

## CCL連升七周撲百點

日本經歷浩劫以及本港加息後，樓市瀰漫悲觀情緒，屢錄減價甚至撻訂，惟反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）屬滯後數據，本周樓價不跌反再升1.69%，連升7周共8.05%報98.15點，只要再升1.85點或1.89%即撲百點大關，但料遇阻力拖慢升勢，下周CCL將反映日本地震及加息後實況。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，CCL按周升1.69%，連升7周共8.05%，最新報98.15點創97後新高，CCL相當接近100點，只要再升1.85點或1.89%便到達100點。CCL正逼近100點關口，料將遇到上升阻力，拖慢升勢。下周公布的CCL，將開始反映日本天災及本地銀行宣布加息後市況，預料CCL將在約100點水平爭持。

四區大型屋苑樓價指數全部錄得上升，港島區指數最新報108.61點，續創歷史新高，連升7周共9.07%，較上周高出1.88%。而九龍區及新界東最新報96.57點及89.99點，按周升2.53%及0.10%。新界西指數則最新報76.19點，連升3周共4.75%，較上周高出1.67%。

整體大型屋苑方面，中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）按周升1.81%最新報95.41點，連升7周共8.55%。

昨天公布的指數，根據3月14日至20日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。其中有約85%的交易是在2月28日至3月6日簽訂臨時買賣合約。即昨日公布的指數反映2月23日財政預算案後第2周市況。3月11日日本天災及本地銀行宣布加息後市況，有待下周公布的CCL才開始反映。

## 睇樓量挫2%連跌兩周



▲海逸豪園睇樓量急跌

市場瀰漫負面氣氛，加上業主叫價硬淨，買家睇樓意欲低，指標屋苑預約睇樓量持續下跌。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑僅有2415組客戶預約在本周末睇樓，較上個周末再跌2%，連跌兩周。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，按地區分析，九龍及新界指標屋苑的周末預約睇樓量下跌，僅港島區錄得上升。九龍區跌幅較大，預約睇樓客戶按周下跌3.5%至970組，當中紅磡海逸豪園、九龍灣淘大花園、將軍澳新都城及荔枝角美孚新邨的客量下跌4%至11%不等。新界區屋苑由於造價低水，對買家較具吸引力，睇樓量跌幅較細，21個指標屋苑預約睇樓量只有1,015組，較上周下調1.9%，當中大埔中心、馬灣珀麗灣及元朗YOHO TOWN的睇樓量分別下跌7%至14%。港島區9個指標屋苑預約睇樓量卻較上周輕微增加1.2%至425組，鯉魚涌太古城、柴灣杏花村及小西灣藍灣半島的預約睇樓量按周上升8%至13%不等。

氣氛不穩令睇樓量跌之餘，減價個案更俯拾皆是，中原地产粉嶺碧湖花園分行經理鄭浩強表示，粉嶺牽時間1座高層D室至532方呎兩房，業主開價225萬元，經歷日本浩劫後減價至216.8萬元易手，呎價4075元，減幅達3.6%。

# 國金呎租近190元 港競爭力削弱 甲商廈租貴乙級轉旺

## 節節攀升

本港及內地經濟發展蓬勃，刺激本港甲級商廈需求與日俱增，造就租金節節攀升，中環地標國際金融中心每呎租金最新高達近190元，令香港核心區甲級商廈平均每年租金每方呎約145美元，分別較新加坡及上海高86%及2.9倍，競爭力被削弱，致使企業首選地位備受動搖。本港不少投資者轉投乙級商廈，料該類物業受追捧下租金可望升20%，追貼甲商漲25%的升幅。

高力國際（香港）研究及諮詢董事盧永輝表示，香港向來是跨國機構進軍亞洲市場的首選地點，但隨着甲級商廈租金持續攀升。市場消息稱，一中資機構以呎租近190元，租用國金2期4000呎單位，推動首季核心商業區甲級寫字樓平均年租金約每平方呎145美元，在新加坡同樣級數的單位呎租為每年78美元，上海僅37美元，分別高出86%及2.9倍，香港的首選地位，可能要面對新加坡及上海的挑戰。

## 港據點地位受星滬挑戰

商業部行政董事劉柏汶表示，核心商業區甲級租金高企不下，不少大型機

構轉由港島傳統商業區，遷往港島東及西九龍新落成的國際貿易廣場。投資服務部行政董事胡孝直表示，現時另一趨勢是機構的焦點放在乙級寫字樓，因看到租金增長潛質優厚，傾向購入單位作擴充目標。市場消息指出，有服裝公司為免推貴租索性轉租為買，近期在東九龍購入2.5萬呎單位。今年以來，屢見全幢物業成交，自去年開始，乙級商廈的租金整體回報雖見收窄，但回報有4厘，仍比甲級商廈為佳。甲廈的美國銀行中心15樓以3.08億元成交，回報率僅約2.3厘，相反屬乙級的灣仔天樂廣場兩層樓面，每方呎叫價6500元，回報達3.9厘。

胡孝直表示，無論用家或投資者，



▲甲級商廈租金攀高位，令本港為企業首選地位備受動搖

對於乙級寫字樓的買賣或租務需求同樣活躍，值得一提的是，金融危機後甲乙級寫字樓市場表現相若，在目前乙級市場有較多盤源及選擇的環境下，是投資者及用家入市的大好時機。

該行預期，甲級及乙級商廈租金各

有25%及20%升幅，以現時中環國金2期為例，每呎租金約110元，若增長20%，會回復至金融海嘯前水平。

劉柏汶指出，日本大地震後，未見在港日資機構出現頂租（即找別人承租）個案。

# 灣仔尚匯落實即供減2%



▲林達民稱尚匯樓花期長達兩年，建築期付款要額外加樓價

下周開賣的恒地（00012）灣仔尚匯，派價單前夕落實即供減2%，同時引入20%至25%二按，首兩年息率為P（最優惠利率5厘）減1厘，其後為P，該盤已接獲80個登記，據悉有買家已急不及待要求代理預留單位。

昨晚市場流傳，20樓6伙的參巧呎價1.89萬元起，平均約兩萬元，較之前吹風的2.6萬元意向呎價低出23%。

營業部總經理林達民表示，灣仔尚匯提供兩項付款辦法，包括即供2%折扣優惠及建築期付款，採用建築期付款需另外加樓價，但仍需待進一步落實，同時引入20%至25%二按，息率為首兩年P減1厘，實息即4厘，第3年開始為P。

該盤前日已發出銷售委託書，經紀可正式接受買家登記。市場披露，該盤已接獲70至80個準買家登記，有心急的買家見發展商遲遲未出價單，擔心未能購得心儀單位，昨日主動要求經紀先預留。

林達民稱，尚匯約2.2萬呎的展覽廳及示範單位昨日正式對外開放，讓買家加深該盤了解後再派價單，同時未來兩日續有約30多組內地客戶陸續抵港睇樓。

尚匯耗資約半億元打造的展銷廳體驗區，由7個展區組成，售樓處大堂展出與交樓標準相同的電梯，到迎賓區，參觀者可欣賞尚匯重金製作的電視廣

告。下一區展出配備國際頂級廚具的廚房設計，以及浴室設備。最後一個展區，場內超長超闊的大螢幕呈現出維港的醉人景色，配合天花投影效果，波光水影，維港夜色映照在泳池的透明玻璃上。男女主角一躍跳入水中，再配合四灑的水珠，相當有現場感。

市場人士指出，受尚匯帶動，銅鑼灣謝斐道匯創大廈中層521呎，買家見尚匯意向呎價2.6萬元，遂追價入市10萬，連租約以360萬售出，呎價6334元，業主09年178萬買入，帳面大賺一倍。

## 帝峯·皇殿加推3伙

另外，信置（00083）西九龍帝峯·皇殿加推3伙，分布8座61、65及66A室，面積1672呎，最平2733.1萬元，平均呎價約1.7萬元，較前調升約2至4%，該盤目前尚餘不足40伙，多為4房及特色戶。



## 青山寺復修竣工慶典下周舉行

青山寺慈善信託理事會日前舉行新聞發布會，簡述復修工程之成果及青山寺未來之發展動向，並宣布在3月27及29日舉行「青山古剎復修竣工慶典暨全港祈福法會」。

出席發布會的人士包括青山寺慈善信託理事會主席鄧楊詠曼BBS MH太平紳士及各小組主席、義務工程顧問林社鈴、陳美娟；工程顧問團隊成員譚剛毅教授等。

## 工程耗資近三千萬

理事會主席鄧楊詠曼BBS MH太平紳士表示，屯門青山寺據考證為香港佛教發源地，但經過歲月洗禮，當中被古物古蹟辦事處評定作一級及二級的建築物，都已殘破。故為保存古蹟及宣揚佛教發源地的理念，理事會在經過縝密的籌備後，在2009年9月正式展開大型復修工程，第一期工程亦於本年3月告完成；耗資近30,000,000元。

為慶祝復修工程竣工，理事會將舉行的「青山古剎復修竣工慶典暨全港祈福法會」，第一項慶祝活動「全港祈福法會」將於3月27日在屯門青山寺舉行。

當天上午九時至十二時，由普陀山高僧大德臨誦主法，舉行大供天法會，祝願佛光普照、國泰民安、正法久住、利樂有情。晚上六時至十時，由普陀山高僧大德施放焰口，祝願護法善信健在者福壽康寧，往生者蓮增上品。

第二項慶祝活動「青山古剎復修竣工慶典」將於3月29日（星期二）上午十時假屯門青山寺舉行。開光儀式定於十時至十一時舉行。主法法師包括：寶蓮禪寺住持釋智慧、天台精舍住持釋暢懷、西方寺住持釋寬運、普陀山佛教協會副會長淨受。

而上午十一時至十二時將舉行隆重的開幕慶典。主禮嘉賓包括：香港特區政府發展局局長林鄭月娥、GBS太平紳士、寶蓮禪寺住持釋智慧、天台精舍住持釋暢懷、西方寺住持釋寬運、普陀山佛教協會副會長淨受、中聯辦協調部副部長廖勵、道教聯合會主席湯偉奇博士、中華回教博愛社主席脫志賢BBS、孔教學院副院長方玉輝醫生、天主教宗教聯絡委員會秘書盧伯榮及香港基督教協進會總幹事蒲錦昌。如有查詢，請致電青山寺慈善信託理事會秘書處2441 6666。



▲眾嘉賓在新聞發布會上合影

## 丁嘉耕當選北京市書法家協會副主席

3月25日，由北京市委宣傳部、北京市文聯批准，北京書協五屆四次理事會一致通過，丁嘉耕當選北京市書法家協會副主席。

丁嘉耕是近年大陸迅速走紅的中青年書法家。他在中國書壇打拼了30餘年。他是當代書壇泰斗沙孟海的入室弟子，在浙江工作的13年間，沙孟海對其寵愛有加，曾以「典雅秀勁、擒縱有度」的評價，八十年代在江蘇三省市浙江、上海、江蘇嶄露頭角，曾在大學專

修書法達6年之久。有史學、文學、美學多方面的藝術素養。出版書法、報告文學、散文、攝影專著11部。主編、參與編著出版史學、書法類著作13部，1900萬字。出訪法國、奧地利、意大利等八國從事書法交流。他作為中國書協專業委員會委員，作品入選中國書協舉辦的全國第五屆書法展、全國第五屆中青年書法作品展等國家級書法展、日本展、俄羅斯展等100餘次，多次榮獲書法一等獎。王海亮

# 中企協會舉辦全國兩會解讀講座



▲姚洋教授深入淺出地對中國經濟展望作出講解

香港中國企業協會為配合二十周年慶祝活動，日前邀得北京大學中國經濟研究中心主任、國家發展研究院副院長姚洋教授，假座金鐘太古廣場德勤·關黃陳方會計師行培訓中心，舉辦《2011年全國兩會解讀》講座，從國際環境、內地社會結構、民生、金融等方面，對中國經濟深入淺出地作出展望，並回應現場來賓的問題，令逾百名與會者得益良多。

## 姚洋教授主講

講座內容以「經濟增長前景展望、結構失衡及如何治理結構失衡」為題，姚洋教授首先以中、美、亞洲等主要國家的經濟作出比較，指出中國有成本及技術的優勢，加上國際需求日益龐大，預測到2015年，儘管中國出口/GDP比例降至20%，中國出口也將達到2.4萬億美元。

另外，姚洋教授以中國民生結構講解，說明儘管內地農村工人工資增長、趕上城市工人工資增長、但農村仍有大量勞動力為由，印證內地工

資上升未必意味着中國已過了「劉易斯拐點」。唯他指出內地金融體系落後、要素價格扭曲等因素，導致不平衡的通貨膨脹，影響未來發展，而從「十二五」規劃的了解，當局會調結構、促民生，但由於政府行為不會有大的改變，相信不可能對經濟結構做出重大的調整。



▲姚洋教授主持《2011年全國兩會解讀》講座，令逾百名與會者得益良多

## 香港飲食業牛津大學進修 胡珠率團十多家同業響應

香港飲食業要與世界共融發展，業界需要吸收外國專業知識，擴闊國際視野，提升專業地位，在國際餐飲聯合會榮譽會長暨牛津餐飲CEO課程遊學團團長胡珠策劃下，首批香港飲食業主管於3月27日飛往倫敦，參加由牛津大學和國際餐飲聯合會合辦的餐飲CEO課程。該課程是牛津全球CEO領導力項目之一，為期五天，上課地點是牛津大學的賽德商學院，該學院是歐洲發展最快的商學院。

胡珠日前在發布會上介紹，牛津餐飲CEO課程的課題包括：牛津的歷史及機遇、品牌化英國、競爭定位、戰略創新、信貸危機和全球經濟、歐洲經濟2011、邱吉爾的牛津大學生活、餐飲行業管理。他將主講「中國餐飲之發展」；參觀勞斯萊斯車廠、牛津、劍橋、布倫海姆宮、比斯特購物村等，所有英語講課有即時傳譯。遊學團還會參觀英國餐飲管理協會與當地同業交流。他又說正爭取安排遊學團參觀倫敦奧運和英王子大婚的場地，了解商機。



▲參加牛津餐飲CEO課程的學員在發布會上合照，後排中為胡珠

業界對課程反應熱烈，參與課程的有新光酒樓集團董事總經理胡珠夫婦、稻香董事何遠華、陳細英、翠華餐廳主席李遠康夫婦、總經理陳彩鳳、李倩盈、李祉健、李椒夏、煌府婚宴主席陳首銘、彩福企業行政總裁何惠雄，金殿海景主席陳錦祥夫婦，金漢宮董事總經理胡麟夫婦、董事馮美洪、張佩儀、鴻福堂主席謝寶達，百利海鮮董事鍾南澤，大快樂餅廠董事總經理許偉強夫婦，國際餐飲聯合會副主席高思文等。他們在出發前獲頒發牛津大學的入學邀請函，對能置身世界級頂尖學府上課深感興奮。



## 龍華雷克薩斯高爾夫精英預選賽圓滿舉行

深圳龍華雷克薩斯舉辦的一年一度LEXUS雷克薩斯中國精英賽——深圳地區預選賽，日前在港中旅聚豪會高爾夫球場（寶安）舉行。深圳龍華雷克薩斯作為此次高爾夫精英賽預選賽的主辦方，共有超過150名高爾夫精英代表參加這次比賽。

和以往球賽有所不同的是：主辦方特意邀請到「中國高爾夫第一人」張連偉參與此次高球活動。張連偉同時也擔任深圳龍華雷克薩斯高爾夫俱樂部的榮譽會長一職。

活動當天，深圳龍華雷克薩斯方董事長與張連偉共同揭開了此次的主角——全新LEXUS雷克薩斯RX270精英版的神秘面紗，而2011 LEXUS雷克薩斯中國精英賽——深圳龍華預選賽亦正式拉開戰幕。超過150名LEXUS雷克薩斯球友及深圳主流媒體共同領略LEXUS帶來的激情難忘的體驗。

為增加此次球賽的趣味性，該場精英賽特別設置一桿進洞大獎，獎品是全新RX270精英版。經過4個半小時的激烈角逐，各個獎項都一一揭曉。主辦單位準備了IPAD（64G）、IPOD-TOUCH、無線滑鼠等多種獎品讓晚宴現場驚喜不斷，最激動人心的兩位就是當天總桿冠軍亞軍選手，他們獲得全程免費赴大連參加全國精英總決賽。



沈銀霞