

# 大型銀行加按息 買家入市意欲降 二手樓價六年半低 本季料再跌5%

港銀上月大手調升按息後，二手樓價跌勢擴大，中原城市領先指數（CCL）報155.18點，今年倒跌逾1%，創近六年半新低，對比2021年歷史高峰插水18.9%。CCL八大指數中，除港島區外，其餘七個已蒸發今年升幅，分別倒跌0.74%至2.21%，齊創逾六年新低。中原地產料整體樓價持續向下，第四季指數或下試148點水平，即潛在跌幅約4.63%。

大公報記者 林惠芳

本周指數主要反映9月25日至10月1日時市況，其間財政司司長陳茂波對減辣的口徑放鬆，惟二手樓市未有即時止跌。CCL最新報155.18點，按周回落1.17%，蒸發上周升幅之餘，今年更倒跌1.01%，並創近六年半新低，重返2017年4月水平。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，施政報告前，市場憧憬減辣，有買家提早入市，二手交投略為增加，惟整體樓價持續向下，料CCL第四季跌至148點，潛在跌幅約4.63%。下周三（25日）施政報告出爐，對香港樓價的影響將於11月中旬公布的CCL才開始陸續反映。

## 新界西指數按周急瀉近2.4%

本周八大指數中，除了港島指數逆市升0.19%，最新報157.97點外，其餘七項指數全線回落，以新界西挫2.37%最多，報142.69點。

今年計，港島是唯一仍有升幅的指數，年內累升1.33%。其餘七個指數均蒸發今年升幅。事實上，樓價跌勢轉急，主因大型銀行上月調升新造按揭封頂息達0.5厘，高息環境下，首置客入市意欲大減，對上車盤供應重鎮有明顯影響，新界西指數今年累挫1.88%，為四大分區指數中跌幅最大，重回2017年5月水平；若與其2021年9月歷史高位比較，累計跌幅達20.4%。

中原城市領先指數CCL成分屋苑共

138個，由於CCL已創六年半新低，若與當時做對比，目前有51個（約37%）成分屋苑的調整呎價已跌穿2017年4月，以九龍灣德福花園最傷，最新呎價報10445元，比2017年4月低22.4%；中產屋苑鯉魚涌太古城呎價則較6年半前回落15.8%，最新報14845元。

不過，多個豪宅屋苑調整呎價比2017年仍錄可觀升幅，以九龍站漾日居表現最強，最新呎價報27760元，較6年半前累漲33.7%，為CCL成分屋苑升幅王。樓價向來落後大市的屯門大興花園更擺脫舊有形象，調整呎價較6年半前上升15.8%，最新報10573元。

另邊廂，二手蝕讓持續，消息指，上水高爾夫，御苑失守300萬元關，成交為7座低層J室，實用面積277方呎，以270萬元易手，實用呎價9747元，兩價均屬屋苑新低。原業主於2017年6月以428.7萬一手買入，賬面勁蝕158.7萬元，單位逾6年貶值37%。

## 朗城滙蝕讓 四年貶值16%

中原副區域營業經理王勤學表示，元朗連錄兩宗損手，包括朗城滙5座極高層A室，實用面積556方呎，以740萬元沽，原業主4年多前一手買入，現賬面蝕144.8萬元，貶值16%。另一宗為永富閣低層C室，實用面積307方呎，減至322萬元沽，原業主持貨近5年，賬蝕46萬元。



CCL八大指數最新表現			
指數	本周（點）	按周變幅（%）	今年變幅（%）
CCL	155.18	▼1.17	▼1.01
大型屋苑	154.72	▼1.36	▼1.02
中小型單位	153.60	▼1.27	▼0.74
大型單位	162.98	▼0.74	▼2.21
港島	157.97	▲0.19	▲1.33
九龍	147.99	▼1.95	▼1.85
新界東	167.29	▼1.09	▼1.60
新界西	142.69	▼2.37	▼1.88

大公報製表

## 租車企黃蜂購35個車位 耗資9000萬

【大公報訊】經營租車業務的黃蜂香港，落實以9000萬元買入荃灣及長沙灣一籃子共35個車位，業界認為，泊位問題是不少駕車人士一大煩惱，此租車公司積極發展「租車連車位」服務，回應市場需求。

利嘉閣（工商舖）地產工商部高級營業董事朱亮恒表示，黃蜂香港新近

以9000萬元，向第一集團購入位於荃灣及長沙灣一籃子共35個車位，即平均每個約257萬元。

### 拓展「租車連車位」業務

朱亮恒續說，近年香港新興租車業務，但存在泊位問題，因此租車公司亦積極發展「租車連車位」服務。在荃

灣及長沙灣等地區，車位長期供不應求，黃蜂香港擁有一籃子自置車位，可為客戶提供更佳的租車體驗。

黃蜂財務總監鄧國潮表示，由於客戶往往都追求便利和無煩惱的租車體驗，因此，公司加強推動「租車連車位計劃」。他又指出，是次的購置車位計劃總投資額逾1億元。

## 金朝陽葵涌工廈再改劃 申建冷凍倉

【大公報訊】冷凍倉庫的需求日增，有發展商隨市況作出調節。金朝陽（00878）的葵涌南華冷房工業大廈，去年獲准重建數據中心，近期再向城規會遞交新發展方案，申請放寬地積比率，以准許作貨倉用途（冷凍倉庫）。

根據城規會文件顯示，南華冷房工業大廈地盤佔地約1.91萬方呎，現劃作「工業」用地，申請人提出放寬地積比率，由現時的9.5倍增至11.4倍，興建一幢21層高的建築物（包括地下2層地庫），建築物高度不高於主水平基準

以上120米，將作貨倉用途（冷凍倉庫），可建樓面約21.81萬方呎。

申請人指，重建符合活化工廈政策，擬議將建築物從華星街後移，以便將華星街加寬至20.5米。申請人亦將在華星街的1樓外牆提供垂直綠化。

責任編輯：陳少文 王妍琦

特刊

# 江西邀有識之士 共譜VR發展精彩篇章

10月19日上午，2023世界VR產業大會在南昌開幕。這次大會以「VR讓世界更精彩——虛實融合、智興百業」為主題，聚焦前沿技術和熱點成果，進一步深化VR開放合作交流，推進VR技術發展、應用推廣和生態建設。

文：黃慧

江西省委書記、省人大常委會主任尹弘出席開幕式並致辭，省委副書記、省長葉建春主持。工業和信息化部副部長徐曉蘭，江西省委常委、南昌市委書記李紅軍分別致辭。

江西省領導唐一軍、史文斌、朱斌、夏文勇出席。

尹弘代表省委、省政府向蒞臨大會的各位嘉賓表示歡迎。他指出，習近平總書記對江西發展VR產業高度重視、寄予厚望，2018年向首屆世界VR產業大會親致賀信，提出明確要求。在習近平總書記的關心關懷下，江西連續舉辦了五屆世界VR產業大會，已成為全球VR領域最具國際影響力和產業號召力的盛會。五年來，江西積極搶抓VR機遇，持續深耕VR賽道，規模實力快速攀升，創新能力穩步增強，場景應用日益拓展，品牌影響持續擴大。

尹弘指出，習近平總書記時隔四年再次親臨江西考察，為江西現代化建設指明了前進方向、注入了澎湃動力。虛擬現實是新一代信息技術的重要前沿方向，是數字經濟的重大前瞻領域，既是戰略性新興產業，也是我國明確重點發展的未來產業之一。我們將深入貫徹習近平總書記考察江西重要講話精神，堅持把VR產業作為培育未來產業、壯大數字經濟的重要抓手，充分借助世界VR產業大會平台，堅定不移走好VR產業融合集群發展之路，全力以赴把VR產業打造成為江西現代化產業的一張靚麗名片。

尹弘強調，將着力提升VR產業規模能級，促進VR產業硬件製造、軟件開發、內容創作、平台建設等全鏈條全周期一體化發展，全面提升VR產業鏈供應鏈的穩定性和競爭力。着力攻克VR關鍵共性技術，建好用好國家虛擬現實創新中心等平台，



▲開幕式現場。 許玉宸攝

完善共性技術突破、產學研用協同、創新成果轉化機制，建設VR技術創新策源地、試驗地和轉化地。着力拓展VR領域融合應用，擴大VR在健康醫療、教育培訓、交通物流、政務服務、生產製造、文娛影視等方面應用，讓製造更高端、生產更融合、生活更美好。着力優化VR開放合作環境，完善VR產業服務配套體系，推動優質資源要素向VR產業匯聚，持續提升服務效能，營造VR產業發展一流營商環境。

尹弘熱忱歡迎海內外有識之士關注江西、支持江西、投資江西，與江西一道把握VR發展大勢，共享VR發展紅利，攜手開創VR產業美好前景、譜寫VR發展精彩篇章。

開幕式上，中國科學院院士江風益，諾貝爾獎得主愛德華·莫索爾，高通公司副總裁兼XR業務總經理司宏國，香港科技大學校董會主席沈向洋，中央廣播電視總台編務會議成員、世界超高清視頻產業聯盟理事長姜文波，紫光股份董事長、新華三集團總裁于英濤作了主旨演講。

中國電子信息產業發展研究院院長、虛擬現實產業聯盟副理事長張立發布虛擬現實產業發展白皮書，中國工程院院士、虛擬現實產業聯盟名譽理事長趙沁平發布中國VR50強企業。同時，虛擬現實產業聯盟發布了虛擬現實先鋒應用案例。

江西省政府與紫光股份、浪潮集團和百度公司簽署了戰略合作協議。

大會由江西省人民政府、工業和信息化部共同主辦，設置了1場開幕式暨開幕演講、1場主論壇、9場主題論壇和3場企業生態論壇以及產業對接、展覽展示等系列活動。

（特刊）



▲簽約儀式現場。

## 南昌VR產業 今年營收料破800億

世界VR產業大會已成為全球虛擬現實產業發展的風向標、招商引資的聚集地。南昌市在前五屆大會共簽約項目303個，投資總額達2024.1億元人民幣。大會成果高效轉化，推動產業發展連年邁上新台階。

截至目前，南昌已集聚VR及相關企業282家，基本形成了覆蓋硬件、軟件、內容製作分發、應用服務等環節較為完整的VR產業鏈，構建了企業上中下游聚集、抱團發展的產業「生態圈」「朋友圈」，今年全年營業收入預計突破800億元，加快邁向「世界級VR中心」。

其中，華為、阿里、騰訊、高通、海康威視等一批國內外頭部企業相繼扎根南昌；全國VR50強企業中有16家落戶南昌，其中泰豪創意、聯創電子、聯通靈境視訊、科駿、格如靈、中直新經濟6家為總部企業；華勤、小派、三極光電等一批硬件製造企業成長崛起，聯創電子VR/AR激光發射鏡頭及模塊實現量產，華勤代工的華為第二代VR手柄套裝已經成功下線。