

入市氣氛好 上車盤需求增



近期
整體入市
氣氛向
好，促使
買家加快
入市步伐。地產代理表示，市場對上車盤需求殷切，用家見價錢吸引，即購入單位自住。

中原地产北部都會高爾夫·御苑專組分行區域營業董事陳國輝表示，粉嶺蔚翠花園最新錄本月首宗成交，單位為2座中層H室，單位實用面積716平方呎，三房連套房間隔，議價後以618萬元易手，實用呎價8,631元。新買家為上車客，見單位價錢吸引，即購入單位自住。原業主持貨32年，現轉手賬面獲利379萬元或159%。

中原地产粉嶺牽晴間分行經理周志華表示，粉嶺居屋景盛苑最新錄C座中層19室交易，單位實用面積541平方呎，三房間隔，日前議價後以自由市場價445萬元獲承接，實用呎價8,226元。新買家為上車客，見單位價錢吸引，間隔合用，即購入單位作自住之用。原業主持貨17年，現轉手賬面獲利300萬元，單位期內升值207%。

中原地产天水圍嘉湖分行B組副分區營業經理何家樂表示，一手熱銷帶動二手入市氣氛。分行新近促成嘉湖山莊6期美湖居7座低層B室交易，單位實用面積



■粉嶺蔚翠花園三房戶剛獲上車客以618萬元承接。

資料圖片

623平方呎，三房套房間隔，叫價560萬元，經買家議價後，減價22萬元，以538萬元成交，實用呎價8,636元。買家為區內分支家庭，參觀後對上址十分滿意，迅速還價入市上車。原業主是次轉售賬面獲利182萬元，單位13年升值51%。

香港置業董事謝啟源表示，該行剛促成西九龍嘉裕居高層C室交易，單位實用面積305平方呎，兩房間隔，業主放盤約2個月，原叫價468萬元，經議價後減價30萬元，最終以438萬元易手，實用呎價14,360元，屬市價成交。買家為外區上車客，睇樓2次後決定入市自用。買家心儀單位設有2個房間，價錢及位置均符

合需求，並看好屋苑鄰近西九龍中心，生活配套相當便利。原業主轉手賬面獲利264萬元，物業期內升值1.5倍。

西灣河碧麗閣一房347萬沽

港島市區細價物業罕有。美聯物業上東-東大街分行高級區域經理周永業表示，該行剛促成西灣河碧麗閣A座中高層5室交易，單位實用面積292平方呎，一房間隔，以347萬元成交，實用呎價11,884元。用家見樓市向好，以及上述單位樓價吸引，故購入作為上車之用。原業主於2024年以305萬元購入上述物業，持貨約2年，是次轉手賬面獲利42萬元，物業升值14%。

香港仍是幸福天堂！



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

近日財政司司長陳茂波的評論很值得細味，他引述國際基金組織最新預測，環球經濟增長由去年的3.5%放緩至今年的3.1%，但亞洲整體的增長快於全球，香港今年的增長預測更上調至3.8%。

香港經濟不單正在回復，更跑贏大市，但不少人卻感受不到市道向好，原因在於這次景氣屬「顛覆性」，經濟下行與增長的板塊同時出現，形成「平行時空」！

陳司長同時提醒，須警惕風險的性質，地緣衝突、能源供應、通脹上升、極端天氣、貿易摩擦、金融環境偏緊，有關風險相互牽引，有時候甚至相互放大。在顛覆性市場中，市場泡沫應保持在低水平，並保留較充裕現金流，以應對難以預測的衝擊！

筆者最重視的，是財爺對全球債務風險的警示，多個西方國家的國債孳息率飆至約二十年新高，全球公共債券佔本地生產總值的95%，債台高築令西方國家面對金融市場的柔軟性大大降低。根據國際清算銀行的數據，美國政府債務佔GDP（本地生產總值比率）為110.8%，中國佔101.1%。反觀香港，根據最新的財政預算案，2026-27至2030-31年度香港政府債務佔GDP比率介乎14.4%至19.9%水平，遠低於大部分先進經濟體，屬非常穩健水平。筆者認為發債佔總GDP比率低，才是香港的優勢，西方國家長期以量化貨幣去解決財政赤字！但這種方法不可能無休止使用！正如股市不會永遠上升！始終會有極限！

居住是難以改變的需要

筆者認為更大的金融浪潮已山雨欲來，音樂椅的遊戲其實已開始！若金融系統出現混亂，債券和現金都可能受到衝擊，過去「Cash is King」的概念可能會墮下神壇，反而房地產尤其住宅項目作長線投資仍然是吸引的選擇，始終「住」這個需求是一個難以改變的需要！

近日，歐洲多個城市出現大暴動！恐怕會令社會陷入長期內耗！對比之下，香港雖非十全十美，但依然是最幸福的一片土地，大家共勉及珍惜。

樓價連升兩月 租金再破頂

差餉物業估價署昨公布，9月全港私人住宅樓價指數升至320.8點，按月升0.19%，連升兩個月，按年則升9.34%。2026年首9個月累計，樓價指數升幅達7.08%。展望後市，分析普遍預期第四季樓價可延續升勢，全年樓價升幅最多約一成，升幅或將為近九年最大；並認為美國已啟動加息對香港樓市影響有限。至於租金方面，私人住宅租金指數連升11個月並破頂，9月報212.2點，按月升約0.5%，按年升約6.2%。今年首9個月累計升5.8%。

全年樓價或升近一成

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，樓價在第三季出現增長略放緩，租金則續「爆升」，料兩者全年均可創自2018年以來的最大升幅。他指出，整體股市及經濟均見樂觀，帶動樓市靠穩，展望10月份，陳海潮相信，新盤繼續帶動大市，雖然美國已啟動加息，但香港

暫未跟隨，亦料輕微加息對樓市影響有限。預期第四季樓價可續反覆微升約1.5%，全年樓價仍看升逾8%至近一成，料將創近9年來最大按年升幅。

租金走勢方面，陳海潮表示，租金自2024年12月起，已連續22個月持平或上升，累積升幅多達10.58%。單計第三季，租金升達3.11%，除連升七季外，更為自2024年第三季以來的近9季最大升幅。陳海潮預計，在高才通專才持續流入下，第四季租金可穩步再升約1.3%，全年租金最終仍看升逾7%，有機會創自2018年以來，9年來最強升勢。

另一方面，有分析持較審慎看法。奧雅納董事及東亞區資產管理負責人王兆麒表示，短期在租金上升、利率穩定及供應有序消化支持下，未見樓價大幅回調風險，預期第四季樓價反覆向下，而2026年樓價全年累計仍有機會升約5%。預計2027年樓價先跌後回穩，全年升3至5%。

第三季GDP增長勢放緩

特區政府11月3日（下周二）將公布第三季本地生產總值（GDP）預估數字，綜合多間機構預測，受高基數效應及內外多重挑戰影響，預料香港第三季經濟按年增長介乎3.7%至3.9%，增速將較上半年放緩，並呈現連續兩季按季萎縮的態勢。

根據政府統計處數據，香港第二季經濟增長4.3%，低於首季的5.9%，且出現四年來首次按季實質下跌（跌0.6%）。各大機構對第三季表現持審慎態度，香港大學預期第三季GDP增長為3.7%，中信銀行（國際）則預測為增長3.9%。此外，恒生銀行亦指出，受高基數效應影響，下半年經濟增長動力預計將減弱，全年增長表現恐難復見上半年的強勁走勢。

經濟面臨三大挑戰

經濟師普遍指出，當前香港經濟面臨內外夾擊的挑戰：一是環球與地緣風

險，中東地緣政局反覆影響能源價格與通脹，加上市場關注環球AI投資增速過快可能引發的估值修正與融資風險，為市場增添不明朗因素；二是息口環境，市場普遍預期美聯儲局年底或有加息行動，星展及上商銀行預料本港最優惠利率（P息）可能上調，或進一步窒礙投資意慾；三是內地經濟與政策調整，受內地嚴打違規跨境投資、樓市降溫以及微離岸稅新規等影響，加上股市波動帶來的「負財富效應」，均會削弱經濟短期動力。

儘管如此，經濟前景仍不乏亮點。渣打大中華及北亞高級經濟師胡東安指出，雖然明年經濟受高基數影響預料放緩，但中小企對盈利前景的信心已連續兩季改善。隨着北上消費趨勢放緩，本地零售及餐飲業經營壓力有所舒緩，加上旅遊業持續復甦，以及AI超級周期帶動對外貿易，均為經濟注入支撐力。