

# 上車盤蝕讓 屯門時代一年貶值14%

**二手成交** 踏入蛇年股市持續造好，惟樓價反彈乏力，上車盤蝕幅驚人，屯門時代廣場有一房戶僅以272萬元賣出，原業主持貨不足1年，賬面損失43萬元；同區納米盤菁雋有一手業主更賬蝕近三成離場。

大公報記者 林惠芳

節日氣氛消散，二手睇樓回升，加上股市強勢，準買家加快入市，惟蝕讓仍主導大市。消息指，屯門時代廣場E座低層7室，實用面積272方呎，成交價272萬元，實用呎價1萬元，原業主去年3月斥315萬元入市收租，持貨只有約11個月，賬面損失43萬元，期內貶值13.7%。

## 「龍床盤」菁雋六年損手84萬

被喻為「龍床盤」的菁雋再錄損手，代理透露，該廈高層5室，實用面積167方呎，剛以218萬元轉售，實用呎價13054元，原業主於2019年7月斥302.4萬元一手購入，現賬面虧損84.4萬，蝕幅約28%。

粉嶺高爾夫·御苑有一手業主蝕幅更超過三成。消息指出，高爾夫·御苑7座低層G室開放式單位，實用面積280方呎，原業主早於2017年5月以452.33萬元向發展商購入，早前以368萬元放盤，近日降價至288萬元沽出，實用呎價10286元，持貨近8年賬蝕164.33萬元，單位貶



▲屯門時代廣場有業主持貨不足1年沽樓，賬蝕逾一成。

值36.3%。沙田亦有上車盤蝕離場，中原地產高級分行經理姚枝榮表示，河畔花園A座中層07室兩房戶，實用面積242方呎，議價至323萬元沽出，實用呎價13347元，原業主於2021年10月「樓市大時代」期間以488萬元購入，持貨超過3年，賬面勁蝕165萬元，單位貶值33.8%。

## 藍澄灣兩房劈價至473萬止蝕

中原地產高級資深分區營業經理許偉業表示，青衣藍澄灣2座低層F室，實用面積488方呎，兩房間隔，累減107萬元，以473萬元沽出，實用呎價9693元。據悉，買家為「90後」年輕人，原業主2019年以600萬元入市，持貨約

最新上車盤蝕讓成交				
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入價 (萬元)	蝕幅 (%)
粉嶺高爾夫·御苑 7座低層G室	280	288	452.33	36.3
沙田河畔花園 A座中層07室	242	323	488.00	33.8
屯門菁雋高層05室	167	218	302.40	27.9
青衣藍澄灣2座低層F室	488	473	600.00	21.2
屯門時代廣場E座低層7室	272	272	315.00	13.7
筲箕灣廣場 2座麗怡苑高層F室	337	350	386.00	9.3

大公報製表

6年，賬面蝕127萬元或21.2%。港島東有上車盤業主蝕約一成離場，美聯物業高級區域經理周永業表示，筲箕灣廣場2座麗怡苑高層F室，實用面積337方呎，獲用家以350萬元入市，實用呎價10386元，原業主早於2013年10月以386萬元購入物業，惟賬面仍蝕36萬元，物業貶值9.3%。

此外，中原地產區域營業經理鄭俊輝表示，柴灣杏花邨錄蛇年首宗成交，為15座頂層複式單位，實用面積888方呎，連裝修，望海景，略減5%以1093萬元成交，實用呎價12309元。買家為區內換樓客，原業主於2010年以850萬元購入單位，持貨約15年，賬面獲利243萬元，單位升值28.6%。

## 皇都暫收3600票 最快周末首輪賣

【大公報訊】有望成為蛇年首個開售新盤的新世界(00017)北角皇都，最快本周末首輪公開發售，該盤暫收逾3600票，以推出兩張價單共143伙計，超額認購24倍。

新世界營業及市務(特別項目)部總監何家欣表示，皇都自上周六開放示範單位及收票，至今已錄逾3600個認購登記。入票人士中約半數是本地客，近半為內地客，其餘為新加坡等海外人士。該盤最快今日公布首輪銷售詳情，本周末發售。

皇都首張價單推88伙，平均折實呎價18540元；第二張價單推55伙，平均折實呎價18998元。另外，該盤32樓B2室四房戶，實用面積1246方呎，連雙車位以4554.57萬元招標售出。該盤以招標方式共售出14伙，套現近5.5億元。

## 綫外4278呎大宅1.85億成交

此外，嘉里建設(00683)旗下九龍龍駒道綫外，以招標售出5座1樓A室連裝修大宅，實用面積4278方呎，附255方呎前庭，四房四套另雙工人房間隔，連雙車位成交價1.85億元，呎價43245元。該盤累售約33伙，套現逾9億元。

另建灝地產現開放赤柱ONE STANLEY共22個分層單位予公眾預約參觀外，又安排第6座地下B室連花園單位，於本周五以招標方式出售，單位為三房一套連儲物室間隔，實用面積1097方呎，連339方呎花園。



▲何家欣(右二)稱，皇都最快今日公布首輪銷售詳情。

責任編輯：陳少文

## 富臨主席放售大圍全幢工廈 意向價7億

【大公報訊】港股氣勢如虹，投資者趁機放售物業，由富臨集團(01443)創辦人兼主席楊維或相關人士持有的大圍成運路2至8號橙色空間全幢工業大廈，委託世邦魏理仕招標出售，截標日期為4月9日。據悉，物業意向價約7億元，較2013年購入價4.98億元，高約2.02億元或40.6%。

世邦魏理仕香港資本市場部執行董事兼主管甄浚岷表示，橙色空間樓高9層，總建築面積

約23.6萬方呎，物業設有三塊大型廣告牌，目前由大廈知名租戶使用，分別為電動車龍頭比亞迪及國際網購轉運商Buyandship。

## 永倫出售力寶中心舖 索價4.5億

另外，最近不斷放售物業的永倫集團，現以公開邀約方式出售金鐘力寶中心1樓4號舖、閣樓1層1號單位及閣樓2層部分，總建築面積約28712方呎，下月18日截止。第一太平洋戴斯投

資部首席資深董事溫武忠表示，業主意向價約4.5億元，連租約出售，現租戶為中信銀行(國際)，月租約150萬元。另物業的設備及裝修，適合作為教育機構、金融機構或跨國集團之用，也可作長線收租或自用物業。

資料顯示，該舖曾由鄧成波家族持有，於2012年以約5.29億元售予胡應湘太太，永倫則在2017年斥約7.3億元購入，持貨近8年，現蝕讓放售，以意向價計，蝕幅約38%。

### 特刊

政府計劃展開下一階段控煙措施，以多管齊下的方式抑制煙草的廣泛流行，保障公眾健康。香港吸煙與健康委員會(委員會)聯同香港大學學者建議政府立法全禁加味煙，即涵蓋添加所有口味包括薄荷在內的吸煙產品，以至任何可添加味道至捲煙的配件等，同時盡快進一步禁止以任何形式管有另類吸煙產品，保障市民免受煙草危害，長遠達至無煙香港。根據委員會及香港大學的相關控煙調查研究，青年和女性吸加味捲煙比率較高，尤其是15至29歲女性吸捲煙者當中有近九成吸加味煙，而煙草產品的調味劑增加吸煙者成癮度，令吸煙人士更難成功戒煙。調查亦顯示有逾七成市民支持禁止加味煙草產品，且比率持續上升。



▲香港吸煙與健康委員會與香港大學學者建議政府立法禁止任何可添加味道至捲煙的配件等。

# 加味煙毒害青少年和女性 立法禁止以保障公眾健康

委員會主席湯修齊表示：「加味捲煙增加青年吸捲煙者成癮度，令他們更難戒煙。長遠而言，加味煙是降低本港吸煙率的一大障礙，無疑為公共衛生帶來隱憂。委員會建議政府盡快禁止加味煙，並實行多項短、中、長期的控煙措施，強而有力地遏止煙禍蔓延，保障香港市民健康。」

## 市民支持禁止加味煙比率持續上升 反映立法具逼切性

委員會委託香港大學於2024年1月至5月期間進行的控煙政策調查發現，近一半現時吸煙者吸加味捲煙，比率在青年和女性吸捲煙者中較高，特別是15至29歲女性現時吸捲煙者中逾86%吸加味捲煙，是所有年齡層中最高的組別。在捲煙中加入口味會增加青年吸捲煙者的成癮度，調查發現有近4成吸加味捲煙的青年達中度至重度上癮，比率較吸原味捲煙的青年(16.7%)高逾1倍。調查亦顯示，現時青年加味捲煙吸煙者較大機會同時使用另類吸煙產品(包括電子煙、加熱煙)和水煙。

香港大學護理學院教授王文炳教授表示：「加味煙令青年和女性墮入糖衣毒藥的陷阱，令吸煙者對特定口味或品牌產生偏好，增加他們開始吸煙、成癮和持續吸煙的可能性。根據調查，超過七成市民支持禁止加味煙草產品，且比率持續上升，充分表明社會對禁止加味煙的支持度和立法逼切性。」

香港大學於2022至2023學年進行有關中小學生吸煙情況的香港學校吸煙與健康調查(港大調查)。港大調查發現加味煙容易令青

少年繼續吸煙，曾吸捲煙的中學生當中，第一口煙為加味捲煙的學生，相比第一口煙為原味捲煙的中學生，日後成為每日吸煙者的機會增加2.7倍。香港大學護理學院助理教授張懿德教授表示，結果清楚顯示加味煙使青少年上癮，令他們有機會成為未來的潛在每日吸煙者。如果政府不介入，情況將可能不斷惡化，讓青少年置身於危險之中。

## 水煙環境驗出多項有害物質 酒吧員工顧客一同受害

水煙日益受到年輕人及女性歡迎，惟其禍害卻往往被輕視。香港大學護理學院助理教授李廷宰及團隊走訪位於五個吸水煙熱門地區的酒吧，發現無論平日或周末，提供水煙的酒吧環境中的微細懸浮粒子，均驗出遠超有害水平，周末平均為每立方米1,247微克(最高達到每立方米5,331微克)，相比美國國家環境保護局定義的有害水平(每立方米225.5微克)超出逾4倍(最高則逾22倍)。

李廷宰表示，在是項調查中的酒吧，其空氣中含有高致癌化學物的多環芳烴及甲醛。多環芳烴致癌性最強，被列為一級致癌物的苯並(a)芘(Benz[a]pyrene)驗出最高的含量濃度超出歐盟空氣品質標準逾12至27倍。長期暴露於有害的環境中，吸食水煙者增加患上呼吸系統疾病、肺癌、皮膚癌、心血管疾病及傳染病的機會。吸食水煙除了損害吸煙者自身健康外，酒吧員工的健康同樣受危害。另有調查也發現，有提供水煙的酒吧員工尿液中的苯並(a)芘含量是水煙吸食者之四倍以上。

委員會總幹事黎慧賢則指出，現時已有超過40個國家或地區，包括加拿大、英國及歐盟國家已立法，禁止包括薄荷煙在內的加味煙。惟已實施加味煙禁令的英國，煙草商透過推出外置的加味配件，讓吸煙人士自行繼續在吸煙產品中加入味道，令吸加味煙的人數增加。委員會建議政府立法禁止加味煙時，涵蓋所有加味吸煙產品，以及包括薄荷在內的所有口味，以至任何可添加味道的配件等，堵塞所有潛在煙草禍害。

委員會一直支持政府的控煙工作，並積極鼓勵社會各界攜手支持加強控煙措施，預防青少年開始吸煙，進一步降低本港吸煙率，循序漸進地達至無煙香港。

## 逾七成市民支持禁止加味煙草產品 且比率持續上升



資料來源：控煙政策調查2024

(特刊)