

收租投資者減持 兩房劈至778萬售

市場憧憬美國本月減息，樓市交投有望反彈，發展商紛紛部署推盤大計，連投資者亦伺機沽樓套現，一名持有逾十個單位收租的本地投資者，新近以778萬元沽出筲箕灣形薈兩房高樓底特色戶，單位於5年前以近1200萬元購入，賬面損失34.7%，以蝕幅計，為該屋苑歷來最大宗損手交易。

大公報記者 林惠芳

形薈五年貶35% 屋苑歷來最傷

消息透露，形薈2座極高層H室，擁特高樓底，實用面積433方呎，兩房間隔，於2019年5月斥1191.4萬元一手購入，當年呎價27515元，業主收租多年，最新月租約2.38萬元，惟近期決定沽樓，僅以1100萬元蝕放，短短一周即劈至778萬元沽出，實用呎價17968元，賬面虧損413.4萬元或34.7%，蝕幅為該屋苑歷來最大。

據悉，上述原業主為本地投資者，持有至少10伙收租，現正逐步減持，其中大角咀形品、星寓低層G室，實用面積338方呎，屬開放式戶，早於2012年以360萬元買入，新近以498萬元放盤，貼近銀行估價，但明言「價錢可以商量」，若以叫價售出，持貨12年賬面賺138萬元。



形薈2座極高層兩房戶設特高樓底。

最新二手蝕讓成交				
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入價 (萬元)	賬面蝕幅 (%)
筲箕灣形薈 2座極高層H室	433	778	1191.4	34.7
西灣河鯉景灣 逸華閣低層B室	573	655	940.0	30.3
屯門御半山 2A座中層C室	386	430	601.0	28.5
東涌映灣園 11座中層C室	563	558	678.0	17.7

鯉景灣655萬易手 低估價7.7%

另邊廂，港島東連環錄得損手，消息透露，西灣河鯉景灣逸華閣低層B室兩房戶，實用面積573方呎，成交價655萬元，實用呎價11431元，比估價低7.7%，原業主2019年以940萬元購入，賬蝕285萬元或30.3%，據悉，單位原定於下周拍賣，現提前出售。

利嘉閣地產聯席董事吳玉蘭稱，鯉魚涌康山花園6座中層B室三房戶，實用面積592方呎，自由市場叫價800萬元，減至700萬元連地價成交，實用呎價11824元，原業主持7年賬蝕130萬元。啟德有新盤劈價約兩成搶客，同區二手受波

及。消息指，啟德嘉匯3座低層F室，實用面積356方呎，近日降價181萬元，以539萬元易手，實用呎價15140元，原業主2017年以一約多伙方式，斥1525.2萬元買入同層兩個一房單位，平均每伙造價約762.6萬元，現率先賣出一伙，料賬蝕約223萬元。

御半山又見紅 五年虧損171萬

新界二手樓價持續受壓，屯門御半山再出現損手成交個案。祥益地產高級分行經理黃文樂表示，該盤2A座中層C室，實用面積386方呎，一房間隔，以430萬元易手，實用呎價11140元，

買家預期減息後樓價回升，所以偷步入市，原業主於2019年以601萬元一手購入，賬面蝕171萬元或28.5%。

中原地產高級資深分區營業經理蔡華航表示，東涌映灣園11座中層C室兩房戶，實用面積563方呎，剛獲投資者以558萬元購入，實用呎價9911元，原業主3年前678萬元買入自住，賬蝕120萬元或17.7%。

此外，世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳廣明苑B座中層15室，實用面積433方呎，以425萬元連地價賣出，原業主2016年8月以413萬元連地價購入，賬賺12萬元，惟扣除雜費料微蝕。

天璽·天趕下周上樓書 維港·雙鑽首批料141伙

【大公報訊】第三季尾新盤戰場啟德區戰火紅紅。新地(00016)天璽·天最快下周上樓書，緊隨開價，月內發售；中國海外(00688)維港·雙鑽有機會周內開價，首批推出141伙；毗鄰新世界(00017)等的柏蔚森今日公布新一輪銷售計劃。

新地代理總經理胡致遠表示，天璽·天由3座大樓組成，分低層及高層兩區，低至中層單位定命Elite Zone，分布各座的5至30樓，提供718伙，佔該期數的80%，涵蓋開放式至四房連工作間間隔，最細單位面積由250方呎起。該盤最快下周上樓書，緊接開放示範單位及開價，維持本月內開售，首張價單主打推出Elite Zone單位。

另一邊廂，維港·雙鑽示範單位昨日開放予傳媒參觀，意味銷售快馬加鞭。中國海外地產董事總經理游偉光表示，示範單位短期正式對外開放，最快周內推出首張價單，涵蓋不少於141伙。

嘉華國際(00173)夥中國海外及會德豐地產的啟德海灣，前日宣布變價後，再聯同代理推優惠。即日起至本月22日，經中原購買一手單位的首5名買家，可獲該行提供一年免費租務管理服務，每份價值1.36萬元。

尚柏快開價 供應112伙

其他新盤方面，麗新發展(00488)高級副總裁潘銳民表示，旗下元朗尚柏樓書閃電昨日上架兼同步開放示範單位，預計短期內公布首張價單及銷售安排，售價將參考同區市場。該盤提供112伙，實用面積265至494方呎。

此外，會地藍田KOKO ROSSO及KOKO MARE，落實周六推售31伙。另長實(01113)夥新地的屯門飛揚，落實周六推售6伙。



▲胡致遠表示，啟德天璽·天首批將會主打Elite Zone部分。

責任編輯：陳少文

興勝蝕讓西營盤酒店 意向價6億

【大公報訊】由興勝創建(00896)等6年前買入的西營盤干諾道西138號酒店項目THE CONNAUGHT，現以公開招標方式放售，意向價約6億元，截標日期為10月23日。

該酒店樓高約29層，總建築面積41705方呎，興勝等買入之後，於2019年完成翻新，現提供52間酒店房，原初以10億元放售，現落實目標價為6億元，即每呎約1.44萬元。興勝於2018年斥逾7億元購入該項目一半權益，換言之，今次是蝕讓放售。

另外，馬亞木家放售旺角東寶大廈地下113號連閣樓及115號連閣樓，總建築面積4121方呎，意向價約1.03億元。美聯旺舖營業董事林偉文表示，該舖位現由餐廳以每月約33萬元租用，以意向價計，回報率約3.8厘。

特刊

主辦機構：香港天津工商專業婦女委員會、粵港澳大灣區企業家聯盟、蔡冠深基金會、資助機構：活動獲民政及青年事務局和青年發展委員會合辦的「青年內地實習資助計劃」資助、YDC 青年發展委員會、政府資助計劃

民青局資助「港青天津實習計劃2024」圓滿舉辦 近百學生及家長出席畢業禮暨頒獎禮 分享實習喜悅



主禮嘉賓、主辦機構及支持機構代表、畢業學員和家長全體大合照。



民青局副局長梁潔正致辭。主辦機構代表及地召人蔡關穎琴致辭。



梁潔正頒發優秀實習生獎項予「新時代」、「新創建」及「新征程」的學員，由蔡關穎琴陪同。黃乙也頒發畢業證書予「新創建」的學員，由粵港澳大灣區企業家聯盟青年委員會秘書長關卓超陪同。



梁潔正主持畢業學員代表分享會。黃乙也頒發畢業證書予「新創建」的學員，由粵港澳大灣區企業家聯盟青年委員會秘書長關卓超陪同。

由香港特區政府民政及青年事務局和青年發展委員會合辦的「青年內地實習資助計劃」資助，香港天津工商專業婦女委員會、粵港澳大灣區企業家聯盟及蔡冠深基金會主辦的「港青天津實習計劃2024」已圓滿結束，日前於香港藝術中心舉行畢業禮暨頒獎禮，得到民政及青年事務局副局長梁宏正以及中央政府駐港聯絡辦青年工作部副處長黃乙也親臨主禮，近百名參與學員及家長出席，一同分享於天津實習的體驗。

「港青天津實習計劃2024」於5月份啟動，超過90名來自十多個本地、內地及外地的大專院校及中學生於6月至8月期間，分別以代表三個主辦機構的「新時代」、「新創建」及「新征程」組別到天津進行43天的實習。活動總召集人及三個主辦機構的代表蔡關穎琴代表致詞，並感謝「青年內地實習資助計劃」的慷慨資助，天津海外聯誼會、天津市青年聯合會、香港特別行政區政府駐天津聯絡處、天津市香港商會及環渤海企業家聯盟的支持，以及天津當地政府及相關機構大力協助，提供百多個實習崗位給學生選擇，使實習計劃及活動得以順利完成。

活動於下午舉行，三個組別的學員代表作分享，由粵港澳大灣區企業家聯盟青年委員會執委梁穎雯主持，學員都認為此次經驗十分難能可貴，令他們更了解在內地工作的情況，為將來的事業規劃打開更多出路。之後由黃乙也頒發畢業證書，並由蔡關穎琴、梁穎雯、香港天津工商專業婦女委員會主席李惟瑋及香港天津聯誼會副會長兼秘書長關卓超陪同。為了嘉許於活動中表現出色的學員，每組別均有三位獲優秀實習生獎項，並由梁宏正頒發，蔡關穎琴陪同。

天津是內地最早開放及最多租界的海港城市之一，天津的中西醫結合醫院普遍，名醫名藥眾多，科創產業亦高速增长。「港青

天津實習計劃2024」的學員，都獲主辦方根據他們的興趣、志願和學術修讀情況，為他們配對最適合的實習崗位，覆蓋醫護、法務、地產建設、金融財務、文化教育及新媒體等多個行業。

除實習外，主辦方還安排學員參觀了大興機場、天津職業大學、天津濱海圖書館、北塘古鎮、李叔同故居、天津古文化街、天津數字藝術博物館、天津張園紀念館、天津廣東會館、天津自然博物館、天津博物館、天津意式風情區、天津之眼、曹禺故居紀念館、天津康潔漢沽鹽場、天津新松機器人自動化公司等不同地方，讓學員們進一步了解天津的歷史文化內涵及最新發展。臨近端午節，學員們更可親手包粽子及品嚐，提前感受到端午節的節日氛圍。

蔡關穎琴和其他主辦單位代表於7月份親赴天津，探訪實習學員，並在當地舉辦座談會，讓學員分享實習體驗和感受，聆聽領導們的勉勵。他們隨後到不同提供實習崗位的企業考察，了解學員的實習環境和表現及聆聽他們的體驗心聲。學員們均表示在實習工作中，學到書本以外的知識和經驗，而上司和同事都非常友善，不時得到親切的指導和關心，令他們在快樂中學習和汲取工作經驗。

蔡關穎琴表示：「我要稱讚所有完成六個星期去天津企業實習的畢業生的努力和適應力，能夠融入天津的生活及工作環境，在實習崗位上勤奮學習及表現優異，我們選出其中幾位獲得『優秀實習生』獎項，恭喜所有的畢業生和得獎者。我們希望每一位學員藉着在此次實習中所獲得豐富而難能可貴的經驗，能應用於未來的學術和職業道路上，共同為香港和國家的進步與發展作出貢獻。」



天津領導、主辦機構代表和90多名學員在天津舉行座談分享會。曹禺故居紀念館。天津意式風情區。天津濱海圖書館。天津廣東會館。學員在天津包粽過端午。