



碼上看

OpenAI 發布 AI「文生」片 成品細節可以假亂真



掃碼睇片

天文台預告下周降溫 最低跌至17度



掃碼睇文

長洲搶包山5·15舉行 下周一起接受報名



掃碼睇文

民青局新春酒會 特首祝市民家肥屋潤 今年工作主題：家和萬事興

【香港商報訊】記者唐信恒報導：民政及青年事務局昨日舉行甲辰年新春酒會，行政長官李家超聯同多名官員出席。民青局局長麥美娟致辭時表示，過去一年，香港成功應對新冠疫情挑戰，社會迅速全面復常，為「由治及興」打下穩固基礎。局方新一年的工作將以「家和萬事興」為題，希望出席者繼續團結一致，支持民青局工作，同心為香港未來發展奮鬥，展示愛國愛港新氣象。

麥美娟指出，新一年民青局工作將以「家和萬事興」為主題。其中，「家」代表家庭建設，局方會加強家庭家教家風的建設工作，推出全新的家庭教育推廣計劃，資助民間團體籌辦家庭教育項目，設立一站式家庭及婦女資訊平台、主辦首屆家庭暨婦女發展高峰會等。

將設10隊少數族裔關愛隊

麥美娟續指，「和」是社區和諧發展，新一屆區議會現已投入工作，全港18區也已建立起關愛隊，當局將在地區設立10隊少數族裔關愛隊，加強對少數族裔人士的



民政及青年事務局舉辦甲辰年新春酒會，特區行政長官李家超出席。 中通社

支援，讓他們更好融入社區，和諧共處。「興」是「青年興」，局方會繼續積極推進《青年發展藍圖》內約160項措施，包括復辦內地和海外青年交流實習、舉辦

青年節、建立「連青人網絡」等。民青局會持續檢視社會與青年情況，繼續推出新措施，如舉辦青年發展高峰論壇、研究設置「連青人網絡」的互動平台等，支持青年多元發展。

麥美娟又提到，無論是推廣完善地區治理方案、營運關愛隊或青年宿舍、舉辦各項大型活動，都是愛國愛港力量共同努力下完成。她感恩在中央指導、行政長官帶領及愛國愛港力量全力支持下，成功舉辦新一屆區議會選舉，完成愛國者治港及地區治理的最後一塊拼圖，為困擾香港多年的地區亂象畫下句號。她亦感恩關愛隊工作獲社會各界鼎力相助，特別是同鄉、基層社團大力支持，令關愛隊工作能順利推展。

行政長官李家超其後致祝詞，他祝願國家國運昌隆，物阜民豐。祝願香港特區繁榮穩定，百業興旺。祝願香港市民身體健康，家肥屋潤。行政長官伉儷其後聯同其他嘉賓及官員一同舉杯，祝各位龍年大吉，萬事勝意。

全面撒辣 業界呼聲高

利嘉閣：發展商減價將導致骨牌效應

【香港商報訊】記者戴合聲報導：月底即將公布財政預算案，地產代理界呼籲政府全面撒辣的呼聲一浪高過一浪。利嘉閣地產昨日舉行新春活動，該行總裁廖偉強分析說，目前樓市貨尾達到2.2萬伙以上，大發展商減價售貨回籠資金，將會導致市場的骨牌效應，進而衝擊二手市場；而小發展商則受不了外圍高息環境。美聯集團主席黃建業則建議，新一份預算案應果斷全面撒辣。

最壞時刻已過 仍須慎防樓價急跌

廖偉強預測今年樓價走勢指，全年或跌5%至8%。至於全面撒辣的呼聲，廖偉強引述指房屋局局長何永賢稱，「（樓價）未到斷崖式下跌」。對於美國減息，他認為，減息會到9月方能出現。廖偉強亦總結了目前樓市的正面因素，包括停止賣地，而他非常憧憬財政預算案能夠減少壓力測試門檻。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則在新聞稿中表示，長假期間不少有購買能力的中產人士均離港外遊或北上消費，拖慢交投，加上上月財政預算案有機會撒辣，部分買家決定先靜觀其變，令交投量進一步下跌。但本周轉趨量已回升，反映市民陸續回復過年前正常活動，預料睇樓量及二手交投的升幅會逐漸加快。

中原地產十大屋苑本周末睇樓量錄約295組預約，未能重回農曆年假前約400組水平，但由於上週基數相對低，按周仍錄約63.9%升幅。農曆新年為傳統淡季，十大屋苑本月至今暫錄約32宗成交，較上月同期錄88宗大幅下跌約63.6%。

「雖然香港最壞時刻已過，惟樓市未止跌，更出現多個危險警號，須慎防樓價急跌，引致民間財富蒸發」，黃建業昨日出席傳媒新春活動時強烈建議特區政府，於新一份財政預算案中果斷「全面撒辣」，並削減買賣物業的印花稅，以達至「保民富、振經濟、穩收

入、吸資金」的四大效果。黃建業指出，雖然疫情過去逾年，但是本港樓市未見起色，去年《施政報告》已經提出減辣方案，惟樓市價量皆不升反跌，淡市延續至今，就連市場憧憬多時的「小陽春」亦暫告失敗。

地產界：現時樓市交投 仍然不足

此前，中原集團創辦人兼主席施永青上月初已表態，指政府為樓市減辣的效果不明顯，每月二手交投只有數千宗，與人口規模不符，認為樓市交投仍然不足，欠缺資金流入，發展商無法套現之餘，亦影響大量小業主賣樓周轉，建議政府要進一步撒辣。他隨後又補充說，目前部分大型屋苑樓價已有企穩迹象，隨着租金上升以及利率有機會下跌，未來或有更多用家再次入市，認為樓市壞消息已經反映不少，預計今年樓價將會企穩，並較去年改善。

地建會執委會主席梁志堅接受電視台訪問時亦表示，政府之前便應「撒辣」，不解為何政府「做一些不做一些」，現時再撤銷餘下的「辣招」是「做了好過不做」。

經民聯亦支持樓市全面撒辣及下調股票印花稅。經民聯主席盧偉國表示，財政司司長陳茂波將於兩星期後發表新一份財政預算案，經民聯上月已提出提振經濟及改善民生建議，期望得到落實。經民聯認為，樓市股市疫後仍未如預期復常，希望樓市方面可以撒辣，並下調股票印花

稅，加強投資信心，期望政府就吸引企業人才來港方面，今年可進一步見到成效。

地產業界認為，現時樓市交投仍然不足，欠缺資金流入，建議政府要進一步撒辣。



香港豪宅租金指數按年升0.9%

【香港商報訊】萊坊公布去年第四季《全球豪宅租金指數》，截至去年底，全球10個主要城市的豪宅租金錄得5.2%的升幅。當中，悉尼豪宅租金以18.1%的升幅居首，奧克蘭以8%的升幅排名第二，倫敦以7.9%的升幅排名第三。第四至十位分別為新加坡、日內瓦、多倫多、摩洛哥、東京、香港及紐約。香港豪宅租金按年增長0.9%，按季跌2%。萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒指出，傳統上冬季是租賃市場的淡季，受季節性影響本港租金錄得季度下跌。跨國公司縮減規模和首次公開募股活動淡靜的情況下，豪宅尋找租客挑戰重重。儘管豪宅的租金已從疫情低位回升，但仍低於五年前的水平。

展望今年將升3%至5%

展望2024年，他表示，在吸引海外人才來港的新刺激措施下，預計整體住宅租賃市場將保持強勁勢頭，預料2024年一般住宅的租金將上升5%至8%，而豪宅的租金將上升3%至5%。

報告還指出，儘管豪宅租金高於疫情前，指數低於第二季的8.1%，為自2021年第三季以來的低位。而按季計算，豪宅平均租金增長下跌0.6%，為2021年首季以來的首次錄得季度下跌。

2023年 全球豪宅 升幅排行榜

排名	城市	按年變幅 (%)	按半年變幅 (%)	按季變幅 (%)	排名	城市	按年變幅 (%)	按半年變幅 (%)	按季變幅 (%)
1	悉尼	+18.1	+8.6	+4.0	6	多倫多	+3.7	+0.1	-4.8
2	奧克蘭	+8.0	+2.8	+0.7	7	摩洛哥	+3.0	+3.0	—
3	倫敦	+7.9	+2.6	—	8	東京	+1.5	+5.4	-2.5
4	新加坡	+5.0	-3.2	-1.6	9	香港	+0.9	-1.0	-2.0
5	日內瓦	+4.3	+3.1	+2.5	10	紐約	-0.3	-4.6	-2.5

劉業強建議 靈活補地價穩樓市

【香港商報訊】記者周偉立報導：新界鄉議局甲辰年新春團拜昨日舉行，鄉議局主席劉業強致辭時表示，建設北部都會區是重大計劃，政府應加快推進。而在新界補地價問題上，他認為應靈活處理，穩定樓市及後市信心。

劉業強表示，新界是香港發展重心，政府必須把握時機，推進北部都會區的建設，以產業帶動經濟。他指，建設北部都會區是重大計劃，與新界居民息息相關，成功與否，絕對需要居民及原居民支持和配合，因此期望政府與鄉議局保持良好溝通和交流，在新界發展每個議題上，充分諮詢鄉議局意見，聽取民意，共同為新界福祉共同努力。

劉業強在談及新界土地發展時表示，香港房地產正處低迷時期，農地發展、屋地的補價，脫離目前市價需求現實，令部分發展商裹足不前，甚至考慮放棄發展項目。他提到，近北部都會區有6幅原址換地申請，發展商和政府補地價上出現分歧，以致政府要進場收地，因此他建議政府在補地價問題上，應採取量寬鬆的政策，因時制宜。他強調房地產行業對香港存在很大影響，各行業會受牽連，因此政府必須提供良性的營商環境，採取更靈活的補地價政策，穩定樓市及對後市的信心。