

二手樓價走弱 名人加入沽貨行列

劉鑾雄4080萬賣壹環 蝕使費離場

今年來二手樓價反覆，小業主損手賣樓，連名人也加入沽貨行列。人稱「大劉」的華人置業前主席劉鑾雄，去年初斥4000萬元向女友呂麗君（現稱呂佩霖）購入灣仔壹環特色單位，新近劈價600萬以4080萬元轉售，持貨一年半賬面賺80萬元，扣除使費料屬明賺暗蝕。

大公報記者 彭子河

消息指出，上述單位為壹環高層A室4房戶，實用面積1363方呎，最初由呂麗君的父親呂立強及胞兄呂雲峯於2014年2月買入，當年作價約5120.53萬元，直至2017年及2018年分別以2250萬元及2575萬元轉售予呂麗君。去年初，市傳呂麗君因投資失利遂向大劉求助，獲劉鑾雄以4000萬元承接上述單位連1個私家車位及電單車位，劉鑾雄當時明言或會將該物業轉贈予太太甘比。惟消息指，單位早前以4680萬放盤，累計降價600萬以4080萬元登記賣出，實用呎價29934元，大劉持貨約一年半，賬面賺80萬元，賺幅僅2%，若計及當時入市繳付的釐印費及佣金開支共約250.8萬元，料蝕逾170萬元離場。不過，劉鑾雄2023年入市時發聲指，上述物業不是購入自用，而是租回予呂麗君（現稱呂佩霖），不排除租金可抵銷部分蝕幅，而新買家為日籍人士。

甘比4月沽鄰座輪170萬

翻查資料，大劉太太「甘比」陳凱韻近年先後沽樓，今年4月以2100萬元賣出灣仔壹環極高層G室，單位實用面積856方呎，實用呎價24533元，按其2013年一手購入價2270.8萬元計，賬面損失170.8萬元，蝕幅7.5%。此外，甘比獲大劉贈送的山頂歌賦山一幢洋房，實用面積4299方呎，於2022年透過「實殼」的公司股份轉讓形式，以約4.3億元沽出，實用呎價達10萬元，較2009年買入價1.8億元，賬面大賺2.5億元。

跑馬地豪宅亦錄業主沽樓。利嘉閣地產首席聯席董事陳德基透露，跑馬地雲臺別墅高層B室套3房單位，實用面積1180方呎，望開揚馬場，劈價逾百萬以2340萬元成交，實用呎價19831元。據悉，原業主2021年以2600萬元入市，賬面虧蝕260萬或10%。

珀麗灣呎價7250元10年新低

香港置業高級分區營業經理熊建明透露，馬灣珀麗灣3期23座極低層C室套3房單位，實用837方呎，叫價730萬，連減多口價終以606.8萬元易手，實用呎價僅7250元，料屬該屋苑2014年後呎價新低。中原地產資深區域營業經理賴思沛表示，大埔白石角雲滙3座低層B2室3房戶，實用面積603方呎，減價90萬以780萬元沽出，造價較5年前貶值249萬元或24.2%。晉誠地產高級營業經理李德鴻表示，掃管笏星堤2座高層E室4房戶，實用1181方呎，連車位以1020萬易手，實用呎價8637元，原業主2017年10月以1100萬購入單位及2018年以130萬購入車位，總購入價為1230萬，賬面蝕210萬或17%。個別投資者趁樓價回調入市。美聯物業首席高級營業經理嚴啟雄說，馬鞍山新港城B座中層2室，實用面積348方呎，獲收租客以485萬元購入，實用呎價13937元，原業主5年賬蝕65萬元。

富商「大劉」劉鑾雄以4080萬元沽出灣仔壹環特色單位。



最新二手低價或損手成交

成交單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
灣仔壹環高層A室	1363	4080	29934	富商劉鑾雄持貨一年半賬賺80萬，僅升值2%
跑馬地雲臺別墅高層B室	1180	2340	19831	原業主持貨3年賬蝕260萬或10%
大埔白石角雲滙3座低層B2室	603	780	12935	原業主持貨5年賬蝕249萬或24.2%
馬鞍山新港城B座中層2室	348	485	13937	原業主持貨5年賬蝕65萬或11.8%
馬灣珀麗灣3期25座高層E室	490	508.8	10384	原業主持貨9年賬蝕37.7萬或6.9%
馬灣珀麗灣3期23座低層C室	837	606.8	7250	屋苑2014年後呎價新低
荃灣海之戀·愛炫美1座低層D室	777	1178	15161	比同類今年3月成交價低出395萬元或25%

山頂4幢洋房一約多伙出售 套11億

【大公報訊】一手住宅銷售資訊網顯示，何氏家族持有的山頂種植道46號全部4幢洋房，剛以一約多伙形式售出，作價11億元，平均實用呎價約64759元，為撒辣後單一最大宗豪宅交易。該4幢洋房樓高4層，包括由A至D單位，實用面積4060至4432方呎，清一色4套間隔，全部附設升降機及游泳池、花園及天台，花園面積由1492至2206方呎。資料顯示，上述項目早於2007年入伙，至今有約16年樓齡，並曾經出租。早前其中一伙月租38萬元，呎租91元。



▲何家欣(右二)及陳富強(左二)介紹柏蔚森 I 會所設施。

昨晚加推價單3號，涉60伙折實415.6萬元起，折實平均呎價18469元。同時落實周六(13日)首輪發售201伙，其中198伙以價單形式出售。新世界營業

及市務(特別項目)部總經理何家欣表示，項目市場反應熾熱，截至昨日累收逾2700票，相對已推出的142伙，超額逾18倍。面對新界新盤震撼價推出，何家欣認為兩盤無論地理位置及客源均有別，難以構成競爭，況且啟德區租務表現一直理想，相信不會分薄客源，相反有助刺激更多投資者購買力釋放。恒和地產旗產下長沙灣恒柏，上月以折實平均呎價逾1.87萬元推出30伙，連續兩周未錄得成交，上周末增加優惠，變相減價近17%以提升戰鬥力。新價單昨日生效，市傳即日賣出13伙，可見淡市下新盤需要更多優惠吸客。

責任編輯：龍森禧

特刊

香港華夏教育機構舉辦首屆華夏優秀學生獎勵計劃頒獎禮 成立「華夏菁英會」讓傑出學生發揮所長

香港華夏教育機構日前在福建中學附屬學校舉行「第一屆華夏優秀學生獎勵計劃(2024)頒獎暨華夏菁英會成立典禮」，獲獎學生及其家長、各校校長、老師等近300人出席活動。香港教育局局長蔡若蓮，中央政府駐港聯絡辦教科部部長王偉明、一級巡視員劉懋洲應邀主禮，為獲獎學生頒獎並見證「華夏菁英會」的成立。曾與神舟十四號航天員通信的培僑中學陳蔓琳等十一位獲得「傑出學生獎」的中學生，成為第一屆「華夏菁英會」成員。蔡若蓮高度肯定華夏教育機構設立優秀學生獎勵計劃的意義，又寄語「華夏菁英會」的同學發揮潛能，拓闊視野，實現夢想，成為愛國愛家的德才兼備人才。



▲香港教育局局長蔡若蓮、中央政府駐港聯絡辦教科部部長王偉明、一級巡視員劉懋洲應邀為首屆華夏優秀學生獎勵計劃頒獎。

愛國辦學團體99名學生獲獎

為凝聚香港傳統愛國學校的力量，支持各校弘揚「立德樹人、全面發展、追求卓越」的辦學理念，香港華夏教育機構今年起特別設立「華夏優秀學生獎勵計劃」，獎勵及表揚品學兼優、表現卓越的學生，以起見賢思齊的作用。計劃設傑出學生獎、最佳領袖才能獎、最佳服務精神獎、最佳才藝獎、最佳創新創意獎及優秀學生獎。首屆99名獲獎學生來自香島教育機構、香港教育工作者聯會教育機構、香港福建商會教育基金、漢華教育機構、培僑教育機構、香港勞校教育機構六大辦學團體旗下21間中學、小學及幼稚園。獲獎學生經就讀學校推選，並由香港華夏教育機構審定。每名獲獎學生都獲頒獎狀、獎座和獎學金，其中，「傑出學生獎」獎學金為港幣二千元。十一位獲得「傑出學生獎」的中學生成為「華夏菁英會」的首批會員，獲香港華夏教育機構會長曾鈺成和副會長招祥麟頒發菁英會襟章和證書。



▲獲得「傑出學生獎」的中學生成為「華夏菁英會」的首批會員。他們承諾堅守愛國愛港之心，不斷提升自我，服務社會。

努力，實現夢想，成為愛國愛家、德才兼備的人才。

11名獲獎學生成為「華夏菁英會」首屆成員

在嘉賓、家長、校長和老師的見證下，首屆「華夏菁英會」成員進行宣誓儀式，由曾鈺成監督。他們承諾堅守愛國愛港之心，不斷提升自我，服務社會，珍惜「華夏菁英會」提供的資源和平台，肩負起傳承和壯大華夏菁英會的重任。漢華中學的中五生楊淨堯代表「華夏菁英會」會員學生發言，她期待與華夏菁英會各成員攜手前行，「我們將以實際行動踐行夢想，成為華夏菁英會的驕傲，香港的驕傲，中國的驕傲。」

曾鈺成表示，香港華夏教育機構將為「華夏菁英會」成員學生提供平台和資源，讓這些傑出學生成為可堪大任的棟樑人才。將來菁英會組織將日漸壯大，學生升讀大學以至踏出社會做事，會員身份不變。今天華夏教育機構作為他們的後盾，未來，他們將成為華夏教育機構的接班人。

「華夏菁英會」第一屆會員名單 (排名不分先後)

培僑中學	陳蔓琳
培僑書院	陳湛琳
香港培僑書院深圳龍華信義學校	李浩揚
香島中學	吳狄思
天水圍香島中學	劉志兒
將軍澳香島中學	周樂瑤
福建中學	梁琦琦
福建中學(小西灣)	楊淨堯
漢華中學	周智傑
香港教育工作者聯會黃楚標中學	吳盈瑩
創知中學	劉戰

華夏優秀學生獎勵計劃頒獎禮，主禮嘉賓除了蔡若蓮、王偉明、劉懋洲及曾鈺成，出席者還有華夏教育機構副會長李雁怡、齊忠森，秘書長詹華軍，華夏教育機構副校長則有漢華中學校長關穎斌、福建中學校長吳宏基、天水圍香島中學校長陳錦嫻、將軍澳香島中學校長鍾堯基、培僑書院中學部校長吳靜雯、深圳香港培僑書院龍華信義學校校長黃騰達、培僑書院小學部校長陳清華、福建中學附屬學校校長徐區懿華、秀明小學校長曾嘉文、深圳香港培僑書院龍華信義幼兒園校長呂燕華。

(特刊)

蔡若蓮肯定華夏優秀學生獎勵計劃

蔡若蓮致辭時高度肯定設立「華夏優秀學生獎勵計劃」深富意義，又特別感謝華夏教育機構各成員學校的家長和校長培育出這批實至名歸的得獎學生。她引述國家主席習近平去年致函香港培僑中學生，寄語得獎學生厚植家國情懷，為人民謀幸福，為社會作貢獻，又勉勵「華夏菁英會」的同學謹記少年強則國強，青年興則國興，把握機會，發揮潛能，拓闊視野，向着人生目標



▲主禮嘉賓、華夏教育機構理事與各校校長在頒獎典禮前合照。



▲每名獲獎學生都獲頒獎狀、獎座和獎學金。圖為培僑教育機構全體獲獎學生與嘉賓合影留念。



▲中央政府駐港聯絡辦教科部部長王偉明在香港華夏教育機構副會長招祥麟的陪同下，為福建中學附屬學校獲獎學生頒獎。