



# 新盤今季成交料4700宗 環比倍增

## 靠10月撈起一手市場 本月主力賣貨尾

銷情理想

本季最後一個月無全新盤開售，未能承接開季的勇態，12月上半月一手成交暫錄300宗，較11月同期的約510宗萎縮41%，料下半月主力靠貨尾撐場，全月成交或不足800宗。

不過，由於10月新盤熱銷，預計第四季一手成交有力挑戰逾4700宗，涉及成交金額目前已突破500億元，分別較第三季勁升1倍及逾80%。

大公報記者 梁穎賢

本年最後一季開局勇猛，受施政報告全面放寬按揭及銀行減息刺激，一手成交報復式反彈，10月共有5個全新盤開賣，連同其他貨尾累銷2960伙，吸金約345億元，價量同創7個月新高。當中最進取的新地(00016)，月內連珠炮式推盤，多達12個新盤錄得成交，該月獨領風騷的啟德天璽·天創造多項紀錄，四輪價單發售單位均鋪銷清袋，屬近年罕見可連續賣四輪而又售罄的新盤，連同招標售出的單位，全期於該月共沽逾850伙或93%，吸金約97億元，售出伙數及吸金額均為10月份最標青新盤，帶挈集團於該月售逾1150伙，吸金138億元成為大贏家。

### 大手客傳半億掃黃竹坑盤5伙

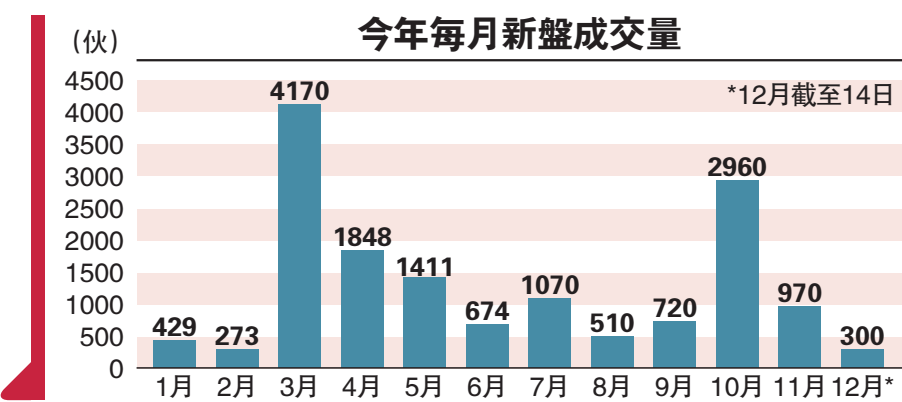
惟新盤市場熾熱情況維持短暫，後勁不繼。11月共有4個全新盤開售，其中以宏安地產(01243)北角炮台山101 KINGS ROAD是月內最標青新盤，首輪公開發售157伙，即日售出98伙或62.4%，項目全月售104伙，是唯一成交量達3位數的新盤。11月份一手成交不足1000宗，僅約970宗，銷售金額約137億元，按月各下挫67%及60%。

來到全年最後一個月，由於市況轉靜，兼且12月為傳統淡季，發展商無心戀戰進入收爐狀態，全新盤於上半月芳蹤杳然，全靠貨尾撐場。綜合市場消息及一手成交錄冊，本月上半月售300伙，估計涉資約25億元，較11月同期大幅萎縮。不過，本月內有一大特色，大手客再次出沒，其中市傳昨日有一組大手客掃入長實(01113)黃竹坑Blue Coast II共5伙，涉資逾半億元，平均呎價約2.2萬元；以及一組豪客數日前擲近1.5億元掃啟德三盤共26伙。

### 凱和山明發售 單日3200人參觀

下半月一手市場主力仍靠貨尾，其中劈價重啟銷售的踴躍地產屯門凱和山，明晚(16日)發售70伙，現樓單位參觀反應熱烈，首周六即錄參觀人次逾3200人，單位內人頭湧湧。

代理表示，市場寄望凱和山將成為12月份新盤成交領頭羊，料全月一手交投近800伙。按此推算，第四季一手成交於火爆的10月帶挈下，料可挑戰逾4700宗水平，較第三季的2300伙大增1倍；成交金額季內暫已超越500億元，較第三季全季的277億元增加80%。



### 第四季每月一手市場表現

地點	10月	11月	12月上半月
天璽·天	<p>新盤</p> <p>啟德天璽·天、元朗尚柏、長沙灣瑜悅、黃竹坑Blue Coast II、啟德柏蔚森II</p> <p>連其他貨尾銷情</p> <p>2960伙</p> <p>銷售金額</p> <p>345億元</p>	<p>新盤</p> <p>啟德維港·雙鑽、北角101 KINGS ROAD、洪水橋滙都II、啟德DOUBLE COAST I</p> <p>連其他貨尾銷情</p> <p>970伙</p> <p>銷售金額</p> <p>137億元</p>	<p>新盤</p> <p>洪水橋滙都系列、屯門NOVO LAND 3B、啟德DOUBLE COAST I等</p> <p>連其他貨尾銷情</p> <p>300伙</p> <p>銷售金額</p> <p>25億元</p>

## 十大屋苑租務回升 上月錄270宗

踏入傳統租務淡季，租賃交投乏善足陳。綜合美聯分行資料，統計十大屋苑11月於市場的租務個案，合共錄270宗，較10月的268宗微升0.7%。

### 第一城佔42宗稱冠

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨着租務旺季完結，加上租息跌吸引用家由租轉買，令近月十大屋苑租務比起暑假期間明顯回落，由7月及8月各有超過400宗，降至9月至11月每月不足300宗水平；但值得留意，十大屋苑租務個案經過連續兩個月的下跌後，11月已止跌回穩，期內共錄270宗，較10月多2宗。

十大屋苑租務成交各有升跌，當中宗數升幅最多的是將軍澳新都城，按月大升約35.3%至23宗；鴨脷洲海怡半島亦增加約33.3%至32宗。

沙田第一城租務則增加約27.3%至42宗，以宗數計更是11月份十大屋苑之中最高；天水圍嘉湖山莊及鯉魚涌太古城11月租賃成交分別上升約7.1%及約2.8%。

反觀，鯉魚涌康怡花園及東涌映灣園租務個案，按月分別下跌約27.3%及約27%；紅磡黃埔花園與觀塘麗港城亦分別跌約14.3%及約11.1%，黃埔花園月內錄12宗租務個案，為十大屋苑之中最少；至於荔枝角美孚新邨則維持19宗，按月持平。



▲沙田第一城11月錄得42宗租務成交，為十大屋苑之中最多。

## 陳浩濂：研優化私募基金稅務寬減

【大公報訊】由香港有限夥基金協會主辦的第四屆維港論壇在港舉行。財經事務及庫務局副局長陳浩濂在致辭中表示，特區政府向業界展開諮詢，包括拓寬免稅制度下「基金」的定義、增加基金及單一家族辦公室享有稅務寬減的合資格交易種類、優化私募基金分發附帶權益的稅務寬減安排。

陳浩濂並指出，香港有限夥基金制度推出4年來，註冊總量超過1000家，廣受業界歡迎及採用，已迅速成為支持私募基金及創投基金發展的重要基石，相信隨着政策的持續優化，香港資產及財富管理行業將迎來更大發展機遇，有限夥基金制度亦將進入高質量發展的新階段。

談及耐心資本，香港立法會議員邱達根表示，產業引導基金的健康發展，必須遵循市場化投資條件，同時應放眼整個國際市場。邱達根並指出，不應以基金的實

際投資回報作為判斷產業引導基金表現的唯一指標，並提出創科領域「耐心資本」的重要性，以新加坡政府國有投資公司淡馬錫數十年不公布財務報表的做法為例，對於港投公司5年內不公開投資回報的決定表示完全認同。

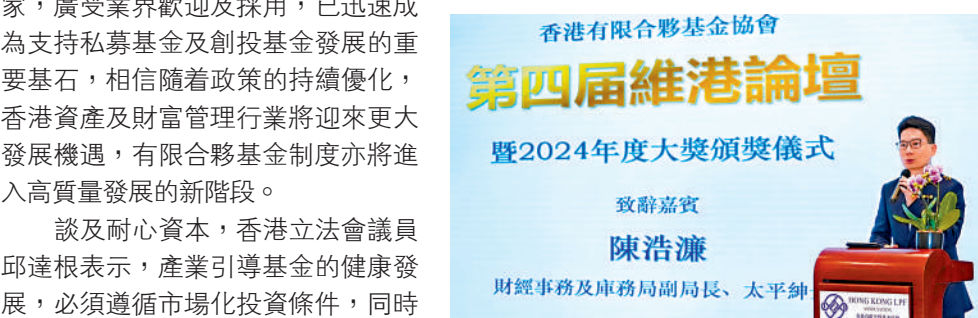
全國政協委員、香港立法會議員、交銀國際控股董事兼執行董事譚岳衡指出，香港正同時打造國際金融中心和國際創新科技中心，創科產業引導基金

應當始終強調其金融本質，作為完善香港目前股權投資基金體系的重要方式之一，彌補香港金融體系的不足，進而鞏固香港國際金融中心地位。

### 譚岳衡：三招推動創科引導基金

譚岳衡表示，創科產業引導基金在該過程中運作的首要出發點，應落腳於如何鞏固及提升香港國際金融中心地位，同時將圍繞創科主體具體落實政策目標，從而兼顧打造國際創新科技中心的使命。

譚岳衡認為，應通過三個方面推動香港創科產業引導基金健康發展，包括學習內地成功經驗及挫折教訓；充分利用業界優秀的管理機構在該領域的既有優勢及經驗，開展多層次的合作；創科產業引導基金需通過圍繞創科主體進行投資，應積極尋求與香港高校及科研機構等合作，嫁接相關科研資源。



▲陳浩濂指出，香港有限夥基金制度推出4年來，註冊總量超過1000家。

## 全球電動車上月賣183萬輛 中國高佔七成 銷售破紀錄

【大公報訊】市場研究公司Rho Motion數據顯示，新能源車愈來愈受歡迎，11月全球電動車銷量按年升32.3%至183萬輛，創歷史新高，並連續七個月增長。值得注意的是，中國持續領先全球電動車市場，銷量升五成至127萬輛，再次刷新紀錄，並佔全球銷量達七成。分析指出，中國電動車取得佳績，主因是政策支持與完善的供應鏈，證明多年前政府和業界「押注」新能源車的決定十分明智。

### 比亞迪今年料超福特和本田

談到中國電動車，則不得不談領頭羊比亞迪(01211)，今年銷量表現非常搶眼，預計將超越福特和本田，躋身全球車商前列。更重要的是，中國製造的電動車因成本優勢而在全球市場具備強大競爭力，給歐美等傳統車企帶來壓力，也迫使他們重新思考供應鏈策略，調整產品定位來應對挑戰。

數據顯示，美國和加拿大電動車的銷量也呈現穩健增長，11月錄得17萬輛，按年上升16.8%；同期歐洲電動車銷量為28萬輛，較去年

同期略有下降；世界其他地區的電動車銷量則按年基本持平。

Rho Motion數據經理Charles Lester表示，中國電動車銷售符合預期，料是政府激勵措施進一步推動了電動車的銷售。過去幾個月，中國電動車的滲透率一直保持在50%左右。

對於西方國家電動車發展不如理想，分析指新能源車所需的研發及成本高企，電池研發、生產設備、人員訓練等需要大量的資本投入，但西方國家經濟欠佳，加上在新能源車的技術不及中國，令愈來愈多消費者考慮購買性價比更高的中國車。因此，面對中國新能源車來勢洶洶，歐美只好以關稅來阻礙中國汽車進入，惟此非長遠之計。



▲比亞迪今年銷量非常理想。

## 《黑神話：悟空》拉動 中國研發遊戲外銷破頂

【大公報訊】有「電子遊戲界奧斯卡」之稱的TGA本週揭曉2024年票選結果，國產3A大作《黑神話：悟空》榮獲「最佳動作遊戲」和「玩家之聲」兩個獎項，實現中國遊戲在TGA舞台上零的突破。從產業角度來衡量，《黑神話：悟空》對於中國遊戲業的帶動更為明顯，今年中國主機遊戲銷售收入按年大增55%；中國自主研发遊戲的海外銷售收入按年升13.39%，創出歷史新高。

TGA的最大獎項——「年度遊戲」頒給了《宇宙機器人》，由於該遊戲對於PS手柄反饋功能的出色適配，被玩家戲稱為「手柄說明書遊戲」。但顯然《宇宙機器人》的成績並不能服眾，在

TGA公布這一結果後，其在中國B站的官方賬號4個小時內「掉粉」約4萬名。

從投票機制看，TGA的評選權重之中，玩家投票只佔10%，媒體評審團佔比90%。不過，有一個獎項完全由玩家決定，就是《黑神話：悟空》今次拿到的「玩家之聲」。而稍早前公布的「金搖桿」獎評選中，《黑神話：悟空》獲得「年度遊戲」和「最佳視覺設計」兩項大獎。金搖桿獎是英國著名的遊戲產業大獎，投票階段由玩家決定。

數據分析公司VG Insights統計顯示，截至12月13日，《黑神話：悟空》在Steam平台上的銷量已經增至2250萬份，該遊戲的總收入已逾11億美元。另據華泰證券發布研報預測，《黑神話：

悟空》的全年銷量有望達3000萬至4000萬份。該遊戲在全球範圍內獲得玩家群體的支持可見一斑。

與此同時，國產遊戲產業的發展亦如火如荼。據《2024年中國遊戲產業報告》顯示，今年中國遊戲市場實際銷售收入按年增長7.53%，達3257.83億元人民幣；遊戲用戶達6.74億人，按年增長0.94%，兩者均創歷史新高。

得益於現象級單品出現，中國主機遊戲市場規模明顯擴張。2024年中國主機遊戲市場實際銷售收入44.88億元人民幣，按年增長55.13%。中國自主研发遊戲海外市場銷售收入185.57億美元，按年增13.39%，連續五年超過千億元人民幣。

### 今年每月全球電動車銷量

