

灣仔合和中心2期剛落成，合和實業繼續為毗鄰南固臺保育及重建計劃提出新建議。日前便向城規會申請大增有關發展計劃的發展密度至地積比率超過9倍，擬建樓面大增逾1倍，提供逾300個住宅單位。

大公報記者 樓向陽

合和去年成功獲准將南固臺與周邊的山坡台及妙鏡台等土地合併發展，並提高密度至地積比率5倍後，現再向城規會申請，將去年底再購入秀華坊18號舊樓，納入之前的合併發展地盤之內，並進一步將項目的發展地積比率大幅提高至近9.2倍，擬建商住大廈則增至28層高。

### 總地盤面積增至約3.4萬呎

根據去年該項目獲批的資料顯示，去年合併發展的地盤為山坡台1至3號、捷船街1至5號，妙鏡台、合和多年前投得的1幅住宅地皮、南固臺以及毗鄰政府土地，總面積約3.04萬方呎，以地積比率5倍計，未包括保育南固臺在內的總發展樓面約15.22萬方呎，其中住宅樓面約14.97萬方呎，合和擬重建為1幢21層高（主水平基準之上91米）商住大廈，提供255個平均面積530方呎的住宅單位，公眾休憩空間的面積約達3萬方呎。

現納入秀華坊舊樓地盤後，合和提交最新發展計劃的總地盤面積增至3.4萬方呎，在大增密度後，總可建樓面逾31.09萬方呎，即使扣去南固臺所佔樓面，仍較之獲批樓面多逾1倍。其中住宅樓面約29.95萬方呎，較獲批計劃增近97%，擬建1幢28層高（主水平基準之上120米）商住大廈，層數多7層，高度則增31%，提供312個平均面積約960方呎的住宅單位。連南固臺樓面在內的非住用樓面，則約有1.15萬方呎。合和提議將南固臺原址保育，地下會作餐飲宴會場地，1樓則作文化展覽用途。而項目開放予公眾使用的休憩空間，也大增，另更提出興建1道高架行人走廊，連接船街公園及合和二期的公園，令整體休憩空間更暢通無阻。

### 提出保育南固臺意向

南固臺建於上世紀初，至今已有百多年歷史，合和早於上世紀80年代以1600萬元向原業主杜氏家族購入，並有意納入其合和中心二期的發展計劃之內。及後因物業於1999年被評定為一級歷史建築，合和修改計劃，並提出保育南固臺的意向。該物業由於二戰曾被日軍佔用，且又曾長期廢棄，而常傳發生鬧鬼事件，故被坊間稱為鬼屋。

此外，特區政府再次延長活化工廈政策有效期至2027年12月止，其間申請人在獲得城規會批准後，將樓齡逾15年的工廈整幢改裝，繼續可獲地政總署免收地契豁免書費用；若重建工廈，在獲批放寬准許最高非住用地積比20%，該署會處理其補地價申請。

# 合和南固臺申改劃 住宅312伙

## 商住大廈加高至28層 可建樓面增倍

### 南固臺保育及發展計劃

分項	去年獲批	最新申請
發展地盤面積	30449方呎	33806方呎
地積比率	5倍	9.197倍
總可建樓面	152246方呎	310917方呎
住宅樓面	149676方呎	299458方呎
非住宅樓面	2570方呎	11459方呎
層數	21層	28層
住宅單位數目	255個	312個
平均單位面積	530方呎	960方呎



合和灣仔重建項目原計劃樓面圖片。



合和日前向城規會申請擬建商住大廈則增至28層高。

## 二手樓價反覆 CCL微跌

【大公報訊】一二手成交回勇，惟樓價走勢陷悶局。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL，連升3周後回落，按周微跌0.04%，最新報136.87點，連續5周於136點爭持。CCL今年暫時累跌7.02%，重返2016年9月中水平，繼續處於逾8年低位，較2021年8月的191.34點歷史高位跌28.47%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL最新報136.87點，按周微跌0.04%，是10月8日港股急跌，10月9日黃竹坑Blue Coast II公布首張價單128伙，10月12日啟德天璽，天次輪238伙沽清當周的市況。恒生指數大幅波動，CCL連升3周後回軟，指數連續5周於136點上下爭

持，最高136.92點，最低135.86點。樓價在低位反覆回穩，但回升動力暫不算十分明顯，相信短期CCL仍於135到137點之間窄幅徘徊。展望11月初美國總統大選及聯儲局議息結果公布後，樓價走勢或會有突破。

樓價欲振乏力，睇樓量逆流而上。中原十大屋苑周末預約睇樓量連升兩周，按周再升2.9%錄460組，創施政報告後新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，一手帶動下，二手買賣亦見暢旺，連帶睇樓氣氛向好。各項數據皆顯示樓市已明確轉勢，料樓市正以健康平穩的速度回復，成交量會持續增長，樓價亦有望於第四季止跌回升。

## 洪水橋新盤買樓送車吸客

【大公報訊】一手市場交投熱鬧，個別現樓新盤抓緊時機加送優惠提升號召力。長實(01113)旗下洪水橋#LYOS，新增買樓送車優惠，車價價值34.2萬元，買家可選擇直接扣減樓價。

長實集團營業部高級營業經理梁焯鏗表示，本月5日至12月31日期間，購買該盤在售中的12伙花園複式戶，可獲贈AION純電動車一部，配備全景天窗及特大後排乘坐空間，可化身豪華露營車，價值約34.2萬元，買家可選擇將車價直接扣減樓價。

上述花園複式戶實用面積778至806方呎，全部為2層高及三房設計，花園面積85至795方呎，天台面積301至320方呎。銀碼最平為複式C座30號單位，實用面積788方呎，折實1166.5萬元，折實呎價14803元。項目累售308伙佔90%，套現約19億元，尚餘30多伙待售。

此外，嘉里建設(00683)旗下龍駒道綫外，剛透過招標售出第2座3樓B室分層大宅，實用面積4364方呎，四房四套房另加雙工人房間，連兩個車位成交價2.25億元，呎價51558元。而項目至今累售29伙，總成交金額逾91億元，平均呎價約6萬元。

本周末兩日共有8個新盤涉452伙應市，焦點又落在啟德區。其中會地牽頭的啟德DOUBLE COAST I今日打頭陣，首度推出68伙，包括58伙價單及10伙招標。另新世界(00017)等的柏蔚森II今日推售151伙，單是兩盤已推出219伙，佔兩日供應的48%。



梁焯鏗(右)表示，#LYOS新增買樓送車優惠。

責任編輯：許偉生

### 特刊

### 資訊

日前，北區上水鄉郊關愛隊舉辦了慶祝中華人民共和國成立75周年及香港回歸祖國27周年嘉年華，活動吸引了眾多嘉賓及社區居民參加，氣氛熱烈。

### 北區上水鄉郊關愛隊 服務社區 貢獻力量

北區上水鄉郊關愛隊的隊長侯漢碩致辭表示，過去一年，關愛隊致力於服務社區，探訪多間安老院與護理院，關心雙老及獨居長者，並提供多項服務，包括家居維修、義務剪髮及健康講座，獲得社區廣泛好評。在醫療推廣方面，關愛隊與北區醫院密切合作，讓更多長者了解醫療科技的應用，特別是HAGO平台的重要性。未來，隊伍將與北區認知障礙症關愛慈善基金攜手，持續舉辦多元化的健康檢查及講座，為社區貢獻更多力量。

當天的嘉年華還展示了過去一年來的服務成果，並舉辦了填色比賽，吸引了來自近20間幼稚園及小學的學生參加，共收到超過1300份作品。侯漢碩與北區民政事務處助理專員區靖琳、世界華人美術教育協會副主席曾鉅桓一同評選入圍作品，並選出三個組別(高小組、初小組、幼稚園組)的得獎作品，祝賀所有獲獎者。

展望未來，侯漢碩表示，關愛隊期待與北區醫院及相關機構加強合作，提升服務質素，並招募更多有志之士加入，共同為社區奉獻力量。



北區上水鄉郊關愛隊舉行慶祝中華人民共和國成立75周年暨香港回歸祖國27周年活動。

## 銳啟前路 同譜新篇

# 「2024首屆香港保險資產管理論壇」順利舉辦

為強化香港保險機構間的溝通協作，促進香港保險行業邁向高質量發展的新征程，中國人壽保險(海外)股份有限公司(以下簡稱「中國人壽(海外)」)於日前在香港紅磡中國人壽中心主辦了2024首屆香港保險資產管理論壇—「銳啟前路同譜新篇」，並獲得施羅德投資協辦及香港中資保險業協會的支持。

活動邀請到香港保險業監管局嘉賓及來自40多家保險機構、保險資產管理機構的近120位高管及代表參與，中國保險資產管理業協會亦發來賀電，向主辦方祝賀。該論壇為行業搭建起一個凝聚智慧、共商發展的平台，推動保險資產管理行業協同共贏，對服務實體經濟增長、推動保險主業發展具有重要意義。

中國人壽(海外)總裁劉月進致辭表示，一系列政策舉措發揮著積極引領作用，為香港保險資金持續增長提供了強力支撐。然而，市場利率下行、市場波動等諸多挑戰也清晰可見，這對行業資產配置和風險管理能力提出了更高要求。保險資產管理機構受託管理保險資金，應充分發揮長期資產管理的核心業務優勢，緊密圍繞國家重大戰略和重點領域，築牢耐心資本價值根基，為經濟高質量發展和資本市場健康穩定貢獻力量。今年，香港在「保險



「2024首屆香港保險資產管理論壇」嘉賓合影。



業」方面的排名從全球第十位大幅躍升為第三位，「投資管理」方面更是榮登全球榜首。在此背景下，中國人壽(海外)深刻認識到必須果敢擁抱變革，以積極進取的姿態，持續調整優化自身策略，不斷升級產品和服務供給，秉持以客為本的理念，通過穩健投資切實保障客戶利益，實現更優發展。

此次論壇還設置了高管對話、主旨演講、圓桌論壇等多元環節。在論壇中，多位演講者分別就全球保險投資策略、利率風向下的保險投資機遇以及保險資產配置風險管理等重要主題進行了闡述，為嘉賓們帶來了一場思想交流的盛宴，為保險投資領域的發展提供了有價值的啟示。

此次論壇同場揭曉了「2024首屆香港香譽研究獎」評選結果。香港中資保險業協會參與了評審，

面向金融保險及資管機構廣泛徵集參賽作品，最終有43篇投研報告參與此次評選。這些報告的主題涵蓋宏觀策略洞察、大類投資品分析以及保險資產配置與資負聯動三大類目，充分彰顯了行業研究的深度與廣度。作為此次論壇的主辦方，中國人壽(海外)憑藉在投資領域展現出卓越實力和影響力，榮膺香港中資保險業協會頒發的「香港保險投資最具影響力獎」。

中國人壽(海外)副總裁康樂在致閉幕辭時表示：「中國人壽(海外)倍感榮幸能夠匯聚眾多保險資管機構，共同探討香港保險資管行業的未來發展。」隨後，康樂以「香港保險資管行業的特徵及使命」為主旨進行閉幕演講，分享了提升保險資管機構投資水準的經驗。

## 香港製衣業總商會辦周年誌慶 冀業界再開新篇

香港製衣業總商會慶祝中華人民共和國成立75周年暨60周年誌慶及第31屆就職典禮晚會於日前假尖沙咀龍堡國際胡應湘宴會廳舉行，當晚香港製衣業總商會會長紡織及製衣界選委鄭文德聯同一眾會董及會員與特區政府、中央政府駐港聯絡辦及不同商會機構的嘉賓互相交流，場面熱鬧。

當晚出席的嘉賓包括商務及經濟發展局副局長陳百里，工業貿易署署長廖廣翔，中央政府駐港聯絡辦經濟部副部長周強，立法會(紡織及製衣界)議員陳祖恒，香港紡織業聯合會會長羅正杰等。

陳百里充分肯定了本地紡織及製衣業發展所付出的努力。他表示，即使局勢和市場不斷變化，以紡織及製衣業在香港擁有的深厚根基，香港仍可擔當「新質生產力」的重要窗口。

鄭文德表示，「商會60輝煌創業路、香江萬千靈巧製衣人」是商會及業界的寫照，業界一直積極推動香港成為亞洲領先的國際時尚中心。在今年初，業界與內地、東

盟簽署合作備忘錄及合辦了「一帶一路」研討會，進一步推動「一帶一路」倡議，深化區域合作。他續指，商會亦開始拓展海外分會，目前已率先成立越南分會。另一方面，業界籌辦及參與多項推廣活動，包括9月在TVB首播的「剪裁魔法師」、11月舉辦的時尚高峰會及首個由特首在施政報告中倡議舉辦的「香港時裝設計周」等。鄭文德表示：「在今年第31屆會董選舉，非常榮幸得到會董的信任，連任成為會長，將竭盡所能，推動會務發展，與本地紡織業界一同努力開拓新一頁」。



賓主合影留念。

## 建湖旅港同鄉會成立 喬澎當選首屆會長

日前，建湖旅港同鄉會成立儀式暨第一屆理事會就職典禮在深圳舉行。鹽城市委統戰部副部長王峻松，鹽城市港澳辦四級調研員劉國中，建湖縣委常委、統戰部部長王茜，建湖縣政協副主席、文廣旅局局長徐守忠等領導、嘉賓及旅港鄉親120餘人出席活動。

全國政協委員、香港江蘇社團總會會長姚茂龍，全國政協委員、香港上海浦東聯誼會會長樊敏華，香港教育工作者聯會永遠榮譽會長楊耀中，江蘇省駐深圳辦事處主任蔣凱淵，鹽城市政府駐深圳辦事處主任薛友祥，江蘇省駐香港經貿代表袁明等嘉賓應邀出席慶典。

鹽城市政協委員、江蘇社團總會常務理事喬澎當選該會首屆會長。王茜希望建湖旅港同鄉會以「愛國愛港愛鄉、搭建橋樑、聯誼鄉親、服務鄉梓、回饋家鄉」為宗旨，持續為維護香港長期繁榮穩定、深化湖港兩地交流合作、助力建湖高品質發展作貢獻。喬澎表示，將始終胸懷「國之大者」、厚植家國情

懷，大力弘揚愛國愛港精神，廣泛凝聚各界愛國愛港人士，不斷擴大團結面，壯大愛國愛港陣營，為維護香港長期繁榮穩定、「一國兩制」成功實踐行穩致遠發揮積極作用。姚茂龍致辭表示，希望建湖旅港同鄉會發揮出獨特的價值與魅力，積極牽線搭橋，為促進湖港兩地的互聯互通多作貢獻。王峻松希望同鄉會能進一步團結引導廣大鄉親和各界人士，秉承團結奮進的精神，全力推進兩地全方位、寬領域、多層次交流合作。



建湖旅港同鄉會成立儀式暨第一屆理事會就職典禮順利舉行。