

減息周期利好住宅 輸入人才帶動住屋需求

戴德梁行料下季小陽春 明年樓價升5%

業界看好

受惠本港銀行9月開始減息及10月施政報告全面放寬按揭，住宅氣氛明顯回暖，戴德梁行料第四季住宅買賣可達1.58萬宗，按季大幅急升54%，樓價則按季微漲1%。

展望明年，若減息步伐持續，明年首季有望小陽春重臨，全年樓價看升5%。

大公報記者 林惠芳

戴德梁行對2025年樓市預測

住宅	甲級寫字樓	一線街舖	大額非住宅物業
成交量看升5%至8%；樓價反彈約5%	租金預料跌7%至9%，租戶成本可控，租賃活動向好	核心區一線街舖租金看升3%至5%	學生公寓成焦點，大額非住宅物業投資總額看升10%至300億元




▲戴德梁行料明年住宅買賣及樓價齊升。左起為執行董事及香港資本市場部主管高偉雄、蕭亮輝、鄧淑賢、黎劍明。

戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢指，一、二手住宅買賣登記於11月錄6298宗，按月升34%，第四季料共1.58萬宗，全年有5.38萬宗，較2023年增加25%。若息率持續向下，經濟企穩，加上外來人才帶動住屋需求，料明年住宅買賣可達5.6萬至5.8萬宗，按年升5%至8%。

樓價方面，戴德梁行香港估價及顧問服務部高級董事黎劍明表示，該行追蹤的中小型住宅單位售價指數，截至12月初錄得約1%的按季升幅，以上車屋表現較優，沙田第一城呎價按季反彈逾一成，鯽魚涌太古及薄扶林貝沙灣較「慢熱」，樓價分別按季微升0.7%及0.5%，整體樓價今年跌幅收窄至6.8%。該行相信，若中價樓租金回報升至3.5厘，樓價有望見底，配合減息利好因素，料農曆新年後小陽春重現，明年樓價看升5%，不排除上半年已達標。

投資者回流 攻新界細價盤

鄧淑賢解釋，外來人才對中小型單位租賃需求大，租金節節上漲，疊加減息效應，投資者重投市場，集中500萬元以下新界區屋苑，租金回報4厘以上。雖然新盤貼市推出，或削弱同區二手，但減息周期啟動後，新盤折讓幅度已收窄，對二手市場的衝擊有望逐漸放緩。

商舖方面，特區政府積極推動盛事經濟，訪港旅客持續增長，吸引各類品牌落戶核心區。戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，第四季市場上繼續錄得本地和內地品牌的租賃活動，核心區整體一線街舖空置率回落至7.6%，其中銅鑼灣繼2019年第三季以來、事隔逾5年重現0%空置率，

反映品牌紛紛趁租金回調而落戶傳統遊客區。中環、尖沙咀和旺角空置率則按季保持平穩，分別維持在8.6%、9.4%和8.4%水平。

租金方面，旺角、尖沙咀、中環及銅鑼灣一線街舖租金於第四季續升0.6%至1.3%，今年累漲3%至7%，以中環和尖沙咀的6.7%較為顯著。

提振消費 核心區舖租料漲5%

蕭亮輝說，中央一系列刺激經濟和消費的措施會持續惠及香港零售業，預期明年首季零售業總銷售額按年回升3%至5%，全年各核心區一線街舖租金有望錄得3%至5%增長。

甲級寫字樓租賃需求亦見改善，今年首11月有逾102萬方呎正吸納量，11月待租率19.2%，按季微跌0.1個百分點，料明年首季相若。第四季新租賃活動以銀行及金融業為主，佔整體約三分之一，教育行業（佔12%）的需求也明顯上升，例如香港科技大學及香港大學分別在九龍東宏利金融中心和金利豐國際中心租用逾萬方呎寫字樓，反映特區政府推動教育產業，料大專院校租用寫字樓作行政或教育用途需求持續。

然而，甲廈庫存供應仍多，明年新供應達350萬方呎，部分業主積極減租留客，今年甲廈租金累跌5.9%，港島南區及港島東區租金分別跌逾一成，該行預測明年租金續受壓，跌幅約7%至9%。蕭亮輝表示，整體甲廈租金較2019年高峰挫逾四成，隨着租金跌至極低水平，租戶的成本可控，若明年經濟持續復甦，IPO帶動相關行業對寫字樓的租賃需求，料甲廈租賃活動持續向好。

皇璧售3238萬創新低 14年貶值25%

【大公報訊】上車盤造價回升，甚至錄得短炒獲利個案，惟新界豪宅未見受惠。逾十年前開售、不乏名人業主的荃灣單幢豪宅皇璧，項目一個高層複式戶以3238萬元易手，創屋苑新低價，一手原業主持貨14年賬面蝕近1100萬元。據資料，皇璧高層D室四房複式戶，實用面積2432方呎，享青馬橋海景，僅以3238萬元項目新低價易手，實用呎價13314元。據悉，原業主為內地客，於2010年以4335萬元一筆過購入，毋須按揭，單位一直放租，去年開始放售，索價5300萬元，現劈價逾2000萬元才獲承接，持貨14年賬蝕1097萬元，蝕幅25.3%料為該廈歷來最大宗。

兆山苑短炒9個月賺72萬

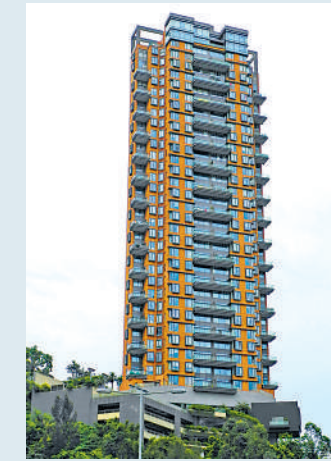
反觀，新界再錄持貨不足1年賺錢成交。中原地產資深分區營業經理劉俊雄表示，屯門居民兆山苑D座中層6室兩房戶，實用面積546方呎，附全新裝修，原業主於2024年3月以298萬元連地價買入，上月底以390萬元放盤，短短10天即減至370萬元賣出，實用呎價6777元，持貨9個月賬面獲利72萬元或24.2%。

另一邊廂，鯽魚涌太古城錄得損手，中原地產分區營業經理莊劍嵐表示，成交是恆星閣中層E室套三房，實用面積748方呎，原業主2018年11月以1608萬元買入，2021年曾以1700萬元放盤，但當時賣樓意欲不大，直至今年6月積極放售，減至1200萬元沽出，實用呎價16043元，持貨6年賬蝕408萬元或25.4%。

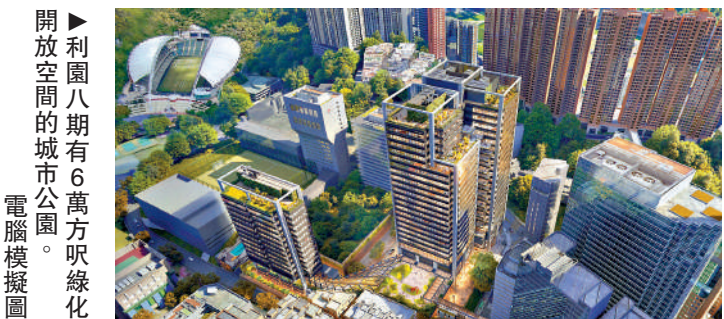
香港置業首席聯席董事余迅力表示，北角豪宅雲景台高層G室，實用面積1065方呎，三房兩廳，望維港景，以1800萬元連車位易手，實用呎價16901元，原業主持貨6年，賬面虧損550萬元或23.4%。

銀主盤亦趕出，美聯物業區域聯席董事黃錦瀚透露，沙田愉田苑B座極低層5室銀主盤，實用面積466方呎，剛以363萬元連地價賣出，單位原業主去年3月以445萬元購入，不足2年跌價82萬元或18.4%。

此外，美聯物業高級分區營業經理鍾家豪指出，荃灣荃景花園8座高層H室，實用面積551方呎，成交價533萬元，原業主於2022年5月以710萬元購入，持貨逾2年半，賬面蝕177萬元，單位貶值25%。



▲荃灣單幢豪宅皇璧過往有不少名人業主，有傅樂壇天后王菲亦持有項目複式戶。



希慎華懋銅鑼灣商廈命名利園八期

【大公報訊】由希慎興業（00014）夥華懋合作發展的銅鑼灣加路連山道商業項目，正式命名為「利園八期」。希慎興業執行董事及首席營運總監呂幹威表示，該項目具多項亮點，包括設有6萬方呎綠化開放空間的城市公園，透過全新的行人通道系統加強連接性和可步行性；於能源消耗、可再生能源、廢物管理和水資源

管理等多方面，採取措施提升資源效率等。

華懋集團執行董事兼行政總裁張利民稱，雙方的互動夥伴關係，建基於對可持續發展，及香港長期繁榮的共同信念，也達最高的綠色建築標準。利園八期是該財團於2021年斥197.78億元投得，總樓面逾100萬方呎，預計於2026年第二季落成。

永倫放售灣仔全幢商廈 估值22億

【大公報訊】部分家族投資集團最近陸續放售物業，其中永倫集團以公開邀約方式出售灣仔全幢商廈永倫立方，明年3月18日截止，估值約22億元，較其購入價低約23%。

月收租料500萬

永倫立方位於軒尼詩道318號，樓高24層，商舖8層，寫字樓16層。該廈地盤面積約7651方呎，總建築面積約12.87萬方呎，每層建築面積約2998至7338方呎。

第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠先生表示，永倫立方最新估值為22億元，預計每月租金收入約500萬元。商舖樓層的租戶包括多間知名食府，租金收入穩定，能為買家提供即時回報。另今次是連命名權一同出售，適合作為大型集團總部及長線收租投資之選。

資料顯示，該廈前身為東亞銀行灣仔大廈，於1978年落成，永泰地產等於千禧年初購入並作大規模改裝，永倫集團於2018年初斥約28.488億元購入。換言之，現估值較逾6年半前購入價

低近6.5億元。

除上述物業外，永倫集團月前已先後放售鑽石山宏景花園一籃子商舖及車位，及長沙灣青山道412至420號永倫大廈，意向價分別約3.8億及7億元。

另同樣持有不少工商舖物業的大同輝集團，早前放售中環皇后大道中尚至醫療大樓，意向價約11億元；又放售持有逾16年的灣仔軒尼詩道71至85號及駱克道72至86號熙華大廈地下A1號地舖及其外牆，估值約7億元。



▲永倫立方位於灣仔軒尼詩道318號，樓高24層。

朗天峰共594伙 擬明年首季賣

【大公報訊】嘉里建設（00683）早前收購萊蒙國際（03688）所持朗天峰項目的權益後，現計劃於明年首季推售，昨日正式命名為朗天峰。

朗天峰位於十八鄉路，共有兩幢住宅大廈，提供594個單位，實用面積由245至851方呎，間隔由一房至三房，其中逾九成是一房至兩房戶，預計關鍵日期為2025年底。嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，該盤示範單位及售樓說明書正在積極籌備，希望農曆新年前後可開盤。

連方7伙提價

其他新盤方面，現已為現樓的長沙灣連方I，發展商萬科香港上調18至26樓7個A室單位的售價，加幅1.5%至1.6%，最新定價由645.1萬至692.6萬元。萬科香港董事總經理周銘禧另表示，將推售該盤6個頂層連天台及複式連天台單位，實用面積由411至547方呎，間隔由一房至三房。

另一方面，恒基地產（00012）收購並申請強拍的大角咀福澤街24至30號永發大樓舊樓，剛獲土地審裁處批出強拍令，強拍底價為2.86億元。

該舊樓的地盤面積約5600方呎，現為一幢6層高商住物業，重建商住樓面約5.04萬方呎。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE KITCHEN ONE ROAST GOOSE

Notice is hereby given that WU KAI WING of SHOP NO(S).G-3/07-09, G/F, MOSTOWN STREET, MA ON SHAN, SHA TIN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of KITCHEN ONE ROAST GOOSE situated at SHOP NO(S).G-3/07-09, G/F, MOSTOWN STREET, MA ON SHAN, SHA TIN, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sz Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.

Date: 10 December, 2024

申請酒牌續期公告 大壹燒鴨

現特通告：胡啟榮其地址為新界沙田馬鞍山新港城中心大街G-3/07-09號舖，現向酒牌局申請位於新界沙田馬鞍山新港城中心大街G-3/07-09號舖大壹燒鴨酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓四樓酒牌局秘書處。

日期：2024年12月10日

申請新酒牌公告 神燈海鮮酒家（佐敦）

現特通告：區錦源其地址為九龍油麻地長樂街14-20號18廣場2樓，現向酒牌局申請位於九龍油麻地長樂街14-20號18廣場2樓神燈海鮮酒家（佐敦）的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年12月10日

申請新酒牌公告 老二花廳

現特通告：張伊雯其地址為九龍黑布街74-76號，白布街2-24號及染布街5號藝興大廈地下4號舖及閣樓2,3及4號舖，現向酒牌局申請位於九龍黑布街74-76號，白布街2-24號及染布街5號藝興大廈地下4號舖及閣樓2,3及4號舖老二花廳的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年12月10日

湯耀宗表示，期望朗天峰於農曆新年前後開盤。



招租告示 柯士甸跨境巴士總站車位招租

財政司司長法團下稱「法團」現就香港現有的跨境巴士營辦商申請租用位於九龍柯士甸道8號之柯士甸跨境巴士總站（下稱「總站」）的車位。總站具體位置如附圖所示。

2. 通過是次公開招租，總站內之3個巴士車位（1、2及3號）下稱「車位」將以月租方式出租，租約生效期為2025年2月18日起，租期不超過十八（18）個月。有意承租的跨境巴士營辦商須在申請表上列明其擬租的車位編號、租期及租金；申請數量可以是任何一個或多個車位。截止申請日期為2024年12月20日（星期五），逾期申請恕不接受。車位分配將按照擬付租金高低決定，價高者會先獲分配車位。如第一輪分配後有剩餘車位，將分配予出價第二及第三高的申請者，如此類推，直至完成所有分配。如分配中出現擬付租金金額相同的情況，則會通過抽籤方式決定分配。

3. 申請人必須為香港現有的跨境巴士營辦商並提供有效的證明文件。

4. 有意申請者可於2024年12月10日至2024年12月19日辦公時間內（09:30-17:00）聯絡劉小姐（電話：2317 7900）索取申請表格。

5. 為釋疑起見，謹此說明：本公司現為總站的管理、營運及維修保養合約的承辦商，並獲運輸署署長授權出租總站車位。獲批准租用車位之申請者須與法團簽訂正式短期租約。

粵港汽車運輸聯營有限公司



揚州潤揚南路橋樑頂升改造完美收官

近日，隨着最後一塊人行道地板鋪裝完成，標誌着由中鐵十五局集團有限公司承建的潤揚南路橋樑頂升段完美收官。本次橋樑頂升工程實現了老橋面和新橋面的「無縫對接」，實現了開發西路以北地面交通提前開放的節點目標，為潤揚南路快速化改造工程按期完工奠定了堅實基礎。

潤揚南路快速化改造工程高架橋採用雙向六車道，設計速度為80公里/小時；地面輔道採用雙向四車道，設計速度為50公里/小時。主線高架橋全長2,495m，包含老橋頂升段（上跨開發西路）長度279m、現澆預應力箱梁長度2,216m、鋼箱梁頂升段（上跨G40滬陝高速）長度112m，橋樑標準寬度25.66m；地面輔道寬度44-62m。同步實施河道治理、市政管網、交安監控、海綿城市等配套工程。

本次橋樑頂升作為潤揚南路快速化改造工程的重要節點，施工難度大、技術要求高。橋樑頂升施工主要包括頂升基礎處理、橋樑頂升改造、墩柱拆除改造、防撞護欄拆除改造、開發西路路口升級改造等內容。本次頂升總面積5,120m²，頂升最大高度3.377m，頂升總重量13,800噸，為目前揚州市頂升重量最大的橋樑頂升工程。

據悉，潤揚快速路是揚州市中心城區「五橫七縱」快速路網的重要「一縱」，建成後將進一步擴大西區的快速路網，成為南部揚子津科教園與主城溝通的重要通道，對促進產城融合、緩解區域交通壓力、保障市民安全出行具有重要意義。

文：齊海良（特刊）