

新盤散貨提速 GRAND MARINI入場費624萬

首批101伙主攻3房戶 平均呎價15075元貴同系0.5%

大型新盤全速推售。將軍澳日出康城9A期MARINI累售近9成，9B期GRAND MARINI隨即上馬，發展商昨公布首張價單，涉101伙，今次主攻大單位，3房佔近6成，折實平均呎價15075元，較10日前公布的9A期首張價單均價輕微高出0.5%，據悉，首日已獲超額認購。同時，高銀金融也加快部署，旗下何文田做汶已上載樓書，料短期內推售。

大公報記者 林惠芳

GRAND MARINI各戶型入場價參考

單位	戶型	實用面積 (平方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)
2B座11樓E室	1房	375	624.7	16659
2B座7樓B室	2房	522	717.3	13741
2B座7樓D室	3房	652	875.9	13434

會德豐於上周五推售將軍澳日出康城9A期MARINI，累計售出約444伙，佔可售單位500伙約89%，套現逾34.1億元。因9A期向隅者眾，發展商隨即推售全新9B期GRAND MARINI，項目共503伙，首推101伙，包括13伙1房、26伙2房、23伙3房、20伙3房1套、16伙3房1套連工作間、2伙平台特色戶及1伙天台特色戶，單位面積介乎374至785方呎，當中有近30%屬海景單位。值得留意，今批價單3房佔約58%，1至2房比例不足4成。

首日已收逾300票

今批101伙定價由795.7萬至1746.1萬元，價單呎價17112至23005元，發展商提供6種付款方式，若選用120天即供付款，連同其他優惠，最高折扣率21.5%，以此計算，折實價624.7萬至1370.7萬元，折實呎價由13434至18059元，折實平均呎價15075元，若悉數沽清，料套現約9.4億元（折實價）。

入場單位屬2B座11樓E室，面積375方呎，折實價624.7萬元，呎價16659元。據市場消息指，GRAND MARINI首日登記數字逾300票，已超額認購。

高銀何文田項目命名做汶

資料顯示，同系上周五推售的9A期MARINI，8月22日公布首批130伙價單，折實平均呎價14997元，今次GRAND MARINI平均呎價略高0.5%，但今次佔近30%單位享海景，而MARINI首批海景單位只有約26%。

此外，高銀集團（00530）宣布，旗下何文田常盛街17號項目正式命名為做汶，項

目並已經上載樓書，廣告昨晚開始播放。做汶由6座住宅組成，提供401伙，大部分為全套房設計，享3.5米樓層。標準單位實用面積由848至1447方呎，備有2房2套、3房2套以及3房全套房隔間；同時設有26伙特色單位。配套方面，做汶設有284個車位，以及4層私人住客會所等。項目預計關鍵日期為2020年11月30日。

朗濤招標售出9伙涉3.2億

此外，鷹君集團旗下白石角朗濤以招標形式售出9伙，並由一組客購入，涉資逾3.26億元，當中包括複式戶，成交金額最高為3座15及16樓臨海複式戶，成交價8854.5萬元，呎價3.2萬元，成交價及呎價均創項目新高，據悉該組買家分別以個人名義入市。截至昨晚朗濤累售370伙，總成交金額約36億元。

GRAND MARINI小檔案

地址	康城路1號
座數	1座
戶型	1至3房
實用面積	373至1379方呎
首批價單伙數	101伙
定價	795.7萬至1746.1萬 (折實624.7萬至1370.7萬)
呎價	17112至23005元 (折實13434至18059元)
平均呎價	19203元 (折實15075元)
折扣率	21.5%
預計關鍵日期	2022年1月15日
發展商	會德豐地產及港鐵



MARINI附近屋苑價格參考

- 1 LP6去年8月首批487伙，折實平均呎價15304元
- 2 晉海II 2017年10月首批277伙，折實平均呎價14598元
- 3 晉海I 2017年9月首批208伙，折實平均呎價12788元
- 4 領都12599元
- 5 領峯13970元
- 6 領凱12197元
- 7 MONTARA今年4月首批124伙，折實平均呎價13990元
- 8 峻瀝系列14429元
- 9 緻藍天13635元
- 10 首都13376元
- 11 GRAND MONTARA今年6月首批101伙折實平均呎價13999元
- 12 MALIBU去年3月首批320伙，折實平均呎價14347元
- 13 9A期MARINI今年8月首批130伙折實平均呎價14997元
- 14 9B期GRAND MARINI首批101伙折實平均呎價15075元

劈價潮湧 第一城兩房10日跌價12%

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手劈價潮持續，新界上車盤連錄多宗低價買賣，沙田第一城2房跌至500萬，比同類貨10日前造價急回65萬，跌幅近12%。

美聯聯席區域經理黃錦瀚透露，沙田第一城52座中層C室，實用304方呎，望開揚樓景，投資者1個月前以580萬元放盤，有感市況轉差，料樓價持續向下，剛劈至500萬元止賺，實呎16447元。值得一提，42座中低層D室同呎戶，10日前以565萬元易手，今次賣平65萬元。

中原高級分行經理黃一鋒表示，最近錄很多投資者沽貨，綠楊新邨D座中層7室，實用445方呎，2房間隔，以630

萬元易手，實呎14157元，比高位約770萬元下跌18%，短期內料有機會下試600萬元或以下。

綠楊2房下試600萬

美聯助理區域經理周志強表示，粉嶺名都3座低層H室，實用376方呎，剛以470萬元沽出，為屋苑今年新低價，實呎12500元。

祥益高級客戶經理古文彬透露，屯門新屯門中心5座高層D室，實用501方呎，原業主放盤2天，即大幅劈價52萬元以538萬元沽出，實呎10739元。翻查資料，同屋苑3座高層D室，面積相同，今年7月成交價達600萬元，今次造價回落逾10%。

祥益分行經理黃文樂說，屯門景新臺3座中層F室，實用476方呎，獲白居二以380萬元承接，實呎7983元，重返1年前價位。

「龍床盤」月租7000元

有「龍床盤」之稱的屯門菁雋剛錄租賃成交，祥益地產營業董事胡志偉表示，菁雋低層21室，實用170方呎，開放式戶，剛以7000元獲預租，月租平絕全港入伙新盤，實用呎租41.2元。

南昌站上蓋匯豐租金破頂。美聯物業區域營業董事張曉盈說，匯豐天鑽高層A室，實用1977方呎，以10.8萬元項目新高價租出，租客為內地客，呎租54.6元，業主享租金回報2.3厘。

90後放棄港大學位 勇走初創路 捉緊黃金機會 開發寫APP平台 獲資金垂青



梁子謙 (Sean Leung) 在高考獲取「3條U」的成績，其後升讀資訊科技高級文憑。求學期間，得到啟蒙老師的啟發後，亦開始找到個人興趣，終以GPA「爆4」的佳績，獲香港大學錄取。大學期間，他與同學Lucas看好IT行業未來的發展趨勢，一同開發Abtutu平台，用家只要透過簡易圖標便能自行製作手機App，但Sean讀到「接近」畢業的一年，突然改變人生方向，放棄學位，走上初創的路。

大公報記者 陳玉蓮



▲梁子謙找到個人興趣後，學業大進步，以GPA「爆4」佳績升讀港大
大公報記者黃洋港攝

Freelance」，當寫程式愈來愈盛行，加上社會需求大，他有朋友放棄學業，改走創業路，而Sean同樣認為當時是一個好機會，與家人商討後，也決定放棄學業，走上創業之路。他表示，在初創的路上，雖然辛苦，但他可以將別人數年的學習濃縮在短時間內學習。回顧創業的數年，他與拍檔Lucas參加過不同的初創企業活動，接觸很多金融界的專業人士，亦認識不同的投資者，眼界大開。亦因為這樣的緣故，他們得到投資者的注資，讓公司運作至今。

改寫路向 父母從失望到全力支持

剛開始的時候，「媽咪唔贊成我放棄學業，因為在佢眼中一張『社會入場券』是很重要的事」，而他竟在最後一年選擇「暫緩」，媽媽當時認為「無學位，無入場券」，所以不贊成。而爸爸是做生意出身，他認為做任何事也要專注，若決定要創業，認為暫停學業也可以。而Sean最終選擇放棄學業，他表示「我有能力入到港大，即證明我有能力可以讀書，當我需要張學位證書時，我也可以再讀」，所以決定孤注一擲，開展個人的事業，走上初創的路，其後父母亦全力支持他。

用產品吸引投資者

記者手記

創業的首筆資金來自父母的5萬元及個人的積蓄。Sean表示，自己當時沒有去旅行，「慳D使」，當時而言亦足夠，而他亦把個人的積蓄投資在公司，最終以15萬元本錢，開展事業。大部分的支出多用於參加比賽方面的花費，亦包括市場推廣，後來亦透過政府扶持初創企業，於數碼港得到2年的時間，可以租用地方，發展公司。第4年，公司開始「山窮水盡」，幸得投資者出手，注資以支持公司營運。

當自己的角色是學生的時候，永遠不會認識市場上的投資者，亦不會認識到金融界的投資專家。但作為初創企業，參加各類型的比賽時，可以更多機會接觸不同

界別的人士，同時亦可向他們講解公司產品，令公司發展空間及機會增加。走上創業的路，亦讓Sean認識不同的朋友，而且年齡層亦不再局限於同年的朋友。

認識不同年齡層的朋友，對於每一個人的人生發展亦非常重要，正如Sean，因為走上創業的路而認識到不同年齡層的朋友，不同年齡層的朋友亦意味他們有不同的社會經驗、人生經驗。同時，因為社交網絡不一樣，他的機會亦有所不同。回顧過往，他表示，當公司需要投資者時，若向身邊的朋友求救不一定得到幫助，因為身邊的朋友大多是剛畢業的同學，儲蓄亦不會多，亦不敢向身邊的朋友借。反而，因為初創企業的平台，身邊盡是有資金的專業人士，只要你的產品具有市場潛力，投資者自然有興趣。

業務既幫企業亦助小朋友

目前Sean的公司業務，分為程式業務以及教育部分，包括Abtutu會承接「Projects」為主，幫助企業建立內部程式處理內部數據等，亦會到企業教導公司員工使用Abtutu的工具，自行建立不同程式。

因為部分企業的大數據不連接，在數碼轉型下遇上各種各樣的困難，但因為內部程式主要是公司內部使用，公司又不一定願意花費太多去處理，故此目前Sean的公司提供程式課程，教導企業的員工如何使用工具，以建立程式。另一方面，他們亦有幫企業建立適合公司的程式，當中的佔比為6成以「Projects」，4成為課程。

公司另一個方向是教育部分，教導小朋友如何編寫程式，透過過程學懂思考。公司於今年暑假亦有舉辦夏令營，以「設計思維」過程中至為重要的「同理心」作為起點，探索聲音及情緒的

關係，讓學生透過觀察、聆聽，及明白他人所需，最後應用於立體紙雕製作上，以回應發現所需。Sean表示，希望透過以人為本作為出發點，跨越建築、藝術及STEM三個媒介，引發孩子創意本能，發展學生創意思維及建立他們的創意自信。由「心 (Empathize)」出發、依「釋 (Define)」、「想 (Ideate)」、「做 (Prototype)」，最後達至「試 (Test)」，引導小朋友透過同理心及多角度思考，找出問題、建立構想到動手做，過程歷經嘗試、失敗到解決問題，亦可體驗團隊溝通及培養合作精神，並培養「設計思維」的練習系統。

Sean表示，當年創業時與朋友設定30歲前，若公司還找不到一個方向或是沒有改變，便會放棄。今年28歲的Sean目前滿意公司的發展，亦已找到一定的方向，期望未來公司一直走得更好。