



# 天巒洋房持十四年輸1100萬 蝕幅33%今年屋苑新高

## 元朗細價樓趁旺市止血 至少6宗損手成交



元朗區於減息後累錄10宗二手買賣，當中6宗屬蝕讓。圖為尚悅·嶺外觀。

及時止損

香港銀行今年兩度減息，激起用家入市意欲，惟不少蟹貨業主趁機賣樓止蝕，導致減息後損手成交頻仍，其中上水天巒有洋房劈至2258萬元賣出，原業主持貨長達14年，賬面仍蝕逾1100萬元，為該屋苑今年最大宗蝕讓；數年前掀破頂潮的元朗及屯門細價樓，陸續有業主見交投轉旺止損沽樓，其中元朗於過去周末至少錄6宗損手成交。

大公報記者 林惠芳

消息指出，天巒庫爾大道單號屋，實用面積2018方呎，業主早於2010年10月向發展商一手購入，當年造價達3370.75萬元，實呎達1.67萬元，惟近年有意沽貨，可惜放盤多時乏人問津，一減再減終以2258萬元賣出物業，實用呎價11189元，原業主持貨長達14年，賬面仍蝕1112.75萬元，蝕幅達33%，無論蝕讓金額或幅度，均為該屋苑今年最大宗。

### 尚悅·嶺267呎戶 6年跌價25%

除了豪宅外，上車盤亦難獨善其身。中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗區於過去3日暫錄10宗二手買賣，當中有6宗屬於蝕讓，包括尚悅·嶺2座中層E室1房單位，實用面積267方呎，原業主於2018年11月以411.2萬元一手買入，現以309萬元沽出，實用呎價11573元，賬面蝕102.2萬元，單位6年跌價25%。

消息謂，屯門上車屋苑慧豐園5座低層E室，實用面積567方呎，剛以489.8萬元易手，實用呎價8638元，原業主2017年10月斥600萬元購入，現轉售賬蝕110.2萬或18.4%。

晉誠地產高級營業經理鄧錦雄表示，青龍頭豪華花園19座低層C室連車位，面積792方呎，獲外區租客以590萬元吸納，實呎7449元，原業主持貨

8年微蝕5萬元。

個別筭盤吸引投資者承接。中原地產高級分行經理王春江稱，荃灣綠楊新邨S座高層6室2房戶，實用面積445方呎，減價8%以505萬元沽出，買家為投資者，見港銀減息即購入上址，原業主持貨僅2年，賬面蝕95萬元，單位貶值15.8%。

新界東亦有業主趁交投轉旺止蝕，世紀21奇豐區域經理莊瑞生透露，馬鞍山泓碧3座高層L室2房戶，實用面積483方呎，原業主1個月前以680萬元蝕放，剛減至633萬沽出，實用呎價13106元，較2019年4月一手購入價806.8萬元，虧本173.8萬元。

### 西營盤264呎戶 5年貶值30%

細單位劈價潮蔓延至市區，消息指出，西營盤63 POKFULAM 第1座高層H室，實用面積264方呎，成交價570萬元，實用呎價21591元，原業主2019年斥812.8萬一手買入，單位5年貶值242.8萬或29.9%。

此外，紅磡何文田山畔2座中層B室2房單位，實用面積764方呎，消息指1298萬元賣出，實呎16990元，原業主2015年以約1799萬元入市，持貨9年賬面損手約501萬元，單位期內貶值約28%。

## 大鴻輝放售灣仔巨型地舖 市值7億

【大公報訊】特區政府放寬各類物業按揭限制，以及銀行已連環減息，投資者欲趁機減持套現。其中大鴻輝集團便積極放售物業，最新所持逾16年的灣仔巨型地舖，以現狀連租約放售，市值估計約7億元。

巨舖位於灣仔軒尼詩道71至85號及駱克道72至86號熙華大廈地下A1號地舖及其外牆，建築面積約13266方呎，處3面單邊位置，門面闊約200呎。第一太平戴維斯大中華首席執行官李偉文表示，業主對物業並無意向價，最新估價約為7億元，業主接受買家議價。物業由滙豐銀行承租此物業超過20年，並且剛完成續租，每月租金收入約183萬元，租金回報率約3.1厘。

資料顯示，大鴻輝早於2008年初斥約3.95億元購入熙華大廈地下A1、A2、A3及A5號地舖，去年初曾以



灣仔軒尼詩道及駱克道交界巨型地舖在市場放售。

9100萬元售出其中A2號舖，A3號舖則叫價約1億元放售。除該巨舖外，大鴻輝日前同樣以現狀連租約方式，放售中環皇后大道東122至126號尚至醫療大樓全幢商廈，該物業現時所有樓面全數租出，每月總租金收入約368萬元，其中銀行及醫療機構是兩大主要

租客。

### 波叔家族減價48% 重推尖沙咀商廈

此外，鄧成波家族再次放售尖沙咀金巴利道80號全幢商廈，市場估計市值約2億元。該商廈現樓高14層，建築面積約19923方呎，其中商舖部分約3500方呎，現由食肆承租；1樓至12樓為持牌旅館，提供45間客房，買家購入後，已可即享租金收入。若改裝為學生宿舍，相信更可提高租金收入。該廈將以現狀及連現有租約出售。而該廈佔地約1898方呎，重建地積比率最高為12倍，最多可建建築面積約22776方呎。

資料顯示，物業曾於2020年底放售，當時市值約3.88億元，現再放售已跌價約48.5%。該家族於2018年斥約3.3億元購入該廈，若真以市值2億元售出，賬面要蝕約1.3億元。

## 灝景灣筭盤2小時10組客睇樓

【大公報訊】銀行減息後，上車客置業信心增強，二手市場再現排隊睇樓潮，青衣灝景灣一個優質高層2房筭盤，短短2小時吸引10組客排隊等候參觀，並獲3組客出價爭購，最終獲分支家庭以710萬元購入。

美聯物業高級分區營業經理蘇順

華透露，上述單位是灝景灣9座高層G室2房戶，實用面積499方呎，業主去年初開始放盤，最近因應市況逐步降價，最新叫價由880萬減至738萬元，短短2小時內吸引10組客排隊睇樓，然而競價時段仍繼續受到壓價，其中3組客同時還價，獲區內分支家庭議價至710萬元承接，造價較銀行估值低

50萬或6.6%，實用呎價14228元，原業主於2014年10月以628萬元購入，單位10年升值13%。

另外，市場消息稱，藍田麗港城呎價跌穿9000元，成交是17座極低層G室，實用面積517方呎，作價450萬元，實用呎價僅8704元，重返2013年水平。

責任編輯：邱家華

特刊

# 篤行實幹擔使命 招商局港口錨定高質量發展新征程

作為首開香港上市先河的紅籌公司，招商局港口控股有限公司已在香港資本市場走過三十二年的光輝歷程。

2023年，招商局港口共完成集裝箱吞吐量13748萬標準箱，完成散雜貨吞吐量5.57億噸，業務量在全球港口運營商中處於第一方陣，持續向「高質量的世界一流港口綜合服務商」邁進。

2024年，招商局港口在MSCI的ESG評級由BB級提升至BBB級，成為A股和港股港口上市公司MSCI ESG的最高評級；並在「2024第十四屆香港國際金融論壇暨香港國際ESG榜單年度評選」中榮獲「最佳ESG先鋒獎」。

## 一、和諧共生，做綠色生態港口守衛者

招商局港口持續推進碳達峰、碳中和目標，優化內部環境管理體系，並堅持動態開展環境監測和評價工作。

在斯里蘭卡，招商局港口成立「人象和平基金」，並建設5.8公里長的懸掛式防護網，同時修建社區圍欄，保障60多戶村民正常生活。

在多哥，招商局港口不僅召集起專業團隊共同制定和實施海龜保護計劃，還建造用於巢穴移植的孵化場。同時，通過與多哥環境和森林資源部合作，累計種植45256棵紅樹，面積約20.8公頃，以保護海岸帶生態環境。在巴西，招商局港口也開展了卓有成效的海龜和紅樹林保護工作。



海龜保育行動

## 二、品牌引領，打造可持續發展影響力

基於在全球六大洲的網絡布局和志願者隊伍優勢，招商局港口通過「招商港口全球關愛行」公益項目體系，開展一系列人才培養、價值分享、教育醫療和民生救助公益項目。

在國內，招商局港口已開展第十三屆招商局C BLUE優才計劃遠航班，為世界各國的泛交通領域青年才俊提供專業的文化交流平台，累計培養來自6大洲61個國家的學員389名。此外，招商局港口還通過將兒童公益項目融合蝶變為專業化、高水準、成體系的鄉村教育公益項目，讓更多鄉村兒童共享一線城市先進的教育資源，助推鄉村振興。

在海外，招商局港口開展了涵蓋救災、醫療、體育、環保、助學、扶貧等70餘項ESG項目，總投入超100萬美元，受益人數達7.6萬人。在救災方面，累計捐贈價值近12萬美元的現金及物資用於斯里蘭卡與巴西等地自然災害救濟，另捐贈6萬美元專項



▲斯里蘭卡輪椅網球項目資助



▲招商局港口深圳西部港區

款用於斯里蘭卡2019年「4·21」恐怖襲擊後的受災孤兒；在醫療方面，發起「共築藍色夢想——招商局「一帶一路」光明行」項目，累計為超480名白內障患者實施眼睛復明手術；在體育方面，已連續八年資助斯里蘭卡網球隊共計32萬美元，助力殘疾人圓夢奧運賽場；在教育方面，通過捐贈電腦、圖書、文具等物資，以及現金資助的方式，支持多項教育公益捐贈活動；在社區方面，發起「招商絲路愛心村項目」，為斯里蘭卡兩個村落投入超42萬美元，援建社區活動中心、醫療健康中心和農作物栽培基地、家禽養殖基地，並傳授相關農業及手工技術。

## 三、明權晰責，持續為投資者創造價值

招商局港口建立有規範的公司治理結構、科學的議事規則和不同層級的合規與商業道德管理體系。通過不斷完善ESG治理機制，

調整優化並審議通過多項ESG制度，切實推動ESG與業務深度融合。同時，招商局港口高度重視信息披露工作，通過制定符合公司發展要求的各項制度和戰略，在保障投資者知情權的同時，確保信息可以及時、準確、完整地披露。

此外，招商局港口不斷優化完善內控評價監督工作，持續篩查揭示內控缺陷、風險和合規問題，形成嚴謹的內部控制體系。通過制定《合規管理體系建設工作報告》和定期開展內控合規等工作，完善合規管理體系，落實風險管理機制。

未來，招商局港口將繼續把握穩中求進的工作總基調，以「提高企業核心競爭力和增強核心功能」為重點，打造精益化運營管理體系，持續推動商業模式和科技賦能創新，加快建設世界一流企業。

(特刊)



▲招商局港口新能源拖車交付儀式