

比華利山別墅1538萬沽 15年貶34%

呎價險守8000元 平過同區居屋

港股創今年低位，利淡樓市氣氛，二手豪宅屋苑跌勢加劇，大埔比華利山別墅一幢近2000方呎的洋房銀主盤，僅以1538萬元沽出，呎價險守8000元關口，較同區居屋呎價還要低；原業主早於2008年買入，物業15年跌價近800萬元，跌幅達34%，料為屋苑歷來貶值幅度最大的成交個案。

大公報記者 林惠芳

消息指，大埔比華利山別墅1期湖景道單號屋，實用面積1902方呎，連兩個車位，屬銀主盤，剛以1538萬元沽出，實用呎價僅8086元。據了解，上述物業由公司持有，於2008年初以2330.69萬元向發展商買入，最終淪銀主盤，現出售價錢較2008年貶值792.69萬元，跌幅達34%。參考同類成交單位湖景道單號洋房，實用面積1902方呎，去年9月以1820萬元易手，今次成交價對比同類逾1年前回落15.5%。

值得留意，比華利山別墅今次成交呎價跌至8000元邊緣，料為屋苑逾10年新低，甚至低於同區二手居屋水平，例如大埔頌雅苑一個實用598方呎單位，上月以550萬元易手，實用呎價9197元。

比華利山別墅入伙以來屢錄損手，上一宗嘍目貶值追溯至2021年1月，為1期溫莎道雙號洋房，實用面積2461方呎，成交價2670萬元，原業主9年賬蝕1009萬元。

碧瑤灣呎價創10年新低

市區豪宅再添損手。消息指，皓畋6座低層E室兩房戶，實用面積535方呎，成交價930萬元，實用呎價17383元，原業主於2017年11月斥1291.4萬元一手買入，賬面虧損蝕361.4萬元或28%。

港島豪宅跌至1萬元呎價邊緣，代理透露，薄扶林碧瑤灣26座低層A室，實用面積976方呎，僅以1018萬元賣出，實用呎價10430元，為屋苑近10年

呎價新低。不過，原業主早於1997年以480萬元入市，今次平價沽樓，賬面仍賺538萬元。代理補充，26座的A單位面向大型護土牆，中低層以下單位造價相對遜色，但對比樓上高2層A室，景觀相若，於2020年2月以1480萬元易手，今次成交價明顯回落逾三成。

此外，特區政府早前縮短額外印花稅年期至兩年，近期再有業主提早鬆綁沽貨。消息指，將軍澳峻瀝3座高層C室兩房戶，實用面積499方呎，剛以600萬元沽出，實用呎價12024元。據悉，原業主於2021年6月以780萬元二手買入單位，持貨僅約兩年半，賬面勁蝕180萬元，單位期內貶值逾23%，今次為峻瀝過去1個月第4宗二手蝕讓。

粉嶺碧湖三房售440萬 返七年前

入伙約三年的荃灣映日灣亦錄損手，代理指，該屋苑3座高層G室，實用面積445方呎，以780萬元易手，實用呎價17528元，原業主於2019年10月以855萬元一手買入，賬面蝕約75萬元，單位4年貶值8.8%。

世紀21奇豐區域經理陳偉康透露，粉嶺碧湖花園三房兩房兩廁，成交是6座低層B室，實用面積491方呎，成交價440萬元，實用呎價8961元，為屋苑2016年後首次跌穿9000元呎關口，重返2016年初價位。

此外，世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳富康花園4座中層E室兩房戶，實用面積431方呎，獲綠表客以273萬元購入，實用呎價6334元，無論造價或呎價，均為屋苑2017年1月後新低。



▲比華利山別墅湖景道單號屋屬銀主盤，剛以1538萬元沽出，實用呎價僅8086元。

最新二手低價成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
何文田皓畋 6座低層E室	535	930	17383	單位6年跌價28%
粉嶺碧湖花園 6座低層B室	491	440	8961	屋苑近7年呎價新低
薄扶林碧瑤灣 26座低層A室	976	1018	10430	屋苑近10年呎價新低
大埔比華利山別墅 1期湖景道單號屋銀主盤	1902	1538	8086	單位15年貶值34%

鄧成波家族沽觀塘酒店及工廈 叫價24億

【大公報訊】鄧成波家族持有的觀塘悅品海景酒店，現較逾一年前減約8.8億再放售；另持有渣甸山布思道12號Villa De Moorsom的業主，亦較兩年前降價1.6億元至4.5億元重新放售。鄧氏家族現委託仲量聯行放售觀塘偉業街163號悅品海景酒店，觀塘，以及偉業街169號中懋工業大廈所持約56.7%業權，總叫價約24億元。悅品海景酒店高32層，佔地約1.9萬方呎，總樓面約23.53萬方呎，現有

598間客房。去年初曾以意向價約31億元放售，惜未能售出。現再放售，叫價已大降近28.4%至約22.2億元。此外，中懋工業大廈高14層，佔地約1.02萬方呎。是次鄧氏家族放售其持有的56.7%業權，涉及實用面積約為4.2萬方呎，叫價約1.8億元。該行指出，尚持有該廈業權約15%的業主，有意出售其持有單位；若連同是次放售的56.7%業權，業權分數便逾七成，有利日後收購重建。

渣甸山地盤4.5億放售 兩年劈逾26%

韋堅信測量師行物業發展及投資部副董事總經理許偉國表示，曾於2021年以6.1億放售的渣甸山布思道12號Villa De Moorsom，惟未能售出。是次業主減價約1.6億元至4.5億元重新放售，降幅逾26%。該物業地盤面積約8183方呎，現為三層分層住宅，共提供6伙，總建築面積7971方呎，以新放售價計，每方呎樓面地價約5.65萬元。

OMA by the Sea增優才折扣 現金付款減20%

【大公報訊】入伙不足一年的屯門OMA by the Sea，發展商永泰地產(00369)大幅減價出售第1座3個貨尾單位，調低定價、增付款計劃折扣及每個單位送1個車位，令總減幅超30%。發展商今次增設優秀人才現金付款計劃，折扣達18%，而之前最優惠的折扣僅9.5%，另連同保留的兩項折扣，現金付款計劃的折扣優惠由之前的11.5%，增至20%。此外，發展商又調低3個單位的定

價，調幅由3.55%至4.59%不等，3個單位的折實成交價分別約935.44萬元、1001.52萬元，及1023.36萬元，減幅由約12.81%至13.75%。是次更將只附1個車位認購權，變為獲贈1個車位，若參考年初車位每個成交價200萬元計，3個車位變相總減價幅度逾30%。信和置業(00083)繼續減價賣旺角ONE SOHO，並於昨日公布新一批33伙售價，最高優惠扣除達23.5%，

折實價約568萬至717.88萬元，折實呎價約17750至22434元。

華懋料來季推東京街項目

華懋集團銷售總監封海倫表示，長沙灣東京街市區重建項目，正申請預售樓花中，料可於來季發售，項目共提供198個單位。此外，公司今年暫累售約485個單位，套現近93億元，其中何文田瑜一佔約438伙，涉及金額逾75億元。

責任編輯：王妍琦

資訊

推高質量發展 助創科活力 成都高新區培育天使投資人

日前，「成都高新區天使投資人培育計劃A30第三期」順利收官，該計劃旨在於北京和成都兩地培養30名「懂技術、懂投資、懂產業」的天使投資人。至此，成都高新區已累計培育100名天使投資人，為該區創投產業和科技創新發展注入活力源泉。

據了解，是次課程設計從「投、管、退」等天使投資的環節，設置了七大學習板塊，內容全面有深度。從創投啟蒙，如何投資識人、如何挖掘投資項目到創投實驗室，實際參與項目路演，了解早期項目的投資流程，跟隨導師復盤一個項目投資的全周期，學習總結項目投資成功與失敗的經驗。幫助學員快速理清天使投資的底層邏輯，實現從傳統經營理念，到投資人思維的轉變。

活動邀得真格基金、陸石資本、英諾天使基金、國泰創投、創世伙伴等合作及在談子基金合夥人、負責人擔任創投導師，過往真實投資項目經驗與學員分享暢談。心資本、鼎暉百孚、水木清華校友基金、方信資本、中科先行創投、元啟資本等知名機構的合夥人、負責人也為學員傳授投資經驗。同時，學員實地參訪了成都考拉悠然科技有限公司，公司由ACM Fellow、國際計算機領軍人才申恆濤領銜20位海外名校歸國博士創立，專注於多模態AI技術研發與垂直行業解決方案落地，現已獲得四川發展、蜀杉資本、策源資本等數億元融資，實地參訪讓學員在創新場景和資源中獲得成長的機會。

學員代表表示：「以前在投資決策、盡職調查、投後管理、項目退出方面都不專業，導致投資項目不優質，經過七天高密度高質量學習，不僅建立了天使投資系統的知識體系，還建立了投資「朋友圈」。據悉，成都高新區正在實施「中試跨越行動」計劃，構築「中試+」五位一體生態，打造從實驗室「樣品」到生產線「產品」的新範式，構建專業化、市場化、國際化的新體系，深度推動創新鏈產業鏈資金鏈人才鏈深度融合。相關負責人表示，目前，建成、在建中試平台36個，總投入約50億元(人民幣，下同)，未來五年預計帶動產值千億元，產業基金規模超千億元，形成西部地區區級政府層面規模最大的基金群。為此，成都高新區力爭五年培育150名天使投資人，積極促進天使投資人融入區域創新生態，與其他創新主體和群體之間加強交互，為科技創新、科技成果轉化、產業高質量發展貢獻力量。

大灣區創意之夜啟動 展示智營大賞得獎作品

首屆「大灣區創意之夜」由香港設計中心主辦，該活動在深水埗設計及時裝基地啟動，展覽期間為11月29日至12月4日，公眾可免費入場。

香港出口商會會長孫榮聰表示，香港出口商會主辦的智營大賞一直致力向世界展示香港原創設計的力量，積極推動本地創作。是次活動於設計及時裝基地舉行，展現創新設計如何融入香港文化，體現新舊交融的特色。此外，活動中展出了香港智營設計大賞(「智營大賞」)2023年本地原創設計作品，向本地觀眾和來自粵港澳大灣區其他城市的買家展現了香港的設計實力，同時也促進了大灣區內的創意交流和商貿合作。他冀新一屆香港智營設計大賞能夠進一步促進本港設計業的蓬勃發展，為香港的經濟作出更大貢獻。香港智營設計大賞2024已經開始接

受報名，並以「Raise & Shine」作為年度主題，象徵着推動本地設計茁壯成長，讓本地設計走上國際舞台，在全球市場綻放光芒。比賽分為「公司組」及「概念組」兩大組別，劃分「玩具及遊戲類別」、「禮品類別」及「家庭及家居用品類別」，參加者可任擇其中項目參賽。大會今年亦在相應類別下新增「手作及手工藝」(禮品類別)、「戶外用品」、「廚房及餐廚用品」(家庭及家居用品類別)，以及「大童及收藏玩具」(玩具及遊戲類別)四個參賽組別，讓更多香港原創設計產品可以參與。相關負責人表示，是屆智營大賞將繼續帶領出色的



香港原創設計開拓環球市場，得獎作品有機會於2024年參加設於東京等地方的展覽，讓有關品牌接觸到潛在的專業買家。在香港市場方面，得獎作品亦會獲安排於

2024年4月在香港會議展覽中心舉行的香港貿發局香港禮品及贈品展中展出，以加強本地及海外買家對本地原創設計及品牌價值的肯定。

▲智營大賞旨在推動本地出口業，協助優異的本地設計衝出香港，走入大灣區甚至走向世界。圖為(左起)香港出口商會副會長趙婉玲、黎潔貞以及香港出口商會副會長孫榮聰。

黃金時代基金會「智齡照顧實驗室」以四種科技提升院舍照護質量和效率

黃金時代基金會聯同香港樹仁大學於日前發表了「智齡照顧實驗室」的成效評估報告，是次計劃由鵬程慈善基金支持，旨在透過運用智齡科技，促進長者社交生活以及關注院舍長者的精神健康。透過計劃中四種智齡科技，分別是智齡機械人「金醫生」、陪伴娃娃「金巨羅」、認知訓練和認知障礙症評估應用程式和跌倒偵測系統的應用，提升院舍的照護質量和效率，降低營運者的人力成本。

計劃召集人、黃金時代基金會創辦人及主席容蔡美碧表示：「該劃以同理心為出發點，以關心和理解院友的心情和需求為首要任務。同時，在提供智齡科技支援的同時，深入了解每個院舍的情況，因地制宜地提供最適合的幫助，讓院舍以可持續發展的理念繼續營運，提升院友住院質素。這樣的做法不僅能夠解決院舍人手短缺的問題，還能夠轉危為機，為院舍和院友帶來積極的轉變。」

鵬程慈善基金創辦人及主席鍾志平表示，以香港未來的人口推算，人口高齡化是不容忽視的議題。未來的新世代長者，其教育程度更高，讓他們善用這段「黃金歲月」，積極參與社區活動，透過不同程度及方式參與社會、經濟及家庭等活動，不但可提升長者的生活質素，也能成為社會和經濟發展的一股新動力，為社會帶來正面

影響，他希望社會各界「以創新迎接未來」。香港樹仁大學輔導及心理學系副教授劉喜寶表示，通過調查，其結果反映出院舍職員對智齡科技的應用態度正面，有助院舍持續使用智齡科技。整體而言，院舍職員對這兩種科技給予正面回饋。此外，實習計劃和黃金大使計劃不但提升了學生對院舍運作的了解，還令長者不再感到孤獨，幫助建立健康身心發展。院舍在使用智齡科技時應以人為本，培養願意接觸新科技的護理人才。政府亦可制定相關條例，使院舍能適應最新的智齡科技。天晴護理院院長盧漢春表示，智齡機械人「金醫生」發揮了極大作用，當中的自動消毒功能不但令各院友及職員放心，同時也可減輕人手的需求，職員可爭取足夠的時間休息、增加工作效率、大大減低壓力，達至提供更好的照顧予院友。



▲「智齡照顧實驗室」成效評估發布會出席嘉賓大合照。

香港華僑華人總會慶祝成立30周年

香港華僑華人總會慶祝成立30周年慶典日前假龍堡國際舉行。活動邀得香港華僑華人總會會長陳昆聯同中央政府駐港聯絡辦協理部副部長陳澤濤，全國人大代表、立法會議員、香港工會聯合會會長吳秋北，全國政協委員、香港僑界社團聯合會會長黃楚基，立法會議員林琳等出席並擔任主禮嘉賓。

陳昆致辭表示，僑總的30年是團結奮進的30年，是愛國愛港愛鄉愛僑的30年。僑總旗幟鮮明的力撐國安法和完善選舉制度，堅定擁護「一國兩制」及「愛國者治港」的方針，堅定維護國家主權、安全及發展利益，僑總同仁為香港長治久安努力以赴、作出貢獻。

陳澤濤、黃楚基等一一致辭，揚揚該會積極維護僑胞的權益，凝聚僑心，發揮僑力，堅定支持特區政府依法施政，為香港的繁榮穩定作出了不懈的努力，冀該會高舉愛國愛港的旗幟，繼續發揮僑總優勢，為弘揚中華文化、促進祖國和平統一大業作出新貢獻。



▲賓主合影留念。