

通關刺激 CCL 兩連升7個月來首見

雖然美國於去年12月15日再加息半厘，本港滙豐銀行亦再加P息0.25厘，但反映本港二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報157.22點，按周升0.29%，連升兩周，為去年5月初以來7個月首見，累升0.54%，擺脫早前連跌局面。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，受惠美國放緩加息，及復常通關在即等，樓市氣氛好轉，成交量亦上升，顯示有市民搶先入市。展望新春後CCL尋底成功，樓價短期內有望回穩。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

黃良昇指出，CCL最新指數是反映去年12月15日美國加息半厘當周的市況，指數繼續處於2017年5月水平。近4周，CCL三升一跌累升0.29%，進入反覆尋底階段。CCL由自己歷史高位191.34點點跌17.83%。而CCL六大指數齊升2周，樓價有尋底的跡象，而1月5日政府宣布落實與內地復常通關第一階段於1月8日起實施，對本地樓價影響將於2月上旬公布的CCL開始反映。

中小單位指數持續上升

另外，中原城市大型屋苑領先指數CCL



◆本港四區樓價三升一跌，當中九龍CCL Mass報152.30點，按周升1.01%，連升2周共1.64%，處於2017年7月水平。

Mass最新報157.12點，按周升0.52%，連升2周共0.83%。CCL（中小單位）報155.38點，按周升0.41%，連升2周共0.66%。兩者同樣繼續2017年4月水平。CCL（大型單位）報166.20點，周跌0.28%，處2018年2月水平。

各區方面，港島CCL Mass報156.57點，按周升0.43%，連升2周共0.62%，處於2017年1月水平。九龍報152.30點，按周升1.01%，連升2周共1.64%，處於2017年7月水平。新界東報171.43點，按周升0.84%，連升2周共2.14%，處於2017年12月水平。至於新界西按周跌0.32%，報144.96點，重返2017年9月水平，連

跌3周共1.14%。

周末預約睇樓向好

受兩地復常通關消息帶動，睇樓亦明顯活躍。中原地產十大屋苑本周末預約睇樓量錄得500組，創24周新高，按周升3.7%。另一代理行美聯物業，該行分行統計本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約539組，較上周末續升約3.9%，連升7周。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，自復常通關消息傳出後，不少投資客及用家紛紛加快入市，同時部分業主議幅亦見收窄。

赤柱豪宅地收4標書

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）赤柱環角道大型豪宅地皮昨午截標，反應一般，地政總署公布收到4份標書，包括長實、新地和嘉華國際，信置則夥拍騰君入標。

嘉華國際今次是獨資競投地皮，該公司香港地產發展及租務總監尹紫薇表示，出價按市場狀況而定，並指地皮位於港島南區，為罕有及規模大的地塊。

估值4個月回落逾半

因應加息令投資氣氛轉差，綜

合市場估值顯示，該地每呎樓面地價介乎約1.1萬至2萬元，估值約52.8億至96億元，較去年9月政府公布賣地計劃時的估值119億至206億元，大幅回落53%至56%。

今次地皮為鄉郊建屋地段第1204號，原為綠化地，於2021年9月向城規會申請改劃作住宅（乙類）用途。地盤面積約257,264方呎，最高可建樓面約480,245方呎（不包括將由買方興建的安老院舍政府物業），屬區內20年來最大型地皮。

逾2.6萬伙申賣樓紙 20年最多

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）地政總署最新公布，上月接獲6份預售樓花同意書申請，提供1,513伙，按月減少48.2%。總結去年，該署共收到26,370伙預售申請，不但較2021年多26.9%，更創2002年後，約20年來新高。

鷹君何文田站項目入紙

上月入紙申請預售項目中，單位數量最多的3個項目分別是鷹君與港鐵合作的何文田站2A期（418伙）和2B期（572伙），以及市建局土瓜灣崇志街及鶴園

街資助房屋項目（260伙）。

去年逾2.1萬伙獲批

另據地政總署資料，去年12月有2個新盤獲批售樓紙，提供521伙，按月增加20.6%，分別為嘉里影信置及太古合作發展的黃竹坑港島南岸4B期（368伙）和麗新夥市建局合作位於觀塘BAL RESIDENCE（156伙）。總結去年共有21,078伙獲批售樓紙，按年增加43.8%，亦為2018年共有22,181伙獲批售樓紙後的4年新高。

九龍貨倉重建商住 補地價20.9億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）九龍倉規劃逾十載的觀塘九龍貨倉項目上月與政府達成補地價協議，涉資約20.9億元，由工廈轉住宅/商業用途，以可建樓面約82.9萬方呎計，每方呎樓面補地價約2,521元。

項目位於觀塘啟興道1至5號，重建發展後當中約82.25萬方呎為住宅樓面，另外約6,400方呎為商業樓面。項目去年已獲城規會批准改劃重建發展，涉及1,782伙，平均面積約465方呎。

「復常」前夕 市區盤變相加價15%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港與內地明天起開始首階段復常通關，新盤市場再起動，有市區貨尾盤削減優惠，個別單位扣去達15%折扣，變相大幅加價。同時，也有港島豪宅盤推出少量大單位招標「試水溫」。

凱玥下周推4伙四房戶招標

合景泰富與龍光合作已屆現樓的鴨洲洲凱玥上載首張銷售安排，下周一起首推4伙四房單位招標，分別是第3座9樓A室、9樓B室、10樓A室及10樓B室，面積3,316至3,627方呎，3月8日截標。

去年底已上載樓書，並開放現樓示範單位預約參觀的凱玥，提供295伙，另設複式、連平台等特色戶，單位面積1,340至9,663方呎。其

中，第3座29、30樓A室複式「巨無霸」單位，面積9,663方呎，相信是本港自2013年一手銷售新例後，最大分層戶。

Larchwood下周一推售24伙

宏安地產位於旺角Larchwood亦落實下周一以先到先得形式推售24伙單位，沒有提供任何折扣，面積181至267方呎，開放式至一房，價單定價491.5萬元至747.2萬元，呎價由24,552至30,723元。

發展商同步更新第1、2、3及5號價單，取消大部分原有折扣，個別價單減去達15%折扣，即變相加價15%，只保留購買指定單位可獲2.8萬元及5.8萬元傢俬現金津貼。以入場單位3樓D室為例，面積181方呎，連26方呎平台，更

新後的2號價單取消包括120天現金付款計劃、「宏地薈」會員及「空間增值」等總共15%折扣，折實價由早前的417.8萬元調整為最新的491.5萬元，相差近74萬元，但仍保留2.8萬元傢俬津貼。

泓碧天池屋3300萬成交

新盤持續錄成交，碧桂園香港等位於馬鞍山泓碧特色天池屋「泓海匯」昨透過招標以3,300萬元成交，為第五座15樓D室，面積1,207呎連1,005呎天台，附設游泳池，呎價27,340元。

至於信置夥中電合作何文田ST. GEORGE'S MANSIONS昨以1.15億元售出第1座15樓A單位，面積2,140方呎，呎價53,738元。

投資理財

◆責任編輯：王里

美數據理想 日圓走勢偏弱

金匯動向

馮強

美元兌日圓周二持穩129.50水平連日反彈，本周尾段曾向上逼近134.60水平逾兩周高位。美國本周四公布12月ADP就業人數增加23.5萬人，高於11月的18.2萬人之外，更顯著多於市場預期的14.5萬人，數據增加美國聯儲局2月1日會議繼續加息的機會。同日美元指數迅速重上105水平，美國10年期債息回升至3.70%之上，美元兌日圓進一步延續自本周二的反彈走勢。

日本核心通脹評估料上調

隨着日本11月扣除新鮮食品的核心消費者物價指數攀升至3.7%近41年新高，預期日本央行

將在1月18日公佈的經濟與物價展望報告上調對2023年核心通脹的評估。

此外，日本央行自去年12月20日宣布把10年期債息浮動上限的設定從早前的0.25%調高至0.5%，日本10年期債息本周五持續向上觸及0.5%的浮動上限，日本央行繼續買入10年期日債以穩定債息上限，加上美元指數連日反彈，本周五曾走高至105.52水平逾4周高點，對日圓走勢構成負面。

不過，美國通脹有放緩傾向，除非美國12月非農就業數據大幅強於預期，美元指數的反彈幅度不容易過於擴大，預期美元兌日圓將暫時區間上落於133.30至135.30之間。

周四紐約2月期金收報1,840.60美元，較上日下跌18.40美元。現貨金價周四受制1,859美元阻力，周五大部分時間徘徊1,831至1,840美元

之間。

金價反覆上移走勢未變

雖然美國12月ADP數據強於預期，美國10年期債息與美元指數雙雙反彈，但現貨金價本周依然守穩1,820至1,830美元之間的主要支持區，反覆上移走勢未有改變，若果美國12月非農數據未能帶動美元指數進一步擴大升幅，則預料現貨金價將反覆重上1,850美元水平。

金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將暫時區間上落於133.30至135.30之間。

金價：現貨金價將反覆重上1,850美元水平。

環球債券吸引力增加

投資攻略

施羅德投資 Paul Grainger, James Bilson

債券吸引力正因為數個原因而日漸增加，預料投資者對固定收益資產的需求將於2023年有所增加。首先，有跡象顯示，通脹壓力正受到美國通縮的帶動而有所緩解。其次，經濟增長動力有所放緩，當中以美國尤其明顯。第三，各國央行的加息周期正步入尾聲，特別是那些對利率上升較為敏感的經濟體系。最後，由於利率較一年前明顯上升，債券估值正展現出吸引力。

通脹壓力正在緩解

儘管我們認為，2%通脹目標最終或會因服務業通脹更具黏性而難以實現，但相信2023年上半年預期將出現的較快速初步改善將大受市場歡迎。屆時，環球債券市場將變得更為有利，部分新興市場的本地貨幣債券以及新興市場外匯等資產類別亦可望迎來投資機遇。

而緊縮金融環境影響經濟增長的跡象將於未來數月變得更加清晰，尤其是在美國。這將促使各國央行暫停進一步收緊政策，這將是一項好消息。雖然我們認為緊縮金融環境的滯後影響尚未完全顯現（尤其是在美國），但已有越來越多跡象顯示，其他主要經濟不利因素的力量可能正在減弱。如儘管我們認為歐洲面臨的天然氣及能源危機並未結束，但危機最嚴重的情況或已過去。若目前的平靜局面得以維持，則意味着經濟活動下滑的情況將較預期更為溫和。若按跨市場基準比較，我們認為這或會令德國國債表現落後於美國國債。

緊縮環境影響仍未顯現

最後，對於環球政策收緊的速度及規模可為家庭住戶債務以及房價與收入比率較高經濟體系帶來的衝擊，這可能會導致這些經濟體系的央行收緊政策。相對於較少受影響國家（美國及歐洲）的債券，投資者可按跨市場基準持有最容易受影響國家（瑞典、加拿大、英國）的債券長倉，或者持有較容易受影響國家的貨幣短倉。

2022年對資本市場而言是艱難的一年，但事實上，現在已有更多跡象顯示，市場出現通縮以及通脹的威脅正在消退，而這正是債券投資者需要看到的變化。隨着加息周期成熟，我們亦預料債券波動性將下降，相信這將是投資者樂見的事。（節錄）

申請酒牌轉讓及修訂公告 OPPA POCHA

現特通告：吳兆基其地址為新界元朗鳳琴街22號金龍樓地下19號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗鳳琴街22號金龍樓地下19號舖泰先生的酒牌轉讓給GURUNG Binod Kumar，其地址為九龍佐敦彌敦道88-90號4樓A室及作出以下修訂：店號名稱更改為OPPA POCHA。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2023年1月7日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE OPPA POCHA

Notice is hereby given that NG Siu Kei of Shop 19, G/F, Kam Lung Mansion, 22 Fung Kam Street, Yuen Long, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of 泰先生 situated at Shop 19, G/F, Kam Lung Mansion, 22 Fung Kam Street, Yuen Long, New Territories to GURUNG Binod Kumar of Flat A, 4/F, 88-90 Woosung Street, Jordan, Kowloon and the following amendment(s): Change the shop sign to OPPA POCHA. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 7th January 2023

申請酒牌轉讓及續期公告 鄉村小廚

現特通告：Barcelona, Michael Raymond Pineda其地址為香港大嶼山梅窩梅窩碼頭路18A號卓清軒地下及閣樓5號舖，現向酒牌局申請位於香港大嶼山梅窩梅窩碼頭路18A號卓清軒地下及閣樓5號舖鄉村小廚的酒牌轉讓給韓正楊，其地址為香港大嶼山梅窩梅窩碼頭路18A號卓清軒地下及閣樓5號舖及續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號騎克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2023年1月7日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE VILLAGE KITCHEN

Notice is hereby given that Barcelona, Michael Raymond Pineda of Shop 5, G/F and C/L, Scenic Crest, 18A Mui Wo Ferry Pier Road, Mui Wo, Lantau Island, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of VILLAGE KITCHEN situated at Shop 5, G/F and C/L, Scenic Crest, 18A Mui Wo Ferry Pier Road, Mui Wo, Lantau Island, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 2/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 7th January 2023

申請酒牌轉讓及續期公告 快樂小羊火鍋餐廳

現特通告：張德楠其地址為九龍旺角波道街60-104號鴻都大廈西翼地下(部份)，1樓及2樓，現向酒牌局申請位於九龍旺角波道街60-104號鴻都大廈西翼地下(部份)，1樓及2樓快樂小羊火鍋餐廳的酒牌轉讓給莊曉茵，其地址為九龍旺角波道街60-104號鴻都大廈西翼地下(部份)，1樓及2樓及續牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2023年1月7日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE HAPPY LAMB HOT POT RESTAURANT

Notice is hereby given that Cheung Tak Nam of Portion of G/F, 1/F & 2/F, West Wing, Concord Building, 60-104 Soy Street, Mong Kok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of HAPPY LAMB HOT POT RESTAURANT situated at Portion of G/F, 1/F & 2/F, West Wing, Concord Building, 60-104 Soy Street, Mong Kok, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 7th January 2023

寻魏之人先生

见字后请即致电内地电话：
132 6816 0986或香港电话：
(852)28357552与香港国际社会服务社社工盘小姐联络，以商讨一名在香港出生的小孩的抚养及福利事宜。该小孩于2022年5月10日出生。

刊·登·廣·告

熱線：2873 9888

2873 9842

傳真：2837 0009

電郵：advert@wenweipo.com