

# 上月樓價指數創6年半新低

## 業界料此輪跌浪SARS後最長

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：差餉物業估價署昨日公布最新數據顯示，11月份本港私人住宅售價指數報316點，較10月的322.4點再跌1.99%，連跌7個月，創逾6年半新低。儘管樓價接連下挫，租金卻持續造好，差估署同日公布的租金指數顯示，本港住宅租金已連升10個月。專家預計，明年樓價還有向下空間，預料上半年跌3%到5%。



### 比2021年高位累跌20.6%

累計今年首11個月，樓價跌5.59%，若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價跌幅更達20.62%。按戶型劃分，中小型單位(A、B、C類)樓價報317.3點，按月跌1.98%；大型單位(D、E類)報282.8點，按月跌1.94%。

至於細分各類戶型，全線按月報跌。當中跌幅最多為B類單位按月跌2.04%；D類單位按月跌約1.98%；A類單位按月跌約1.95%。C類單位按月跌約1.9%；E類單位按月跌約1.74%。

### 私人住宅指數 (2023年)

1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
338.3	346.8	352.3	354.2	350.4	347.3	344.0	337.0	329.3	322.4	316.0

### 私人住宅租金指數 (2023年)

1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
173.6	175.1	176.2	178.7	179.9	180.9	182.0	184.9	185.4	185.6	186.8

### 租金指數連升10個月

租金指數方面，11月私人住宅租金指數升至186.8，按月升0.65%，10個月累升約7.6%；今年全年累升6.43%。與此同時，指數續創2019年12月所報189.7點後，近4年以來高位。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，差估署最新樓價指數自今年5月起至11月已連跌7個月，累積跌幅達10.78%，平了2022年6月至12月的同樣7個月連續跌浪。12月份樓價極大機會維持跌勢，屆時將創自2002年6月至2003年7月沙士時期連跌14個月後，二十年來最長的跌浪。

陳海潮展望稱，由於減辣成效並未彰顯，新盤持續以低價開售，繼續對二手業主構成壓力，樓市交投雖略有轉好，但多為減價及低價成交，預料12月份樓價將維持跌勢。至於明年首季，由於屬傳統淡季之故，樓價料在低位整固築底，相信要待2月中農曆新年過後，樓市才有機會出現小陽春。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒則表示，雖然施政報告對印花稅「減辣」，但由於購買力需要更長時間釋放，市場短期內亦欠缺信心。預測明年樓價走勢呈「L型」，明年上半年仍有機會再跌3%至5%，全年一二手樓市成交量則會在43000宗左右。

## 今年工廈市道10年來最差

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：中原(工商舖)工商部董事劉重興形容，今年工廈市道為10年以來最差。今年第四季暫錄得約339宗工廈買賣成交，總成交金額錄得約43.83億元；預測第四季總計將有近400宗成交，金額約47億元；全年則暫錄得約1888宗工廈買賣成交，總金額約219.45億元，按年對比分別減少約兩成及近五成。

劉重興指，雖然整體工廈買賣氣氛回落，但本季大宗交易重返市場，錄得兩宗全幢工廈成交，包括華潤物流買入粉嶺安樂門街39號嘉里貨倉，市傳成交價約10億元，另一宗為基金公司黑石夥拍儲存易迷你倉斥資約5.6億元買入荃灣大涌道22號合福工業大廈。

### 息率高企買家不堪重負

工廈租賃市場方面，亦受經濟走勢拖累。第四季暫有約1573宗工廈租務個案，總成交金額涉及約43.56億元；對比2022年同期約2181宗預料有約近兩成跌幅，金額則相信會與該季約71.82億元相若。與買賣市場相似，個別行業在工廈租務特別活躍，為近年逐漸普及的電動車，錄得不少矚目大額租務成交。例如長沙灣香港紗廠六期多層樓面，共約11萬平方呎(未核實)，由內地電動車比亞迪香港代理商JC MOTOR以月租約180萬元進駐。另同品牌汽車另一香港代理商和諧汽車承租大圍橙色空間地舖，月租約60萬元。

劉重興展望稱，工廈市場仍受高息環境所影響，目前買家入市按揭利息支出達6厘多，對買家屬沉重負擔，可幸的是政府最新公布的投資移民政策，有望帶動細價工商舖買賣成交量。

## 港府擬就穩定幣規管推新法例

【香港商報訊】記者鄭軒軒報道：金管局、財經事務及庫務局就穩定幣規管發表第二輪諮詢文件。穩定幣簡單說是與某種真實貨幣掛鈎的虛擬貨幣。金管局副總裁陳維民稱，將會就穩定幣的規管制定新法例，又指法例生效後，將會設有6個月過渡期。至於立法的時間表，則要按港府立法優先次序而定，但他強調希望立法盡快完成。

金管局總裁余偉文在網誌《匯思》提到，有鑑於穩定幣帶來的潛在風險，二十國集團(G20)轄下的金融穩定理事會已明確要求各地應對加密資產相關活動，包括穩定幣發行實施監管，因此香港亦須建立一套既切合本地情況，並依循國際標準與慣例的監管制度，確保穩定幣是名副其實。

### 對穩定幣發行實施監管

是次諮詢由昨日起，截至明年2月底結束。金管局及財庫局在諮詢文件中提到，將會就穩定幣引入發牌制度，日後只有持牌的穩定幣發行人，可將穩定幣售予零售投資者；非持牌的獲得穩定幣發行人，將被禁止推廣穩定幣。就日後法例生效前已存在的穩定幣發行商，陳維民表示，須於發牌條例生效後首3個月申請牌照，若逾時將被視為無意申請，須有序退場。

就穩定幣牌照的審批標準，陳維民補充，外匯風險將會成為考慮因素，又指日後的穩定幣，可與港元、其他貨幣及一籃子貨幣掛鈎。不過，他指，暫未有為穩定幣提供存款保障安排。

金管局亦將就穩定幣推出「沙盒」安排，向有意在香港發行穩定幣的發行人，傳達監管期望和提供合規指引；同時收集他們對擬議監管要求的意見，以促進後續監管制度的落實，以及確保制度切合監管目標。至於「沙盒」的相關詳情將另行公布。

另外，本港虛擬銀行ZA Bank行政總裁姚文松表示，ZA Bank樂見財經事務及庫務局和金管局就有關監管穩定幣發行人發表公眾諮詢文件，亦歡迎金管局推出相關「沙盒」安排，相信措施有助當局收集業界意見。在集思廣益下，相信未來的新制度能更完善及安全，能促進業界發展之餘，亦能加強零售投資者的信心，長遠有助打造香港成為全球Web 3樞紐。



### 金管局建議穩定幣發牌準則(部分)

儲備管理	要有全額儲備支持、禁止支付利息及有效的穩定機制。
贖回要求	穩定幣用戶應有權向發行人按面額贖回，並有儲備資產有索償權。
業務活動限制	法幣穩定幣發行人在開始任何新業務前，須獲得金融管理專員批准，須證明新業務不會有額外風險。
財政資源要求	建議最低繳足股本為2500萬元，或流通法幣穩定幣面額的2%，以較高者為準。
披露要求	穩定幣發行人必須發布白皮書以及披露贖回政策，訂明贖回的程序、時限、適用費用及用戶就贖回享有的權利。

\*資料來源：財庫局及金管局《在香港實施穩定幣發行人監管制度的立法建議》諮詢文件

## 學院與工筆：交融與共進

工筆畫的復興貫穿了從中國的美術學校、專科到美術學院的整個建立過程。其研究範圍廣泛，涵蓋了從古至今、中至外、工藝至純藝術的多個領域，為理解中國文化與藝術提供了跨越千年的獨特視角。美術學院的繁榮為工筆畫的崛起提供了堅實的基礎，吸引了為多研究者進入這一領域。同時，百年間累積的研究資料與相關論述也得到了極大的充實。美術學院不僅為給予當代工筆畫實踐中外結合的堅實寫實傳統，還以一種開放性的態度為工筆未來的創新提供了無限的可能，讓新舊、中外的理論多元共存，在實踐過程中得到逐一審視和融合。順應這股潮流的發生，當代院體工筆無疑成為中國美術學院體系中，面對時代賦予的全球化議題，同時兼具探索本土藝術創作文脈和技術根基的一聲強而有力的迴響。

「學院·經典」系列展覽與論壇活動沿着這條工筆畫在學院的生長脈絡，呈現了近四十年現代院體畫發展的當代成果。展覽從面貌上體現出學院環境為新時代供給工筆畫家的豐富性，承載了我國美術對工筆經典深掘的傳統，以及對不同藝術形式內容並蓄、向異質優秀文化敞開的包容性。體現出學院對自身教學體系的綜合歸納，為觀眾展示了一種從中國畫中走出來，堅實的、當下的、世界的工筆畫實踐。

近代以來，美術學院一直作為藝術界不可忽視的進步力量，一方面承擔着對傳統藝術教學方式的現代化改革，另一方面也在學科內容與教學方式上進行着創新與規劃。美術學院的興起及其教育體系的建立，打破了中國歷史上根深蒂固的「藝成而下」的封建觀念，為中國畫注入融貫中西的筆墨傳統。並扎根本土的社會現實，使中國繪畫整體逐步上升為社會精神財富的重要源泉與連接國人的內在精神紐帶。

中國畫專業自五十年代重回美術學院，在教學目錄中接替了原先「彩墨畫」的位置。以潘天壽與蔣兆和為首的教育家，面對蘇聯造型體系對中國人物畫的挑戰，着手從宋元時期的線描技巧中吸取靈感，重新強調白描自唐宋以來對中國人物繪畫與基礎教學的重要地位。這一教學方法的變革，為「中西繪畫之間拉開距離」的理念提供了有力的支援，並重新確立了工筆畫在中國畫中的核心地位。此外，在強調速寫思想的指導下，新中國的美術教育開始突破傳統程式化的束縛，開創了一種注重畫家個人直接感受的工筆表現方式。在二者的結合下，工筆畫發展出一條兼容中外古今的全新藝術教育體系。同一時期，藝術走向民間，美術學院的師生與民間藝人共同協作完成了敦煌保護研究與永樂宮搬遷等工程。在政府的組織與支援下，古代重彩壁畫的臨摹與修復工作歷時數年，成果豐碩。考古與藝術研究的結合，隨著寺廟遺址維護工作的逐漸深入，為共和國時期工筆畫的創新奠定了堅實的基礎。

八十年代前夕文藝多元化的形成，促成了工筆畫跨出原先「山水」「花鳥」「人物」三元主題性學科構成。隨着中央美術學院開設工筆畫室，標誌着

工筆畫作為一項獨立的藝術形式的肯定以及一種形式本位的轉變。學生、教師和教學三者者在展覽會、教材出版和校刊刊錄等方面深度參與中國美術的現代化進程，為中國畫理論的重新認識與梳理提供了極大的助力。工筆畫的尺幅、題材、構圖和技法因此不斷拓展和變化。在中西藝術結合的背景，工筆畫自二十世紀回歸以來，始終於不同的文化領域和藝術形式敞開懷抱，為跨學科的融合提供了肥沃的土壤。院系的跨專業性讓工筆畫在正式進入專業目錄之前就已經深受其他藝術形式和理論思想的影響。而「畢業展中心論」的提出，進一步加強了工筆畫與不同專業領域的相互滲透。在展覽會機制和美術學院學科建設不斷完善的共同推動下，中國畫的教學迎來了前所未有的變革。

美術學院工筆畫實踐在二十世紀經歷「大眾」「尋根」等向內轉向的同時，逐漸向外，從肌理、色彩、材料等方面，廣泛地吸取外國的藝術實踐與理論中的養分。在工筆科日化、複合知識體系的構建，以及文藝解放等多重因素的共同推動下，「現代院體畫」作為一種獨特的藝術風格在上世紀八十年代中期應運而生。它不同於當時盛行的「新文人畫」，呈現出一種專業性強、形神兼備的「畫家畫」風貌。在「現代派中國畫」廣泛吸收西方影響的背景，它維繫了中國畫自身的獨立性。經過數十年的發展，現代院體畫通過維護以人民為核心的創作精神，避開古代院體畫中的貴族氣息，直接追溯到其繪畫法則和精神。此外，它還融合跨學科和跨文化的知識體系，豐富了工筆畫畫的本體語言，擺脫了對古典藝術的一味模仿。

進入二十一世紀後，隨着美術學院之間交流的增加，教師、學者和學生之間共用跨國的新興文藝理論，使得工筆畫的創作風格和技術更加多元化。近年來的工筆畫作品，不僅展現了對現代性形式語言的大膽探索，更有藝術家將工筆畫的形式技法抽象化，將其核心元素如「線條」運用到其他藝術領域中。隨着在後現代理論和圖像性轉向的影響力提升，圖像符號和混合媒介也將成為當下工筆畫實踐面臨的新挑戰。

從皇家園林禁禁城的大門對民間開算起已經過去了近百年，此前未對公眾大規模開放的皇室收藏以及宮廷畫師所繪製的精品，自一九二五年十月十日以後民衆可以隨意進出觀賞稀世的珍玩寶藏。唐宋以降廣袤的藝術珍品得以重見天日，給二十世紀以來的中國畫家提供了大量的歷史資料。

深藏宮內僅為皇家服務的宋代院體佳作，也以前所未有的開放之勢為屆時深入鑽研復興國畫古法的畫者們，提供了一條關鍵的必經路徑。金城所倡導的「畫無新舊」「先工後寫」理念，為工筆畫傳統帶來了新生，讓它從明清時期的頹勢中掙脫出來，重新受到畫壇的重視。而今，對院體畫的重提，意味着一種不同於古典皇家畫院，新時代教育、創作體系構建的完成。推進着工筆畫以全新的風格、題材與畫法融入世界文化的洪流，為世界貢獻一種深植於中國藝術教育與文明傳統，多元的繪畫現代化創新。

作者：周鳴芾

### 申請新酒牌公告 222餐廳

「現特通告：鄧國柱其地址為新界元朗屏山上埗圍222號地下，現向酒牌局申請位於新界元朗屏山上埗圍222號地下222餐廳的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。日期：2023年12月28日」

### 申請酒牌續期公告 稻乙日本料理

「現特通告：何源根其地址為九龍尖沙咀寶勒巷10號10 PRAT 2樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀寶勒巷10號10 PRAT 2樓稻乙日本料理的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書收。日期：2023年12月28日」

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Inaotsu Japan Restaurant

"Notice is hereby given that Ho Yuen Kan of 2/F, 10 Prater, 10 Prater Avenue, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Inaotsu Japan Restaurant situated at 2/F, 10 Prater, 10 Prater Avenue, Tsim Sha Tsui, 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, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice. Date: 28 December 2023"

### 債權人會議通知書

香港特別行政區  
高等法院 破產條例  
臨時命令申請  
HCCI 2023年第528號  
有關：葉家穎，債務人(香港身份證號碼Z513XXXX(X))  
請注意，根據法院於2023年12月15日頒發的臨時命令，債權人會議將於2024年1月11日下午2時正於香港九龍尖沙咀科學館道1號康宏廣場南座7樓708室永聯會計師事務所有限公司舉行，以考慮上述債務人的建議。  
有關(i)債務人的建議書、(ii)債務人的資產負責狀況說明書、(iii)代名人報告、(iv)委託書、(v)申索通知書、(vi)重要通知，可向上述代名人的辦事處索取(參考：AHC/IVA/2023/151)。日期：2023年12月28日 代名人張鶴聲

### 畢杜楊會計師行有限公司

BUT DO YEUNG C. P. A. LIMITED

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
  - 清盤除名/破產申請
  - 公司及個人稅務申報和策劃
  - 成立本地、海外及BVI公司
  - 成立中國公司或辦事處
  - 年報及公司秘書服務
  - 會計理帳/年結核數
  - 商標註冊
- 地址：香港皇后大道中340號 華泰國際大廈18樓  
電話：(852)2581 2828  
傳真：(852)2581 2818  
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com  
地址：香港德輔道中300號華僑商業中心19樓  
電話：(852)2520 2727  
傳真：(852)2520 2336

### 金融峰會 明年11月續辦

【香港商報訊】記者陳商報道：據報道，金管局將於明年11月18日起一連三日，舉辦第三次「國際金融領袖投資峰會」，金管局已向包括美資大行如高盛及摩根士丹利、國際銀行如滙豐(005)及渣打集團(2888)等，發出首批邀請函。

### 已向大摩及滙豐等發邀請函

金管局發言人回覆確認，該局將於明年11月再次舉辦峰會，邀請金融界別的領袖出席，共同討論環球經濟及金融市場最新發展，該局正和參與各方積極進行籌備工作，詳情適時公布。

香港商報 廣告效力宏大