

大公報社評

井水集

為動盪不安的世界注入確定性和正能量

你的一票，意義重大

國家主席習近平昨日在釜山同美國總統特朗普舉行會晤，確認兩國經貿團隊早前達成的共識。兩國元首同意加強在經貿、能源等領域合作，促進人文交流。兩國元首亦同意保持經常性交往，特朗普期待明年早些時候訪華，邀請習近平主席訪問美國。**中美元首會晤以及達成的重要成果，再次證明對話比對抗好，中美兩國可以相互成就、共同繁榮。這不僅為中美關係穩定發展作出新指引、注入新動力，也為當前動盪不安的世界注入確定性、穩定性。**

這是特朗普重返白宮以來，中美元首的首次會晤。習主席指出，兩國做夥伴、做朋友，這是歷史的啟示，也是現實的需要。面對風浪和挑戰，兩國元首作為掌舵人，應當把握好方向、駕馭住大局，讓中美關係這艘大船平穩前行。習主席強調，經貿應該成為中美關係的壓艙石和推進器，而不是絆腳石和衝突點。雙方應該算大賬，多看合作帶來的長遠利益，而不應陷入相互報復的惡性循環。雙方團隊可以繼續本着平等、尊重、互惠的原則談下去，不斷壓縮問題清單，拉長合作清單。

中美經貿團隊已經歷多輪談判，貿易休戰協議原定11月10日到期。但自8

月份中美馬德里磋商後，美方密集推出多項針對中方的措施，包括擴大針對中國科技公司的出口管制清單，對中國製造船舶徵收港口費，美方還威脅自11月1日起對中國商品加徵100%的關稅。面對美方挑釁，中方打出了一套快、準、狠的組合拳，尤其是完善對稀土等的出口管制，擊中了美方的軟肋。中美雙方日前在吉隆坡展開第五輪磋商，就彼此關切的許多問題達成共識。

中美元首會晤後，中國商務部公布了吉隆坡磋商的成果，主要是：美方對中國商品（包括港澳）加徵的24%對等關稅將繼續暫停一年；美方將暫停實施其9月29日公布的出口管制50%穿透性規則一年。中方將暫停實施10月9日公布的相關出口管制等措施一年；美方將暫停實施其對華海事、物流和造船業301調查措施一年。中方相應暫停實施針對美方的反制措施一年。此外，雙方還就擴大農產品貿易、相關企業個案處理等問題達成共識。

美國發起的對華貿易戰已持續七年，但如今形與勢已發生了根本改變。特別是今年以來，中方反制策略出現了明顯變化，從過去的「見招拆招」，到如今的「精準出擊」，以「四兩撥千

斤」之勢，充分展現中國在全球供應鏈上不可或缺的關鍵地位。在貿易方面，中國加快了出口市場的多元化布局，在整體貿易額持續上升的同時，對美出口持續下降，大幅消解了美國關稅大棒的打擊力。

貿易戰讓美國重新認識了中國，讓世界重新認識了中國，中國不僅是全球第二大經濟體，擁有最齊全的產業體系和龐大內需市場，更有強大的製造能力和創新能力。正如習主席指出，中國經濟是一片大海，規模、韌性、潛力都較大，有足夠的信心和能力應對各種風險挑戰。中國的信心源於實力，美國企圖以極限施壓方式迫使中國屈服，只能是適得其反。

中美元首會晤給世界吃下了「定心丸」，值得注意的，會晤期間的一些細節讓世界有了更多的解讀：特朗普一早到場迎接習主席；特朗普表示中國是偉大國家，習主席是受人尊敬的偉大領導人；會晤結束後，特朗普主動送習主席上車。以小見大，於細微處見真章。中國領導人的從容自信以及所受到的尊重，與其他國家領導人的表現與待遇成了鮮明的對比。這也進一步讓世界看到了中國的實力、定力與底氣所在。

信和集團主席黃永光昨日致函全體員工，呼籲大家在12月7日踴躍投票，並給集團1萬多員工每人放半天假。這是香港第一家企業為鼓勵員工投票而作出專門安排，相信會起到示範作用。

黃永光在信中解釋了大家要積極投票的原因。立法會在制定法例、審批政府撥款及監察政府工作擔當重要角色。選出的議員將對市民生活、家庭及工作息息相關的政策有舉足輕重的影響。每一位選民都要履行公民責任，推動良政善治。隨着香港經濟持續向好，同時在新範疇邁步向前，他期待新一屆立法會由愛國愛港、具領導才能、熱心服務市民的優秀人才組成，為香港創建更美好的未來。

「你的一票，意義重大」，信中的這句話，相信會打動每位市民的心弦。回想過去，反中亂港勢力利用選舉制度的漏洞登堂入室，並將立法會席位用作阻撓特區政府施政的工具，「拉布」、「流會」無所不用其極，導致大量涉及經濟和民生的議案

和撥款被拖遲，後果由全港市民承擔。特別是2019年修例風波期間，市民整日生活在惶恐之中，甚至連返工、上學、行街的權利都被剝奪，香港工商界也蒙受沉重損失。

香港國安法為香港撥亂反正，新選制標誌着「愛國者治港」原則的落實。第七屆立法會由愛國愛港人士組成，行政立法良性互動，立法會運作效率大為提高，為香港帶來新氣象，也進一步堅定各界對新選制的信心。

第八屆立法會選舉提名期自上周五展開以來，選舉氣氛不斷提升。一方面，短短一周已有106人報名參選；地區直選共20個議席，至今已有42人報名參選，真正是「區區有競爭」，個別區甚至6人爭2席。隨着更多人報名參選，競爭將更加激烈。

另一方面，社會對選舉的關注度越來越高。對市民來說，就是用好手中一票，將愛國愛港立場更加堅定、為港為民服務更加熱忱的人士送入立法會，一起建設更美好的香港。

樓市掀反價潮 元朗溱柏3房加幅一成

用家加快入市 業界:二手下月成交或升見4500宗

受惠減息

樓價止跌回升之際，本港銀行進一步減息，市場即時起哄，以今年頻錄短炒獲利的元朗區最熱鬧，昨日連錄多宗反價，其中溱柏有3房單位業主加價達82萬元、加幅達10%。買家憂遲買會貴加速入市，元朗YOHO Midtown有4房戶於減息後即獲用家以1068萬元承接，比樓上單位5個月前造價貴62萬元。業界分析，供平過租差距擴大，二手交投勢持續向好，11月二手住宅成交量有望升至4500宗水平，將創逾1年半新高。

大公報記者 林惠芳



▲元朗YOHO Midtown有4房單位於減息後即獲買家承接，造價比樓上單位5個月前貴62萬元。

◀港銀減息後，部分業主憧憬樓價攀升，即時反價。綜觀代理數據顯示，溱柏加幅最多。

地產業界看好樓市

新地副董事總經理	雷霆
會德豐地產副主席兼常務董事	黃光耀
中信泰富物業代理董事	李肇文
華懋集團銷售總監	封海倫
萬科香港董事總經理	周銘禧
高力估價及諮詢服務高級董事	梁鎮峰
萊坊大中華區研究及諮詢部主管	王兆麒
中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁	陳永傑
利嘉閣地產總裁	廖偉強
美聯集團行政總裁（住宅）	馬泰陽

市場氣氛好轉，減息周期展開，預計本季樓市價量齊升
減息降低供樓與融資成本，配合樓價連升、股市暢旺，推動用家與投資者入市
低利率環境支持樓市復甦，減輕借貸成本；租金連漲及高回報吸引內地資金流入樓市
減息降低按揭成本，加上股市上升，帶動樓市穩步進入升軌
減息增強置業信心，加快入市與換樓意欲；租金高企增加住宅投資吸引力
息率下調釋放資金需求，緩解發展商融資壓力，有助去庫存並重燃投資項目興趣
購買力尚未完全釋放，短期樓價於谷底徘徊，全年微升2-3%；明年有望回升5%
減息及中美元首會面刺激樓市，預計二手交投按季升40%，全年樓價升幅達5%
息率向下趨勢不變，加上中美貿易緩和，資金持續流入，進一步鞏固樓市旺勢
減息、港股造好、租金上升激發「租轉買」需求，形成樓市強勁支持

議息前入市 十大屋苑買賣升10%

【大公報訊】樓市氣氛好轉，加上市場普遍預期美國減息勢在必行，不少買家在聯儲局公布議息結果前「偷步」入市，帶動十大屋苑本月交投重上200宗水平，創近4個月新高，成交量按月增加逾10%。

綜合前線代理數據，十大屋苑本月暫錄200宗成交，較9月的181宗增加10.5%，為自今年6月錄得208宗以來，首次重返200宗以上。其中7個屋苑交投量上升，增幅介乎

7.7%至一倍。將軍澳新都城表現最為突出，本月暫錄18宗成交，較上月的9宗大幅上升一倍，創下自2024年10月以來的單月新高，平均實用呎價亦按月微升1.4%，至13328元。受收租客追捧的屋苑交投亦見活躍。沙田第一城本月暫錄28宗成交，為十大屋苑之冠，較上月增加約8%，惟平均實用呎價微跌3.8%，至12544元。東涌映灣園則價量齊升，暫錄20宗成交，平均實用呎價報9602

元，按月上升66.7%及1.7%。

豪宅交投持續回暖，據資料顯示，山頂和福道和福別墅雙號屋，實用面積2640方呎，連約1442呎庭園，8月遭銀行接管後，隨即委託測量師行推出標售，當時叫價2.4億元，最終劈價逾50%以1.15億元沽出，實呎43561元。據透露，原業主於2019年透過買殼方式以2.6億元購入此獨立屋，現成交價貶值1.45億元或56%。

會地啟德盤推115伙 呎價23634元貴首批5.7%

【大公報訊】會德豐地產趁市況回暖積極推盤，旗下啟德MIAMI QUAY II昨突擊公布首張價單，涉及115伙，折實平均呎價23634元，較3年前同系列首批調升5.7%，並首次提供現金回贈。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，首批115伙包括3個開放式、42個一房、44個兩房、26個三房，實用面積251至620方呎，發展商提供120日、180日及300日付款方式，全部照訂價，另有一籃子直減樓價折扣12%，折實591.5萬

至1741.26萬元，實用面積251至620方呎，折實呎價20665至28085元。全數單位可獲得「額外印花稅現金回贈」3%；指定單位若選用300日付款計劃，可獲提前成交最多9%回贈；另第5座26個A室三房單位可獲5%傢具優惠。銀碼最平為6座6樓M室，開放式戶型，實用面積256方呎，折實591.5萬元，折實呎價23105元；呎價最低為6座6樓F室，一房戶型，實用面積334方呎，折實690.2萬元，折實呎價20665元。

中原地產區域營業經理王勤學表示，港銀9月減息效應延續，元朗區10月累計錄得108宗二手買賣，按月增加35%。一如市場預期，銀行昨跟隨美國再減息，部分業主憧憬樓價進一步攀升，擔心賣平，遂即時反價。綜觀該行昨日接獲的放盤加價例子，以溱柏加幅最多，單位屬6座低層D室3房戶型，實用面積946方呎，原本叫價818萬元，業主知悉減息後，馬上反價至900萬元，加價82萬元，加幅達10%。

YOHO四房戶 五個月賣貴62萬

其次，元朗翹翠峰6座高層A室2房單位，實用面積580方呎，減息後即時加價50萬至630萬元，加幅8.6%；元朗尚悅13座低層G室2房戶，實用面積426方呎，業主加價20萬至458萬元，加幅4.6%；同區怡豐花園B座高層2室2房單立，實用面積329方呎，由398萬加至408萬元，加幅2.5%。

整體樓價明顯回升，買家擔心減息後遲買會貴，加快步伐入市。王勤學透露，銀行昨日宣布減息後，元朗區已知二手成交至少3宗，個別用家不惜高價入市，涉及YOHO Midtown第6座低層C室4房單位，實用面積940方呎，昨日以1068萬元賣出，實用呎價11362元。翻查資料，樓上高一層C室5月成交價為1006萬元，相隔5個月，今次低一層貴62萬元，升幅6.2%。同時，元朗世宙5座高層F室3房戶，實用面積645方呎，買家昨日輕微議價1.8%即以785萬元購入，實用呎價12171元。

部分業主封盤 再擬售價

部分業主選擇封盤。利嘉閣地產高級區域董事彭錦添表示，青衣盈翠半島第5座高層C室3房單位，實用面積670方呎，早前叫價1038萬元，屬市價，銀行昨宣布減息後，業主隨即向代理表示暫時封盤，要重新考慮售價並再作通知。

美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽指出，本港大型銀行進一步減息，租金持續向上激發「租轉買」需求及長線投資者入市等，對本港樓市形成強勁的支持，故「全面看好」港樓，相信11月將繼續價量齊升，料下月二手住宅成交量有望增至4500宗水平，將創19個月新高。