

樓市回暖 私宅售價指數連升兩個月

業界料明年上半年見底 2025年反彈5%

後市樂觀

特區政府在10月施政報告全面放寬樓按及本港銀行9月重新進入減息周期，樓價終見回暖。差餉物業估價署最新公布的11月份私人住宅售價指數報290.9點，按月微升0.07%，連升兩個月。不過，成交量較多及影響指數較深的兩類中小型單位，按月錄得零升幅。業界認為，樓價將在明年上半年見底，全年樓價反彈5%。

大公報記者 樓向陽

差餉物業估價署編製的私人住宅售價指數在今年5至9月連跌5個月後，因施政報告提出全面放寬樓按及容許買樓納入投資移民計劃而再度轉好，10月份指數反彈近0.9%，11月份指數最新報290.9點，按月再升0.07%，兩個月累漲0.94%。不過，升幅仍然不及特區政府於今年2月底全面撤辣為樓市帶來的上升動力，當時3月至4月的累積升幅近2.4%。

另外，實用面積753方呎以下的A類及B類中小型單位，11月份售價指數表現按月分別持平於308.9點及284.8點；至於面積753方呎以上的C、D及E類3類中至超大型單位，11月份按月分別上升0.62%、0.04%及0.30%。

統計今年首11月表現，私人住宅售價指數累跌6.55%，跌幅接近去年7%水平。其中實用面積小於431方呎細單位A類單位，今年累跌近8.3%跑輸大市。

新盤暢旺 銷售大增五成

會豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，今年銀行減息、特區政府撤辣、放寬按揭及吸引人才政策等利好因素下，一手住宅市場成交復旺，發展商已賣出超過1.56萬個單位，按年大升逾五成，反映買家入市信心增加。同時，差估署樓價指數接連反彈，隨著新盤庫存減少，支持樓價向上，預料明年樓市

將持續回暖。

萊坊高級董事大中華區研究及諮詢部主管王兆麒預料，樓價短期內於谷底徘徊，隨着息口及貨尾量逐漸回落，樓價會在明年上半年見底，下半年有機會開始回升，全年升幅約達5%。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，美國候任總統特朗普是一個主要的不確定因素。儘管未來利率將會放緩，發展商和買家目前可能會採取觀望態度，預計樓價走勢要到農曆新年後才有更清晰方向。

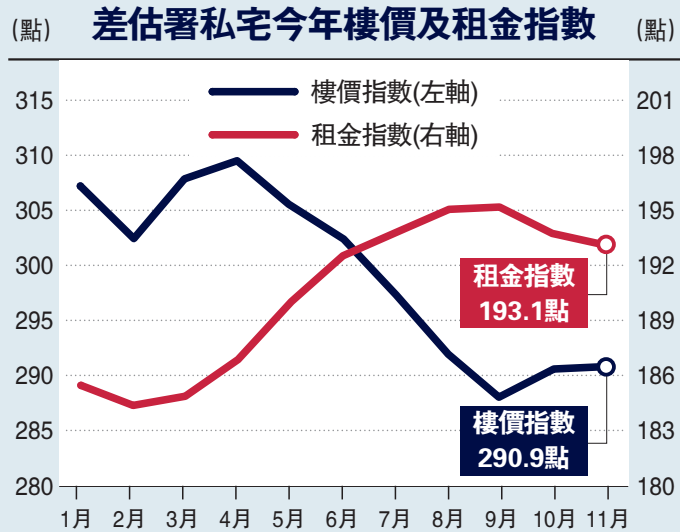
高力香港研究部主管李婉茵表示，今年樓市成交量正逐步回穩，然而一手住宅供應量依然處於高位，而且特朗普明年上任後的對華政策，或對內地及香港的經濟復甦帶來一定變數，預期相關政策對樓市的影響將在明年下半年逐步顯現。而且銀行目前在審批新按揭時仍謹慎，獲批的按揭仍低於過去5年的平均水平，反映銀行對未來經濟和借貸人還款能力的信心或不足。因此，李婉茵對明年樓市走勢持審慎態度。

租金指數回軟 再跌0.36%

此外，差估署私人住宅租金指數11月份報193.1點，按月再跌0.36%，連跌兩個月累挫1.08%；其中A類單位的租金跌幅較大，兩個月累跌1.3%。



▲多項政策刺激下，本港私人住宅樓價連升兩個月。



CCL今年累跌6.8% 短期料反覆爭持

【大公報訊】本港樓價在低位徘徊，反映二手住宅樓價的中原城市領先指數CCL最新報137.15點，按周跌0.73%，回落至8周新低，跌幅為12周最急，今年暫累挫6.83%，並較2021年8月歷史高位191.34點低28.32%。中原地產研究部指，指數短期內呈反覆爭持格局。

其他CCL分類指數按周表現方面，大型單位指數報141.82點，跌0.61%；中小型單位指數報136.21點，挫0.75%；大型屋苑指數報137.21點，跌0.76%。

新界西樓價按周逆市場0.3%

四大分區二手樓價三跌一升，港島指

數報136.34點，跌1.26%；九龍指數報132.23點，跌1.14%，創逾8年新低；新界東指數報148.86點，下滑0.71%；只有新界西樓價指數升0.3%，報128.79點。該7項分類指數中，今年暫錄跌幅最大的是新界西及大型單位，分別累跌7.71%及7.48%，跑輸大市。

元朗盤三房賣622萬 六年貶值41%

【大公報訊】二手疲弱，新界西屋苑見大幅蝕讓。元朗Park YOHO第1A期一個三房單位，原業主持貨6年賬面蝕431萬元離場，期內貶值40.9%。

中原地產分行經理林頌宜表示，Park YOHO第1A期9B座高層A室，實用面積644方呎，三房間隔，近日原業主下調叫價18萬元，即獲換樓客以622萬元承接，實用呎價9658元。原業主於2018年底斥約1053萬元一手買入，持貨6年，賬

面損手431萬元。

中原地產區域營業經理王勤學透露，元朗朗城匯1座低層B室兩房戶，實用面積494方呎，原叫價700萬元，最終以610萬元沽出，實用呎價12348元。原業主於2018年底以711.79萬元一手買入，持貨6年賬蝕101.79萬元。

愉景新城五年跌價150萬

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪透

露，荃灣愉景新城9座高層B室，實用面積477方呎，原業主約10日前叫價630萬元放盤，早前外遊，期內有準買家認購，遂於前晚趕回港，議價後以572.8萬元成交，實用呎價12008元。原業主2019年斥723萬元買入，持貨約5年，現賬面蝕約150.2萬元或20.8%。

消息透露，啟德嘉匯9座高層E室三房單位，剛以1250萬元售出，原業主持貨約7年，賬面虧損近290萬元。

責任編輯：陳少文

特刊



《你不知道的大熊貓》科普講堂順利舉辦

在中旅集團支持及元朗區議員協助下，日前，成都大熊貓繁育研究基地專家團隊於元朗天水圍佛教茂峰法師紀念中學的禮堂舉辦了一場別開生面的《你不知道的大熊貓》科普講堂，活動吸引了約650名師生參與，認真聽取了專家有關國寶熊貓的科普知識。

活動相關負責人表示，生態安全是總體國家安全觀的組成部分。通過舉辦此次國寶大熊貓延伸課堂活動，相信可以開闊香港青少年視野，擴充課外見識，學習更多的生態環保科普知識，同時，幫助青少年理解總體國家安全觀，領會生態安全重要性。



▲賓主合影留念。

發揚龍岩精神 再創發展新篇

香港龍岩同鄉會成立四十周年慶典順利舉行

香港龍岩同鄉會成立四十周年慶典於日前舉辦，出席典禮的主禮嘉賓有全國政協常委、香港福建社團聯合會榮譽主席吳良好，全國政協常委、中國和平統一促進會會長姚志勝，龍岩市新羅區區長邱偉勳，政制及內地事務局副局長胡健民，中央政府駐港聯絡辦港島工作部協調處處長鄭斌，原龍岩市市委常委、宣傳部長杜喬元，十三屆全國人大代表章聯生，北京體育大學教育基金會副理事長張湘祥，龍岩市新羅區區委常委、統戰部部長蘇碧蓮，華閩投資集團有限公司總經理林偉，福建省港區政協委員聯誼會監事長陳榮旋，香港福建社團聯合會副主席劉達泉、蘇建豐，兩岸客家聯會會長江全孚，立法會議員郭偉強、梁文廣、郭玲麗、張欣宇等。

香港龍岩同鄉會會長郭志明致辭表示，歷經四十年的風雨兼程，同鄉會秉承創會宗旨，為家鄉的經濟建設、慈善事業、香港的繁榮穩定，都作出了積極的貢獻。他相信，香港龍岩同鄉會具備了榜樣與傳承的精神，未來一定會薪火傳承、繼往開來，會務蒸蒸日上。吳良好致辭表示，香港龍岩同鄉會自創會以來，在歷屆會長和全體理監事會同仁的共同努力下，始終秉持創會宗旨，堅定不移貫徹「一國兩制」方針，廣泛團結和聯繫在港鄉親，積極投身香港社會事務，以實際行動支持行政長官和特區政府依法施政，開展形式多樣的活動，已經成為緊密聯繫鄉誼、促進香港與龍岩經濟文化交流的重要平台，為香港的長期繁榮穩定和家鄉的高質量發展作出了積極的貢獻。他相信，在香港龍岩同鄉會現任領導班子的帶領下，同鄉會成員團結一致，傳遞正能量，在新的歷史起點上定能為祖國作出新的貢獻。

龍岩市新羅區區長邱偉勳代表家鄉政府向香港龍岩同鄉會成立四十周年表示熱烈的祝賀，他表示，目前已有兩百餘

家的港資企業在家鄉投資興業，為家鄉的經濟發展提供了堅實的保障。兩地青年交往更緊密，越來越多的香港青年到閩西接受文化熏陶，赴港學習、就業。同鄉會每年亦會召集香港龍岩大學生聯誼，讓龍岩與香港的青年廣泛交流。他希望，在新的領導班子帶領下，香港龍岩同鄉會再接再厲，為香港繁榮穩定、為家鄉建設作出新的貢獻，發揚龍岩精神，傳播龍岩好聲音，共同繪就香港龍岩雙向奔赴彼此成就的美麗畫卷。香港龍岩同鄉會理事長林曼表示，同鄉會將繼續為家鄉的經濟發展、公益事業建設添磚加瓦，為維護香港繁榮穩定貢獻力量，為同鄉會在新時代的歷史潮流中共同發展、在新的征程上發揮積極作用。

大會還安排了捐贈證書，年度獎學金及優秀義工、社團工作者表彰及文藝表演，節目精彩紛呈，贏得了觀眾們的陣陣掌聲，大家在歡樂的氛圍共同慶祝香港龍岩同鄉會四十周年華誕。典禮還安排了新羅區招商局局長張翻翻作招商推介，令所有居港龍岩鄉親都對家鄉的發展充滿期待。



▲全場大合照。



▲香港龍岩同鄉會與家鄉政府交換紀念品。



▲香港龍岩同鄉會與家鄉政府交換紀念品。

潮總辦「2024施政報告」研討會

為更好了解和總結施政報告的意義和願景，日前，潮總舉辦了「2024施政報告」研討會，邀得房屋局局長何永賢、商務及經濟發展局副局長陳百里、勞工及福利局副局長何啟明共同探討和分享施政報告。

潮總監事會主席林建岳致辭表示，自施政報告發表以來，潮總透過會董會和四十六個屬會以及青年和婦女團體，從各個層面、各個領域對施政報告進行學習研討，積極探討了包括教育、房屋和土地、搶人才、留人才，培育本地人才和融入國家發展規劃等多方面的內容。舉辦「2024施政報告」研討會，目的是要讓大家更好了解和支支持行政長官第三份更貼近民情民意的施政

報告。他鼓勵大家積極參與施政報告的討論，並將好的建議和意見提出來，一起推動香港的發展。

何永賢表示，特區政府為年輕人提供了更多購買居屋的機會，並實施了一系列幫助年輕人的政策。特區政府正在加大力度推進簡約公屋的建設，以盡快幫助更多人解決住房問題。同時，利用大灣區的製造優勢，加速房屋建設，提高生產力。

陳百里表示，香港經濟基調穩健，出口貿易和旅遊業均表現理想。投資推廣署在招商引資方面取得佳績，吸引了全球投資者。特區政府將推出一系列措施，鞏固和提升香港作為國際金融中心、貿易中心、航運中心的

地位，並打造成國際高端人才集聚地。特區政府還將因地制宜發展新生產力，推動文化、體育、旅遊的共同發展，並積極促進大灣區合作。

何啟明表示，「2024施政報告」展示了特區政府「拚經濟謀發展，惠民生添幸福」的方針，提出多元化經濟發展方向，將創造就業和增長點。為應對人口老化和人才短缺，特區政府已採取措施吸引和留住人才。同時，重視勞工福利和權益保障，提出提高最低工資、加強保護、推動培訓等政策。他強調，施政報告的成功需全社會共同努力，呼籲來賓積極響應政府號召，參與香港建設。



▲研討會現場賓主合影留念。