

農曆新年將至 五盤部署出擊

皇都先推24伙高層大戶標售

新盤混戰

發展商農曆年前開快車，多達5個全新及貨尾盤合奏近年最激1月。繼會地日出康城GRAND SEASONS，以及旭日國際屯門黃金海灣·珀岸等，部署下周開價農曆年前開賣後，新世界（00017）旗下北角皇都亦於昨日宣戰，先推高層大單位招標，有望農曆年前公布銷售安排。

大公報記者 梁穎賢

新世界集團營業及市務（特別項目）部總經理何家欣表示，皇都建有388伙，住宅部分劃為兩個區域，其中27樓或以上為VICTORIA ZONE，27樓以下為SIGNATURE ZONE。

呎價或挑戰港島東新高

何家欣透露，首階段先推出27樓以上的高層3及4房大單位招標，涉及約24伙，實用面積834至1522方呎，定價將參考港島區豪宅。其中35樓A1連天台特色戶，實用1522方呎，天台934方呎，有信心該單位呎價有機會挑戰港島東新高。

何家欣表示，樓書已於昨日上架，示範單位今日開放予VIP客戶優先參觀。皇都由住宅、寫字樓、零售及屬保育項目的皇都戲院組合而成，地下至3樓為零售部分。住宅部分由6樓至最高35樓，388伙實用面積306至1522方呎，SIGNATURE ZONE佔288伙，全屬1及2房戶型。VICTORIA ZONE佔100伙，戶型涵蓋1房至4房。全盤以2房佔230伙最多，實用面積361至621方呎。其次1房有130伙，實用306至362方呎。3房20伙，實用面積726至1079方呎。尚餘8伙為4房戶，1246至1522方呎。預計關鍵日期為2026年12月31日。

會地新盤下周一開價 最少涉130伙

農曆年前大戰主角之一的GRAND SEASONS，示範單位今日對外開放。會地副主席兼常務董事黃光耀表示，項目自前日公布命名後，至今已收約1000個查詢，當中約三成屬內地客。暫定下周一（6日）開價，首張價單提供最少130伙，涵蓋1至3房，包括該系列首度曝光的3房1套連工作間及洗手間隔。集團年內計劃推出4至5個新住宅項目，共佔逾2400伙。

旭日國際旗下的黃金海灣·珀岸，示範單位不約而同於今日對外開放。集團地產開發部董事總經理李炳餘表示，首批擬推出不少於127伙，定價參考市況，同時考慮今期樓花期不足半年，以及有近九成單位可飽覽青山灣海景等，售價因此或有上調空間。

該集團地產開發部銷售及市場策劃經理韋錦波指，會所以「湖畔烏托邦」為設計主題，提供約25米長泳池及無邊際延伸泳池，兒童及寵物玩樂區，派對室等，連同第一期會所，總共提供45項設施。

另早前劈價最多逾30%的傲華，獲中原按揭提供低息高成數按揭，按息低至H加1.3厘，實際按息低至3.5厘，現金回贈高達1厘。



▲何家欣指，皇都示範單位今日以VIP預約形式參觀。

農曆年前發售新盤動態

新盤	動態	發展商
北角皇都	首階段主力推出高層3及4房招標	新世界
日出康城 GRAND SEASONS	下周初開價	會地
屯門黃金海灣·珀岸	下周開價 今開示範單位	旭日國際
筲箕灣傲華	劈價最多逾30% 重推	協成行
黃竹坑海盈山	配合現樓 下周加推	嘉里牽頭



▲黃光耀（左二）指，GRAND SEASONS可望下周初開價。

跑馬地2房560萬沽 6年貶值32%

【大公報訊】踏入2025年，多個新盤已傾巢而出，個別更率先劈價招徠，數年前以高溢價發售的精品豪宅，隨即湧現巨額虧損。

消息指，跑馬地V Happy Valley低層B室2房單位，實用面積333方呎，剛以560萬元轉手，實用呎價僅16817元，原業主於2018年以832萬入市，單位逾6年貶值32.6%，蝕幅屬該區歷來最多。

尚臻物業營業總監黃國然透露，西營盤翰林峰3座低層E室1房戶，實用面積358方呎，成交價700萬元，原業主2017年以939.45萬元向

發展商買入，賬面虧損239.45萬或25.5%。

長沙灣同樣有一手業主損手離場，香港置業首席聯席董事曾家輝表示，愛海頌5座中層E室2房戶，實用面積507方呎，獲外區上車客以680萬元承接，原業主4年賬蝕216.7萬元或24.2%。

短炒獲利 大興花園4個月賺15%

雖然摸頂業主頻損手，但屯門區有投資者去年低撈入市，成功短炒大賺，單位是大興花園1期1座高層A室，實用面積428方呎，投資者

2024年8月斥316.8萬元購入後，去年11月收樓後同時把單位放租及放賣，單位早前以1.25萬元租出後，旋即接獲洽購，投資者不惜撻租，並以366萬元賣出，持貨僅4個月，賬面獲利49.2萬元或15.5%。

此外，資助房需求持續強勁，宏智物業高級物業顧問傅儉勤透露，小西灣佳翠苑A座低層13室2房戶，實用面積538方呎，獲公屋客以355萬透過第二市場承接，實用呎價6599元，原業主2007年以98萬入市，賬面大賺257萬或2.6倍。

CCL反彈0.36% 代理料續窄幅上落

【大公報訊】特區政府以各項措施穩住樓市，去年10月公布的施政報告更推出「組合拳」，疊加減息因素，令樓價跌勢喘定。

反映本港主要二手屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報137.64點，按周反彈0.36%，較施政報告公布前的低位回升1.3%。展望後市，中原地產研究部高級聯席董事

楊明儀指出，CCL最近持續升跌交錯，近2個月於138點上下窄幅掙持。

距2021年底仍低25.4%

楊明儀認為，業主與買家角力拉鋸，二手成交淡靜，短期內樓價料維持反覆牛皮格局，估計新春前CCL將於136點到140點徘徊，未有

明顯升跌趨勢。

綜觀八大指數，去年全線均錄得按年跌幅，其中CCL全年累跌6.5%，連跌3年，對比2021年12月底的184.55點下調25.4%，較當年8月高位191.34點更累削28.07%，屬2000年至2002年後、22年來最長跌浪。

責任編輯：呂泰康

特刊

資訊

愛心全達凱普學人計劃關注青年發展

獎勵黃大仙區18位學生

愛心全達慈善基金和凱普生物科技有限公司日前合辦「愛心全達凱普學人計劃（黃大仙）」頒獎典禮。計劃主要獎勵今年DSE畢業生報讀八間大學或專上院校生物科技或生物科學學科的大學生，共有18位學生獲獎。活動上亦啟動愛心全達第三屆「成就未來」補習計劃，其中黃大仙區共有五間中學參與。

愛心全達慈善基金主席姚逸華、執行主席潘伯傑、董事王林凱琦出席典禮。姚逸華在致辭中感謝獎學金的創始人管喬中和王建瑜，在2023年5月無私捐助愛心全達慈善基金一百萬港元，並在香港中學推動「愛心全達凱普學人計劃」，這份支持展現了他們對教育的關心以及對年輕一代的期望。希望通過獎學金計劃，能夠進一步鼓勵和支持更多學生投身生物科技行業，為此領域培養更多人才。

凱普生物科技有限公司總裁王建瑜表示，未來科技和AI的發展除了會改變人類的生活習慣，也對同學的學習提出了更高的要求。面對科技帶來的挑戰，他希望同學們面對挑戰和機會，要不斷學習，養成良好的學習心態。

黃大仙民政事務專員胡鉅華表示，「成就未來」補習計劃和「凱普學人計劃」正是「民、商、政、學」多方協作的成功案例，期望社會各界有更多的合作，共同栽培年輕一代，為他們搭建發揮潛能的舞台，為國家的發展貢獻更多力量。

活動亦啟動了愛心全達第三屆「成就未來」補習計劃，由校方邀請已升讀大學的師兄姐回校擔任導師，為師弟妹補習，除了導師透過補習賺取生活費外，亦能為基層學生提供免費補習。此計劃推行三年來，超過1000位學生參與。

中央政府駐港聯絡辦九龍工作部處長黃想平、黃大仙區總學校發展主任馮俊文、黃大仙區指揮官楊鎮波總警司、黃大仙警區警民關係組警民關係主任曹穎妍、黃大仙區家長教師會聯會會長黃妙送、黃大仙中學校長會主席李宛儀、彩虹邨天主教英文中學校長何家欣、潔心林炳炎中學校長劉瑤紅、黃大仙區議員兼救世軍葡維康中學校長洪楚英、黃大仙區議員丘耀誠、袁國強、雷啟蓮、馮健樂、魏仕成、譚美善等出席了活動。



▲賓主合影留念。

關愛社區 傳遞正能量 香港吉林省社團總會辦「愛心福袋關懷滿社區大行動」

日前，由香港吉林省社團主辦的首場「吉行關愛隊」大型活動——「愛心福袋關懷滿社區大行動」正式啟動。活動獲得中央政府駐港聯絡辦九龍工作部副處長簡德金、旺角警區指揮官署理總警司陳潤金、油尖旺民政事務處助理專員嚴卓晞和油尖旺區議會議員黃舒明的大力支持，此外，總會會長兼吉行關愛隊隊長于智慧等社團骨幹出席了活動。



▲香港吉林省社團總會派發愛心福袋予有需要的長者、街坊。

于智慧帶領總會一眾副會長、理事及義工上門探訪旺角、大南和佐敦一帶的基層劏房家庭，並派發愛心福袋予50多位長者、街坊，于智慧表示，讓這份溫暖與關懷傳遞到有需要的家庭，並希望通過此次愛心行動，將總會愛國愛港、務實肯幹的關愛精神傳遞給大家，並祝大家身體健康、家庭幸福。她續指，未來，香港吉林省社團總會暨吉行關愛隊將充分發揮資源優勢，不斷開展落區關愛活動，協助特區政府解決香港深層次經濟民生問題，助力排解民生憂難、推動社會和諧穩定，維護香港長期繁榮穩定。



▲活動現場賓主合影留念。

據了解，香港吉林省社團總會2024年11月28日正式掛牌成立，踐行深耕厚植基層的創會初心，熱心關懷社區福祉，此次在香港最多劏房之一的油尖旺開展活動，以實際行動彰顯社會責任，知社區所需，急居民所急，融入社區、傳遞正能量。

「敢言者說」第七期跨界對話 聚焦經濟文化發展與機遇

日前，由青年評論組織「就是敢言」主辦，香港環球文博協會、香港重慶總會協辦的「敢言者說」第七期活動順利舉行。活動由重慶市政協委員、「就是敢言」常務副主席許小哲主持，圍繞香港應如何充分發揮「一國兩制」制度優勢，在國家進一步全面深化改革以及提升對外開放水準的過程中，鞏固提升香港的國際金融及藝術中心地位，並就中美經貿關係、中資機構服務社群、未來機遇與展望等主題進行探討交流。

香港環球文博協會會長林志明、「就是敢言」執行主席吳志隆、中國銀行國際控股有限公司副行政總裁苗地、東海國際控股有限公司行政總裁韓雨、華升金融控股有限公司行政總裁李昕、陝西省港區政協委員方璿、香港中小上市公司協會代表程子芮、「就是敢言」副主席張思聰等骨幹成員及來自金融界、商界、藝術界等界別的一眾專業青年會員出席了活動。

活動特別邀請了上善資本集團首席經濟學家、香港城市大學商學院客座教授夏春作為主講嘉賓。夏春圍繞《中美再平衡：2025年全球經濟與市場展望》進行了深入講解。他指出，過去20年中美經濟在消費與投資上存在結構性弊端與矛盾，現在亟需

再平衡。中國將採取更積極的財政政策與適度寬鬆的貨幣政策，大力提振消費，擴大內需，有助於縮小與美國的貿易順差並降低產能過剩對其他貿易夥伴的衝擊，全球資本市場同樣會迎來再平衡時刻。

國聯證券香港有限公司行政總裁、聯合國可持續金融專責委員會成員楊林聚焦香港國際金融中心的地位及其對中國經濟的獨特作用，他強調了香港作為通往國際市場的橋樑，在幫助中國企業拓展海外市場、增強區域合作方面的巨大潛力，並提出了在政策協調、市場競爭和風險管理等方面應採取有效措施以應對挑戰，為香港的經濟發展增強動能提供了積極建議。

「就是敢言」成員、香港中外文化藝術交流學會副會長徐浩華分享了香港作為中外文化藝術中心的定位與機遇，從一名文化藝術工作者的角度強調了文化自信和文化輸出的重要性，聚焦發揮香港獨特優勢，共同推動大灣區與各國的文化藝術聯繫，向世界宣傳推廣優秀傳統中國文化。「就是敢言」執委、立法會商界（第三）議員辦事處副主任許江山結合議員辦的社區工作情況，分享了近年來中資業界為進一步融入香港、服務社區所做出的努力與



▲「敢言者說」第七期活動成功舉行，各界別專業青年共話經濟文化發展機遇。

實踐經驗。她呼籲在座的嘉賓積極參與香港的社區服務，攜手各界共建更加和諧共融的美好社區。

在交流環節，大家紛紛表示本次活動內容豐富，觀點新穎，提供了難得的交流與學習機會。相關負責人表示，「敢言者說」的意義不僅在於匯聚多元聲音、探討社會熱點的活動，更在於所激發的廣泛討論與深入思考，對於促進社會共識、推動政策優化以及增強社會凝聚力等方面都具有不可忽視的積極作用。香港環球文博協會會長林志明表示，期待「就是敢言」能夠繼續發揮獨特作用，吸引更多來自不同領域、不同背景的敢言者加入，匯聚各方智慧與力量，提供寶貴的觀點與洞見，團結一致助力實現更加和諧、繁榮的社會願景。

資料由客戶提供