

撒辣後重現居屋短炒 三個月賺65萬

馬鞍山錦鞍苑2房連地價400萬易手 炒貴19%

樓市撒辣令投資者成本大減，個別獨具慧眼的炒家把握機會入貨，在淡市之中成功獲利，甚至連居屋也成為炒賣工具。市場消息盛傳，馬鞍山錦鞍苑一個2房單位剛以400萬元連地價易手，投資者3個月賬面速賺65萬元，有指該名炒家與區內一間地產代理公司的客戶經理同名同姓，不排除為行內人士，估計今次是撒辣後首宗短炒居屋賺錢個案。

大公報記者 林惠芳

消息透露，錦鞍苑C座中層10室2房單位，實用面積401方呎，享少許吐露港海景，投資者今年4月底以335萬元連地價購入，上月以420萬元放盤，持貨約3個月剛以400萬元賣出，實用呎價9975元。

資料顯示，上述投資者登記姓名與區內一間地產代理公司的客戶經理姓名一樣，料為同一人，現持貨僅約3個月轉售，賬面速賺65萬元，單位期內炒賣超過19%。

翻查成交紀錄，錦鞍苑同類單位於今年4月份造價逾400萬元，例如A座中層10室，實用面積401方呎，今年4月中旬以475萬元連地價賣出，實用呎價達11845元，較上述C座中層10室4月底造價高出140萬元或42%，反映該名投資者低價入市，造就今次短炒良機。

澄碧邨7年前拍賣貨 蝕5.4%

反觀市場上，有投資者數年前於拍賣場「撈貨」，持貨至今卻損手離場。消息指，「隱世小島」大嶼山澄碧邨5座高層B室，實用面積1240方呎，屬無契樓，單位於2017年推出拍賣，當年開價225萬元，每呎開價僅1815元，平絕全港私樓，吸引多組買家競逐，最終獲投資者力壓多名對手以370萬元購入，比開價搶高64%，一度創下該屋樓價歷史新高。不過，消息指，該名投

資者剛以350萬元沽出上址，實用呎價僅2823元，持貨7年賬面虧損20萬元，蝕幅5.4%。

隨著樓價回落，上車客選擇大增，曾經挾低門檻優勢的納米樓失去光環，連日來錄多宗蝕讓。消息指出，鴨脷洲南低層B室1房戶，實用面積320方呎，剛售488萬元，原業主9年前以665.5萬元一手購入，賬面貶值177.5萬元或26.7%，蝕幅為該屋苑入伙以來最多。

翰林峰開放式 持7年輪218萬

西營盤翰林峰5座低層D室開放式戶，實用面積230方呎，代理指以448萬元沽出，實用呎價19478元，原業主7年賬蝕218.1萬元，單位貶值32.7%。

美聯物業高級營業經理吳立輝稱，大埔白石角嘉熙9座高層J室1房戶，實用面積336方呎，獲「租轉買」人士以510萬承接，原業主4年賬蝕158.9萬或23.8%。

此外，將軍澳南豐廣場5座極低層A室，實用面積659方呎，消息指以640萬元易手，實用呎價9712元，為該屋苑8年來首次跌穿1萬元呎。世紀21家天下分行經理黎振傑表示，大角咀海桃灣3座中層D室，實用面積447方呎，成交價880萬元，原業主2019年以880萬入市，料蝕使費離場。

成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入價 (萬元)	持貨月數 (約)	賬面賺幅 (%)
元朗國華大廈高層E室	343	250	180.0	3個月	38.9
元朗水車館街東輝閣低層F室	284	288	237.5	3個月	21.0
馬鞍山錦鞍苑C座中層10室	401	400	335.0	3個月	19.4
天水圍嘉湖山莊樂湖居9座低層E室	448	380	320.0	3個月	18.8
荃灣環宇海灣5座低層D室	711	813	720.0	2個月	12.9
沙田第一城23座中低層H室	327	448	412.8	3個月	8.5
荔枝角美孚新邨5期蘭秀道11號低層D室	556	570	530.0	4個月	7.5



▲有投資者短炒馬鞍山居屋錦鞍苑，短短3個月速賺65萬。

啟德道重建地價分期付款 住宅分紅比例達三成

【大公報訊】市建局前晚突然落實招標的九龍城啟德道/沙浦道商住項目，發展商須以價高者得方式競爭，將來住宅及私家車位銷售收益若超出82.5億元後，該局可獲30%利潤分紅。商場及公眾停車位則基本上須共持10年才出售，其間該局可獲分30%租金收益。

因樓市逆轉及高息環境影響發展商的投資意欲，今次招標的啟德道項目，發展商雖仍以入標價高低決勝負，但該局則會分3期收取中標價金額，首兩期會在雙方簽署合作發展合約後21日內支付，金額不少於10億元，餘額則容許5年內付清，發展商可建議提前支付。

至於項目將來的利潤分紅方面，市建局要求住宅及商場分開處理。住宅及所涉私家住宅車位部分會出售，若賣樓收益超出82.5億元後，該局可獲30%利潤分紅。商場及公眾停車位部分，在落成後發展商需與該局共持作長線收租，首5年後發展商可提議市建局出售。若該局不同意，則共持10年後會嘗試出售。若不成功，再共持5年，其間雙方隨時再建議出售。15年後則必須招標出售，若都不成功，發展商便要「硬食」。在共持期間的所有租金收益，扣除開支後，發展商與市建局以七三分賬；將來出售後的收益亦是七三分。另市建局要求要有最多5000方呎商場樓面，租予受該局收購拆遷項目影響的商戶，以市價租用，租期最長為5年。

其士何文田新盤變陣 賣轉租每月1.6萬起

【大公報訊】樓市持續低迷，個別新盤變陣賣轉租。其士國際(00025)旗下何文田太子道西項目PRINCE WESIDENCE，早前原定招標發售，惟最新改變策略轉租，周內展開招租，月租約1.6萬元起。

其士集團物業發展部銷售及市場經理曾家進指出，PRINCE WESIDENCE提供58伙，1房至4房戶型，實用面積329至2528方呎。首階段先推1及2房戶，月租約1.6萬元起，呎租約51至69元。曾表示，因應市況變化以及區內租務需求龐大，索性放租，日後不排除連租約出售。該盤已取得滿意紙，現樓12樓全層共5伙正式開放預約參觀。

此外，宏安地產(01243)鯽魚涌FINNIE，示範單位昨日率先向傳媒開放，分別為1房連裝修及2房交樓標準單位，今日公布首張價單。

其餘新盤方面，超級豪宅續有承接。信置(00083)夥中電(00002)的何文田St. George's Mansions再錄成交，單位為3座2樓A，成交價7628萬元，實用面積2087方呎，4房雙套間隔，呎價36550元。據悉，買家為本地富豪家族。項目本月已售6伙，套現逾4.3億元。全盤累售60伙，總套現逾60億元，新地(00016)沙田瓏珀山以招標形式再售2伙，吸金4469.7萬元，11周內累沽共69伙，套現約13.5億元。

責任編輯：邱家華

特刊

資訊

傳遞正向思維 幫助青年追夢 「正向廿四味」順利舉辦

日前，由青少年發展企業聯盟主辦，民政及青年事務局、青年發展委員會、青年發展藍圖及政府資助計劃資助的「正向廿四味」活動順利舉辦，活動邀得人道工作者、十大傑出青年葉維昌為青年分享勇於夢想，並謹慎規劃實現的心路歷程。逾60名13至21歲的青少年參與了此次活動，通過「CEO秘笈」座談分享的形式，向青年傳正向思維、積極人生觀，並圍繞正向的廿四種人格強項，幫助青少年把穩職志方向，實現職業決策的自我效能。

青少年發展企業聯盟主席陳龔偉瑩表示，青少年發展企業聯盟由一群社會領袖聯同關心香港下一代發展的工商企業及社會團體，於2013年自發成立，旨在匯聚工商各界資源力量，建立一個培育青少年成長的開放平台，同時通過職場教育，配合並協助政府培育下代和解決跨代貧窮問題。「Y-WE我才有用」青少年工作體驗計劃是聯盟的核心項目，主要對象為16至20歲的基層高中生。計劃會按照他們的志趣和潛能，分配適合的職場工作，讓他們及早到職場實地體驗，接觸社會，擴闊視野，並將自身的知識與職業願景投放到實際職場，加深了解、發掘個人潛能和職志方向之餘，亦可提升自信，培養主動和盡責的工作態度，建立人脈，鞏固日後的就業能力，長遠加強向上流動力。

她希望，未來，聯盟將繼續以工商各界企業及機構作後盾，為更多基層青少年提供更多養分，進一步為他們尋找更多職場發展機會，並通過職場教育工作，幫助他們建立軟實力及就業力，緊貼經濟發展趨勢，增加向上流動的機會，從而達到協助政府解決跨代貧窮問題，培育發展下一代，建立人才資源之餘，亦代表聯盟對國家、社會和年輕人的承擔。



▲活動現場氣氛熱烈，導師、學生與嘉賓合影留念。

林焯瀚：與時俱進 提供專業服務 豐盛生活服務「一站式」服務市民

豐盛生活服務有限公司於2015年上市，經過策略性業務整合，現已建立了一個龐大的生活服務網絡，為各大企業及市民提供「一站式」解決方案，業務遍及中港澳。

建立專業企業文化 穩佔市場前列

豐盛生活服務有限公司執行副主席林焯瀚表示，「豐盛生活服務在豐盛企業集團優秀的管理團隊帶領下，培育了出色的員工及建立了先進的企業文化，並吸納了信譽良好、忠誠且不斷擴大的客戶群。這些都有助集團在保持經營業績可持續增長及加強商業合作的同時持續強化核心競爭優勢。我們一向非常注重服務質素，按照客戶的需要，在成員公司服務的種類及質量方面不斷與時並進。」

根據市場調查機構弗若斯特沙利文的報告，豐盛生活服務被評為物業及設施管理集團，在管理住宅物業和非住宅物業方面分別排名居首及第二；而其保險服務業務在本地保險經紀公司中名列首位；環境衛生服務、保安服務及機電工程服務在各自市場中排名第二。

貫徹「以人為本」榮膺「傑出董事獎」

豐盛生活服務榮獲由香港董事學會頒發「2023年度傑出董事獎」，其充分肯定了該公司成功實踐最佳的企業管治。林焯瀚表示，公司貫徹「以人為本」的

理念，超過24000名員工為不同客戶提供三大專業服務，包括物業及設施管理服務、綜合生活服務及機電工程服務，其中綜合生活服務涵蓋環保服務、清潔消毒、保安護衛、項目統籌、機電保養及保險顧問，全方位照顧客戶在日常生活的需求。一直以來，豐盛生活服務以展現良好的企業文化為業務亮點，林焯瀚分享三點指：「一是堅持實行安全健康及客戶契合的互動策略，並致力於提升職業安全健康和員工技能；二是以更好地理解持份者和客戶的需求和期望，確保我們在各個服務營運層面追求卓越；三是「以人為本」以強調員工培訓的重要，為員工提供不斷學習及不斷進步的機會，與企業一起成長。」

引入創新科技 增強企業優勢

林焯瀚致力帶領集團透過引入嶄新科技，以提升日常的服務及管理質素，其中包括引進人工智能系



▲豐盛生活服務引入創新科技及人工智能系統，有效提升整體服務效率及效益。



▲豐盛生活服務有限公司執行副主席林焯瀚。

統，例如智能辦公室、智能洗手間、電子人臉識別系統及實時工作監控系統，而透過物聯網技術，物管人員可利用手機系統更新巡邏狀況，以文字、聲音、相片或影片實時匯報事件，方便後台人員調配人手。同時更引進航拍機監測外牆及喉管漏水情況，減低入屋檢查的不便。

此外，豐盛生活服務的機電技術支援及維護服務將繼續開發「建築信息模擬」相關項目，結合現有數據化資產管理應用，讓新建及現有樓宇皆可運用此創新管理系統，林焯瀚相信，通過智能化服務及市場競爭力，能提高集團整體服務效率和效益。

發揚潮人精神 積極貢獻社會 潮總辦2024年度慶賀鄉彥晚宴

香港潮屬社團總會於日前舉辦慶賀晚宴，祝賀本年度榮獲特區政府頒授勳銜、獲委任為太平紳士及榮任本港六大慈善團體要職鄉彥。民政及青年事務局長麥美娟擔任主禮。該會主席陳振彬、監事會主席林建岳致辭，希望透過活動，把潮人服務社會和為善不甘後人的精神傳揚開去，促進社會更加包容和諧、繁榮穩定。

陳振彬、林建岳陪同麥美娟向出席的鄉彥頒發了祝賀狀，包括獲授勳及委任為太平紳士的鄉彥李德康、陳綺麗、馬介欽、羅曉楓、胡池、郭興坤、陳曉鋒、黃迪榮、謝曉東、莊展銘、曾倩冰、羅少傑、楊政龍；榮任六大慈善團體要職的鄉彥湯陳筠霖、周駿達、吳泰榮、陳施如、顏美斯。

陳振彬致辭表示，每年潮人都受到特區政府的讚揚和褒獎，多位鄉彥報效社會的仁心仁德和為善

先於他人的奉獻精神，是潮人的光榮。潮屬總會作為香港一百多萬潮籍人士的代表團體，積極服務全港十八區，為廣大鄉親與各界的交流提供了多方位的合作平台。林建岳致辭表示，要繼續發揚潮人精神，為香港「一國兩制」行穩致遠而努力。他感謝各位鄉彥多年來秉持的愛國愛港精神，為社會奉獻和服務的負責行為，成為廣大潮籍鄉親學習的榜樣。

麥美娟勉勵各位榮獲勳、獲委任為太平紳士及榮任六大慈善團體的精英，繼續發揚愛國愛港、勤奮奉獻精神，共同為香港繁榮穩定作出貢獻。該會常務副主席馬介欽作為受賀鄉彥代表致辭，他表示，潮屬總會作為香港一百多萬潮籍鄉親的代表團體，有愛國愛港愛鄉的優良傳統，匯集了各行各業的潮人精英，他們都是傑出的潮人代表和慈善工作

模範，要繼續秉持先賢長期服務社會，積極參與社會事務的優良傳統，為社會作出更大的貢獻。



▲潮總舉辦2024年度慶賀鄉彥晚宴，賓主合影。

資料由客戶提供