



受惠於施政報告公布放寬按揭成數至七成，又將購買5,000萬元或以上住宅物業納入「新資本投資者入境計劃」投資類別中，樓市全面「撒辣」加上銀行減息，10月本港樓市轉旺，買家加快入市，推動交投連升兩個月。土地註冊處昨公布的最新數據顯示，11月整體樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）錄得7,689宗，總值641.25億元，按月上升31.3%及53.9%，按年則升1.12倍及1.61倍，齊創出今年4月後近7個月新高；首11個月住宅登記宗數及成交金額更高出去年全年13.9%及8.4%。業內人士預測2024年全年整體樓宇成交宗數達67,000宗，按年升15%，為2021年後的3年高位。

●香港文匯報記者 梁悅琴

由於土地文件或會於交易日後30天內送交土地註冊處註冊，11月的註冊數字主要反映10月的物業交易數字。若單計住宅部分，11月整體住宅樓宇買賣登記錄6,298宗及572.61億元，按月分別上升34.1%及53.6%，按年則升1.47倍及1.91倍，宗數及金額齊創今年4月後近7個月新高。首11個月住宅登記錄48,996宗及4,217.93億元，已較2023年全年43,002宗及3,892.47億元高出13.9%及8.4%。

### 上月一手住宅成交額升84%

發展商趁勢積極推售新盤及貨尾，令11月一手住宅買賣登記錄2,489宗及318.4億元，按月上升56.1%及84.8%，同創今年4月後近7個月新高。當中，登記宗數最高新盤來自啟德「天璽·天」第1期，錄593宗及77.90億元。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀預計今年一手住宅買賣登記約17,000宗，將為2021年17,469宗後的3年新高。

至於二手私人住宅11月錄3,590宗及248.1億元，按月上升23.3%及21.5%，同為今年4月後的7個月新高。

### 「供平過租」吸引「租轉買」

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年樓市已全面「撒辣」，施政報告又公布利好樓市措施，加上踏入減息周期，配合租金上升及樓價高位回落，「供平過租」吸引用家「租轉買」；同時租金回報率上升亦吸引長線投資者入市，均推高今年住宅註冊量，並帶動整體物業註冊量創3年新高。隨着11月整體物業註冊量進一步攀升，帶動今年首11個月宗數達至62,469宗，較去年全年58,035宗的歷史低位高出7.6%，並創3年新高。

另據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，不包括一手公營房屋，今年首11個月一手私樓及二手住宅註冊量共53,190宗，較去年全年的46,918宗高出13.4%。至於非住宅方面，年內工商舖、純車位及其他非住宅物業註冊量合共錄7,609宗，比去年全年的9,271宗低約17.9%。

楊明儀指出，11月二手開始陷入拉鋸，加上缺乏大型新盤開賣，12月登記數字或會顯著回落。惟今年首11個月整體買賣錄62,469宗及4,913.51億元，已較2023年全年的58,035宗及4,779.03億元分別高出7.6%及2.8%，預計全年共有67,000宗買賣成交，按年升15%，為2021年96,133宗後的3年高位。

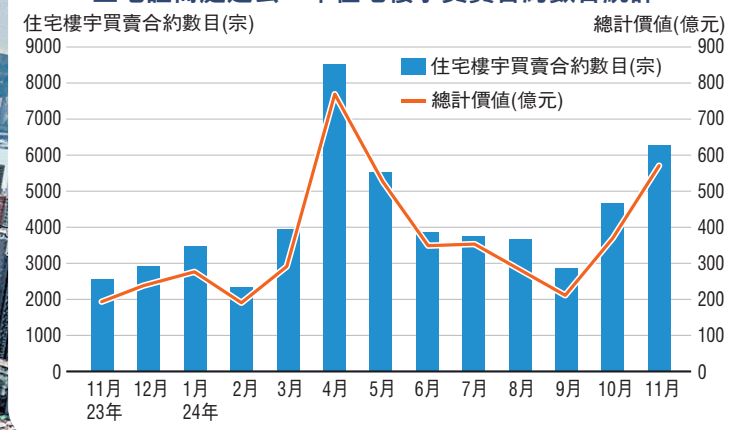
### 12月登記或現明顯回落

利嘉閣地產研究部主管陳海潮也指，多項利好消息帶動交投連月爆升，消化大部分購買力，惟隨着港股觸及高位後轉轉回落再次跌穿2萬點大關，加上特朗普將重主白宮，市場憂慮其貿易關稅政策會拖累減息步伐及中美關係，令市場收起興奮情緒轉為審慎觀望。11月中下旬起新盤交投明顯轉慢，二手成交亦未見積極，預期12月整體樓宇買賣登記量可能在高基數下出現明顯回落。

# 樓市全面「撒辣」銀行減息推動交投 上月樓宇買賣升逾三成 首11月住宅成交超去年全年



土地註冊處過去一年住宅樓宇買賣合約數目統計



### 施政報告利好住宅樓市措施

- 放寬物業按揭貸款成數上限，住宅物業及非住宅物業按揭成數上限劃一為七成，供款與入息比率劃一為五成。
- 優化「新資本投資者入境計劃」，容許投資5,000萬元或以上住宅物業，獲計算入投資總額，上限為1,000萬元。

## 商場憧憬「一簽多行」帶旺聖誕市道

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中央政府宣布恢復深圳市戶籍居民赴香港「一簽多行」個人遊簽注等措施，市場憧憬可以帶動本地消費市道，東鐵沿線的商戶更盼望可着先機。新鴻基地產代理租務部副總經理（租務）蘇蔭彪昨日表示，大埔超級城近期多了內地客到訪，並看好今年聖誕消費市道將受惠「一簽多行」，預期該商場在配合主題推廣下，人流及生意有10%增長。

### 減息刺激本地客消費意慾

除了內地遊客到訪數字回暖，蘇蔭彪又指，該商場本地客的消費意慾也因受惠減息而回升。受惠同區富蝶邨新居入伙，大埔超級城於今年首三季表現理想，生意額較上年同期有雙位數字增長。當中，電子及影音產品生意按年升15%，特色餐飲生意升20%，時尚生活用品生意亦升10%。

對於即將到來的傳統聖誕消費旺季，蘇蔭彪看好今年聖誕消費市道，尤其是恢復深圳市戶籍居民赴香港「一簽多行」個人遊簽注，並把「一簽多行」個人遊簽注擴展至持居住證的深圳市非戶籍居民。他預期將會吸引更多內地旅客訪港過聖誕，而且也會有不少港人留港消費；因此該商場今年斥資700萬元以《聖誕奇幻馬戲團》作主題推廣，按年升15%，當中創意娛樂及教育元素佔100萬元，又有消費獎賞及大抽獎等，預期今年聖誕節期間（今年12月5日至明年1月1日）商場人流及生意有10%增長。

目前大埔超級城的出租率接近100%，他指出，今年該商場新租及續租租戶逾100個

牌，涉及面積31萬方呎，佔整體商戶一半。當中引入逾30個新品牌，主要是人氣特色餐飲、日系休閒生活娛樂及運動用品三大主題。



●新地蘇蔭彪（左二）表示，大埔超級城商場今年斥資700萬元以《聖誕奇幻馬戲團》作聖誕主題推廣，按年升15%。

## 金管局推「智安存」 讓市民鎖定存款防受騙



●各家銀行將提供不同渠道讓客戶啟用「智安存」，包括分行、網上銀行及手機銀行等，同時客戶也可以隨時取消「智安存」的保護。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）騙徒行騙手法層出不窮，市民一不留神就招致金錢損失。為進一步加強銀行客戶反詐騙和防騙自我保護能力，金管局諮詢銀行業界後，決定向業界發出通函，要求業界引入名為「智安存」（Money Safe）的新措施。「智安存」讓銀行客戶可以指定部分銀行存款受到保護，即要動用這筆受保護的存款時，需要進行額外核實程序。預計明年上半年起陸續有銀行或以試行方式逐步推出「智安存」，目標是明年底前全面落實。

### 動用時需額外核實程序

金管局副總裁阮國恒昨表示，現時很多騙案均與網上轉賬及發送釣魚連結有關，「智安存」目標是保障容易受害的一群，希望長者在家人協助下可設定指定存款金額受到保護，在轉賬前「停一停、認一認」。雖然「智安存」未至於確保存戶萬無一失，不過一旦不幸被騙時，客戶仍有若干存款，未至於一無所有。

各家銀行將提供不同渠道讓客戶啟用「智安存」，包括分行、網上銀行及手機銀行等。「智安存」涵蓋範圍主要包括零售銀行個人客戶，並適用於支票、儲蓄及定期戶口的港元及主要外幣存款（包括聯名戶口）。受「智安存」保護的存款，在客戶未取消保護前不能經任何渠道及以任何方式轉出（例如提款、轉賬、自動轉賬、常行指示、信用卡及貸款還款，以及銀行費用等）。此外，銀行可以因應本身營運安排自行決定以哪種模式提供「智安存」。例如在客

戶現有的賬戶中劃撥開受保護金額，或為客戶開設獨立賬戶等。如要取消「智安存」，客戶可以隨時取消「智安存」的保護。取消「智安存」後，該存款便可以隨時被動用。

### 最快明年首季有銀行試行

「智安存」預計於明年首季試行，阮國恒希望20間零售銀行及8間數字銀行，最遲不超過明年底前全面落實「智安存」的措施。他稱，金管局明白此措施涉及大規模系統改動及需要培訓員工，但希望銀行可以分階段逐步推出，並不遲於明年年底全面實施。此外，金管局要求銀行以反詐騙為重點的嚴謹核實程序，以現時欺詐及騙案的情況而言，金管局認為由分行職員進行有關核實程序能最有效地協助客戶發現可疑情況。

### 擬啟不開通網上銀行預設

另外，金管局因應不時有客戶被誘騙開設網上銀行或手機銀行而蒙受損失，要求銀行向客戶提供「預設不開通網上銀行平台」的選項，預計明年上半年起陸續提供服務。客戶如選擇啟用有關措施，騙徒將更難操縱客戶或盜取客戶銀行資料以開設網上銀行平台服務，有助阻止騙案發生。如「智安存」一樣，客戶如要取消這項服務，需親臨分行並由銀行職員進行反詐騙相關的核實程序。

至於網上銀行和信用卡的保安措施方面，阮國恒指出，有騙徒要求客戶將信用卡資料輸入惡意程式，並透過惡意程式竊取一次性短訊密碼。為此金管局於今年10月發出指引，要求發卡銀行於年底前讓客戶透過銀行的手機應用程式更安全地認證網上信用卡交易，取代一次性短訊密碼。目前已有接近三成發卡銀行推出有關措施，部分銀行的初步數據顯示，與使用一次性短訊密碼確認的網上信用卡交易相比，透過銀行手機應用程式確認交易能減少接近六成欺詐比率，反映措施能有效提高交易安全性。

根據警方統計顯示，香港今年首九個月錄得32,120宗詐騙案，較去年同期上升8%。截至8月，涉及騙款超過58.2億元。金管局今年首10個月接獲與詐騙相關的投訴個案為683宗，雖然較去年同期的1,055宗下跌35%，但數字仍處於高位。

## 債券通服務費減60% 7年最勁

香港文匯報訊（記者 曾業俊）債券通公司昨日宣布進一步加大降費力度，擬於明年1月1日起下調服務費費率，交易標的剩餘期限小於或等於1年的，由票面總額的0.0015%下調至0.0006%；交易標的剩餘期限大於1年的，由票面總額的0.003%下調至0.0012%。是次降費幅度達60%，為債券通運行7年來服務費最大降幅，也是債券通公司第4次降費。此舉主要為進一步降低債券通境外投資者交易成本，有效提升市場參與機構的獲得感，促進債券通投資交易，不斷提高市場服務水平。

### 第4次降費 助機制向好發展

債券通公司表示，下調服務費凸顯公司積極響應投資者關切，助力債券通機制向好發展，致力於長期為市場提供切實服務的信心，下一步將繼續落實中國金融市場高水平對外開放要求，更好發揮內地與香港金融市場互聯互通機制的功能，在股東指導下做好入市服務、投資者教育和市場推廣等工作，積極打造境外投資者投資中國銀行間市場的一站式服務門戶，為中國金融市場高品質雙

向開放不懈奮進。

債券通機制作為互聯互通的標杆性業務，自2017年7月3日上線以來，以其入市便捷、交易便利、資金效率高等優勢吸引大量境外投資者入市交易，有效助力中國債券先後被納入彭博巴克萊、摩根大通和富時羅素等全球三大債券指數。

公司稱，截至今年10月底，債券通投資者800餘家，涵蓋近40個司法管轄區，類型包括資產管理公司、主權財富基金、銀行、證券公司、養老基金、保險公司、對沖基金、慈善基金等各類機構。今年1至10月，債券通交易總量近9萬億元人民幣，日均交易431億元，創歷史新高，是2017年上線之初的20倍，7年來的年均增速62%，有效支持境外投資者實現對人民幣資產的配置、交易等各種目的，也成為外資持續流入中國金融市場的重要渠道，為提高中國國際收支的平衡能力、促進中國金融市場的國際化發揮積極作用。

債券通公司是中國外匯交易中心與香港交易所成立的合資公司，承擔支持債券通交易相關服務職能。



債券通  
開啟中國債市新

●債券通公司宣布明年1月1日起下調服務費費率60%，進一步降低債券通境外投資者交易成本。

資料圖片