

新盤減價傾銷，加上地皮接連流標，拖累本港樓市氣氛持續低迷。差餉物業估價署昨日公布，11月私人住宅售價指數報316點，按月再跌1.99%，連跌7個月，累挫10.78%，指數為2017年2月後約6年半新低。以今年首11個月計，樓價累跌5.59%，若與2021年9月歷史高位的398.1點比較，樓價跌幅經已超過兩成。地產界人士相信政府已意識到樓價繼續下行會對香港整體經濟產生不利影響，期望明年初或會進一步「減辣」。

樓價連跌7個月 指數累挫逾一成

創6年半新低 業界冀再減辣



■本港住宅樓價今年首11月累跌達5.59%。資料圖片

11月差估署樓價指數顯示，各類戶型樓價全線向下，中小型單位（A、B及C類）樓價報317.3點，按月跌1.98%，按年跌6.57%；其中A類單位（431平方呎以下）報341.1點，按月跌1.95%；B類單位（431至752平方呎）報307.7點，按月跌2.04%，跌幅為各類單位之中最大；C類單位（753至1,076平方呎）報293.7點，按月跌1.9%。大型單位（D及E類）報282.8點，按月跌1.94%，按年跌6.82%。當中E類單位（1,722平方呎或以上）連續5個月錄得少於20宗成交，報283點，按月跌1.74%；D類單位（1,076至1,721平方呎）則報282.8點，按月跌1.98%。

租金10連升 今年累漲6.44%

另一方面，租金則連升10個月，並創近4年新高。11月租金指數報186.8點，按月升0.65%，按年升幅擴大至5.9%，今年已累漲6.44%。中小型單位（A、B及C類）租金報190.3點，按月升0.69%，按年升6.08%；大型單位（D及E類）報149點，按月升1.02%，按年則升5%。

萊坊董事暨大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，樓價持續下跌，主要受到高息口、購買力不足及新盤貨尾量囤積等因素影響。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，預計今年全年樓價將跌6%至7%。鑑於明年上半年樓市仍面對很大阻力，估計明年住宅樓價將呈「L型」走勢，上半年仍有機會再跌3%至5%。

一手料推更多優惠清貨

王兆麒續指，發展商最近開始大幅減價清貨，受貨尾囤積影響，相信未來發展商推盤時會針對買家在現金流及回贈方面的考慮，提供更多優惠及財務計劃去吸引買家。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑估計，政府明年初或會進一步「減辣」，首季有望出現成交量小陽春，樓價亦有望於上半年升5%。他續指，「引入人才計劃」為香港創造龐大住屋需求，撐起租賃市場，令租金得以跑贏樓價。樓價跌，租金升，令租賃回報持續向升，加上近日香港存款利率下調，相信可吸引部分資金重投物業市場。

11月各類戶型樓價全跌

單位面積	按月變幅
431平方呎或以下	-1.95%
431至752平方呎	-2.04%
753至1,076平方呎	-1.9%
1,076至1,721平方呎	-1.98%
1,722平方呎或以上	-1.74%

資料來源：差估署

利嘉閣地產研究部主管陳海潮則預計要待明年2月中農曆新年過後，樓市才有機會出現小陽春，之後價量再慢慢拾級而上。至於租金走勢方面，預期今年12月租金在專才租賃需求持續增加下，仍可升0.3%，第四季租金料累升1.06%，而全年租金冀漲6.76%。

科網股反彈

港股復市向好

內地過去幾日連日為網遊新規解畫，釋放支持網絡遊戲行業繁榮健康發展的積極信號。受消息刺激，昨日多隻科網股反彈，帶動港股表現向好，恒指昨最多曾升333點，升16,673點，但臨近收市前升幅略有收窄。恒指昨最終收報16,624點，升284點或1.74%。大市成交992億。國指昨收報5,603點，升114點或2.09%。恒生科技指數昨收報3,639點，升91點或2.58%。

網易(9999)收報136.5元，大升11.89%，是昨日表現最好的藍籌股。騰訊(0700)收報285元，升4.01%。哩哩哩哩(9626)收報85.7元，升6.72%。快手(1024)收報50.55元，升0.9%。微博(9898)收報81元，升5.47%。阿里巴巴(9988)收報73.8元，升2.71%。百度集團(9888)收報111.5元，升0.54%。美團(3690)收報78.3元，升2.22%。小米(1810)收報16.32元，升4.08%。

恒指短線料區間上落

獨立股評人熊麗萍表示，內地連日為網遊新規解畫，亦批出了更多遊戲版號，因此昨日相關股份與恒指反彈。不過她同時指出，昨日網易與騰訊股價的反彈幅度，不及兩者於上周五跌幅的一半，反映市場對加強內地監管網絡遊戲行業一事仍有憂慮。她認為短期內恒指將主要在16,000點至17,000點之間上落。



新世界夥潤置 北都建住宅

新世界發展(0017)與華潤置地(1109)昨宣布，簽訂全港首個《北部都會區項目合作協議》，共同發展區內住宅項目，兩幅位於元朗南一帶、合共佔地近15萬平方呎之用地將先行發展，預計可建樓面共約72萬平方呎，提供約1,800伙住宅，料明年動工。新世界發展行政總裁鄭志剛表示，合作協議將讓集團擁有更大發展優勢，加速釋放農地價值，亦配合國家規劃，全力支持「北部都會區」發展。

新世界發展行政總裁鄭志剛昨表示，在「北部都會區」擁有約1,500萬平方呎農地，把握先機爭取發展優勢對集團前景相當重要，今次與華潤置地攜手合作建構全港首個北部都會區項目，讓集團擁有更大發展優勢，加速釋放農地價值，為股東創造最大價值之餘，亦配合國家規劃，全力支持北部都會區發展，協助香港建構新核心商業區。

立法監管穩定幣 實施發牌制

財庫局和金管局昨聯合發表公眾諮詢文件指，發行人若要在香港發行參考單一或多種法定貨幣的穩定幣，則必須向金管局申請相關牌照。發行人將需要在港有實體存在和配置管理層，並符合一定的資本要求；持牌人應制訂有效的穩定機制，例如維持由優質並具高流動性的資產所組成的儲備資產並作妥善託管安排，以確保用戶能按照他們的意願隨時按面值將穩定幣換成法定貨幣等。

諮詢文件亦提到，法幣穩定幣發行人必須確保法幣穩定幣的儲備資產總值，在任何時候至少全額等同流通法幣穩定幣的面額，即是每發行1港元穩定幣，就要有1港元儲備資產支持。有關儲備資產必須屬

優質、具高流動性，並只涉及極少市場、信用及集中風險，例如政府債券等。文件同時要求，法幣穩定幣發行人必須具備充足財政資源以經營發行業務，建議最低繳足股本為2,500萬港元，或者是流通法幣穩定幣面額的2%，以較高者為準。

將有6個月過渡期安排

另外，金管局亦將推出「沙盒」安排，向有意並已有具體計劃在香港發行法幣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。金管局副總裁陳維民昨表示，監管穩定幣發行人法例將來生效後，當局會提供6個月過渡期安排。



■金管局總裁余偉文指，虛擬資產市場「崩盤」事件，嚴重打擊市場信心。資料圖片

特區政府昨就有關監管穩定幣發行人的立法建議收集意見，建議包括引入新法例實施發牌制度、規定只有持牌發行人發行的法幣穩定幣可零售予零售投資者及禁止無牌推廣等，有關諮詢昨起至明年2月29日，立法後擬提供6個月過渡期，之後無牌推廣屬刑事責任。