

城市指數締 11 年新高

越升越高

經歷金融海嘯瞬間沉底後，樓價升勢仿如脫韁野馬，失控狂升，二〇〇九年全年樓價勁升逾30%，帶動反映樓價走勢的中原城市領先指數 CCL 水漲船高，截至二〇一〇年一月三日，中原 CCL 最新報 74.07 點，較上周 73.23 點升 1.1%，連升 3 周，指數不但締過去 11 年半新高，更衝破二〇〇八年三月保持兩周的 73.98 點高位，市場人士認為，除非外圍再出現類似金融海嘯的不利因素或熱錢突然全部撤走，否則樓價難大跌，朝升走勢濃厚。

原產研究部聯席董事黃良昇指出，截至一月三日，中原城市領先指數 CCL 終突破 74 點阻力位，最新報 74.07 點，創逾過去 11 年半新高，較二〇〇八年底錄得的 56.78 點大幅勁升 30.5%。

去年樓價全年累升 30%

回顧過去兩年多，樓價大上大落，二〇〇七年第四季先因減息引發樓價在半年間急升近 30%，及至二〇〇八年下半年因爆發金融海嘯頓令樓價半年間急挫 22.7%，樓價被打回原形重返二〇〇七年第四季前水平，樓市經歷半年急凍期，甫踏入二〇〇九年，即有峰迴路轉表現，在銀行放水及資金湧入支持下，樓價迅速重拾升軌並全年持續向上，累計全年升逾 30%，最新中原 CCL 已衝破二〇〇八年三月所創的高峰 73.98 點。

黃良昇又稱，中原 CCL 倘能於之後 4 周繼續攀升，成功擺脫 74 點阻力位，樓價有機會展開新一輪升浪，升穿 74 點，下一個阻力便是一九九七年締造的 100 點高峰，一九九六年底升破 74 點阻力後，樓價升勢急勁，至九七年創 103.82 點歷史高峰，根據歷史，假若一月份餘下 4 周樓價持續向上攀升，就是確認向上的走勢。

另一方面，中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 最新



黃埔花園呎價按周升近 12% 最突出

報 71.77 點，亦創過去逾 11 年半新高，較二〇〇八年年底錄得的 54.89 點上升 30.7%，中原 CCL Mass 按周升 1.2% 連升 3 周後，同突破二〇〇八年初高峰 71.08 點的高位。

黃埔花園呎價見 3939 元

參考中原 CCL Mass 的 86 個成分屋苑，只有 32 個屋苑呎價下跌，其餘全線報升，其中以紅磡黃埔花園最標榜，按周呎價升 11.91% 最新每呎 3939 元，升 10.1% 的九龍站

居次呎價約 11328 元，升 9.47% 的西灣河逸濤灣則緊隨其後，最新報呎價 8732 元。

分區按周統計，港島區連升 5 周最新報 83.31 點，較上周 83.07 點上升 0.3%。九龍區最新指數報 71.17 點，較上周的 69.32 點上升 2.7%。新界西則最新報 55.69 點，較上周的 55.01 點上升 1.2%，創近 11 年新高，並高於二〇〇八年高峰 54.35 點。而新界東最新報 70.35 點，較上周的 70.62 點下降 0.4%，高於二〇〇八年高峰 70 點。



長實今年頭炮的東涌海珀名邸外形

海珀名邸擬搶閘農曆年前後開賣

踏入新一年，各發展商積極部署賣樓搶頭啖湯，新地 (00016) 已率先表態農曆年前推元朗 YOHO MIDTOWN，同時，長實 (00001) 今年頭炮的東涌海珀名邸，發展商預期售樓紙可於短期內獲批，農曆年前後開賣，市場料意向呎價過萬元，新盤混戰隨時一觸即發。

長實營業經理封海倫表示，海珀名邸入伙紙早已到手，目前尚待售樓紙，預計可於短期內批出，部署月底展開連串宣傳攻勢，計劃以「雙邊投資」形式吸客，會於中環和記大廈設辦展銷廳，同時又會於現樓搭建示範洋房，初步籌備農曆年前後開賣，項目總共 56 伙，室內面積約 3000 方呎。

市場人士表示，現時元朗指標洋房如葡萄園目前平均呎價亦達 6000 至 7000 元，東涌鄰近機場佔有地理之便，加上毗鄰的水藍天洋房呎價亦達 8000 元，甚至一度高逾 1 萬元，以區內洋房供應短缺計，海珀名邸意向呎價有條件超過 1 萬元。

新一年踏入一月即出現新盤混戰局面，長實擺好陣勢準備迎戰已表態農曆年前有機會推的元朗 YOHO MIDTOWN 外，同系剛申請預售樓花同意書有九龍品之稱的大角咀洋松街項目，亦部署農曆年後推盤，意向呎價達 8000 元；另嘉里建設 (00683) 的西營盤縉城峰亦「吹風」多時，唯發展商對具體開賣策略仍未開金口，市場對其月內開賣仍在「估估吓」階段，不過該盤已取得售樓紙，隨時殺出成功搶頭啖湯不足為奇，昨日又有消息指經紀已按捺不住，開始偷偷自行收票。

屋苑睇樓量連升 6 周

樓市不斷升溫，用家入市意欲愈趨強烈，刺激二手預約睇樓量持續增長。據利嘉閣地產數字，全港 50 大型屋苑本周末預約睇樓量達 2575 組，較上周末增加 3.5%，數字已連升 6 周。客源方面，以用家最為積極，上車及換樓客比例共佔 67.1%，較上周再增 1.2 個百分點。

九龍區屋苑睇樓量增幅最大，區內屋苑預約睇樓量按周增加 4.8%。港島區方面，預約睇樓量增加 4.7%，龍頭屋苑鰂魚涌太古城及康怡花園、柴灣杏花邨預約睇樓量分別增長 13% 至 20%。新界區屋苑預約睇樓量增加 1.4%。

繼園里重建擬減幢數

新世界發展 (00017) 統一業權有望的北角繼園里上下里舊樓，發展商再度就項目重新遞交規劃申請，最新修改集中東面地盤的布局，包括擬把維愛樓全幢重建取消，有關樓面悉數納入第一期 3 幢重建住宅範圍內，令該 3 幢樓宇由 26 層增至 28 層，隨着維愛樓重建「消失」，整個項目的住宅幢數將由 8 幢降至 7 幢，但總樓面則維持不變。

據城規會資料，北角上繼園里、下繼園里及繼園街項

目，佔地約 19.1 萬方呎，劃為「綜合發展區 (2)」及「道路」地帶，早前已獲城規會批准興建 8 幢樓宇，包括東面地盤第一期內興建 3 幢、維愛樓原址重建 1 幢及西面地盤興建 4 幢住宅。

不過，發展商重新提交申請，擬把東面地盤布局修改，建議把原定重建的維愛樓取消，並把有關樓面轉到第一期重建的 3 幢樓宇上，令該 3 幢樓宇各加 2 層至 28 層，即樓

宇高度由 120 米 (主水平基準上，下同) 放寬至 128.6 米；而整個項目樓宇將由 8 幢降至 7 幢，總樓面維持約 132 萬方呎，合共提供 1338 伙。

除上述外，今次擬議的發展藍圖與早前獲批的藍圖相近，包括東面範圍內第 1 至 3 座住宅物業將保留 20 米間距、第 3 座與百福花園邊界則保留最少 5 米距離。

事實上，新世界財團收購北角繼園里一帶舊樓，已經花逾十年時間，當中繼園里早年成功完成收購，上里項目則已集齊超過 99% 業權，早前才獲批准引用條例強制拍賣，涉及物業為繼園里上繼園樓 B 及 C 座，兩幢住宅樓高 6 層，當中 B 座合共 30 伙，C 座合共 85 伙，兩幢住宅佔地 25441 方呎，底價 7.09 億元，每呎樓面底價 3483 元，隨着項目短期內拍賣，新世界統一業權有望。

社團新訊

責任編輯：蔡向陽

九龍城康體賀銀禧會慶

【本報訊】九龍城區康樂體育促進會二十五周年銀禧會慶昨晚在海逸皇宮酒樓舉行。



▲九龍城區康樂體育促進會昨舉行 25 周年銀禧會慶
▶主席沈安儀 (左) 與會長陳焜鏞合照 (本報攝)

中聯辦九龍工作部處長劉國強、九龍城區區議會主席王國強、九龍城區民政事務專員蘇婉玲、康樂及文化事務署九龍城區康樂事務經理麥無思、香港足球總會主席梁孔德、香港游泳教師總會主席楊志滔、香港業餘游泳總會王敏超、香港拯溺總會陳志球應邀出席主禮。

主席沈安儀致詞時，本人承蒙各位前輩及會董鑒愛和支持下，當選為今屆主席，深知自己經驗有限，儘管如此，但不負各位前輩和會董的期望，為九龍城區康樂體育促進會，貢獻自己全部的力量。她又說相信，「天道酬勤」，俗語有云，「將勤補拙」，有付出就會有收穫，在各位前輩的指導下，同時得到各位會董及會員的精誠團結，群策群力並努力發展會務，令該會活動的種類、質量不斷提高，展望未來繼續努力拓展會務，為體育界而作出新的貢獻，努力為香港體壇創造傳奇。



▲廠商會候任會長黃友嘉 (右四) 致送紀念品予台北貿易中心董事總經理劉錫成 (左四)

廠商會接待台北外貿協會

【本報訊】香港中華廠商聯合會 (廠商會) 日前接待台北貿易中心代表團，雙方就兩岸經貿合作事宜交換意見。

廠商會候任會長黃友嘉主持接待由台北貿易中心董事總經理劉錫成率領的代表團。會上，劉董事總經理表示，自台灣新一屆政府上任後，中台兩地貿易關係變得更為密切。他去年曾多次與國內不同省市領導會面；而此次拜訪廠商會旨在促進港台的合作，加強企業之間的交流，並鼓勵港商到台灣投資。他續稱，台北貿易中心又名「外貿協會」，於一九七零年成立至今，功能一如香港貿易發展局，該中心去年對外貿易金額達四千多億美元，數字正不斷

上升。廠商會候任會長黃友嘉簡介該會背景及會務運作時表示，該會早前設立「兩岸四地交流委員會」，以聯誼交流形式，強化兩岸四地之間的文化、藝術、體育及經貿關係。該會更聯同中華全國工商業聯合會及澳門中華總商會訪台，合辦「第九屆海峽兩岸和香港、澳門經貿合作研討會」，進一步推動兩岸四地的經貿合作。

代表團團員還包括台北貿易中心資深經理凌文華。廠商會出席接待者包括兩岸四地聯誼交流委員會主席呂明華，會董李慧芬、張壽文、馮彥及候任會董初維民等。

蔡冠深拜訪省委書記王珉 遼寧冀與港加強商務合作



▶蔡冠深 (左) 向遼寧省委書記王珉致送該會出版《與祖國一起成長——慶祝中華人民共和國成立 60 周年特刊》

【本報訊】日前，香港中華總商會會長蔡冠深赴遼寧商務考察，並專程拜訪遼寧新任書記王珉。蔡冠深表示，遼寧已經成為香港工商界人士十分看好的投資區域，合作空間很大。

遼寧省委書記王珉，省委常委、常務副省長許衛國，省委常委、秘書長周忠軒，省政協副主席、省委統戰部部長高鵬會見蔡冠深會長。王珉書記表示，遼寧與香港有着良好的合作基礎，近年來雙方的經貿合作不斷擴大，到遼寧投資發展的香港企業已有近萬家，香港已經成為遼寧省最大的貿易夥伴和外商投資來源地。

王珉書記指出，遼寧在現代裝備製造等領域有着雄厚的基礎，是內地重要的大型成套裝備製造基地，香港在現代服務業領域優勢明顯，雙方經濟互補性強，合作空間很大。遼寧希望與香港工商界進一步加強在現代服務業、裝備製造業、加工貿易和基礎設施建設等領域的合作與交流，在互利共贏中實現共同發展。

蔡冠深表示，香港中華總商會和遼寧在多個領域都有非常密切的聯繫，遼寧已經成為香港工商界人士十分看好的投資區域。他並表示將介紹更多的香港企業到遼寧投資發展。

旅港沙美鄉親佳節歡聚

【本報訊】旅港沙美同鄉會青年委員會一班年輕人早前舉行慶祝聖誕節聯歡會。北角會址裡美麗的聖誕樹閃閃發光，長桌上擺放着各色各樣紅酒和美食，鮮艷的彩色紙包裹着一包神秘禮物。門口，青年委員會的盧金榮博士和盧文森熱情地接待前來參加聚會的鄉親，與他們親切握手，嘔寒問暖，體現了同宗同族的友愛和關懷。

活動正式開始，盧金榮代表旅港沙美同鄉會青年委員會致詞，他祝福大家聖誕節快樂，並祝大家新年進步，身體健康，萬事如意。他號召所有的青年朋友遵照該會「聯絡鄉親，同心協力，薪火傳愛，共創未來」的宗旨，以一輩為榜樣，團結所有的鄉親，發揚愛國愛港愛家鄉的優良傳統，同舟共濟，自強不息，向新的里程碑前進。盧金榮又說，旅港沙美同鄉會是我們共同的家，是連結所有沙美鄉親的一根臍帶，一座橋樑，我們要世世代代愛護她，讓她健康發展，永葆青春！他並強調，青年朋友應該與所有的鄉親多作溝通交流，加強聯繫，並且不分彼此，不分老中青，不分貧富貴賤，才能共創美好的未來。



▲旅港沙美同鄉會青年委員會舉行聯歡