

二手樓連錄蝕讓 半新盤重災

名日·九肚山三年貶值25% 逸瓏灣8呎價失守1.2萬

美國聯儲局減息路徑搖擺不定，加上新盤低開消耗大批購買力，二手價量受壓，數年內入伙的半新盤更是重災區。入伙兩年的沙田名日·九肚山錄首宗分層標準單位損手個案，一個兩房戶以720萬元蝕沽，樓價3年蒸發近25%；大埔白石角逸瓏灣8亦有業主蝕25%沽貨，成交呎價更失守1.2萬元，料創項目新低。

大公報記者 林惠芳

中原地產副區域營業董事梁廣成表示，名日·九肚山1座高層E室，實用面積505方呎，原業主早前以780萬元蝕放，惟減價至720萬元才獲承接，實用呎價14257元。據了解，原業主於2021年3月以957.7萬元向發展商一手購入，持貨超過3年，賬面虧蝕237.7萬元，期內貶值24.8%。不過，發展商提供代繳最高樓價3.75%的印花稅優惠，料可抵銷部分損失。

白石角逸瓏灣8呎價失守1.2萬元，料創該屋苑新低。美聯物業營業經理張銘新透露，該盤1座低層C室三套房，實用面積795方呎，劈穿1000萬元，獲買家以950萬元承接，實用呎價11950元；原業主於2020年9月以1266.9萬元一手購入，賬面虧蝕316.9萬元，蝕幅達25%。

柏蔚山三宗買賣全部損手

6年前開售的北角柏蔚山，本月暫錄3宗二手買賣，惟原業主均蝕離場。中原地產首席分區營業董事林志達透露，柏蔚山繼一個頂層特色戶上周蝕近千萬元賣出後，相隔3天再錄損手成交，單位為3座中層G室，實用面積912方呎，三房一套連工人套房間隔，原業主以1900萬元放售，放盤約3個月後，減至1780萬元賣出，實用呎價19518元。據了解，原業主6年前以2287萬元一手買入，

賬面蝕507萬元，期內貶值22.2%。美聯物業高級營業經理謝國安表示，柏蔚山1座中層A室，實用面積831方呎，屬三房套間隔，獲用家以1680萬元承接，實用呎價20217元，原業主於2018年斥資2119.4萬元一手購入，單位6年貶值439.4萬元或20.7%。

北角新晉豪宅跌價，同區傳統屋苑受到波及。林志達表示，北角半山富麗園A座低層1室，實用面積837方呎，三房套間隔，原業主早於2022年放售，當時叫價1480萬元，累減24%至1120萬元連兩個車位沽出，實用呎價13381元，相比2019年同類單位作價1638萬元，造價回落超過30%。

星漣海賣1660萬 七年輸9%

馬鞍山新樓亦隨大市調整，中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山星漣海1座高層E室四房套單位，實用面積1238方呎，減價至1660萬元易手，實用呎價13409元。原業主於2017年3月斥1828.6萬元一手購入，持貨逾7年，賬面虧蝕168.6萬元，期內貶值9.2%。

美聯物業高級分區營業經理羅立恒表示，屯門卓爾居2座低層G室，實用面積511方呎，以576萬沽出，原業主持貨7年賬面微賺10.2萬元，料蝕使費難場。



逸瓏灣8有單位不足四年跌價兩成半。

最新二手蝕讓成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	原買入價 (萬元)	賬面蝕幅 (%)
北角柏蔚山3座頂層特色戶	906	1900	20971	2896.8	▼34.4
大埔白石角逸瓏灣8第1座低層C室	795	950	11950	1266.9	▼25.0
沙田名日·九肚山1座高層E室	505	720	14257	957.7	▼24.8
北角柏蔚山3座中層G室	912	1780	19518	2287.0	▼22.2
北角柏蔚山1座中層A室	831	1680	20217	2119.4	▼20.7
馬鞍山星漣海1座高層E室	1238	1660	13409	1828.6	▼9.2
荃灣萬景峯3座高層C室	821	1490	18149	1550.0	▼3.8

大公報製表

內地生帶動 將軍澳半月租賃355宗

【大公報訊】受到赴港專才及內地生需求帶動，本港住宅租賃旺季提早來臨，將軍澳區本月首16天已錄355宗租賃成交，佔上月全月租賃宗數的77%。

海茵莊園開放式租1.33萬

中原地產分行經理關偉豪表示，將軍澳上月錄460宗租賃成交，本月首16天已錄355宗，有力超越上月數字，其

中海茵莊園本月暫錄約20宗租賃，包括1座高層A7室開放式，實用面積204方呎，以1.33萬元租出，實用呎租65元。租客為內地生，一次過支付一年租金。業主於今年3月以389.7萬元一手購入，是次租出享4.1厘租金回報。

中原地產高級分區營業經理黃達雄表示，大埔中心21座高層E室，實用面積325方呎，以1.48萬元租出，實用呎

租45.5元屬近期高價，租客為兩名內地女學生，以預付10個月租金形式預租單位。據了解，業主於2017年以430萬元購入單位，租金回報約4.1厘。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，屯門疊茵庭5座中層E室兩房單位，實用面積389方呎，獲內地學生預繳一年租金承租，月租1.23萬元，年租涉資14.76萬元，實用呎租31.6元。

甲級商廈租值四年跌25% 港島最傷

【大公報訊】本港經濟活動未全面復甦，商廈市道持續低迷，甲級商廈租值過去4年跌逾25%，其中跌幅逾30%的5幢商廈，全在港島商業核心區。

中原地產研究部揀取34個頂級及甲級指標寫字樓的差餉租值作統計，去年底寫字樓租值指數報93.46點，按年跌幅

雖收窄至2.1%，但連跌4年共25.3%。

去年8幢頂級寫字樓的租值為五跌三升。中環長江集團中心租值跌幅最急，按年跌10.9%，4年累挫33.4%；金鐘太古廣場1期及2期去年租值分別跌10%及8.6%，4年各挫29%及29.3%；中環置地廣場及國際金融中心的租值按年跌

2.2%及1.4%。上升的3個頂級寫字樓是金鐘太古廣場3期、中環交易廣場及西九龍環球貿易廣場，升幅2.8%至3%。

26個一般甲級指標寫字樓去年租值跌1.6%，但港島14個甲廈租值跌幅達2.24%，4年累挫29.3%。九龍區12個甲廈租值回升0.8%，4年仍跌21.8%。

責任編輯：陳少文

特刊

資訊

粵海食品（珠海）有限公司

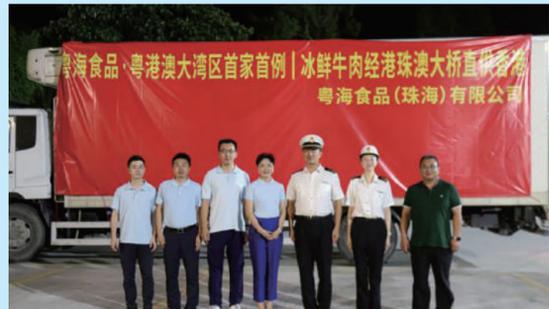
實現大灣區首家冰鮮牛肉供港

日前，由廣南集團下屬粵海食品（珠海）有限公司生產加工的345.8公斤冰鮮牛肉從珠港澳食品加工園裝車出發，經拱北海關所屬珠澳大橋海關驗放後順利通關，其標誌着粵港澳大灣區首家首例冰鮮牛肉成功供港。

為構建多元化的食品供應體系，保證供港食品的安全和質量，粵海食品（珠海）有限公司立足珠港澳大橋「一橋連兩端」的区位优势，於2023年在珠海市斗門區建成並運營符合國家5A標準的「菜籃子」工程——珠港澳食品加工園，生產加工優質「放心肉」，推動食品工業提質升級，不斷滿足粵港澳大灣區高質量食品需求。

相關負責人表示，為做好此次冰鮮牛肉供港任務，粵海食品（珠海）有限公司將品質工程貫徹落實到從源頭到成品的全鏈條，在全國各地尋找符合條件的優質供港活禽養殖基地，積極對接拱北海關、斗門海關完成出口食品生產企業備案註冊。在取得食品出口資質後，嚴格按照香港冰鮮肉入境檢驗檢疫標準、分割工藝、冷鏈運輸配送等要求，選取西門塔爾牛和秦川牛作為首批供港冰鮮牛肉種類，結合供港牛肉分割標準與香港市民消費喜好，統一分割為含肥牛、雪花、板腱等24個精品部位在內的「六分體」，並由具備0-4℃貯藏條件的冷鏈車進行運輸，整個裝運環節全程閉環監控，有效保證了冰鮮牛肉的品質和食品安全。

接下來，廣南集團將發揮40多年高標準、高品質供港的優勢，匠心堅守持續做好冰鮮肉供港民生保障服務事業，不斷豐富供港冰鮮肉種類，擴大供港冰鮮肉規模，鞏固提升食品安全質量，滿足香港市民日益提升的對冰鮮肉消費的多樣需求，讓消費者們都能吃上健康美味價廉的「放心肉」。



▲粵海食品（珠海）有限公司實現了大灣區首家首例冰鮮牛肉成功供港。



▲冰鮮肉由具備0-4℃貯藏條件的冷鏈車進行運輸，保證了產品的品質和食品安全。

資料由客戶提供

探索全球資本市場新發展 中國人壽（海外）辦2024年另類投資策略會

為深入了解市場變化趨勢，積極探索全球資本市場的新方向、新模式和新策略，日前，由中國人壽保險（海外）股份有限公司（「中國人壽海外」）主辦的「2024年中國人壽海外投資策略會議」在中國人壽國際金融研修院舉行。中國人壽（海外）管理層、中國人壽集團成員單位、中國人壽（海外）分支機構及其合作夥伴、監管機構及行業協會嘉賓、國際投資及資產管理機構代表等逾650位嘉賓齊聚一堂，圍繞2024年另類投資策略進行深入交流。

中國人壽（海外）總裁劉月進致辭表示：「在RBC新規的實施、市場長期波動預期加劇的當下，另類資產扮演著愈發重要的角色。中國人壽（海外）需要深入研判市場的動向，制定科學的投資策略，以精準的判斷、果斷的行動，為投資人、投保人以及合作夥伴創造更大利益。正因此，中國人壽（海外）在過去十多年的另類投資的經驗積累之上，持續積極增強另類投資管理能力、整合全球頂級另類投資管理資源，不斷探索新的投資策略和模式，以滿足客戶日益增長的需求。」

是次策略會議以「馭勢而行，策略制勝」為主題，開設主題演講、專題演講及問答環節，共八場演講，議題涵蓋另類投資在保險資金中的定位和展望、私募信貸行業未來發展



▲中國人壽（海外）不斷探索新的投資策略和模式，以滿足客戶日益增長的需求。

趨勢、各大另類資產投資機遇等議題，並邀請業內頂尖大咖、卓越的另類管理人高層分享其觀點和經驗，共同前瞻另類投資動向。

會議上，貝萊德董事總經理Michael Dennis表示，保險公司應考慮如何將另類資產整合到其投資組合中，同時考慮其財務目標、資產負債管理、風險控制、會計準則、流動性、資產配置、敞口控制和分配等多方面戰略目標。貝恩投資合夥人、亞洲私募股權聯席主管竺琛表示，優秀的私募股權管理人通過綜合運用多種管理工具，跨越經濟周期和複雜多變的環境，實現持續高回報。ARES首席亞洲營運官兼前亞太地區開始出現有利於私募債權市場發展的條件。黑石

高級董事總經理、大中華區不動產主管韋增鵬聚焦周期演繹下的實物資產重估，他表示，不動產不能夠被一概而論，物流倉儲、資料中心和學生公寓的需求達到了創紀錄的水準，帶來強勁的現金流和租金增長。

施羅德投資集團中國區總裁郭煒及施羅德資本中國區私募股權主管、施羅德艾德維克私募基金管理（上海）有限公司董事長及總經理錢軍通過探討私募市場的演變，闡述了多元私募解決方案的優勢和挑戰，探討了一攬子解決方案如何更好的解決流動性問題，以及各大類私募資產中的機會。KKR大中華區執行董事、大中華區醫療投資負責人王軒相信，醫療行業作為一種防禦性行業，具有長期投資價值。此

外，TPG Asia董事總經理蔡俐相信，在未來的氣候投資中，綠色投資將繼續發揮其行業先驅的優勢，在實現能源轉型等目標的同時，依舊為投資人提供豐厚的財務回報。Vista價值創造營運長Kiran Rao及Vista價值創造AI/ML執行董事Leland Lockhart相信，GenAI將遵循類似的創新周期，企業軟體公司將在長期獲得巨大價值。

最後，中國人壽（海外）副總裁康樂表示：「中國人壽（海外）很榮幸邀請了集團公司、系統內兄弟公司、監管機構和行業協會、眾多知名金融機構的到來，共同暢談另類投資在保險投資中的具體實踐和後續展望，充分肯定了本次策略會在投資定位、價值創造和策略選擇等方面的重要作用。」