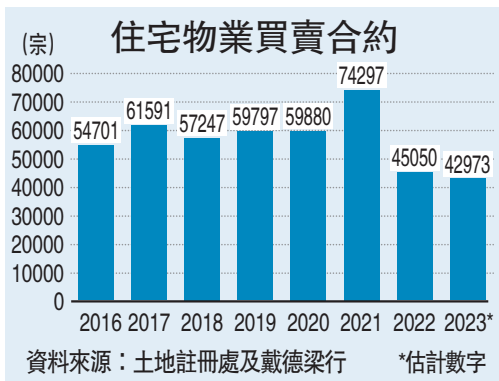


戴德梁行：專才來港帶挈 細單位租金回報3.4%

投資者看好後市 下季樓價料見底

受息口持續高企及股市動盪影響，今年住宅價量俱跌。戴德梁行預測，全年一、二手買賣料4.3萬宗，按年挫一成，比2003年沙士還要淡靜；樓價則連跌7個月，累挫5%，為逾6年新低。業界分析指，美息明年見頂，加上本港住宅租金回報上漲，小型單位見3.4%，吸引投資者入市，預期明年首季樓價有望見底。

大公報記者 林惠芳



◀ (左起) 戴德梁行高偉雄、林應威、蕭亮輝、鄧淑賢及黎劍明回顧及展望本港樓市。

戴德梁行表示，今年樓市受到股市不穩及高利率打擊，其中第四季交投明顯轉弱，預計全季只有7580宗住宅買賣，按季減少17%，按年計則跌10%，全年總成交量約42973宗，較2003年的7.15萬宗還要少四成。

今年住宅成交4.3萬宗 創新低

據土地註冊處數字，今年截至12月初，新盤及二手住宅成交約3.97萬宗，業界預測全年宗數跌穿去年低位，交投量再創歷史新低。

樓價方面，戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢稱，樓價自5月起連跌7個月，把年初升幅全數蒸發，迄今已倒跌約5%。她認為，雖然新一份施政報告為樓市減辣，但主要惠及來港專才，加上發展商積極去庫存，新盤將繼

續以折讓價推售，二手樓價短期內難重拾升軌，料明年有最多5%下調空間。

不過，受惠來港專才租住需求增加，租金指數今年累升6.2%，有望為樓市帶來支持。戴德梁行香港估價及顧問服務部高級董事黎劍明分析，現時小型單位租金回報率已回升至約3.4%，中價樓回報率則約2.7%，按以往跌市觀察，當中小型住宅租金回報升至3.5%，投資者便開始入市，再加上明年有機會減息，釋放累積購買力，故預測明年首季樓價將會見底，明年全年住宅成交量回升約兩成到5萬至5.3萬宗水平。

港置料美明年減息 港樓價升5%

香港置業行政總裁馬泰陽亦認為，隨着美國通脹放緩，美息明年有機會掉頭回落，有助

帶動經濟和市況好轉，料樓市明年中見底，樂觀預計全年樓價升3%至5%；住宅買賣較今年活躍，估計2024年新盤成交約1.3萬宗，按年升約24%；二手住宅註冊量約4.8萬宗，按年增加約三成。

甲級寫字樓方面，戴德梁行香港董事總經理及項目／企業服務部主管蕭亮輝表示，今年截至11月中，甲級商廈淨吸納量錄得負26.71萬方呎，待租率推升至18%，寫字樓租金年內累跌7.2%。

蕭亮輝說，年底前仍有機會有新供應項目落成，屆時待租率難免推高至19%以上，將超越2004年首季18.1%的紀錄高位。鑒於明年亦有近120萬方呎新甲廈落成，料明年寫字樓租金下調7%至9%。

何文田新盤吸專才客 現金回贈增至12.5%

【大公報訊】海外人才成為樓市生力軍，發展商針對專才增設優惠。新地(00016)何文田Prince Central修訂價單，針對專才新增「學術人才及外來人才」等現金回贈，由7%上調至最高12.5%，相關優惠只適用開放式及一房單位，最高折扣額維持15%。

新地同時調高印花稅直送優惠，由樓價的3.75%或4%上調至5%或上限7.5%。另外，買家享帝京酒店健身中心12個月會籍優惠，價值約3.39萬元。

以Prince Central入場單位3樓E室開放式為例，實用面積251方呎，價單定價817.3萬元，買家享360天成交期，扣除基本15%折扣，折實694.7萬元。若買家符合外來人才資格，總現金回贈可達12.5%，包括提早成交、不選用貸款優惠、學術人才及外來人才等現金回贈，相當於樓價約86.8萬元，再扣除發展商送稅，單位實際樓價約573萬元，較舊有折實價約646萬元(已扣現金回贈)，相差約73萬元或11%。項目同步公布銷售安排，本周日發售5伙開放式單位。

YOHO WEST次輪超額51倍

另新地天水圍YOHO WEST周六進行次輪銷售322伙，其中310伙以價單形式發售，昨日正式截票，經核數後累收16176票，超額51倍。

此外，恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，鯽魚涌THE HOLBORN累售250伙，佔可售單位逾九成，套現約18億元。施政報告出爐後，項目非本地買家比例由10%升至25%，包括不少專才。尚餘單位包括8伙特色戶，其中兩個頂層特色戶，有信心呎價可再創新高。

展望明年樓市，韓家輝認為壞消息已見底，若息口掉頭回落，對樓市起刺激作用，樓價更可望反彈。部門明年部署開售多個新盤，其中旺角利奧坊第5期有機會打頭陣，提供230伙，主打中小型單位。

責任編輯：陳少文

環海·東岸呎租72元 屋苑今年新高

【大公報訊】住宅租金持續造好，土瓜灣新晉屋苑環海·東岸有開放式單位以1.4萬元租出，實用呎租逾72元，為項目今年新高。

消息指出，環海·東岸1A座低層N室連平台戶，實用面積194方呎，開放式間隔，以1.4萬元租出，實用呎租72.2元為屋苑今年新高。業主於2019年以435萬元入市，租金回報約3.9厘。

資料顯示，該盤1B座低層C室連平台單位，實用面積197方呎，於2019年以1.5萬元租出，實用呎租76.2元，為項目歷來最高紀錄。

領都四房賣900萬 倒退6年前

香港置業首席分區董事劉浩勳稱，將軍澳日出康城領都5座中層LD室，實用面積972方

呎，四房套間隔，4月叫價1200萬元放售，減至900萬元沽出，實用呎價9259元，造價重返2017年水平，比估值低約6%至8%。原業主於2010年以600萬元買入，賬面獲利300萬元。

另消息指，大潭紅山半島3座低層A室，實用面積1017方呎，以2380萬元易手，為屋苑逾兩年新低。

特刊

探索香港時尚之都 FASHION ASIA 呈現亞洲時裝設計魅力



本屆「亞洲十大焦點設計師」獲獎設計師與主禮嘉賓合照。

本地時裝盛事 FASHION ASIA HONG KONG 2023 (Fashion Asia) 於11月底盛大舉行，當中兩大旗艦活動「亞洲十大焦點設計師」時裝展覽及「時尚未來論壇」在主辦單位香港設計中心的精心策劃及主要贊助單位香港特別行政區政府「創意香港」的鼎力支持下順利舉行。

Fashion Asia 於11月26日至12月3日在西九文化區藝術展亭舉辦了「亞洲十大焦點設計師」時裝展覽，展出超過50套本地及亞洲各地傑出時裝設計師的優秀作品，參展設計師包括本年度於「亞洲十大焦點設計師」大獎中獲獎的十個亞洲設計師品牌：AO YES (內地)、AURALEE (日本)、CHET LO (香港)、CHRISTIAN STONE (香港)、JIYONGKIM (韓國)、KEISUKEYOSHIDA (日本)、LOUIS SHENGTAO CHEN (內地)、MARRKNUL (內地)、NAN KNITS (內地) 及 WINDOWSEN (內地)。

這項極具前瞻性的活動除了展示以上十個傑出新銳設計師的作品外，同場亦展出曾獲得「亞洲十大焦點設計師」大獎的香港設計師精選作品，包括近年於國際高級訂製時裝界享負盛名的 ROBERT WUN、用色繽紛大膽的設計新星 CELINE KWAN、融合男女性特質的無性別時尚品牌 DEMO、簡約精練的男裝品牌 KARMUEL YOUNG、顛覆性別限制的 PANDER.ER、超現代風格的 WILSONKAKI 及綜合中國美學與西方規律的 YAT PIT。不同的展品突顯出無論亞洲或是香港，時裝設計業皆百花齊放，人才輩出。

同場更舉辦了「亞洲十大焦點設計師」時裝展覽官方開幕儀式暨頒獎典禮，香港特別行政區政府文化體育及旅遊局副局長劉震也到場出席並為儀式致開幕辭。是次活動也邀請了部分「亞洲十大焦點設計師」評審和時尚界重量級人物為本屆獲獎設計師品牌頒發獎項，藉此表彰這些設計師們的創意才華和對時尚界的貢獻。他們不僅



本屆「亞洲十大焦點設計師」獲獎品牌 CHRISTIAN STONE 及香港設計師 Christian Stone。



「亞洲十大焦點設計師」時裝展覽早前於西九文化區藝術展亭舉行。



FARFETCH 大中華區及亞太區總裁兼執行委員會成員 Judy Liu (劉曉琴) 分享亞太區時尚消費模式的轉變。



展覽展出曾獲得「亞洲十大焦點設計師」大獎的香港設計師 Robert Wun (雲惟俊) 的精選作品。



英國時裝協會行政總裁 Caroline Rush CBE 分享設計人才如何打進國際市場。

代表了亞洲時裝設計的優秀水平，也展現了亞洲作為時尚舞台的重要地位。此外，一眾時裝業界精英、設計師及時尚達人皆齊聚盛會，場面非常熱鬧，共同展望亞洲及香港時裝界的美好前程。

與此同時，通過策劃此次時裝展覽，希望讓市民及一眾時裝愛好者可以近距離親身接觸到不同的時裝創意。時裝設計本身並不是虛無飄渺的，而是存在於每個人的生活之中。設計師的創意靈感也是來自於生活的方方面面，包括大自然、科技與人工智能、恐懼與愛等等。

而「時尚未來論壇」則於11月28日在香港君悅酒店舉行，論壇邀請了環球時尚領袖及精英出席，並就各個影響當前時尚產業的議題發表意見。受邀的演講嘉賓包括英國時裝協會行政總裁 Caroline Rush CBE、內地著名高訂品牌 GUO PEI 及玫瑰坊創辦人郭培、LVMH 青年設計師獎指導總監 Sophie Brocart、

3.1 Phillip Lim 共同創辦人及創意總監 Phillip Lim、香港時裝設計師 Robert Wun (雲惟俊) 等等，匯聚環球業界人士啟發新思維，激發無拘無束的創造力，並藉此鼓勵本地新晉時裝設計人才。

大會更邀請了文化體育及旅遊局局長楊潤雄出席並致辭，他表示香港將於2024年舉辦「香港時裝設計周」，屆時將匯集不同本地時裝設計盛事，作為全新旗艦，推廣香港時裝及紡織設計品牌發展及文創盛事化。

香港特區政府與業界互相協助，積極推動香港成為亞洲創意之都，為本土時裝設計品牌提供培育及資助。近來又成功吸引到國際奢侈品牌來港舉行時裝秀，可見香港已逐步成為全球時尚及創新先驅匯聚交流之地，同時也為全球時尚界帶來更多驚喜。

(特刊)