

玄學界別



馮震

七仙羽



福

福

雷賢達



投資界別

梁展嘉

明天是乙巳蛇年農曆年大年初七，新的一年香港的運勢如何？哪些行業會興旺？樓市股市走勢如何？就交由堪輿學家和投資專家，齊齊為大家逐一講解。

圖/文：康志強

# 乙巳木蛇滿生機 玄學投資問前程



馮震：各行各業迎新挑戰

堪輿學家、斑彩石專家馮震師表示，依照傳統堪輿命理學，以及「斑彩石占卜術」，預測所得出的結論，今年2025乙巳蛇年，是一個木生火之年，在樹木裏面的蛇，充滿生機，但亦有躲藏之地。

香港而言，在祖國大陸的南方，屬於火地，在這個年份，有一個新的變動，蛇探頭出來，適應新環境，這個是我們在香港生活的各行各業，新一年需要面對的新挑戰。

先說經濟方面，預測得出來的結論，將會有三個層次的變動，首先是平穩社會及經濟，之後就是教育及民生的方案，最後在新曆八月，就是香港各行各業重生的時機。

行業方面，大旺文化教育，以及藝術文化相關的行業，娛樂圈，教育界、香藝、茶道、花道、書法、武術、舞蹈等等都會大旺。大搞城市經濟，得到祖國大力支持，是我們身為香港人的驕傲，但必須從人民教育着手，畢竟今年是「木蛇年」，五行屬木，木主教育以及藝術文化，這一年發展相關項目，會間接有利於香港的發展。

## 農曆四至八月滑梯式下跌

另外，在股市方面，預測上顯示，新年後，農曆二月至三月，先會有升幅，在農曆四月至八月，將會有滑梯式的跌幅，在年尾有機會再有個別波動。而金價與樓市，將會有一個顛覆的差距，預測上顯示不利於翻身投資，小小的參與亦無妨，因為今年屬於木火之年，不利於金土。

2025年乙巳蛇年，特別行運的生肖有「蛇、牛、雞」，雖然屬蛇傳統上稱之為【犯太歲】，可以到專業的道場（例：順明仙府）做「拜太歲儀式」，但總括來說是一個好的本命年。另外，屬牛以及屬雞，都是比較好運氣的一年，至於屬豬這一年，真是比較多變動，每件事三思而後行。

## 七仙羽：九運離火不利股樓

風水師七仙羽（七師傅）表示，2025年香港踏入第二年的九運，因為九運是屬於離火，大運又是離火，然後流年又是火，火太多就容易有火災，或者是一些交通災難等，所以大家出門要小心。此外，九運將為屬火系行業帶來興旺，這些行業包括：IT、電子、網絡、人

工智能、汽車、醫療、保健、娛樂行業、傳媒、創作及玄學等。

另一方面，由於現在走的運是火運，因為股市是屬於金水，就是金融，它們都不是相生而是相剋的。因此，七仙羽師預測2025年股市的表現不是太好，升幅不會很多，大家投資股票要特別留意，特別是如果運氣不好，又沒有偏財運的人，更加要小心謹慎去投資。

樓市方面，七師傅預測2025年樓市不會太好。她更明言，即使施政報告推出提振樓市措施，仍無法根本改變市場情況。「近期的利好消息如同『興奮劑』，但這只是短期的刺激，實際上問題依然存在。」她指出，現時市場供過於求，需求尚未消化，買家在入市前必須謹慎評估環境和供樓計劃。

## 樓市L形下跌未見底

七師傅認為，本港樓市會呈現L形下跌，且未見明顯的底部。她預測：「2025年至2027年期間的樓市前景不容樂觀，建議目前考慮買樓的買家應該『忍耐』，最理想是儲錢，並等到2028年後再考慮入市。」

如果確實需要買樓的話，她建議：「購買市區或旺區的物業，即使在跌市中，這些地區的物業仍然容易出租。」她並指，不要購買納米樓及豪宅，這類物業風險較大，且貶值機會高。

雷賢達：恒指上下波幅6000點

「基金教父」雷賢達認為，2025年恒指可能在17,000點

至23,000點間上落，上下波幅約6,000點，但希望年內不會跌破17,000點。

雷賢達指出，去年9月和10月，恒指曾經短暫企上23,000點數

天，而市場的成交量非常大。可能當時有很多投資者拋售及進行沽空補倉，又或者是一些投資者認為市場前景已轉佳。但要留意的是恒指23,000點水平只是以過去20年計的歷史正常水平，既不高也不低。因此，雷賢達相信，「今年恒指若要超越23,000點水平，需要經濟前景、信心水平及資金流量的大幅改善。」

至於今年本港的經濟發展前景，雷賢達強調，本港別無選擇，唯有全方位融入大灣區，並利用彼此優勢來互補。本港的一大舉足輕重優勢是，資金或多或少自由流動，資訊不經嚴控地自由傳播，除非資訊的提供者將本港排除在外。本港亦得以在某些領域上領先，例如醫療，並有能力成為得以進入內地市場的研發中心，開展醫療保健、醫療、藥物研發、醫療技術等方面的研究和開發。

## 梁展嘉：住宅樓價由升變平穩

瑞銀地產分析師梁展嘉下調本港今年樓價預測，由原先預期樓價升0%至5%，向下修訂為樓價大致平穩。梁展嘉表示，美國總統大選後，市場對今年減息預期有所減少，但該行預期美國今年會再減息4次，而租金回報與新造按揭的差距出現轉變，將會令樓市吸引力增加。現時租金回報率為3.6厘，新造按揭利率約3.5厘，料美國再減息後，本港也有機會跟隨減息，預期今年年底新造按揭利率或跌至3.25厘，租金回報可能會升至3.8厘水平，增加入市誘因。

美國持續減息令「供平過租」，梁展嘉認為，現時市場預期美國全年減息0.5厘，較去年估算時保守，而估計人口仍會持續流入香港，令住宅租金有單位數百分比增長，在目前租樓回報已接近按揭成本的情況下，今年底出租物業可帶來約0.5厘的息差，但短期供應高企、宏觀情況不明朗，都限制了樓市升幅。

至於本港分區樓市表現，梁展嘉指，結合校網，內地居民熱衷程度以及租金回報率等因素後，他看好觀塘、紅磡及沙田的樓價表現，會跑贏其他18區。