



意嵐首批入場價184萬 近10年最平新盤

折實均呎9988元 較兩年前毗鄰項目低開34%

米新盤風光不再身價大跌，入場費驚見「1字頭」。「玩具大王」蔡志明旗下旭日國際發展的屯門黃金海灣第1期意嵐，首推139伙，折實入場低見184.2萬元，為近8年來首次跌穿200萬元，亦是近10年最平的新盤入場價；折實平均呎價1萬有找僅9988元，較兩年前鄰近項目低開34%，料為近8年最平首批新盤，代理更形容為「車位價」。示範單位明日（10日）對外開放及同步收票，月內展開首銷銷售。



李炳餘（左一）形容意嵐開價為「黃金西餅價」。

大公报記者 梁穎賢

樓盤	首批入場費 (萬元)	實用面積 (方呎)	開價日期
屯門黃金海灣第1期意嵐	184.2	206	昨日
屯門豐連	197	253	2016年7月
大埔嵐山	165.4	194	2014年7月
元朗翹翠峰	177	527	2009年4月
天水圍柏慧豪庭	136.5	502	2009年4月

黃金海灣第1期意嵐鄰近屋苑平均呎價參考



旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘表示，意嵐首張價單涉及139伙，實用面積206至444方呎，包括72伙開放式、58伙1房及9伙2房。發展商提供4種付款方法，其中折扣額最高為120日即供付款，樓價折扣額12%。折實售價184.2萬至436.9萬元，折實呎價8907至11890元，折實平均呎價9988元。24伙折實價低於200萬元，最平為5B座8樓K室開放式戶型，面積206方呎，折實184.2萬元，折實呎價8941元。呎價最低為5A座5樓D室，面積444方呎，折實價395.5萬元，折實呎價8907元。

發展商冀吸大手客捧場

李炳餘表示，項目定價參考附近樓盤及自身優勢，並形容為「黃金西餅價」，寓意項目命名黃金海灣，希望吸引眾多「西餅客」捧場。

為安撫市場對該盤能否承接按揭的疑團。李炳餘大派定心丸，指項目已獲中信銀行（國際）及中國工商銀行（亞洲）承諾承接按揭，而未來利息走勢亦趨下降。

參考同區新盤開價，凱和山於去年9月推出首批140伙，折實平均呎價11088元；

屯門飛揚1及2期則於2022年6月及去年3月開價，首批折實均呎價15050及12509元。意嵐開價較之開低10%至34%，料平絕青山公路一帶新盤，亦是自屯門豐連2016年7月首批折實8826元後，近8年來全港首批均價最低新盤。

資料顯示，對上一個首批入場費低於200萬元的新盤，同為豐連，當時價錢最平為面積253方呎開放式單位，折實約197萬元。若比較上一個入場費低過意嵐的新盤，料是元朗翹翠峰，於2009年首批折實價177萬元，意味着意嵐是逾10年入場銀碼最平項目。

值得注意的是，有「龍床盤」之稱的屯門菁雋，2018年推出首批73伙，折實均價高達16937元，最平單位為8樓32室，面積131方呎，折實價285萬元。因開價過分進取，首日滯銷。發展商於翌年割喉式劈價終打開熱銷之門，一伙128方呎的龍床單位最低造價173.8萬元，比意嵐入場價略低。

代理：加推料有3%加價空間

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑形容，意嵐定價的震撼程度有如

「車位價」，叫座力極強，相信可搵走不少居屋客，料首批可「一Q清枱」，加推具2至3%的加價空間。美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指，項目相信可獲年輕上車客及「西餅客」追捧，預期首批單位可錄理想銷情，往後項目存加價加推空間。

黃金海灣第1期意嵐小檔案

地址	青山公路—青山灣段18號
座數	2座
單位總數	692伙
戶型	開放式至3房
首張價單伙數	139伙
實用面積	206至444方呎
即供折扣額	12%
價單定價	209.3萬至496.5萬元 (折實184.2萬至436.9萬元)
呎價	10122至13511元 (折實8907至11890元)
平均呎價	11350元 (折實9988元)
示範單位地址	尖沙咀安達中心
開放日期	明日 (10日)

蔡志明斥38億 接手佳兆業地皮

話你知

樓市低迷，數年前高價接手的發展商，近年驚爆蝕賣光潮。黃金海灣所在的屯門第48區青山公路青山灣地段地皮，原由佳兆業集團於2020年1月「爆冷」以接近市場預期上限的35億元投得，每方呎樓面地價6005元。至2021年底，市場傳出資深物業投資者「玩具大王」蔡志明斥資近38億元，向佳兆業接手該幅地皮。

有報道指，佳兆業主席郭英成與蔡志明同屬潮州鄉里，二人

關係不錯，以往集團陷入財困時，亦曾獲蔡氏注資協助。

該地皮毗鄰由香港小輪（00050）及帝國集團合作的「帝御系列」，其中帝御·嵐天於2021年1月推出首批112伙，折實平均呎價15020元。地皮佔地約14.57萬方呎，可建樓面約58.3萬方呎，每方呎樓面地價約6005元，貼近當時市場估值上限。若計及建築及利息等成本，黃金海灣首批單位很大機會以低於成本價發售。

柏蔚森I三特色戶 擬短期招標

【大公報訊】新世界發展（00017）及遠東發展（00035）合資的啟德跑道區柏蔚森I，收票反應理想，展覽廳開放至今累積8000參觀人次，部署周內展開首輪銷售。

其中一伙連369呎天台

新世界營業及市務（特別項目）總經理何家欣表示，市場對標準單位感興趣之餘，收到不少對天台特色戶的查詢，今期僅提供3伙天台特色戶「SKY FOREST」，計劃短期內招標。

該3伙特色戶包括第5座29樓A室，實用面積512方呎，3房間隔，另連369方呎天台。特色單位層與層之間的高度有約3.5米。

世邦魏理仕：空置甲廈增至1500萬呎

【大公報訊】企業趁甲廈租金回落搬遷升級，世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平表示，寫字樓租賃市場在上半年有所改善，租賃量連續4個季度上升，上半年達230萬方呎，為2019年上半年後的半年新高。淨吸納量方面，是連續第四個季度保持正數，部分原因是新竣工空間帶動，總結上半年淨吸納量達100萬方呎，為2018年下半年以來的半年最高水平。由於The Henderson租賃率改善，中環區第二季錄得39800方呎的淨吸納量。

今年租金或跌10%

不過，今年第二季新增供應達63.11萬方

呎，上半年新增供應達150萬方呎，導致總空置面積升至1500萬方呎，即16.9%。其中，中環空置率由9.7%升至14%，為2004年6月以來最多。空置率高企導致整體甲廈租金按季跌

1.6%，上半年累跌2.1%，以中環租金跌幅最小，按季只跌0.5%，上半年累跌1.8%。該行預測，今年整體甲廈租金跌幅介乎5%至10%。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務執行董事兼主管馮慧詩表示，部分租戶選擇以實惠的租金升級其辦公室，新落成寫字樓愈來愈受歡迎，帶動甲廈淨吸納量連續第四季錄得正數，隨着整體經濟動力改善，預計租賃需求進一步加強，惟高空置率及新供應將令租金受壓。

零售商舖方面，由於租賃勢頭放緩削弱租金上升動力，今年第二季整體核心區街舖租金按季增長1%，較首季增長2.7%放緩，總結上半年租金升3.7%。



文、溫、陳、錦、平、分析上半年房地產市場。圖為世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平與團隊成員合影。

香港潮州市同鄉總會(原香港潮安同鄉會)召開二〇二四年度會員常年大會通告

本會謹定於二〇二四年七月三十日（星期二）下午五時在香港干諾道西42-44號富大七樓本會禮堂召開二〇二四年度會員常年大會，議程如下：

(一) 報告本會年度會務概況
(二) 省覽及通過本年度財政年結
(三) 聘請下年度核數師
凡我會員敬希屆時撥冗出席，特此通告。

第二十六屆會長：黃志偉
監事會主席：藍國浩 沈振虎
常務副會長：黃詠霖 吳文耀 陳誠傑 莊聖楷
副會長：許錫泰 蘇禮浩 曾憲釗 黃潔琳 楊琪詩 曾偉豪
二〇二四年七月九日

證券代碼：000570、200570 證券簡稱：蘇常業A、蘇常業B 公告編號：2024-020

常柴股份有限公司2024年半年度業績預告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、本期業績預計情況

項目	本報告期	上年同期
歸屬於上市公司股東的淨利潤	盈利：4500萬元 - 5500萬元	盈利：13,193.73萬元
比上年同期增長/下降	-58.31% - 65.89%	
扣除非經常性損益的淨利潤	盈利：5500萬元 - 6500萬元	盈利：582.55萬元
比上年同期增長/下降	844.12% - 1015.78%	
基本每股收益	盈利：0.0638元/股 - 0.0779元/股	盈利：0.1870元/股

二、業績變動原因說明

1、與去年同期相比，報告期內公司銷售收入同比增加，同時毛利率較高的產品銷售比重提升，銷售結構有所優化；

2、去年同期，公司與常州市鐘樓區住房和城鄉建設局簽訂了《常州市國有土地上房屋展租收購補償協議書》，該項資產處置增加去年同期收益10,539.57萬元（稅前）。該項屬於非經常性損益；

3、報告期末，公司全资子公司常州厚生投資有限公司持有的聯源科技（688113）、凱龍高科（300912）股票公允價值較期初有所下降，共減少當期損益3,471.35萬元（稅前）。去年同期上述股票公允價值上升，共增加當期損益1,830.19萬元（稅前）。該項屬於非經常性損益。

四、風險提示

本業績預告僅供公司財務部門初步測算的結果，未經審計機構審計。2024年半年度業績的具體財務數據將在公司2024年半年度報告中詳細披露。敬請廣大投資者謹慎決策、注意投資風險。

常柴股份有限公司 董事會 2024年7月9日

證券代碼：000726、200726 證券簡稱：魯泰A、魯泰B 公告編號：2024-054
債券代碼：127016 債券簡稱：魯泰轉債

魯泰紡織股份有限公司第十屆董事會第二十三次會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、董事會會議召開情況

第十屆董事會第二十三次會議通知於2024年7月4日以電子郵件方式發出。會議於2024年7月6日上午9：30在魯泰紡織公司一樓會議室召開，召開方式為現場與通訊表決。會議應出席董事12人，實際出席董事12人，其中董事許植輔、許健鋒、鄭會勝、獨立董事周志濟、曲冬梅、彭燕麗、權玉華以通訊方式表決。本次會議由公司董事長劉子斌先生主持，公司3名監事、董事會秘書列席了本次會議。本次會議的召開符合《中華人民共和國公司法》、《魯泰紡織股份有限公司章程》等有關規定，會議決議合法有效。

二、董事會會議決議情況

1、審議通過了《關於收購控股子公司少數股東股權的議案》。表決結果：同意12票，反對0票，棄權0票。具體內容詳見公司同日在巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn）披露的《關於收購控股子公司少數股東股權的公告》（公告編號：2024-055）。

2、審議通過了《關於同意子公司洲際紡織有限公司為公司全资子公司向金融機構申請授信額度提供擔保的議案》。表決結果：同意12票，反對0票，棄權0票。具體內容詳見公司同日在巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn）披露的《關於子公司洲際紡織有限公司為公司全资子公司申請授信額度提供擔保的公告》（公告編號：2024-056）。

三、備查文件

1、經與會董事簽字並加蓋董事會印章的董事會議決議案。

魯泰紡織股份有限公司 董事會 2024年7月9日

柏傲莊1房月租升穿2萬 回報3.3厘

【大公報訊】暑假租賃旺季來臨，租盤渴市，內地生不惜以破頂價搶盤。中原地產副分區營業經理徐家倫表示，去年入伙的大園柏傲莊，屋苑2期7A座中層F室，實用面積344方呎，屬1房間隔，業主叫租2萬元，其後反價500元，以2.05萬元租出，實用呎租近60元。新租客為內地女學生，新學年將於中文大學就讀，見屋苑樓

齡新，鄰近商場，遂決定追價租入單位，並先付1年租金。代理指，今次是該屋苑1房戶月租首次升穿2萬元，而單位業主於2020年以約736萬元一手入市，租金回報約3.3厘。

內地生預付1年 租聚康山莊2房

祥益地產高級分行經理古文彬表示，鄰近嶺南大學的屋苑亦開始出現內地生蹤影，其中屯門聚康山莊5座高層C室2房戶，實用面積445方呎，獲兩名內地生以月租1.5萬元合租，並預付

1年租金共18萬元，平均呎租33.7元。

此外，為增加租盤曝光率，有代理透過內地火熱的社交平台「小紅書」進行推介，隨即奏效獲租客垂青。美聯物業高級營業經理謝國安表示，該行剛促成北角半山寶馬山花園12座中層E室單位的租務成交，單位實用面積771方呎，3房套間隔，早前該行透過「小紅書」網站推介，結果吸引內地租客留意及垂青，並對單位一見鍾情，以月租3.25萬元承租，實用呎租42.2元。

和福道洋房3個月劈價12%放售

【大公報訊】今年豪宅交投雖然增加，但樓市不景令造價下滑，業主也要減價求售。其中持有山頂和福道1至9號其中1幢洋房的業主，約3個月內劈價逾12%再求售。

該幢洋房樓高3層，實用面積2706方呎，附有花園及可泊2至3輛私家車停車庫。業主趁特區政府今年2月底撤辣後，市場氣氛好轉，即於今年3月交吉放售，當時意向價約1.88億元，惟未能成功覓得買家。現委託代理再次放售，意向價下調至約1.65億元，呎價約6.1萬

元。資料顯示，業主於2013年斥2億元購入該洋房，上述兩次皆是賬面蝕讓放售，這次的蝕幅更擴至約17.5%。

萊坊商業物業銷售部副董事林卓怡表示，據該行的《全球超級豪宅情報》顯示，本港超級豪宅樓價較2021年第三季的高峰已下跌5%至10%，加上特區政府撤銷樓市辣稅，令超級豪宅今年首季的成交量按季大增；她相信市場仍有更多海外買家和投資者欲以低價買入本港超級豪宅。