

投資全方位

金針集

香港經濟表現優於預期，增長動能持續加強，支持今年一手樓成交量增加約20000個，為有紀錄以來新高，年內消化逾4000個住宅樓盤貨尾單位，推動香港住宅樓價企業回升。事實上，信和置業（00083）等本地地產股升幅比恒生指數更大，預示明年整體樓市繼續穩步復甦。

受惠於內地經濟穩好、中美關稅戰紓緩、聯儲局減息及本地旅遊消費改善等利好因素，香港經濟增長穩健，今年首三季增長3.3%，預計全年經濟增長3.2%，相較2024年的2.5%增長，顯示香港經濟復甦動能進一步增強。其實，最近標普發表香港採購經理指數（PMI），由10月的51.2上升至11月52.9，指數呈現連續4個月上升，處於2023年3月以來最高水平，反映香港營商景氣持續好轉，企業投資信心增強，這為2026年經濟持續向好提供有利條件，對置業信心也起着重要支持作用。

住宅樓價中止連跌三年

根據差餉物業估價公布樓價指數，

貨尾庫存降

助樓市企穩回升



已連續5個月上升，今年首10個月樓價指數上升1.76%，而最新的中原地產二手樓價指數，年內累積升幅為4.3%，為去年中以來最高。換言之，今年全年香港住宅樓價將止跌回升，扭轉連續3年下跌走勢。事實上，多項因素支持下，香港住宅樓價呈現企穩回升。一是香港經濟基本面良好，機遇大於挑戰，內外企業人才落戶香港持續增加，帶動住宅物業新需求，成為整體地產市場止跌回穩的重要因素。

一手樓成交創紀錄新高

二是經濟大環境好轉，家庭住戶收入增加，整體置業能力提升。今年第二季香港家庭住戶每月入息中位數為3萬元，較去年的2.97萬元有所增加，加上整體樓價從歷史高位回落近三成，推動供樓佔家庭收入比重下降，有利住宅樓市回升。從今年首11個月一手樓成交量增加至18600多宗，較去年全年15800多宗，高出近20%，並且創出2013年一手

◀在經濟向好等多項利好因素下，香港住宅樓價扭轉連跌3年的走勢。



樓銷售新例以來紀錄新高。至於今年來一手樓成交額約1900億元，超過去年全年，為2021年來最多，可見樓市購買力異常強勁，紛紛入市抄底，看好香港樓市及經濟前景。

年內消化逾4000伙貨尾

三是置業信心增強，樓盤貨尾庫存量逐步消化，有利地產商新樓盤售價逐步提升，改變今年初減價促銷的賣樓策略。根據美聯物業資料，截至今年11月

底，樓盤貨尾量為約18900個，已連續下跌10個月，降至近兩年半最少，而這亦較今年1月時的23000多個單位，減少約18%，即貨尾大減逾4200多個單位，以目前樓盤貨尾貨減少速度，明年上半年尾量可進一步降至16000個或以下水平，有利住宅樓市穩步復甦。

其實，目前香港金融、創科發展勢頭強勁，正在形成雙引擎拉動增長的作用，再加上明年聯儲局進一步降息的機會不低，支持經濟保持穩中向好的勢態，相信住宅樓市最壞時期已經過去，有利樓價繼續企穩回升，目前市場普遍預期明年住宅樓價可續升5%至10%。事實上，近期投資界名人頻頻入市購買住宅物業的例子，包括鷹君集團主席羅嘉瑞家族、袁天凡夫婦及施永青等，釋放出樓市觸底信號。此外，今年本地地產股表現不俗，追貼恒生指數升幅，個別股份如信和置業股價在年內升幅32.5%，跑贏恒生指數28.7%的升幅。由於本地地產股往往走在住宅樓市的前頭，對後市表現具有一定啟示性。

當前整體住宅樓市氣氛改善，置業意欲明顯提升，這是對香港住宅樓市以至經濟前景投下信心票。

心水股	華潤電力（00836）	工商銀行（01398）	中國平安（02318）
-----	-------------	-------------	-------------

維持慢牛形態

步向二萬六關

頭牌手記 沈金
本周港股只有兩個半交易天，恒指二升一跌，收報25818點，較上周升128點。全周成交4194億元，平均每日1398億元，相當平淡。12月的倒數只剩下3個交易天，12月股市是升是跌，仍然未能確定，這是頗為罕見的狀況。11月底恒指收25858點，現時所差只40點而已。下周3個交易天若然能升，則12月就是上升月；倘若下跌，這個月就成為「負數」。所以，下周的升降，依然懸念多多，引人入勝。從本周的表現看，我對12月最終能由負轉正，還是蠻有信心的，雖然本月成交額處低水平，但不表示好淡角力戰已經收兵，估計下周二的期指結算日，依然會火力全開，好淡鬥個你死我活。綜合分析以及從本周的角

力終局觀察，我仍相信好友的實力會比淡友勝一籌，特別是近期每日上落都相當輕微，說明大家都在保留實力，以求終極一戰，鑒於對明年港股普遍持正面態度，預料這種「慢牛」形態應可在最後3個交易天保持。恒指正一步一個印的向26000點心理大關推進，如果在大除夕的交易天能叩開26000點的大門，以迎接2026年的到來，應是最美好的「巧妙安排」，能否達標，要靠好友的努力。路已明確，就看大家是否堅定地走下去。

明年部署「穩健 + 進取」

對2026年的投資部署，我會以穩健和進取相結合，分散投資，始終不可或忘，特別要提醒，就是不要將雞蛋放在同一籃子裏。高息優質股無疑是首選。為此，我會揀一個股息股組

合，供大家參考。由於科技股多數無息派或只派很低息。在這個高息股組合中就不入圍了。我會另外揀一個科技股組合，供進取的朋友參考。

我的高息股組合包括：內銀股的工行(01398)、建行(00939)；內險股的中國平安(02318)；電訊股的中移動(00941)和中電信(00728)；本地銀行股的滙控(00005)和中銀香港(02388)；電力股的華潤電力(00836)；綜合企業股的中信股份(00267)、上海實業(00363)，一共10隻，其周息率多在5至6厘水平，在銀行利率仍低的當下，這樣的周息率當然是高息範疇了。上述10股，均為歷史悠久而歷經考驗的優質股。企業作風明明，派息穩定並有望逐年增長，雖無「驚喜」，但足夠「穩陣」，保本之外還有高息可收，亦於願足矣！

受惠資本市場改革

平保龍頭優勢顯著

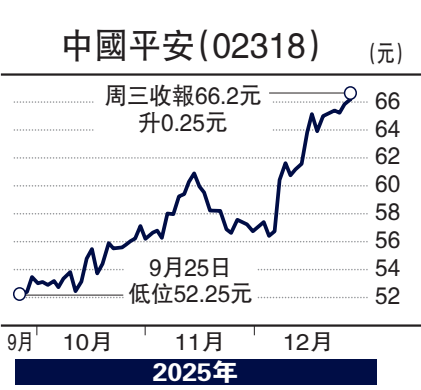
財語陸 陳永陸
在2025年中國資本市場深化改革的持續推動下，中國平安（02318）作為綜合金融龍頭，正從保險業供給側結構性改革中獲取顯著紅利。今年我多次在本專欄推介平保，例如4月時低位36元、6月時44元，及9月至10月時的50多元，近日終於創成了今年高位，回報高達五成至接近九成，證明平保基本面得到了資金認可。

險資入市加碼

利投資回報

近期11月至12月，中國多個部門密集出台措施，包括人身險預定利率

動態調整、車險「報行合一」監管升級，以及險資作為耐心資本的長期投資引導，進一步強化行業降本增效與資產配置靈活性。這些政策不僅回應



經濟穩增長需求，還通過資產端差異化監管，鼓勵險資加大股市與創業投資參與，預計釋放逾30萬億元（人民幣，下同）保險資管增量資金，支持市場穩定與高質量發展。對平保而言，這意味着其逾6.4萬億元保險資金池將獲得更廣闊配置空間，轉化為業務擴張與投資回報的雙引擎。

政策層面，金融監管總局2025年規則制定計劃強調消費者權益保護與風險處置，推動非車險承保理賠服務改進，並強化中小險企救助機制。平保憑藉強大風控體系，已率先受益。

（作者為獨立股評人）

五招讓孩子養成儲蓄習慣

親子理財 關顯彬
不少父母認為要培養小孩的儲蓄習慣，是知易行難，也抱怨孩子總是不夠定力儲蓄。其實，孩子不喜歡儲蓄，可能是他們不明白儲蓄的意義，又或是家長沒有好好教導孩子訂立儲蓄目標和具體計劃，以致沒有動力儲蓄。

因此，我們首先要的是訂立一個儲蓄的目標及具體計劃，幫助他們從每個月的零用錢規劃出時間表，估計大約花多少時間可達到夢想，以建立他們的理財目標及投資觀念。以下是培養孩子的儲蓄習慣的五個方法：

一、與孩子列出想買或做的東西，再一起訂立屬於他們（而不是父母）的儲蓄目標。每個目標都要有「具體」的金額及預計達成日期，例如下個月購買價值100元的機器人玩具。

二、引導孩子在他們的儲蓄目標中，分辨哪些是屬於短期、中期或長期的儲蓄目標。可以先從金額較小的短期儲蓄目標開始。孩子能成功達標，自然有成就感，有動力做更多的儲蓄。

三、讓孩子認識不同的儲蓄方法，例如錢罌、銀行儲蓄戶口等，並一起訂下儲蓄方法及計劃。

四、當孩子表現良好如定時儲蓄，家長可以給他們一些非物質性的獎勵，例如睡前讲故事時間、假日的戶外活動或興趣班等嘉許孩子。

五、儲蓄必須持之以恆。家長不妨利用一個類似強積金的觀念，轉換成可以培養孩子儲蓄習慣的方法。例如，當孩子願意放1元入錢罌，家長亦會為他配對多放入1元。如此類推，可加快達標速度。不過這做法只

是在起點，當他得到的零用錢多了或已經養成習慣時就可以取消。

持之以恆

體會積少成多

也許剛開始時，孩子並不知道將錢放進錢罌的行為是儲蓄，但大多數小朋友天生喜歡收集物件，而通過這行為，可幫孩子養成一種良好習慣。只要持之以恆，就能體會積少成多的不變定理了。而且用自己儲蓄去買自己喜歡的東西會特別開心。

當孩子的儲蓄金額達到一個可觀的數目，而他們到了小學階段時，家長可以為他們開立銀行戶口、了解櫃員機存款及提款的流程，並且和他們一起了解銀行定期發放的定期定額投資回報等。久而久之，這樣孩子可以親身感受「複利」的效果，也是激勵孩子長久儲蓄的方法。

港具條件參與海灣經濟

財經縱橫 凌昆
中央提出了要搞海灣經濟，並要加強有關規劃。廣東按此在「十五五」計劃中提出依託「六灣區一半島」來優化海洋經濟發展，核心在處理好港口群、產業群和城市群，安排分工以免同質發展。有專家則建議制訂「三層級」體系：廣深港等綜合性城市群、珠汕湛等特色城市群和具潛力的小城鎮等。由於香港要積極對接國家「十五五」規劃和融入大灣區，在海灣經濟上也要更主動配合廣東的有關策略，並全面部署。

首先要對海灣經濟作科學客觀的構思。上述「三層級」建議過於着重陸上，乃沿海經濟帶規劃，故另提議以海洋為基礎的「三層級」：（一）近岸約20米水深內灘塗及潮汐漲退區等。（二）200米內近海的經濟專屬區。（三）遠深海區（包括南海）。以上頭兩區可依託沿岸帶開發，第三區則要依託海島或人工島。同時也不宜只着眼廣東一省，要有「大海灣」概念，實行廣東、廣西、海南及港澳五區聯動整體規劃。廣東實力最強，應起牽頭作用，拉動全體共規劃共行動共享成果。

海洋開發必須由產業及相關重點項目起頭，由此配置到港口城鎮作為基地落實發展。以下列舉一些基本產業，香港可按自身能力及優勢選擇部署，並由此制定具體開發計劃。產業為：（一）海底礦藏，包括可燃冰及熱泉及海水冶

煉。（二）海底田園，養殖及種植海藻等。（三）海上養殖，包括食用及非食用產品。前者是各種海鮮，後者則有藥用及可供提取物質等產品。（四）海洋能源，此項範圍廣闊，除水上風光能源及浮動核電站之外，還有波浪、洋流、潮汐、溫差及鹽差發電等多種模式，且大多為可再生綠色能源。還可配套開發各種海上產業。（五）旅遊，這包括郵輪、水上活動及海島遊等。（六）居住，在近岸區可建設上城或流動式住宅等，供旅遊及長住所用。

漁農與旅遊具相當基礎

香港漁農工商及旅遊企業眾多，必可在上述領域有所作為。如本港一直有海水養殖業，漁農處亦在推動其現代化，但小漁戶難承擔投入，故政府應資助協作和吸引大企業進入。此外本院校科研實力雄厚，當局應組織海洋開發研究力量，作為高科技海洋產業基礎。為此須建立科研基地，鶴咀已有的須擴大，還應在西面大小鴉洲設立基地，以研究珠江口獨特情況，當然還可因應需要設立其他基地。最後，還可與鄰近內地島嶼建立海島經濟協作區，為科研、旅遊及其他海洋產業開發作依託。為此可考慮大小鴉洲與萬山群島、南丫島與擔杆群島，和長洲與外伶仃島等的配套。無疑，這需要當局與本地單位及內地部門密切協商，為把握機遇此事宜提上議程及早推動。

股神投資哲學

耐心比時機更重要

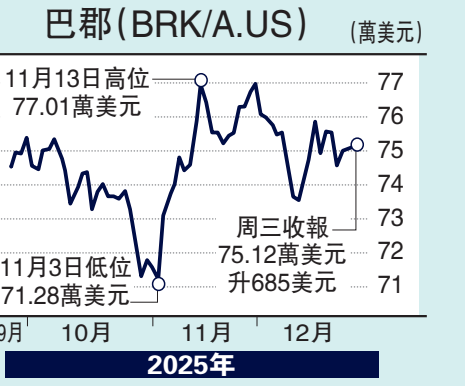
慧眼看股市 馮文慧
「股神」巴菲特旗下投資旗艦巴郡（BRK.US）近日引起市場關注，因為95歲的股神巴菲特今年底將卸任巴郡行政總裁（CEO），由葛瑞格·阿貝爾（Greg Abel）接任。之後巴菲特仍會繼續擔任巴郡主席。

時間與複利

讓財富滾大

巴郡股價自5月宣布交棒以來，走勢不算突出，市場認為是「巴菲特溢價」正在消退所影響。但事實上，此股年初至今升約11%；3年則升約67%；過去5年更累積上了1.25倍。其實，巴菲特一直以來的投資成功關鍵，在於堅守「耐心」與「紀律」。他曾說：「人生就像滾雪球，你只要找到濕的雪和很長的坡道，雪球就會愈滾愈大。」而他的95%的財富，是在他60歲之後累積的。這正可說明，透過選擇優質資產並長期持有，利用「時間」與「複利」，可以將財富好像雪球愈滾愈大。

巴菲特的交棒，或許象徵一個時代的過渡，但其投資哲學從未過時，耐



心比時機更重要，這源自對優質資產的堅守；巨額現金儲備是為未來機會有所準備；即使市場狂熱，只投資自己真正理解的業務。對投資者而言，市場永遠不乏投資題材，無論是科技巨頭轉型，或是傳統產業升級，關鍵在於企業是否擁有競爭優勢與成長韌性。巴菲特退居幕後，但「滾雪球」的投資智慧仍在繼續。在這個講求「速食」的投資世代，或許更需要像股神一樣的耐心：讓「時間」與「複利」成為財富及投資市場上最忠實的盟友。

（作者為富途證券高級分析師、證監會持牌人士、並沒持有上述股份）