樓價指數連飆4月 創14個月高

專家:息口持續下行 全年樓價料升5%

升勢全面

受 思 减 总 效 應,本港樓價升勢

擴大,據差餉物業估價署資料,樓價指數連漲4個月創14個月新高,最新報292.5點,按月彈逾1.3%,升幅是一年半以來最大,帶挈指數今年「扭轉跌勢」,較去年底反升逾1%。各類單位身價全線向上,其中上車盤按月飆1.43%最多;豪宅類別亦漲約1.4%,升勢全面。

大公報記者 林惠芳

美國重啟減息、港股造好、加上租金持續上揚,令「租轉買」需求增加,推動樓價升勢加快。據差餉物業估價署最新公布的9月份數字顯示,本港私人住宅售價指數報292.5點,按月上揚1.32%,為去年3月份單月漲1.88%以後、近一年半最大升幅。

各類單位指數全線向上

由於樓價指數已經連升4個月,累計漲近2.1%,促使 指數今年累計錄得升幅,較去年底反升1.14%,扭轉過 去3年持續下跌趨勢,惟與2021年高位對比,指數仍低 26.5%。

按單位面積劃分,各項指數全線向上,當中以實用面積430方呎或以下的上車盤升幅最多,按月急彈1.43%報312.7點,創14個月高位。其次是實用面積431至752方呎的B類中小型單位;以及實用面積1722方呎或以上的E類大型單位,同樣按月升1.39%,並列升幅第2大的單位類別,其中大型單位指數更攀上263.5點,創10個月新高,可見豪宅物業急速追落後。

減息誘發換樓購買力,中大型單位身價隨大市上漲,實用面積1076至1721方呎的D類單位指數報268.1點,按月升1.36%,創9個月新高;惟實用面積753至1075方呎的C類單位指數,按月只升0.51%,屬唯一升幅不超過1%的單位類別。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,差估署樓價指數連升4個月,確認住宅樓價已成功尋底並開始進入上升軌道,近期中美關係緩和,對經濟局面屬好消息,加上美國本周很大機會再次減息,本港大型銀行或跟隨,買家供樓負擔減輕,入市意欲提升,預計今季樓價持續向升,全年有望錄約5%升幅。

美聯物業分析師岑頌謙指出,隨着減息效應進一步發揮,用家、長線及短線投資者積極入市,而早前中美關稅再起爭端亦隨着雙方達成初步的共識而得以緩和,均為樓市注入正面動力,料今年樓價升幅約5%,年內「價租齊升」情況將延續。

租金回報高於按息 吸引投資者

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為,雖然市況明顯回暖,但一手貨尾量仍處於高位,發展商積極去貨,購買力繼續傾斜新盤,二手樓價短期內仍未能明顯大升,預測今年本港樓價升幅僅約2%至3%,直至2026年上半年才有望明顯回暖,明年看升5%。他續說,本港銀行年內或再下調最優惠利率0.25厘,按息將回落至近3厘水平,低於租金回報率,吸引更多投資者入市。



私人住宅各類單位售價指數 類別 實用面積(方呎) 9月指數(點) 按月升幅(%) 備註 430或以下 312.7 1.43 14個月高位 9個月高位 431至752 285.2 1.39 9個月高位 753至1075 274.1 0.51 9個月高位 1076至1721 268.1 1.36 1722或以上 263.5 10個月高位 1.39

◀樓市升勢擴大,樓價指數今年反升逾1%。

私宅租金累漲3.9% 逾六年新高

【大公報訊】外來專才及留學生湧港, 推動私宅租金持續攀升,據差估署最新資 料,私宅租金指數連升10個月,9月份重上 200點水平,按月升0.2%,今年累漲 3.9%,為逾6年新高,較2019年歷史高峰僅 低0.1點。業界分析,特區政府各類人才計 劃,令住宅租賃需求增加,10月租金指數破 項機會極高。

儘管9月份並非傳統暑假租賃旺季,但本港私人住宅租金依然上揚,租金指數報200點,連升10個月共漲4.22%,為2019年

8月以後逾6年高位,亦為史上次高水平。 單計今年首9個月,租金指數累升 3.9%,若與歷史高位2019年8月達200.1點

比較,最新租金指數距離高峰只差0.1點。

按單位面積劃分,以實用面積753至 1075方呎的C類單位升幅最大,按月升約 0.48%,報169點。上車盤租金升幅緊隨其 後,按月漲0.46%,最新9月份報219.7點。

租金指數料創新高

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,目

前租金指數與2019年8月200.1點的歷史高位 只相差0.05%。展望後市,今年10月份的租 金指數破頂機會極高,而租金已連漲三季, 料第四季可再錄約1.5%的升幅,全年看升 5.5%。

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示,特區政府各類人才計劃令勞動人口及高收入人士規模稍為回升,對住宅租務需求繼續有剛性支持,今年私宅租金有望升4%至5%,創歷史新高,預測2026年租金走勢繼續平穩向上,再升3%至5%。

爵悦庭呎價升14.7% CCL屋苑稱王

【大公報訊】樓價扭轉跌勢,置業人士擔心遲買會貴,加上減息效應及施政報告利好,市場追落後情緒升溫,多個大型屋苑呎價回升,據中原統計,中原城市領先指數(CCL)內143個成份屋苑,多達六成的呎價較去年底反彈,其中荃灣爵悦庭升幅達14.7%,位列全港之冠。

為減輕上車客負擔,特區政府今年初的財政預算案中,宣布將100元印花稅的物業價值上限由300萬元提高至400萬元,激發剛性需求,上車屋苑樓價率先反彈,呎價低於1萬元的屋苑逐步減少。據中原地產統計,143個藍籌屋苑中,呎價低於1萬元的已由去年底的24個減至上周的21個。

86個屋苑成交呎價反彈

若以最新樓價與去年底相比,今年來多達86個屋苑的成交呎價反彈,佔比六成,其中41個升幅達5%以上,有10個更錄得雙位數升幅,包括爵悦庭、紅磡海逸豪園、沙田第一城、元朗采葉庭、火炭駿景園、青衣青怡花園、尖沙咀港景峰、紅磡黃埔花園、荃灣綠



楊新邨及新蒲崗譽・港灣。

其中以爵悦庭升幅最為顯著,呎價由去年底的12085元升至13866元,升幅高達14.7%,位列全港之冠。其次為海逸豪園及沙田第一城,分別錄得14.3%及13.7%的升幅。荃威花園是目前全港呎價最低的CCL成份屋苑,每呎僅6632元,較去年底跌逾7%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,近期二手筍盤已被大量消化,部分買家開始追價入市,令部分屋苑呎價升幅較明顯,買家擔心樓價續升,入市意欲明顯增加,業主議價空間亦相應收窄。

林海山城洋房6860萬售出

【大公報訊】一手市場單日連錄2宗洋房成交。香港興業(00480)夥希慎興業(00014)合作的大埔林海山城,剛以6860.8萬元售出山城徑6號,實用面積3320方呎,外連共670方呎前後花園,呎價20665元。據支付條款,買家選用210天現金付款計劃購入上址,並享有最多樓價1.5%的提前付清樓價現金回贈。

建灝地產旗下赤柱ONE STANLEY再錄成交。 建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智荣表示,第2座 地下及1樓B單位花園複式大宅,實用面積1805方 呎,花園418方呎,4房2套房連儲物房及工人套戶 型,連1個車位以5533萬元售出,買家採用180天即 供付款計劃,呎價30654元。全盤累沽30伙,套現 逾27億元。

此外,宏安地產(01243)旗下接近入伙的鰂魚涌FINNIE,繼月初削優惠後,昨日再更新價單,削減「1站過海」折扣優惠,兩輪合共削減4%置業折扣,變相加價。一手成交紀錄冊顯示,該盤截至昨日共售86伙,套現逾5.9億元。全盤建有90伙,目前僅餘4伙待售。

九龍塘盤部署下月招標發售

興勝創建(00896) 夥外資基金合作的九龍塘 PARK COLLEGE, 部署下月上載首份銷售安排, 以招標形式發售,項目管理費為每方呎約8元。

港企研科技眼鏡 釋紅外波解眼乾

產業 透視 在很多人印象中,眼 鏡業是一個比較傳統的行 業。然而,恒楓眼鏡創辦

人陳碧鳳腦中,卻有很多奇思妙想, 希望為平平無奇的眼鏡注入新活力, 其團隊經過4年研究後,成功通過遠紅 外線技術將健康與時尚結合,令眼鏡 框材料可釋放90%對人體有益的紅外 波段,並具多項作用,包括:緩解眼 疲勞、眼乾和黑眼圈、促進血液循 環,紓緩緊張肌肉及消炎抑菌等。 會長時間看手機或電腦人士之用。她 又表示,冀下月初舉行的香港國際眼 鏡展,尋找更多合作機遇。

功能性眼鏡助港商突圍

被問及愈來愈多市民北上配眼鏡之影響,陳碧鳳向大公報表示,由於眼鏡框沒有太大差異,不少內地眼鏡店更能當日配即日取,故北上配眼鏡已成為一個趨勢。因此,香港眼鏡店要提供差異化服務和產品,才能吸引力,例如除了驗眼(專業驗光師為眼睛進行的檢查)外,也可以提供一些眼部健康服務,另外內地未必買到的功能性眼鏡,這都是香港眼鏡店突圍而出方法。

因此,若能提供更多功能的眼鏡,特別是能針對現代人長時間看手機和電腦的問題,產品自然更具吸引力。針對有關情況,其公司旗下O4i品牌藍光眼鏡,能精準過濾熒幕有害藍光全方位注氧,連續使用14日後,眼下方皮膚角質層水分含量顯著提升,明顯緩解眼乾及可淡化黑眼圈,且有



▲ 左起:O-Oley Care共同創辦人郭健南、恒楓眼鏡創辦人陳碧鳳、Mondottica Asia Trading Limited亞太區市場營銷及傳播主管柯焯欣。 大公報攝

助放鬆肌肉,不少人使用後均指有助改善頭痛。

至於未來行業發展,她指出,香港人在創意和設計上非常出色,因而吸引很多外國公司在港發展,惟業界不少人對物料研發和創新則卻步。因此,希望業界多作創新,特別是物料研發、設計研發和科技創新,才能提升整個產業鏈。

護目鏡預防青光眼

眼鏡 展參 展商之一 O-Oley Care的產品,則主打針對全球第二大致盲的眼疾——青光眼。公司共同創辦人郭健南表示,曾有調查指出,香港50歲或以上的人口中,青光眼的患病率高達8%,比率遠高於全球,且很多人未察覺青光眼症狀,到發現有問題為時已晚,故公司有意研發出

O–Oley護目鏡,以預防青光眼及緩解 眼睛乾澀。

郭健南指出,眼壓升高是青光眼最主要主因之一,O-Oley護目鏡的工作原理,是用負壓在不接觸的情況下拉伸眼睛,有關訓練令眼部組織變得靈活;利用溫暖的溫度軟化眼睛,緩解累積的眼睛壓力,且透過促進眼部血液循環使眼睛恢復年輕,而配戴12周後眼壓降低,進而阻止青光眼出現,且相關技術榮獲2022年James Dyson Award香港地區冠軍。

此外,該公司另一主打產品,為 眼睛檢查OptiPro,只要將相機輔助鏡 頭安裝到手機上,打開手機眼睛測試 app,再將手機靠近臉部並記錄10秒的 眼部反應,便可接收使用人工智能產 生的健康分析報告,若發現有問題, 則可及早治療。 大公報記者 李永青

商家分散風險 擬拓印度越南市場

【大公報訊】美國對全球發起關稅戰,令出口商苦不堪言。業務遍布80多國的Mondottica Asia Trading Limited,其亞太區市場營銷及傳播主管柯焯欣表示,旗下不少歐洲品牌眼鏡都在亞洲生產,美國亦是一個重要的市場,因此公司積極開拓印度及越南等「一帶一路」市場,以分散風險。而貿發局買家資料庫十分完善,包括大型連鎖店和重量級採購商,冀能借助其網絡,開拓新市場。

雖然面對貿易戰,柯焯欣表示, 亞太區業務仍有理想增長,且希望在這 個地區拓展更多市場,將加大投入。公 司旗下有十多個品牌,相信能發掘到不 同市場,並指多年都參加香港國際眼鏡 展,希望能透過該展尋找更多商機。

對於開拓新市場的挑戰,她表示,需要處理文化差異,要讓品牌故事在市場都能引起共鳴,需要貿發局團隊協助,特別是該局組織考察團,安排與當地行業人士文化交流,收穫良多。

參加香港國際眼鏡展的恒楓眼鏡 創辦人陳碧鳳表示,面對關稅戰,公司 要將產品付運到其他國家,另一個方法 是在美國完成一些工序,便可免關稅, 然而企業想到美國開展這些工作,並非 易事,希望特區政府能提供支援。

香港國際眼鏡展將於11月5至7日 在灣仔會展舉行,吸引19個國家及地區、逾660家展商,一站式展示創新及 高科技眼鏡設計及產品。

港眼鏡業界加大創新 紓關稅壓力

新聞 分析 香港作為全球第三大 眼鏡及眼鏡框架出口地, 生產眼鏡的工藝和技術均

李永青 舉世知名,因而獲不少大品牌的原件製造(OEM)或原創設計(ODM)等訂單。然而,美國發起的全球關稅戰,打亂全球採購節奏,且嚴重削弱消費力,因此香港業界必須致力技術創新,才能突圍而出。

近年香港大力發展一帶一路等新 興市場,但現時美國仍為香港第二大出 口地,惟關稅將削弱產品競爭力,令傳 統眼鏡業受到很大壓力,客戶要求分擔 關稅,更因在美國售價上升,令訂單減 少,讓業界受到內外雙重壓力。 當然,不少眼鏡業界拒絕坐以待斃,以恒楓眼鏡創辦人陳碧鳳為例,願意投入人力財力和時間,用4年時間成功研究,鏡框材釋放90%對人體有益的紅外波段,有助緩解眼疲勞、眼乾和黑眼圈等,可針對現代人長期看手機和電腦所造成的問題,可謂發展空間巨大,假以時日或成另一獨角獸。

其實,特區政府應設法協助他們 研發到適合的技術。香港有五所大學躋 身全球百大,大學人才、技術俱佳,加 上科學園和數碼港有大批實力企業和研 發人員,若能進動企業和創科企業多加 交流和合作,有助研究商品化,對提升 香港國際創科中心地位具積極作用。