



前景向好

內地滬深A股指數回升超過1%，港股造好。恒指收市升305點，創11月11日後高位。科網股表現搶眼，京東(09618)股價升3%，阿里巴巴(09988)股價升超過2%。恒指成份股收市後「換馬」，快手(01024)、新東方(09901)股價升1%至2%，被剔出的新世界(00017)股價亦升超過1%。展望後市，證券界人士相信，恒指已見12月份低位，月底前或可上試21000點。另外，星展給予恒指明年目標21300點，樂觀情況可見25600點。

大公報記者 周寶森

A股重上3400 市場信心增 港股創一個月高 撲二萬關

星展：美換屆市場趨波動 宜採防守策略

上海綜指重上3400點，為港股市場注入向上動力。恒指昨日收市升305點，報19865點，重上20天線。恒指成份股收市後「換馬」大市成交增加534億至1627億元。華贏東方證券研究部董事李慧芬指出，恒指在19000點獲得較好的支持，相信本周初的19386點將會是12月份的低點；考慮到恒指每個月的高位、低位往往相差超過1000點，所以估計恒指12月底前有機會重上20000點，甚至上試21000點。

下周關注中央經濟工作會議

信誠證券聯席董事張智威指出，中央經濟工作會議下周召開，推動港股近日造好，關注會議召開後，資金恐怕會趁消息出貨，導致整體大市承壓。恒指下周料在20000點水平徘徊。

另外，星展最新發表市場展望報告預測，恒指明年基本情境目標為21300點，最牛情況的目標為25600點，最熊情況的目標為16000點。該行相信，內地推出的穩經濟措施可以降低特朗普上任美國總統後的潛在負面影響，但投資者適宜避開在美國有較多業務的股份，轉向質素較佳的增長股份，以及政策受惠股份，盡量採取防守性投資策略。星展上調對內地電力板塊評級至正面，主要受惠燃料成本穩定，電費上升；下調汽車板塊評級至中性，因內地新能汽車行業明年增長或放慢至約20%；下調內地航空板塊至負面，關注

科網股普遍上升

股份	昨收(元)	變幅
商湯(00020)	1.71	+14.7%
攜程(09961)	542.00	+5.8%
京東健康(06618)	28.95	+3.2%
京東(09618)	146.60	+3.0%
東方甄選(01797)	15.08	+3.0%
阿里巴巴(09988)	83.95	+2.4%
美團(03690)	162.40	+2.0%
騰訊(00700)	412.60	+1.8%

大公報記者整理

高鐵積極增加運力，對客運市場產生激烈競爭。星展推薦華潤電力(00836)、美團(03690)、騰訊(00700)、小米(01810)等股份。

科網股造好 京東漲3%

個別表現方面，恒指新貴快手昨日股價升1.8%，報47.6元；新東方股價升2.5%，報49.65元。至於被剔除的新世界，股價升1.7%，報6.48元。其他個股方面，科網股ATMJ是升市主要動力，京東股價升3%，報146.6元；阿里巴巴股價升2.4%，報83.95元。美團、騰訊股價分別升2%、1.8%，報162.4元、412.6元。



▲恒指昨日收市升305點，報19865點，創11月11日後高位。 中通訊社

廣州派餐飲消費券 火鍋股急漲

【大公報訊】廣州市推出首輪「食在廣州」餐飲消費券，活動預計持續至2025年上半年，投入總額達1億元人民幣。火鍋股表現突出，呷哺呷哺(00520)股價昨日升10.7%，報1.13元。海底撈(06862)股價升3.8%，報16.02元。據報內地火鍋店客流量因着氣溫下降而上升，寧波市不少火鍋店工作日的晚市客流較10月份增長約50%，單日最高客流量超過600人次。國信證券指出，隨着氣溫逐漸轉涼，食客對火鍋的興趣也逐漸走強。

其他餐飲股亦造好。百勝中國(09987)宣布在明年上半年回購3.6億美元股份，股價升4.5%，報381.4元。九毛九(09922)股價升4.4%，報3.5元；味千中國(00538)股價升2.5%，報0.82元。



▲隨着天氣轉冷，火鍋店相信最能受惠餐飲消費券。

證券界最新後市評論

	星展	內地出台經濟政策可降低特朗普上任美國總統的影響，明年上半年適宜採取防守策略，避開美國業務佔比較重股份，關注具質素增長股及政策受惠股
	華贏東方李慧芬	恒指已見12月份低位，月底前有機會重上20000點，甚至高見21000點
	信誠證券張智威	恒指下周料在20000點水平爭持，關注中央經濟工作會議後，大戶趁消息出貨，對大市構成壓力

大公報記者整理

調查：30萬戶未來五年有意買樓

【大公報訊】滙豐香港發布「按揭市場狀況及樓市前景」調查顯示，六分之一受訪者考慮在未來5年內置業，參考統計處今年年中發表的人口及住戶統計，這數字相當於超過30萬戶。若比對特區政府早前公布的房屋供應目標，未來10年將有13.2萬個私營房屋單位推出市場，而特區政府亦會推出12.3萬個公營房屋單位（不包括綠置居單位），由此反映調查中未來5年有意置業人士，超過未來10年潛在新樓供應水平。另外，在2021至2023年間，一手及二手住宅單位的成交數量則介乎43002至74297宗之間。

減息寬按揭 提振入市信心

調查顯示，潛在買家中，三分之二為現有業主，其餘三分之一為首次置業人士。物業仍然是許多香港人的熱門投資選擇，考慮購入第二個單位的受訪者中，72%視投資和被动收入為主要誘因。約31%的首次置業受訪者亦表示，有意以物業作為投資用途。與首次置業受訪者相比，現有業主對市場持較大信心；62%現有業主計劃在未來兩年內購置新物業，而超過60%的首置人士則會根據個人或家庭需要（如結婚或迎接新成員），在未來兩年或以上決定是否置業。

滙豐香港區財富管理及個人銀行業務零售產品主管麥信翎表示，由於供款年期通常達20至30年，因此按揭對於許多客戶而言是一個重要的承諾，而物業更是關鍵資產。這項調查旨在了解客戶對樓市的看法，從而協助他們進行財務規劃。調查於今年9月首次減息後，以及特區政府宣布放寬按揭措施前進行，結果亦與近期市況一致，而11月初宣布的第二輪減息預計亦進一步刺激樓市。

今年施政報告中，行政長官李家超宣布撤銷所有調控樓市措施後，11月錄得超過6200宗樓宇買賣交易，較第三季平均增加約80%。在選擇按揭服務時，受訪者則越趨重視批核速度，僅次於傳統因素（如利率及回贈等）。滙豐香港區財富管理及個人銀行按揭業務主管徐凱廉表示，滙豐按揭服務的領先地位均反映於調查結果當中。這顯示了該行致力於提升客戶體驗的承諾，除提供靈活的按揭還款計劃，及多種按揭貸款產品

外，亦不斷優化按揭申請流程，確保在兩周內完成信貸審核。此外，該行提供實用及便捷的網上工具，包括物業估價及置業預算評估等，讓客戶更有信心踏上置業之路。

滙豐報告重點

- 六分之一受訪者考慮在未來5年內置業，參考政府統計處今年年中發表的人口及住戶統計，這數字相當於超過30萬戶
- 按特區政府的房屋供應目標，未來10年將有13.2萬個私營房屋單位推出市場，特區政府亦會推出12.3萬個公營房屋單位（不包括綠置居單位），反映調查中未來5年有意置業人士，超過未來10年的潛在新樓供應水平
- 2021至2023年間，一手及二手住宅單位的成交數量則介乎43002至74297宗之間
- 潛在買家中，三分之二為現有業主，其餘三分之一為首次置業人士
- 考慮購入第二個單位的受訪者中，72%視投資和被动收入為主要誘因；約31%的首次置業受訪者亦表示，有意以物業作為投資用途

大公報記者整理

受惠人口流入 明年樓價望升半成

【大公報訊】滙豐環球研究發表報告，本港地產股基本因素緩慢好轉，當中最睇好新地(00016)、嘉里(00683)及太古(00019)。報告又指出，寫字樓及零售市道疲弱下，地產股目前仍充滿挑戰，但明年受惠減息周期，加上之前冷卻樓市措施亦移除後，令10月份樓市交投按年增74%，遠比預期為佳。

報告預料，樓市回穩有助改善地產股盈利及派息，估計樓價明年有5%升幅，尤其受惠人口淨流入。至於零售市場營運商，由於零售市道仍弱，料業主將下調租金。寫字樓方面，租金料進一步下滑，因空置率仍高，但相信股價已反映上述不利因素。該行認為，目前

可留意下半年股價已回升的地產股，其中新地受惠樓市好轉，嘉里則得益豪宅盈利復甦，還有太古則受惠向股東回購等措施，因此維持上述股份「買入」評級，目標價分別為116元、19.6元和74.9元。

摩通：地產股首選信置太地

摩根大通報告則指，今年為止本港住宅租金上升6%，但樓價則下跌6%，注意到現時有更多的報道和地產經紀宣稱「供平過租」，但該行認為，假設現狀維持不變，至少在目前租樓仍然普遍比買樓好。摩通指出，很多人可能會將租金回報率（3.5%）與按揭利率（3.625%）進行比

較，但如果同時考慮其他成本（如管理費和稅），最新的平均淨收益率僅為3%。更複雜的方法是考慮資金的時間價值，即計算30年的淨現值。在此基礎上，如果假設樓價和租金不變，合乎邏輯的做法仍然是租樓。若樓價可能每年上升逾1%，才應買樓。

該行認為，長遠買樓自住可能是較好的選擇，但由於該行預測未來6個月樓價將下跌3%至5%，因此認為現在仍未到「逢低買入」的時候，並指信置(00083)及太古地產(01972)是其近期地產股首選。但如果美國國債孳息率下跌，則領展(00823)及恒基地產(00012)表現會跑贏大市。

順豐獲批分拆順豐基礎設施上市

【大公報訊】順豐控股(06936)宣布，聯交所已確認公司可在深交所進行順豐基礎設施REIT的建議分拆，公司可在3年內進行分拆上市，基金份額將被投資者認購。

招股章程所披露，順豐有意分拆的相關資產包括：靠近廣東省深圳市寶安區深圳寶安機場的順豐華南物流綜合體項目、位於湖北省武漢市東西湖區的順豐豐泰產業園（武漢）項目，以及位於安徽省合肥市蜀山區的順豐豐泰產業園（合肥）項目，3個項目皆由公司的間接全資子公司擁有。

擬深交所上市

據了解，預計建議分拆將透過由南方基金管理股份有限公司（作為公募基金管理人）設立順豐基礎設施REIT（作為一個公募基礎設施證券投資基金）的方式進行，並於深圳證券交易所上市，其基金份額將由其投資者認購。

而聯交所亦已批准豁免公司嚴格遵守根據香港《上市規則》向股東提供保證配額之規定。順豐董事會認為建議分拆及豁免屬公平合理，並符合集團及股東整體利益，董事會已決議不會根據建議分拆向股東提供保證配額。

這次已非順豐首次分拆旗下資產以REIT形式上市，2021年順豐便曾分拆順豐房託(02191)於香港上市，當時順豐香港首隻物流REIT，基金持有3項物流物業，分別位於青洲，以及內地佛山和蕪湖，而這次的分拆則選擇深圳證券交易所，目前深圳證券交易所也有多隻REIT上市，包括博時蛇口產園REIT(180101)、華夏合肥高新REIT(180102)、華夏越秀高速REIT(180202)也屬基礎設施基金。



▲順豐豐泰產業園（合肥）一項有意分拆的資產。 網上圖片