

新盤低價搶走購買力 屯門樓價重返十年前 龍珠島別墅呎價僅5629元 4年削半

屯門新盤上月低價出擊，震動周邊二手樓，鄰近的掃管笏一帶首當其衝，其中龍珠島別墅頂層連天台開放式戶，僅以161萬元蝕沽，呎價低見5629元，重返10年前水平，對比同類4年前高位造價蒸發一半；市區納米樓亦受震盪，日出康城LP6及長沙灣悅雅分別有業主勁蝕逾三成離場，蝕幅同屬項目入伙以來最傷。

大公報記者 林惠芳

青山公路新盤黃金海灣，意嵐上月的折實入場定價不足200萬元，即時「炸彈」屯門二手樓。消息指，四面環海而建的屯門青龍路龍珠島別墅，有業主割價沽樓，成交是F2座頂層一個連天台戶，實用面積286方呎，開放式設計，望內園。原業主於2019年以250萬元購入，最近僅以161萬元賣出，實用呎價僅5629元，參考同類F6座低層8室於2014年以162萬元易手，意味著今次造價至少重返10年前水平。賣方5年賬蝕89萬，蝕幅達35.6%。翻查資料，同層的毗鄰5室，面積相同，於2020年3月曾以329萬高價易手，意味著同類連天台單位樓價於短短4年蒸發一半。

滿名山2房640萬易手 8年輸50萬

距離黃金海灣，意嵐僅十多分鐘步程的滿名山亦錄損手，代理指，成交為滿庭10座高層A室2房戶，實用面積590方呎，以640萬元轉售，實用呎價10847元，原業主2015年底以689.7萬元一手購入，賬面蝕49.7萬元。此外，青衣藍澄灣2座低層H室2房戶，代理指劈至490萬元賣出，實呎10865元，賣方4年賬蝕110萬元。

市區上車盤受到波及，代理指，長沙灣悅雅低層D室，實用面積215方呎，以360萬元售出，實用呎價16744元，原業主2019年斥584.9萬元一手買入，賬面勁蝕224.9萬元，蝕幅達38.5%是屋苑入伙5年來最傷。

二手樓價六連跌告終 周升0.21%

此外，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，連跌六周後反彈，最新報141.11點，按周升0.21%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映今年7月8日至7月14日時市況，即啟德柏蔚森1首輪銷售當周，受惠於銷情理想，加上市場憧憬減息，令樓市氣氛略為回穩。展望後市，她稱，新盤搶去不少購買力，業主觀望減息，二手交投料繼續拉鋸，但相信整體樓價下跌幅度緩慢。

特刊

資訊

加強兩岸三地的交流合作 國際華商協進會組織經貿文化考察團

日前，國際華商協進會理事會一行23人，在該會會長羅台泰、顧問會長李嘉音及陳越滿菊的帶領下，赴甘肅榆中、張掖、酒泉、嘉峪關、敦煌及北京進行了為期八天的「全國台聯2024年香港台胞經貿文化參訪團」的考察活動。此次行程，由全國台聯聯絡部部長任輝，中央政府駐港聯絡辦台務部副部長肖洪、處長王志軍陪同，與當地統戰部、商務廳及企業代表、專家學者進行座談交流，參觀了蘭州市榆中縣和平鎮範家營村的健康小屋、奇正藏藥、蘭州莊園牧場、酒泉鋼鐵（集團）及旗下紫軒酒業。

羅台泰表示，去年9月，華商協決定捐贈健康小屋。今年初，健康小屋正式開始服務村民。團員們步入健康小屋，看到健康信息工作站、電子血壓計、電動吸痰器、醫用紫外線消毒櫃等醫療設備，屋內電腦上詳細記錄着村民的檢查數據，村民們定期在健康小屋進行身體檢查，得到方便、快捷、專業的診療服務。

結束六天的甘肅參訪後，考察團還前往北京拜訪國台辦及全國台聯，並獲得國台辦副主任仇開明的接見。此外，考察團還拜訪了全國台聯，並與全國台聯書記紀斌交流座談。

參訪團成員還包括該會永遠榮譽會長戴澤良，常務副會長吳肖梅，副會長周媛，理事林春樹、姚蘭芝、洪麗孟、蕭麗琴、董玉琪、戴秋燕、賴鳳梅、江志成、黃玉、朱麗玲、劉瑜、俞以汝，青委戴凱倫、潘學智、江穎賢，顧問趙陸人，會員黃木群等。



▲考察團一行於丹霞國家地質公園合影留念。



▲屯門龍珠島別墅開放式單位以161萬蝕沽，呎價僅5629元。

最新二手蝕讓成交

成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	買入價 (萬元)	賬面蝕幅
長沙灣悅雅低層D室	215	360	16744	584.9	38.5%
屯門龍珠島別墅F2座頂層連天台	286	161	5629	250	35.6%
將軍澳日出康城LP6第3座高層J室	307	406	13225	601	32.4%
青衣藍澄灣2座低層H室	451	490	10865	600	18.3%
何文田皓畋8座頂層連天台	596	1180	19799	1440.6	18.1%
九龍塘賢文禮士3座低層B室	1068	1780	16667	2147	17.1%
北角維港頌6座高層B室	534	1420	26592	1632.7	13.0%
奧運站柏景灣8座高層H室	449	852.5	18987	960	11.2%
屯門滿名山滿庭10座高層A室	590	640	10847	689.7	7.2%

楊建文11億掃4幢山頂洋房

【大公報訊】名人於樓市買賣活躍。由本地老牌何氏家族持有的山頂種植道46號豪宅項目，涉及4幢洋房，實用面積介乎4060至4432方呎，4房4套間隔，每戶均設有花園及泳池等。全盤4座屋早前以11億元轉手，為今年最大豪宅交易，以總面積16986方呎計，平均呎價約64759元。根據土地註冊處資料，證實伯恩光學創辦人楊建文夫婦透

過公司名義購入。據悉，楊建文計劃購入作長線投資。

楊建文早年以28億元買入山頂普樂道1、3、5號屋地，擬重建自住，其後獲屋宇署准建3幢3層高洋房，物業仍在建築中。

另外，同樣活躍於本港樓市的老牌海味商庾柱林家族，新近以3.33億元沽出九龍塘

德雲道7號大屋，該屋實用面積6532方呎，呎價約50980元。

該屋樓高3層，實用面積6532方呎，現時由TOP SPRING HOLDING LIMITED持有，公司董事為庾柱林。庾柱林早於2008年以1.15億元購入該地，直至於2014年才建成現時的大屋，資料亦顯示大屋曾於2017年補地價1615萬元。

第一太平戴維斯：核心街舖租今年料跌5%

【大公報訊】港人近年來熱衷北上消費，本地零售業出現結構性改變，加上未來大量商場樓面落成，第一太平戴維斯預測，今年核心街舖及高檔購物中心的租金會下跌5%至10%。

該行香港商舖部資深董事陳澤鳴表示，特區政府正在實施振興本地零售業的舉措，包括擴大個人遊計劃和舉辦大型活動，以吸

引更多遊客。然而，這些影響需要時間才見效果。他預計2024年下半年或再長的一段時間內，本港零售市場要面臨本地和遊客消費模式結構性轉變的持續挑戰。

將有逾千萬呎商場落成

另外，直到2026年及以後，該行預料將有超過1000萬方呎的新商場落成，出現充裕

的新零售樓面；與此同時，本地及訪港人士消費下降，以及一些過度依賴疫情期間補貼的商家無法持續營運，將導致零售和餐飲業出現一波結業潮。核心街舖租金環比暫已下降1.8%，旺角更大幅下降5%；主要購物中心租金下跌3.4%。該行預測今年核心街舖和優質購物中心租金將下降5%至10%。

責任編輯：呂泰康

資料由客戶提供

推廣中華文化 助力社會共融 「中華文化體驗營」點燃少數族裔學童熱情

8月1日，葵青區——祖堯聚樂軒舉辦了「中華文化體驗營」開幕禮，持續整個八月的精彩活動正式啟動。是次活動得到民政事務總署社區參與計劃及政府資助計劃的支持，並邀得葵青區議員郭芙蓉、袁潤洪及黃俊揚出席。

此次體驗營的主要內容包括兩部分：「中華文化推廣之白鶴功夫班」及「中華文化推廣之少數族裔學好普通話培訓班」。活動由祖堯聚樂軒聯同香港永春白鶴拳研究會、巴基斯坦香港及大灣區總商會及香港普通話天地等機構共同合辦。

促多元共融發展

「中華文化推廣之白鶴功夫班」旨在通過永春白鶴拳的基本功及套路訓練，提升參與者的專注力、情緒控制、體能及身體協調，同時擴闊社交圈子、



▲少數族裔學童積極參與「中華文化推廣之少數族裔學好普通話培訓班」，並與嘉賓合影留念。

加強溝通能力，讓少數族裔學童更深入了解中華傳統文化的價值和精神。「中華文化推廣之少數族裔學好普通話培訓班」則致力為8至15歲的少數族裔學童提

供學習普通話的機會，促進社會和諧共融。

祖堯聚樂軒負責人表示，希望通過是次體驗營，能夠為少數族裔的小朋友

提供一個有意義且豐富的學習體驗，增強他們對中國傳統文化的認識和理解，並培養他們的身體素質、自信心和團隊合作能力。

潮總八月下旬舉辦2024孟蘭文化節

為弘揚中華優秀文化，傳承推廣國家級非物質文化遺產「香港潮人孟蘭勝會」，香港潮屬社團總會於2015年開始，連續舉辦六屆「孟蘭文化節」，通過將時代元素融入傳統模式，透過創新科技和潮流文化，展現孟蘭文化的時代魅力。潮總日前舉辦新聞發布會，發布2024年孟蘭文化節的活動詳情，2024年孟蘭文化節（第七屆）將於8月23日至25日在維多利亞公園一號足球場舉行。

出席新聞發布會的嘉賓有中西區民政事務專員梁子琪，非物質文化遺產辦事處總監（非物質文化遺產）何惠儀，香港文化古蹟資源中心主席黎穎詩，香港樹仁大學副校長陳蔭、田家炳孝道文化教研中心行政主任林浩琛等。

潮總主席陳振彬致辭表示，香港

潮屬社團總會作為全港一百多萬潮籍鄉親的代表團體，一直以來不遺餘力，把傳承中華優秀文化的潮人孟蘭文化作為己任。孟蘭文化是潮汕文化的「根脈」，弘揚和傳承孟蘭文化，可以匯聚廣大鄉親，從而凝成一股熱愛家園的巨大力量。未來，潮總將繼續支持特區政府依法施政，為建設繁榮香港貢獻力量。

潮總副主席兼孟蘭勝會保育工委員會主席胡炎松介紹了2024孟蘭文化節，他表示，今年的孟蘭文化節豐富多彩，亮點主題有：孟蘭百願，沉浸式互助體驗；九龍寨城孟蘭賽，快閃巡迴打卡點；功德神馬，收納孟蘭百願，呈金榜奏願景；孟蘭彩紮技藝展，抽紗公仔製作示範。此外，公眾還可以透過工作坊

和活動體驗，了解不一樣的孟蘭文化特色。工作坊有孟蘭紮作摺紙、孟蘭標品製作、手鈎花孟蘭文創、金榜題名書寫

體驗、孟蘭茶文化等。還有互動體驗：潮人學堂、孟聖選總理、盆供堆疊體驗、搶孤大布施等。



▲香港潮屬社團總會舉辦2024孟蘭文化節新聞發布會，賓主合影留念。