTIN小檔案

地址	柯士甸道西9號
座數	4座(27-32層高)
單位總數	691伙
單位面積	540-2759方呎
首批發售伙數	139伙
首批售價	1258.6萬-4028.4萬元 (折實1025.759萬-3242.862萬元)
首批平均呎價	26244元(折實18.5%後21389元)
發售日期	最快下周末
關鍵日期	2015年10月31日

## 青衣翠怡實呎萬元破頂

上車盤缺貨，令細單位愈搶愈貴，市場消息盛傳，青衣翠怡花園實用呎價破萬元，有2房單位以呎價1.05萬元易手，創屋苑新高；另將軍澳蔚藍灣畔2房疑似凶宅獲用家以478萬元承接，只較市價折讓8%；同區熱門上車盤新都城3房則以實呎1萬元易手，創同類單位歷史次高。

上車盤造價重拾升軌，市場消息指，青衣翠怡花園2期9座高層G室，實用368方呎，建築486方呎，以約388萬元易手，折合實呎高見10543元，建呎7984元，創屋苑入伙24年以來新高。據了解，原業主於2009年以183萬元買入單位，持貨至今帳面賺約205萬元。

二手樓價高企，有買家不惜轉投凶宅市場，消息指出，蔚藍灣畔2座低層G室，實用507方呎，建築677方呎，多月前以約490萬元放盤，近日終讓價至約478萬元

沽出，折合實呎9428元，建呎7061元，比市價平均約8%。據了解，原業主於2010年以約315萬元買入單位，帳面賺約163萬元。代理謂，蔚藍灣畔2房放盤已降至不足20伙，當中交吉只有約5伙，業主叫價約520萬至600萬元。

將軍澳新都城亦錄高價。中原地產分行經理伍錦基表示，新都城1期4座高層E室，實用698方呎，建築906方呎，採3房1套間隔，原業主去年開價720萬元，至近期趁市場氣氛轉旺，願讓價至698萬易手，實呎1萬元，建呎7704元，創同類單位次高。

被炒賣的「港人港樓」深水埗喜雅再錄二手交易。香港置業分區董事方文偉表示，喜雅2座低層連平台花園單位，實用510方呎，建築634方呎，2房間隔，連大平台花園，開價600萬元，放盤約2周已獲20組客戶參觀，最近以585萬元沽出，實呎11471元，建呎9227元。據了解，原業主於2012年6月以約530.3萬元購入單位，帳面獲利約54.7萬元。



▲將軍澳蔚藍灣畔疑似凶宅低市價8%沽

股票代碼：000726、200726 公告編號：2014-021  
股票簡稱：魯泰A、魯泰B

### 魯泰紡織股份有限公司 減資公告

本公司董事、監事、高級管理人員保證信息披露內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。會議通過了《關於回購註銷部分不符合激勵條件的尚未解鎖的限制性股票的議案》。公司原激勵對象高紅2013年績效考核不合格，根據《魯泰紡織股份有限公司2011年限制性股票激勵計劃》(修訂稿)的相關規定，其第三期尚未解鎖的1.8萬股限制性股票不得解鎖，由公司將其進行回購註銷。公司原激勵對象中的楊俊、王富業、楊澤志、霍傑波、楊建於2013年8月至2014年5月期間離職，已不符合激勵計劃「第二條 限制性股票的解鎖安排及考核條件」將原激勵對象楊俊、王富業、楊澤志、霍傑波、楊建已獲授的全部股份尚未解鎖的1.2萬股、0.3萬股、0.3萬股、0.5萬股、0.3萬股全部進行回購註銷。

以上公告已刊登於2014年6月12日的《證券時報》、《上海證券報》和《大公報》及巨潮資訊網( <http://www.cninfo.com.cn> )。公司註冊資本擬從955,800,496元人民幣減至955,758,496元人民幣。根據有關法律、法規，債權人有權自本公告之日起四十五日內，要求本公司清償債務或提供相應的擔保。

特此公告。

聯繫人：秦桂玲 張克明  
聯繫電話：0533-5285166、0533-5287967  
聯繫地址：山東省淄博市淄川區松嶺東路81號  
郵政編碼：255100  
傳真號碼：0533-5418805

魯泰紡織股份有限公司  
2014年6月13日