

新盤搶客兼投資市況差 二手蝕讓潮未止

奧運站豪宅3000萬沽 4年蝕近15%

隨著買家人市意欲下降，本月二手蝕讓成交增多，一些在高位入市的業主更要面對蝕幅加劇。其中，奧運站帝峯·皇殿有大單位業主剛劈價沽樓，連使費勁蝕近500萬元；香港仔登峰·南岸納米樓4年樓價跌幅更逾13%。業界指，美國債務上限問題懸而未決，影響市場投資氣氛，加上多個新盤搶客，短期內二手將維持鞏固。

大公報記者 林惠芳

奧運站一帶屋苑樓價向來堅挺，惟樓市淡風下，區內私樓亦告失守，其中帝峯·皇殿剛錄本月第2宗蝕讓。消息指，該屋苑6座高層A室，實用面積1015方呎，採3房套間隔，減價至3000萬元賣出，實用呎價29557元。資料顯示，原業主於2019年初以3280萬元買入，持貨逾4年轉售，賬面貶值280萬元或8.5%，連同釐印費及佣金等支出，估計實際虧損逾480萬元或14.6%。

港島上車盤再錄損手成交。代理透露，香港仔田灣登峰·南岸中層C室，實用面積254方呎，為1房間隔，成交價485萬元，實用呎價19094元；原業主於2019年5月以558.5萬元二手買入上址，持貨4年轉手，賬面虧蝕73.5萬元，蝕幅達13.2%，連同使費料損失逾100萬元。

嘉薈軒凶宅下層輸290萬離場

曾發生轟動全港雙屍命案的灣仔嘉薈軒，事故單位對落一層錄蝕讓，物業為高層單號室，實用面積593方呎，消息指放盤1年共劈價350萬元，終以1000萬元易手，實呎16863元，較2015年買入價貶值180萬元或15.2%，連使費料虧損約290萬元。

新界二手蝕不停，全屬4年前高位入市。其中，屯門掃管笏上源1B座中層F室3房戶，實用面積737方呎，劈穿

800萬元以755萬元賣出，實用呎價僅10244元，料為屋苑呎價新低；原業主於2019年6月以856.8萬元一手買入，現賬面虧損101.8萬元，單位4年貶值11.9%，連使費料蝕超過140萬元。

世紀21高級分行經理袁麗詩表示，沙田第一城50座中層A室，實用面積284方呎，以507萬元成交，原業主2019年入市，賬面虧蝕18萬元。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗漆柏9座低層K室套3房戶，實用面積773方呎，成交價815萬元，較4年前入價略高3萬元，屬明賺暗蝕。

此外，晉誠地產高級營業經理呂宗霖表示，深井海韻臺高層A室複式戶，實用面積1206方呎，劈穿1000萬元剛以968萬元賣出，實用呎價僅8027元，較銀行估價1235萬元低逾21%。

美聯：周末睇樓量連跌5周

展望後市，美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，美國債務上限問題懸而未決，拖累港股創今年新低，影響投資氣氛及買家信心。而且，多個新盤魚貴爭推，令市場購買力流向一手市場，料二手難免受到影響，相信短期內二手維持鞏固。據該行統計，全港15個指標屋苑本周末的預約睇樓量錄約361組，按周回落約5%，睇樓量已經連跌5周。



▼奧運站帝峯·皇殿本月已錄2宗蝕讓成交。

最新二手損手成交

單位	實用面積（方呎）	成交價（元）	買入價（元）	買入年份	備註
奧運站帝峯·皇殿6座高層A室	1015	3000萬	3280萬	2019	單位4年貶值280萬
香港仔登峰·南岸中層C室	254	485萬	558.5萬	2019	單位4年貶值13.2%
屯門上源1B座中層F室	737	755萬	856.8萬	2019	單位4年貶值11.9%
沙田第一城50座中層A室	284	507萬	525萬	2019	單位4年貶值3.4%
元朗漆柏9座低層K室	773	815萬	812萬	2019	單位4年升值3萬元，連使費料蝕約36萬
灣仔嘉薈軒高層單號室	593	1000萬	1180萬	2015	凶宅對落一層，單位7年貶值15.2%

大公報記者整理

CCL連升三周 累漲1.7%

【大公報訊】二手樓價爭持，中原城市領先指數CCL最新報167.91點，按周升0.68%，連升三周共1.71%，今年累計升幅逾7.1%。中原地产研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映5月1日至5月7日市況，即美國聯儲局加息當周，由於美國議息前，本港銀行率先調高按揭現金回贈優惠，抵銷部分加息的影響，加上市場憧憬加息周期結束，令樓價短暫回穩。

楊明儀續說，近日港元拆

息高企，銀行資金成本壓力增加，本港利率有機會再上調，對二手樓價的影響將於6月中旬公布的CCL才開始反映。綜觀八大指數，反映豪宅的大型單位指數按周升0.23%，連升三周累漲1.87%；中小型單位指數按周升0.77%，連升三周共1.68%。四區指數齊升，港島區二手指數按周升1.48%，連升三周共3.15%，九龍、新界東及新界西樓價指數分別按周上升1.32%、0.42%及0.21%。

University Hill再售8單位

【大公報訊】新地（00016）的University Hill日前完成促銷攻勢，昨日再售出8個單位，其中4個是以招標方式售出的2至3房連花園或天台單位，實用面積由404至574方呎，成交價834.8萬至1168.4萬元。新地代理總經理陳漢麟表示，下周公布售價及開放示範單位的屯門NOVO LAND第2A期，發展商應會提供傢俬優惠套餐。

另恒地（00012）昨日安排One Innovalle第3期D及E座共39個於下周一（29日）起招標出售，截標日期為6月30日。而萬科香港亦委託利嘉閣獨立銷售深水埗連方I，同時公布該盤5至22樓16個H室的售價，並安排其中9個於下周一以先到先得方式發售；該16個單位的實用面積均為232方呎，定價由550.4萬至672.1萬元。

責任編輯：呂泰康

特刊

孫中山紀念館「水木湛清華」——從朗誦認識清華

多校學生深情朗誦清華學人朱自清、聞一多作品

孫中山紀念館近日舉辦「水木湛清華」——從朗誦認識清華活動。活動邀得香港大學中文學院名譽教授、香港中文大學歷史系客席教授丁新豹和聖保羅書院圖書館主任顏加興任主禮嘉賓，並由教育局推薦的四間小學多名學生，即場朗誦早期清華學人創作的文學作品。



▲聖公會仁立紀念小學三位學生示範三人合誦。



▲▲保良局蔡繼有學校三位學生現場表演獨誦。



▲丁新豹（左二）與保良局香港道教聯合會圓玄小學師生合照。



▲顏加興（右二）致送紀念品及感謝狀予香港普通話研習社科技創意小學師生。

活動的開始，丁新豹向到場的來賓、學生介紹了清華大學的歷史概要，細致生動地講解了清華自庚子年起至近代的發展歷程。顏加興則向大家介紹了當日學生朗誦的誦材，其中包括朱自清、聞一多兩位當代作家的多篇作品，並對此二人的生平與文學創作特點作精彩又有趣的分析。隨後，保良局香港道教聯合會圓玄小學的蔣瑛頤朗誦朱自清作品《匆匆》，林卓賢與吳顯謙朗誦了聞一多的《也許》；保良局蔡繼有學校的張鈺涵、李昱堉、孫從心分別朗誦了聞一多的《書桌》、朱自清的《荷塘月色》以及《春》（節選）；香港普通話研習社科技創意小學的黃梓墨與張靖潔朗誦了朱自清的《冬天》；聖公會仁立紀念小學的陳知涵、蔡靖瑤及鄭劍軀朗誦了朱自清的《春》（節選）。



予顏加興。▲丁新豹（左一）致送紀念品。

丁新豹：學習「自強不息 厚德載物」的清華精神

丁新豹在接受專訪時表示，清華大學自成立之初便是中國大學中的佼佼者，其誕生於國家積貧積弱的時期，扛起了民族復興的重擔。他特別提到了清華大學「自強不息 厚德載物」的校訓，從中可以看出清華大學不只強調努力學習知識的重要性，更加重視對學生品格的培養，真正的融合了舶來的西方思想與我國的優秀傳統文化，這也正是清華大學一百多年來始終保持生機與活力的根本原因。此外，他還提到除了朱自清與聞一多，任教清華的國學大師，例如梁啟超、陳寅恪、王國維和趙元任等博學鴻儒，為國家培養了許多專家學者，這些清華大師的作品更深深影響了幾代中國人，早已成為了國人精神家園的一部分。他希望香港的中小學生用心學習清華學人的佳構鉅著，體會當中的偉大精神。

顏加興：讀大師作品 品時代精神

顏加興在接受專訪時表示，他曾在清華進修普通話課程，因此他對清華有着較為直觀的認識和深厚的感情。清華大學風氣開放包容，老師們學識淵博且對學生們循循善誘，給他留下了很深刻的印象。同時他提到，中小學生朗誦學習朱自清與聞一多二人的作品時應從兩

個方面入手。其一是從篇章的內容入手，二人的作品都是經得起時代考驗的偉大作品，其獨樹一幟的散文、詩歌寫作手法及對於修辭的巧妙運用十分值得中小學生學習。他們的作品已納入到兩地中學生的教材之中，為語文文學教育作出了重大的貢獻。其二是從文章中的時代精神入手，朱自清與聞一多不僅具有十分深厚的文學功底，還懷有高尚情操，在他們身上可以看到中華民族的優秀道德傳統與濃烈的家國情懷，這些精神必將長存於世，歷久不衰。

參賽學生：學習文學作品 結識清華大學

保良局蔡繼有學校的張鈺涵、李昱堉、孫從心三位同學表示，這次活動對他們來說是一次難忘的經歷，亦在此次活動中收穫了許多。首先在活動的前期準備中，他們通過查閱資料了解了許多清華大學的歷史故事，知曉了清華大學為社會培養出了許多人才，始終是社會進步的中堅力量，這讓他們對清華大學無比嚮往。他們也會向那些優秀的清華畢業生學習，將來為國家與社會作出貢獻。其次，這次活動讓他們對朗誦文章有了深入的理解，亦對文學產生了濃厚的興趣。同時，在活動中與其他各校同學的交流讓他們結交了許多志同道合的朋友，有了互相學習進步的機會。

（特刊）