

普縉料明年港樓市價量趨穩

在特區政府持續推出利好樓市措施及香港銀行多次下調利率下，香港樓市近月氣氛改善。華資測量師行普縉集團預期，相比今年處於下調格局，預期明年樓市將呈價量趨穩。明年住宅物業市場將會以消化新盤貨尾為主，受惠於放寬「新資本投資者入境計劃」投資範圍放寬，豪宅物業前景可望持續平穩向好，個別新盤豪宅項目更可能不受整體樓價下調影響，甚或創出區內呎價新高紀錄。

●香港文匯報記者 馬翠媚

普縉於《2024年第四季香港地產市場分析》報告指出，政府於今年2月份宣布住宅物業交易全面撤辣後，累積已久的市場盤源及購買力迅即釋放，加上發展商積極推售手上項目，9月美聯儲啟動減息，及中央政府推出救市措施等因素，令住宅物業成交量再度增加。據土地註冊數據，截至11月，全年共錄得48,996宗住宅成交，其中一手共錄得16,025宗，已超越2022年及2023年全年約1萬宗水平；二手則錄得32,971宗，與過去兩年相若。

不過，撤辣未有扭轉本港樓市「熊市」格局。普縉表示，截至10月整體住宅樓價較2023年底及2021年7月的歷史高位，分別跌約6.8%及27.1%。租金方面，用家對於入市維持觀望態度，加上人才計劃推動下，令整體租賃需求增加，帶動整體住宅租金於本年首10個月升約4.8%。

豪宅新盤來年或錄呎價新高

普縉預期，明年發展商將會持續積極沽售手上項目，在減息周期下，明年實際按揭息率仍有下

跌空間，供款比例將進一步下降，加上往年新盤樓價已較高峰期下跌約三成或以上，令「上車客」可透過較低成本購入樓宇質素較佳的新盤項目，或以同樣成本購入樓齡和面積較大的舊樓。豪宅方面，在放寬投資移民的利好帶動下，豪宅物業市場獨特性和供應稀缺推動下，今年豪宅市場表現優於中小型單位市場，交投勢將更活躍，料個別新盤豪宅項目不受整體樓價下調影響，甚或創出區內呎價新高紀錄，相信2025年豪宅物業市場可保持穩中向好的發展。

報告又指，2024年工商物業租金價格持續下調，影響相關物業按揭的還款能力，導致有發展商及策略投資者爭相出售旗下資產套現，影響市場氣氛，整體市場表現較住宅物業市場遜色，各項類型的非住宅物業樓價今年跌約一成半至兩成



●香港樓市近月氣氛改善。普縉集團預期，個別新盤豪宅項目明年或創出區內呎價新高，相信2025年豪宅物業市場可保持穩中向好的發展。資料圖片

不等。整體寫字樓空置率仍然維持高水平，在市場未及消化新增的辦公室樓面，加上相關需求仍然疲弱，預計明年寫字樓售價和租金將會持續向下調整。

商業物業租金售價或續受壓

商舖市道將受惠於現時較低租金水平，今年核心區的商舖空置率仍維持於單位數字。該行相信，港人假日北上及外遊的趨勢持續，料明年商舖租金在零售及餐飲行業處於收縮狀態下表現平淡。明年內地對外貿易的不確定性增加，市場對工廈及倉庫物業的需求存在變數，惟基於較低空置率下，年內工廈及倉庫物業市場前景審慎樂觀。

二手交投本季轉旺 註冊突破1萬宗

香港文匯報訊 在特區政府推出利好樓市措施等多重因素下，香港樓市二手交投本季明顯轉旺。香港置業研究部董事王品弟表示，據土地註冊處資料顯示，本季至今（截至12月23日）二手住宅(包括二手私人住宅及二手公營房屋)錄10,296宗註冊，已高出第三季的8,832宗約16.6%。

他又指出，值得注意的是，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，因此上周香港再次減息0.125厘對樓市的影響尚未於註冊數據反映出來。

逾一千萬元註冊增22%

王品弟進一步指出，若以金額劃分第四季至今二手住宅註冊量按季表現，當中500萬元或以下二手住宅錄5,744宗註冊，已超上季全季的4,968宗約15.6%；逾500萬至1,000萬元二手住宅錄3,410宗註冊，已超上季全季的2,929宗約16.4%；逾1,000萬元二手住宅錄1,142宗註冊，已超上季全季的935宗約22.1%。

租客加快入市 東環兩房17500元租出

香港文匯報訊 香港樓市租賃需求持續，在氣氛改善下更有不少租客「速戰速決」。中原地產吳家威表示，分行新近促成東環2B座低層3室租賃，實用面積479平方呎，兩房套房間隔，享泳池景，附企理裝修，月租叫價18,500元，放盤約一星期，經議價後以17,500元租出，呎租約36.5元。

吳家威指出，租客為一對年輕夫婦，心儀東環樓齡新，睇樓後火速拍板承租上述池景單位。至於東涌區屋苑，本月錄約80宗租賃成交，平均實用呎租約32元至39元水平。

屯門連錄「即睇即租」個案

祥益地產黃文樂表示，日前該分行促成一宗屯門新屯門中心「即睇即租」的租賃成交個案。單位為10座低層C室，實用面積462平方呎。租客為外區客，鍾情該區有交通工具直達工作地點，節省轉乘時間，而且單位擁開揚河景，內附雅裝，加上業主有1,000元的議價空間，租客有感租金符合預算，遂決定以1.15萬元「即睇即租」，以實用面積計算呎租24.9元。

黃文樂又表示，日前分行促成一宗屯門兆軒苑的租賃成交個案。單位為A座中層11室，實用面積385呎，兩房一廳。據悉，租客為區內客，經議價後，業主願意減租500元，租客遂決定以月租9,500元「即睇即租」。

美聯：本季一手成交達4500宗 按季升近九成半

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)受惠於美聯儲今年重啟減息，港息跟隨美息連番下調，至今已累減0.625厘，加上中央推出措施振經濟，連同10月中施政報告推出利好樓市措施，在眾多利好因素帶動下，香港樓市交投趨活躍，今年第四季一手成交量按季大幅回升。據美聯物業研究中心綜合「一手住宅物業銷售資訊網」資料及市場資料顯示，第四季(截至12月23日)全港一手成交量錄4,500宗，較第三季2,318宗升約94.1%，創自2020

年第四季後的4年次高，宗數僅次於今年第一季撤辣初期約4,800宗水平。

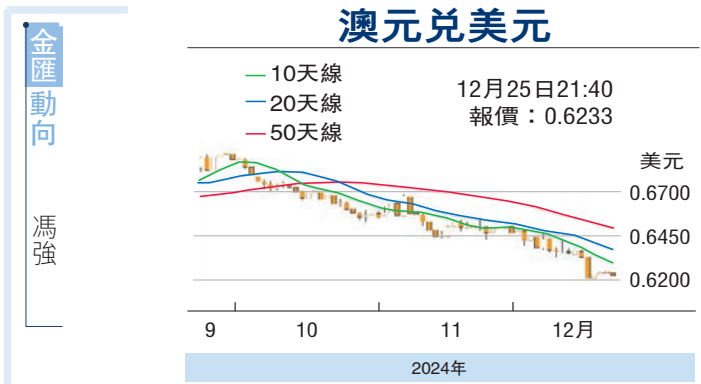
美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若將第四季(截至12月23日)一手成交量4,500宗按新盤劃分，啟德「天璽·天」第1期成為本季成交量最多的新盤，緊隨其後的包括黃竹坑「BLUE COAST II」、元朗「The YOHO Hub II」、屯門「NOVO LAND 3B期」、長沙灣瑜悅。上述5個項目季內共錄約1,775宗一手成交，佔同期全港一手成

交量近4成。

全年逾1.5萬宗 年升近半

劉嘉輝又指出，隨著第四季一手成交量顯著回升，帶動今年(截至12月23日)全港一手成交量升至15,479宗，宗數比起去年全年10,434宗高出約48.4%，並創3年新高。值得注意的是，今年一手宗數亦略高於近十年平均每年約14,950宗水平，輕微高出約3.5%。

投資理財



加拿大10月經濟增長勝預期 加元跌幅放緩

美元兌加元上週四受制於1.4470加元逾4年半高位升幅放緩，上週五曾回落至1.4335水平，本周早段呈現反彈，周二大部分時間處於1.4370至1.4400之間。加拿大央行本月會議預期第4季經濟將弱於10月份貨幣政策評估的2%增長之後，加拿大統計局本月初公布10月份國內生產總值(GDP)按月增長0.3%，高於市場預期，並上修9月份GDP按季增長0.2%，高於早前的0.1%，數據有助第4季經濟的開端表現，加元跌幅放緩，同日美元兌加元未能企穩1.44水平。

加拿大上週五公布10月份零售銷售按季升0.6%至675.78億加元，連續4個月上升，數據對加元略為正面，不過美元兌加元在1.4335水平獲得較大支持便掉頭反彈，加上美元指數本周早段連日徘徊108水平兩年高點，該因素繼續抑制加元表現，同時美元兌加元過去1周均未能擺脫1.4300至1.4470水平之間的活動範圍。此外，加拿大11月份消費者物價指數年率升幅放緩至1.9%，低於10月份的2%之外，亦同時低於加拿大央行1%至3%通脹目標範圍的中值水平，加拿大央行現階段較有機會維持寬鬆立場。不過聖誕及新年假期來臨，美元指數的波幅未必過於擴大，有助加元續處近期的活動範圍，預料美元兌加元將暫時區間上落於1.4300至1.4500之間。

企穩2600美元 金價或有力再上

周一紐約2月期金收報2,628.20美元，較上日下跌16.90美元。現貨金價周一受制於2,633美元走勢偏軟，周二大部分時間處於2,613至2,621美元之間。雖然美元指數持續徘徊108水平，而美國10年期債息本周早段亦連日向上逼近4.6%水平約7個月高點，但現貨金價依然企穩2,600美元之上，未有遭遇太大下行壓力。預料現貨金價將反覆重上2,640美元水平。

金匯錦囊

加元：美元兌加元將暫時區間上落於1.4300至1.4500之間。
金價：現貨金價將反覆重上2,640美元水平。

澳洲央行意外「放鴿」 澳元稍走低

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元本周開局走穩，投資者正準備迎接美國當選總統特朗普的貿易關稅政策和美聯儲明年不那麼激進的降息路徑。美元指數徘徊在兩年高位附近，而指標美國10年期收益率也有所上漲。另外，美國國會周六通過支出法案，避免了政府停擺，也對投資者情緒起到了支撐作用。周一美國商務部公布的經濟數據顯示，美國11月關鍵資本財新訂單大增，對機械的需求強勁，新屋銷售也在受到颶風拖累後反彈。不過，美國12月消費者信心指數降至104.7，顯著低於經濟學家預測，大選後的欣喜情緒消退，對未來商業環境的擔憂浮現。目前交易員預計明年美聯儲將減息33點子，低於美聯儲上週預測的兩次幅度為25點子的減息。

澳洲央行周二公布的12月9-10日央行理事會會議紀錄顯示，央行判定通脹上行風險已經減弱，經濟下行風險有所增強。隨着對通脹放緩更有信心，澳洲央行正在更接近降息，但還需看到有利的數據才能最早在明年2月採取行動。澳洲央行在此次會議突然轉向鴿派令市場感到意外，市場將2月減息的可能性提高到50%附

近，而澳元兌美元亦稍為走低。

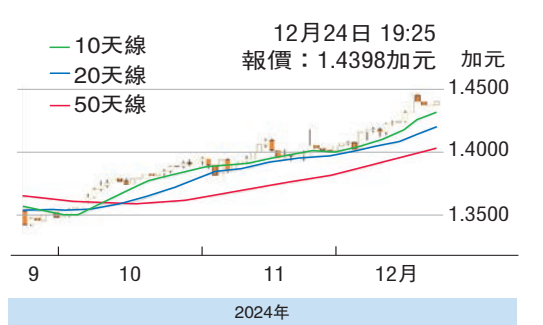
澳元兌美元跌勢短期或減緩

技術圖表所見，澳元兌美元自九月底以來持續走低，並已形成一道頗為工整的下降趨向線，至今衍生一個較重要阻力於0.6390，若然匯價後市可升破此區，將會視為扭轉弱勢的一個重要訊號。另外，目前技術圖表可見，RSI及隨機指數均已自超賣區域回升，可預料澳元兌美元跌勢在短期將有所減緩。黃金比率計算，23.6%及38.2%的反彈幅度為0.6370及0.6480，擴展至50%及61.8%的幅度為0.6565及0.6655水平。支持位參考0.62及0.6160水平，再而將會留意0.60關口。

加央行減息步伐或放慢

加拿大央行則是在周一公布會議紀錄，央行稱12月11日降息50點子是一個艱難的決定，一些管委會委員建議降息幅度小一些。央行將其關鍵政策利率降至3.25%，以幫助解決經濟增長放緩的問題。加拿大央行總裁麥克勒姆表示，以後的降息將更加循序漸進，這與之前需要持續寬鬆政策來支持經濟增長的信息有所不同。會議紀錄公布後，加元縮

美元兌加元



減跌幅。投資者預計央行將在1月29日做出下一次政策決定時降息約13點子，相當於降息25點子的可能性為52%。

美元兌加元走勢，技術圖表所見，匯價在近月多番守住25天平均線以及上升趨向線，估計美元兌加元將會續作走高。上望阻力先為料為1.4440及1.45水平；下一級參考2020年3月高位1.4667及1.48水平。支持位先會回看1.4330及1.42，關鍵則會在1.4150，此位置為延伸自九月的上升趨向線，並且亦接近於25天平均線位置，在近兩個月來的上升態勢，數次的調整也可守住25天平均線，下一級指向1.40關口。

債息走高 美元指數仍高企

匯市分析

華僑銀行香港經濟師 姜靜

聖誕節前夕市場交投淡靜，美國經濟數據好壞參半，英國第三季GDP增長下修。美國聯邦政府暫時避過停擺危機，美股三大指數周一收高；歐美國債全線走高，在需求強勁的2年期美債拍賣後，10年期美債收益率升至7月高位。匯市方面，美元指數重上108上方，兌主要貨幣均走高，其中以日圓、英鎊跌幅最大。

美經濟數據好壞參半

數據方面，美國11月耐用用品訂單環比跌1.1%，低於預期，並創6月份來最大月跌幅；11月新屋銷售按月升5.9%，至以年率計66.4萬間。不過，美國12月Conference Board消費者信心指數由111.7降至三

個月低位104.7，遠低於預期，主因是市場對特朗普政府政策的不確定性和經濟展望感到擔憂。

另外，英國第三季經濟按季增長停滯，按年增長下修至0.9%；加拿大10月GDP按月增長0.3%，略高於市場預期，但第四季增長仍有機會低於央行預期。歐央行方面，行長拉加德周一表示，歐央行正「非常接近」實現中期通脹目標，但強調要對服務業通脹保持警惕，服務業通脹為歐央行目標的兩倍。

加央行的貨幣政策會議紀錄顯示，央行在12月11日減息50個基點是一個艱難的決定，部分管委建議較小的減息幅度，傾向較大幅度減息的委員承認並非近期所有數據都表明有必要減息50個基點。澳儲行12月貨幣政策會議紀錄顯示，當局對於通脹持續回到目標更有信心，但未確信對抗通脹已取得勝利；對失業率意外上升的風險保持警惕。



●歐央行行長拉加德周一表示，正「非常接近」實現中期通脹目標。資料圖片