

港人大灣區置業比例升

料今年區內樓市成交升5%



【香港商報訊】戴德梁行昨日發表大灣區住宅市場及商業物業投資市場2023回顧及2024展望。隨着全國各地放寬樓市調控政策，大灣區內地城市一手住宅銷售套數自8月份回升，當中8至11月份錄得27%增長。預料今年區內一手住宅成交每月平均宗數有望達3.3萬宗左右水平，即全年總成交宗數有望回升5%至接近40萬宗水平。

自2023年8月下旬內地政府開始推行不同刺激樓市的措施，大灣區部分城市相繼落地「認房不認貸」、降低首付比例、取消限購、降低房貸利率等政策，有助釋放市場上的剛性需求和提升潛在買家對後市的信心。大灣區整體一手住宅成交自去年3月開始回落後，於8月份觸底並逐步回穩，11月成交量更加較8月高出27%，全年總成交錄得37.8萬套，較2022年全年跌6.2%。

政策出台後氣氛樓市好轉

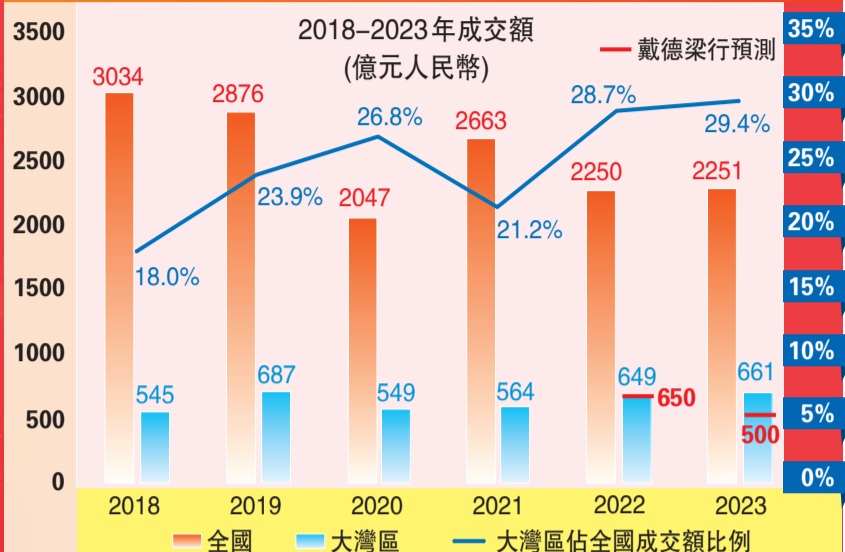
戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，今年隨着大灣區深度融合，預期將有更多港人考慮於各大灣區城市置業，而現時港元

較人民幣走強亦有利香港買家入市。預料今年區內一手住宅成交每月平均宗數有望達3.3萬宗左右水平，即全年總成交宗數有望回升5%至接近40萬宗水平。二手樓市方面，隨着第三季末各種調控政策逐步放寬，將有助穩定市場信心，並帶動成交量上升，支持今年上半年二手住宅樓價平穩發展。

大手商業物業成交佔全國三成

另一方面，雖然受全球普遍高息環境影響，2023年大灣區商業物業大手投資(億元以上)相對平穩，全年總投資金額達661億元(人民幣，下同)，為5年內第二高水平。同時，大灣區投資金額共佔全國億元以上大宗交易約三成，佔比水平再度打破紀錄，相比

大灣區2023年全年總成交額661億，佔全國約29.4%再破紀錄



2018年大灣區概念初出時台的18%增長了不少，反映大灣區商用物業受市場重視。成交宗數方面，隨着整體投資氣氛於2023年下半年改善，全年交易宗數錄得85宗，為三年來最高。

戴德梁行執行董事及中國資本市場部香港主管陳彩麗分析指，在離岸人民幣借貸利率遠高於在岸利率的情況下，海外機構投資者在高息環境中多處於重資產配置週期，故投資活動較為淡靜。與此同時，不少房地產基金在內地放售資產時更願意提供折讓以吸引買家。

實力買家正趁低吸納

相比之下，內地資金如國企、實業買家和私人投資者表現相對活躍，紛紛在物業價格回歸理性和利率回落的環境下撈底，趁機吸納市場上的待售物業作長線投資，當中內資投資金額更佔2023全年總成交金額的98%。目前深圳廣州的物流、辦公等商業項目回報率均在4.5厘以上，酒店項目回報率約4厘。大灣區二線城市，回報率較上述一線城市再高0.5厘至1厘。

大摩料今年本港樓價跌一成

【香港商報訊】摩根士丹利昨日再發表報告，重申今年本港樓價將下跌10%，樓價重返2016年8月水平。本月6日大摩已「開腔」唱淡樓市前景，指樓市受加息及疲弱經濟大環境影響，因而欠缺上升動力，今年下跌趨勢將延續。時隔僅十餘日，大摩再發表看淡樓市的報告。

大摩最新報告指，美國減息需要一段時間方能使香港住宅市場受益，今年的實際按揭利率很可能維持

持約4厘水平，從而導致負利差，損害最終用戶和投資需求。另外，截至去年第三季，未出售的樓市貨尾單位數量達2萬伙，為20年來最高水平，相信疲弱的市場情緒仍會持續。

貨尾單位達2萬伙

現時市場普遍看淡本港零售市場前景，預期在北上消費熱潮及內地訪港旅客減少下，本港零售

銷售平穩至下跌。大摩指，外遊人數於去年底已恢復至疫情前水平，相信已見頂，預期在人民幣回穩及低基數效應下，本港零售或有輕微改善。

大摩表示，預期今年上半年HIBOR按年上升約1厘，對於高負債及浮息債佔比較高的地產商有較大衝擊。大摩認為只有財政狀況理想的發展商如信和置業(083)、長實集團(1113)和太古地產(1972)等，才有機會維持及增加派息。

陳茂波：歡迎中東國家來港融資

【香港商報訊】財政司司長陳茂波昨日(18日)繼續在瑞士達沃斯第4日行程，他日前在世界經濟論壇年會上表示，歡迎中東和中亞地區國家利用香港高效穩健的金融市場，助力企業和項目發展、推展和融資，在互利共贏的合作之中一同實現更好的發展。

他指，近年中東和中亞地區國家積極推動經濟、多元發展及綠色轉型，香港作為高質量共建「一帶一路」倡議的節點平台，在推進區域金融聯通、擴大貿易、促進文化交流等方面，可發揮獨特的作用和貢獻。

此外，陳茂波和商務及經濟發展局局長丘應樺也與意大利經濟和財政部部長 Giancarlo Giorgetti 及秘魯中央儲備銀行行長 Julio Velarde Flores 會面，就當前環球金融環境、地緣政治局勢及綠色轉型等議題進行交流。

晚上，陳茂波出席了世界經濟論壇年會中國之夜並於晚宴致辭，介紹香港如何利用其聯繫人、橋樑和門戶的角色，助力中國和亞洲的經濟發展。

本港失業率維持2.9%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：政府統計處昨日公布最新勞動人口統計數字，去年10至12月的失業率為2.9%，逾10.5萬人失業，與去年9至11月數字相同；就業不足率在上述兩段期間亦維持於1%。

據政府統計數字，失業人數(不經季節性調整)由去年9至11月的11.24萬人，跌至去年10至12月的10.57萬人，減少約6700人；就業不足人數方面，去年10至12月的數字為3.7萬人，與去年9至11月的3.66萬人大致相若。

總就業人數方面跌幅收窄，由去年9至11月的370.81萬人，跌至去年10至12月的370.68萬人，減少1900人；勞動人口則進一步下跌，由382.11萬人大跌至381.25萬人，減少約8600人。

勞工人口進一步下跌

政府解釋，各個行業的失業率維持在低水平，大多數行業的失業率下跌或保持不變；各行業的就業不足率則變動不一，但幅度普遍不大。

勞工處在去年10至12月期間，平均每月錄得8.57萬個來自私營機構的空缺，按年下跌15.4%，較去年9至11月下跌6.4%。勞工及福利局局長孫玉潤認為，勞工市場短期內應維持緊縮，雖然不利的外圍環境或會帶來負面影響，但預料旅遊業及私人消費進一步復蘇，會繼續支持勞工需求。

上半月強積金人均蝕3184元

【香港商報訊】記者蘇尚報道：港股2024年開局不理想，下試15000點重要支持位。強積金顧問公司GUM表示，截至1月15日，強積金表現疲弱，下跌1.3%，平均人均回報損失3184元。

港股基金下跌4.7%

GUM指出，股票、混合資產和固定收益基金指數在1月中旬錄得負回報，股票基金下跌最多，跌幅達到2.2%，而混合資產基金和固定收益基金分別下跌1%和0.1%。

港股1月份下挫，香港股票基金下跌4.7%，美國股票基金上升0.3%至3.4%。強積金保守基金升0.2%。

「粵曲拍和」及「動感粵劇身段評估系統」應用程式

教大研發兩大玩味法寶 利用現代科技傳承粵劇



近年香港政府大力推動文化藝術與科技結合，正是為粵劇文化的傳承帶來了各種機遇。香港教育大學戲曲與非遺傳承中心(前身為「粵劇傳承研究中心」)研發了兩個玩味粵曲粵劇工具——iPad 應用程式「粵曲拍和」及「動感粵劇身段評估系統」，提供了對粵劇世界的迷人一瞥，讓用戶能夠沉浸在粵劇豐富的文化遺產中，甚至參與其中，期望在保存和現代化粵劇方面發揮作用。

粵曲拍和程式提供教學助學生享奏曲樂

「粵曲拍和」由本人及文化與創意藝術學系梁智軒博士共同研發，教大「創新與科技基金」資助，並獲知識產權署頒發香港專利權。此程式旨在把傳統的粵劇音樂與現代科技結合，為大眾提供一個簡單及易於操作的粵曲拍和程式，並為大中小學建立一個粵劇音樂的教學平台，加強大眾對粵劇與粵曲的認識和興趣，達致拓展新一代觀眾的效果。

用家可通過此程式把平板電腦變成粵曲拍和中常用的樂器，奏出不同的曲目，感受成為樂師的樂趣，帶來嶄新的演奏和學習體驗。此應用程式內含多種粵曲拍和中常用的樂器，並特設工尺譜鍵盤，讓用家以iPad彈奏樂曲的同時，亦能加深對工尺譜的認識。

隨大師級師傅學習粵劇生行身段動作

「動感粵劇身段評估系統」旨在通過記錄3D生行身段動作，將各個動作以元字由模擬的方式重新呈現，同時藉由遊戲化軟件評估系統，讓用家通過模仿學習及練習粵劇身段動作，並獲得即時回饋，以提升其鍛煉興趣。系統更設有各種模式，將各個動作劃分成不同的難度，以符合不同程度用家的需要。系統內收錄的各個生行身段動作均由本地粵劇大師阮兆輝及新晉演員吳立熙親身示範。他們分別穿上設有19個感應器的動作攝取設備，配合光學動作捕捉軟件，精確地把每個關節動作記錄，並以數碼3D模擬的方式重新展現於系統之內，再附以配合不同動作節奏的鑼鼓音樂。中心期望透過遊戲方式，簡化粵劇身段的訓練，讓更多年輕一代接觸粵劇表演，將這項極具代表性的表演藝術發揚光大。

香港教育大學文化與創意藝術學系教授及非遺傳承中心總監 梁寶華

Legal notice HCCW557/2023 regarding the liquidation of FARMACY HK LIMITED. The notice details the company's financial situation, the appointment of a liquidator, and the process for creditors to submit claims. It also mentions the company's registered address and the liquidator's contact information.

Legal notice HCCW 16/2024 regarding the liquidation of a company. The notice details the company's financial situation, the appointment of a liquidator, and the process for creditors to submit claims. It also mentions the company's registered address and the liquidator's contact information.

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED 楊炳洪會計事務所有限公司. Services include tax representation, liquidation applications, and company secretarial services. Contact information for Hong Kong, Macau, and overseas offices is provided.

和記港口 香港國際貨櫃碼頭 聘請. Job opening for an Engineering Technician (Mechanical). Details include job title, vacancy number, main duties, requirements, and application procedures.

向法院申請 廢止破產令及撤銷破產呈請書 聆訊通知. Notice regarding the application to the court to rescind a bankruptcy order and annul the bankruptcy petition. Includes details about the court, the case, and the hearing date.

通告 香港特別行政區 高等法院 原訟法庭. Notice regarding the liquidation of KWAN, CHEE KIN (關志堅) and KWAN, WING CHUEN (關永存). Details include the company's financial situation and the liquidator's contact information.

通告 香港特別行政區 高等法院 原訟法庭. Notice regarding the liquidation of HO SHIU KWONG (何兆光) and HO EDWARD SHIU KWONG (何永存). Details include the company's financial situation and the liquidator's contact information.

香港商報廣告效力宏大