

本港樓市重拾升軌，2025年全年升近5%，終止連續3年跌勢。摩根士丹利認為，本港樓市進入上行周期，預期2026年住宅樓價再升10%。此外，有見樓市復甦，發展商亦加快推盤步伐，據記者統計顯示，已批預售樓花同意書，但未發售的主要新盤逾10,800伙，意味萬伙大軍隨時湧向市場。其中，新鴻基地產(0016)旗下西貢西沙灣SIERRA SEA第2A期昨加推3號價單涉及73伙。

大摩發表報告指，美國聯儲局於過去18個月累計減息175點子，帶動買樓回報重回正值。在內地移居香港的人數大增，令人口回復增長；而強勁的股市表現亦有助改善市場情緒，加上特區政府全面撤銷樓市辣招，樓市需求已見改善，交投轉趨活躍。

大摩表示，本港住宅樓價自2018年以來已累跌30%，2025年見底回升半成，並展開上行周期，預期今年樓價再升一成，料2027年進一步上揚。

SIERRA SEA再加推73伙

新地指出，昨加推的SIERRA SEA 3號價單共73伙，折實平均呎價12,263元，入場費375.48萬元。參考之前價單，對上2號價單同樣涉及73伙，折實平均呎價11,595元；首張價單148伙的折實平均呎價10,968元，意味3號價單呎價較之前分別高出5.8%及11.8%。

不過，發展商強調，由於新推單位的樓層景觀定向都與前批不同，因此屬原價加推。而項目定於周六(10日)首輪銷售262伙，當中213伙以價單形式發售。另有49伙招標出售，首輪銷售將於明天(8日)截票及周五(9日)抽籤。

另一邊廂，建灝地產旗下赤柱黃麻角道豪宅項目ONE STANLEY亦宣布推出全

發展商加快推盤 逾萬個單位搶灘

大摩料今年住宅樓價升10%



新按揭計劃。全新「備用第一按揭貸款」計劃最高可獲批成交金額八成半貸款額，貸款年期長達25年，按息全期為P減2%，即最新利率低至3.25%。ONE STANLEY至今已累售32伙，總成交金額逾34億元，呎價最高達65,116元。

建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮昨表示，隨美國聯儲局早前再度減息，市場氣氛持續向好；鑑於本港超級豪宅供應量較少，外圍減息氣氛更有助推動豪宅交投，相信本港整體樓市將持續受惠，預期今年超級豪宅項目樓價繼續看高一線，可有8%至13%升幅空間。

宏安地產(1243)旗下鴨脷洲Coasto日前沽出最後一伙天台特色戶，成交價1,625.2萬元，實用呎價3.4萬元，同時創

該項目售價及呎價新高。公司執行董事程德韻表示，現時Coasto僅餘最後一伙平台特色戶待售，為16樓D單位。項目至今累售92伙，為集團進賬逾5.5億元。此外，正積極準備同系第二個同區項目PORTO的銷售工作，預期第一季推出應市。

美聯物本月新盤成交破千

美聯物業分析師岑頌謙指，踏入2026年，樓市旺勢延續，西沙大型新盤收票反應熱烈，加上其他全新盤部署登場，連同熱賣貨尾盤持續銷售，1月一手成交量有望突破2,000宗，屆時將是連續12個月錄逾千宗，續創2013年一手銷售條例後最長紀錄。料為2013年一手銷售條例後最旺的1月份。

港PMI連續5月處擴張區間

本港營商環境持續好轉，標普全球香港採購經理指數(PMI)連續5個月處於擴張區間，雖由去年11月的52.9，降至12月的51.9，但需求持續，推動產量增長。

標普全球表示，上月營商環境進一步改善，是2023年首季以來最佳季度表現。本土與出口市場客戶需求廣泛好轉，帶動生產和新增訂單增長，鼓勵企業積極採購。而前瞻指數亦令人鼓舞，反映產能局限走向積壓工作指數，結束1年跌勢，顯示企業在需求與新訂單更趨活躍，生產規模可望進一步擴大。

市場氣氛明顯改善

星展香港高級經濟師周洪禮預期，香港經濟環境短期維持穩定，但關注外部地緣政治風險及美元走勢變化帶來的不確定性。

他指出，去年本港IPO活動踴躍，今年也有大量企業排隊上市，持續支撐港股表現，整體市場氣氛較過去兩三年明顯改善。

談及委內瑞拉局勢及外溢影響，周洪禮認為，有機會影響大宗商品及避險資產走勢，或加快一些國家「去美元化」步伐。



出口市場需求好轉，帶動港商新增訂單上升。

人幣中間價創15個月高位

美國突襲委內瑞拉，地緣風險增加，資金避險情緒升溫。人民幣中間價昨報7.0173，升57個點子，創逾15個月高位。在岸和離岸人民幣兌美元匯率亦走強，盤中最高分別見6.9789和6.9637。

民生銀行(1988)首席經濟學家溫彬稱，去年11月美國核心CPI回落至2.6%，為2021年以來新低。多重因素疊加影響下，美元指數從99以上，跌至98附近水平，在岸和離岸人民幣兌美元匯率順勢升穿七算關。即使近期美元指數止跌回穩，人民幣匯率仍快速拉升。

短期結匯潮利人幣走強

展望後市，溫彬強調，從官方最新PMI和高頻數據看，前期穩增長政策集中落地顯效，及外部不確定性下降，推動內外需求同步轉好。結構性結匯需求支撐下，短期人民幣兌美元匯率仍存升值空間。他續稱，考慮到「保持人民幣匯率在合理均衡水平上基本穩定、防範匯率超調風險」等政策基調，料人民幣月內走勢偏強，並於6.9至7水平徘徊。

人行：維護港金融市場穩定

量合理增長、信貸投放均衡，使社會融資規模、貨幣供應量增長同經濟增長和價格總水平預期目標相匹配。

會議指出，高質量建設和發展債券市場「科技板」。用好服務消費與養老再貸款，推動加大服務消費領域信貸投放。優化支農支小再貸款、再貼現管理，提升金融機構中小微企業金融服務能力。加強重點供應鏈融資信息服務平台監管。

同時要暢通貨幣政策傳導機制，發揮好政策利率引導作用。有序擴大明示企業貸款綜合融資成本工作覆蓋面，推動明示個人貸款綜合融資成本。保持人民幣匯率在合理均衡水平上的基本穩定，防範匯率超調風險。

續優化「債券通」機制安排

至於金融改革開放，會議指出，加強對銀行間債券市場、貨幣市場、外匯市

場、票據市場、黃金市場及有關衍生品的監督管理。強化金融基礎設施統籌監管。深化金融市場高水平開放，繼續優化「債券通」「互換通」機制安排。支持上海國際金融中心建設，鞏固和提升香港國際金融中心地位，維護香港金融市場的穩定和繁榮發展。

此外，發揮好央行間貨幣互換作用，便利貿易投資項下人民幣使用，推動金融機構改進跨境金融服務。完善人民幣跨境使用基礎設施。擴大快速支付系統互聯範圍，推進二維碼互聯互通合作。

會議亦強調，要充分發揮中央銀行宏觀審慎管理和維護金融穩定功能，完善宏觀審慎和金融穩定管理工具箱。完善金融市場監測指標體系，探索開展金融市場宏觀審慎管理。建立在特定情景下向非銀行機構提供流動性的機制性安排，發揮好兩項支持資本市場的貨幣政策工具作用。



人行明確今年繼續實施適度寬鬆貨幣政策。 中通社

中國人民銀行官網消息，2026年人行工作會議已於1月5日至6日召開，會議明確今年繼續實施適度寬鬆貨幣政策等7方面重點工作。提出要發揮增量政策和存量政策集成效應，加大逆周期和跨周期調節力度，提升金融服務實體經濟高質量發展質效。此外，要維護香港金融市場穩定。

貨幣政策方面，會議提出，要把促進經濟高質量發展、物價合理回升作為貨幣政策的重要考量，靈活高效運用降準降息等多種貨幣政策工具，保持流動性充裕，保持社會融資條件相對寬鬆，引導金融總