

經濟及商業信心改善 政府刺激措施提升市場氣氛

調查：企業招聘意慾5年最強

香港經濟持續回暖，澳洲會計師公會昨發表香港經濟及商業前景調查，訪問568位本港高級管理人員及會計和金融專業人士，63%受訪者料明年本地經濟繼續增長，51%人料公司收入增加，62%人預計會加薪，企業擴展計劃更為積極，招聘意慾創2020年以來最強。該公會大中華區分會會長葉耘開表示，調查結果反映香港的經濟和商業信心料在來年穩步改善，內地和特區政府最近推出的刺激措施持續提升市場氣氛，減息周期展開亦振興企業信心，料將推動本港經濟在2025年回升，進一步加強香港的國際競爭力。



澳洲會計師公會調查顯示，受惠經濟好轉，51%受訪者預期他們企業的收入將於明年增加。

企業收入預測和業務擴展計劃方面，葉耘開指受惠經濟好轉，是次調查顯示51%受訪者預期他們企業的收入將於明年增加，當中以5%至20%的預計收入增長為主。企業預期將會增聘人手並增加薪酬以挽留人才，以支持企業預期收入增加及擴展。近58%受訪者預計他們的企業將增加企業僱員人數，是自2020年以來最高的新招聘意向，當中以大型企業為主。而預計薪酬亦將提升，62%的受訪者預計會在2025年加薪。另56%受訪者認為香港具高國際競爭力，31%受訪者認為香港的稅制是提升香港經濟和營商環境的最大正面因素。

然而，葉耘開指，外部不確定因素仍持續令部分行業受壓，例如旅遊零售等。調查中分別有26%受訪者認為消費模式轉變和中美關係緊張被視為未來兩大挑戰。為應對這些轉變，公司必須不斷創新產品和服務與交易模式。此外，他們還需要經常與顧客和潛在顧客溝通，從而更了解香港及其他地區的消費趨勢。

冀多辦世界級盛事

葉耘開續指，為應對不斷改善的營商環境，38%受訪者預期公司將投資先進技術，另37%人認為公司會進行銷售和市場推廣活動，36%人則相信公司會開拓香港以外的市場。調查中有相當高比例的受訪者表示，他們的企業計劃未來3年擴展至外地，其中40%首選中國內地。公會建議政府應持續為企業提供支持和優惠措施，助它們拓展新市場；並且提供吸引遊客及促進本地居民的消費措施，包括在本港舉辦更多世界級盛事。

樓市前景方面，調查受訪者對明年樓市價格走向的預測持不同意見，當中預計樓價上升和下跌的人數接近，不過整體預計樓價上升的受訪者比過去兩年多。葉耘開解釋，由於利率下調和政府放寬樓宇政策，需求亦逐漸增長。然而，中小企等行業因本地需求疲弱，復甦相對較慢，導致租賃市場停滯不前。

樓市整體較前好轉

公會大中華區分會副會長王文暉補充，雖然本港樓價前景仍然不明朗，但整體市況預期已較前兩年好轉，主要由於特區政府推出一系列招商引才計劃，增加了本港的實際住屋需要及商用物業需求，相信一旦經濟回復增長及利率下調，市民將對樓市回復信心，促使樓價回穩。

11月預售樓花共批出5521伙

各大發展商積極部署明年推盤大計。據地政總署最新資料顯示，11月共批出10份預售樓花同意書，涉及6個樓盤共提供5,521伙，按月大升2.4倍，創自2002年11月後的22年新高；扣除日前已開價的房協啟德沐縉街2號首個市區專用安置樓盤「樂啟軒」（共有700伙），其餘5個私人住宅盤合共4,821伙有望明年推售。

當中焦點新盤之一長實(1113)旗下啟德跑道區Victoria Blossom第1期，共有307伙，長實營業部首席經理郭子威昨表示，市場推廣工作正密鑼緊鼓準備中，預計將成為2025

年「頭炮」項目，項目前迎維多利亞港，與都會公園及啟德體育園環環相扣，單位擁一線維港海景，定價將參考維港兩岸擁有海景的新盤呎價。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，由於11月批出單位數目龐大，帶動已批出預售樓花同意書但尚未發售的私宅單位升至16,493伙水平，比起10月12,851伙大幅增加約28%。與此同時，截至11月底，市場仍然有22,300伙的貨尾單位，令到全新而隨時可銷售的單位數目達3.88萬伙，按月增加約13%。

PARK SEASONS 下周二發售

另一邊廂，樂風集團旗下旺角基隆街1號項目UPPER PRINCE，計劃最快於農曆新年前推出，項目共有139伙，涵蓋開放式至三房戶。而會德豐地產旗下日出康城PARK SEASONS則於下周二發售159伙，當中重點推售全新推出25伙，實用面積由314至537平方呎，涵蓋一至三房戶，折實價454.1萬元起。



旺角基隆街1號項目UPPER PRINCE首批單位將在農曆新年推出。

本財年地價收入暫達標11.2%

今個財政年度（2024年4月至2025年3月）特區政府暫只批出2幅住宅官地，涉資16.4億元，連同其他土地相關收入共37億元，僅及特區政府本財年330億元地價收入目標的11.2%。與此同時，一手貨尾量逾2.1萬個，住宅市場仍然受壓。

高力香港研究部主管李婉茵表示，截至10月底，2024/25財政年度的地

價收入總額為37億元，僅佔政府總收入目標的5.2%。她認為，今年賣地表現凸顯了靈活應變和策略性規劃的重要性，預期在政策調整和市場重整的支持下，住宅樓價將於2025年回穩。而確保住宅供應市場穩健發展的關鍵，將在於積極推動基建發展、簡化相關流程，以及為發展商提供更具針對性的誘因。回顧2024/25年度賣地計劃至今的

「國貨美妝第一股」騰今年凍資王

新股趕於今年上市，被譽為「國貨美妝第一股」的毛戈平（1318）開展招股計劃，新股認購反應熱烈，孖展認購已逾1,700億元，成為今年的IPO「凍資王」，單是富途平台上的總認購額便達到905億元。該股招股價介乎26.3元至29.8元，集資最多21億元。若以上限定價計算的話，每手100股入場費為3,010.1元，市值達到140.2億元，該股預計下周二上市。

據招股文件介紹，毛戈平是由中國著名化妝師毛戈平於2000年所創立，在內地擁有相當知名度。該股昨日已完成招股，預期12月10日上市，今次計劃發售7,058.82萬股H股，約90%配售，約10%公開發售，另有約15%超額配股權。市場一般相信，毛戈平將以招股價上限29.8元定價，集資最多約21億元，獨家保薦人為中金。毛戈平在2021至23年的經調整純利，分別錄得3.3億元人民幣、3.52億元人民幣及6.64億元人民幣，2024年首6個月的經調整純利更達到5.13億元人民幣。



毛戈平最新孖展認購已逾1,700億元。

滙豐恢復按揭現金回贈

市場消息指，滙豐銀行加入恢復為按揭貸款提供現金回贈，其中屬於一、二手住宅貸款額330萬元的新買按揭申請，現金回贈約0.15厘，若果是一手住宅的按揭個案貸款額超過500萬元個案，回贈更可獲0.2厘，再加上額外1,000元。

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，11月份四大銀行現樓市佔率由上月69.2%微跌至69.1%。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，其他銀行將根據自身策略，推出不同種類的按揭計劃及優惠吸引客戶，對樓按市場有穩定作用。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，現時銀行樓按取態正面及積極性增加，今年銀行兩度加快減P，亦反映銀行支持樓市對後市有信心。

紀錄，高力指出，今年是政府和持份者在複雜市場環境中進行策略重整的一年。

3528伙樓花受惠「貸八成」

另外，金管局前日出手，容許銀行向於2021至2023年以建築期付款購入住宅樓花的合資格買家，將最高七成的按揭貸款上限提升至八成。中原地產研究部昨推算，料有3,528個單位可以受惠。