

樓價指數連飆4月 創14個月新高

專家：息口持續下行 全年樓價料升5%

升勢全面受惠減息效應，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。

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，舒緩緊張肌肉及消炎抑菌等，適合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，能精準過濾螢幕有害藍光全方位注氣，連續使用14日後，眼下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60歲或以上的人口口中，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

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
A	430或以下	312.7	1.43	14個月高位
B	431至752	285.2	1.39	9個月高位
C	753至1075	274.1	0.51	9個月高位
D	1076至1721	268.1	1.36	9個月高位
E	1722或以上	263.5	1.39	10個月高位

◀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

8月以後逾6年高位，亦為歷上次高水平。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%。

爵悅庭呎價升14.7% CCL屋苑稱王

▲荃灣爵悅庭呎價由去年底至今，升幅14.7%，位列全港之冠。

【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，其中荃灣爵悅庭升幅達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。

其中以爵悅庭升幅最為顯著，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，近期二手筭盤已被大量消化，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。

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。

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，鏡框材料釋放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。