加息預期上升 新盤低開吸走客源

港二手樓價連跌六周 累挫2.2%

確認調整

股市大瀉拖累本港樓市持續沉淪，樓價頹勢未止。反映本港樓價走勢的中原領先指數CCL最新報157.56，連跌6周共2.26%，8大指數齊跌，屬近2年以來首見，正式確認樓價調整，CCL全年升幅收窄至9.33%。若不利因素持續，指數將下試155點，重返今年4月底水平。儘管樓市表現稍為失色，專家對後市仍然樂觀。

大公報記者 梁穎賢

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL最新報157.56點，按周跌0.66%，創近6個月低位。美國9月中加息，多個新盤低價推售，二手持續受壓，CCL連跌6周共2.26%，追平上一次2024年6月到7月間連跌6周的紀錄。當周8大指數齊跌，為2025年2月中後首見，正式確認樓價調整，但並非轉勢大跌。

CCL已較今年8月中的162.16點高位回落2.84%，受到港股下挫，12月加息預期升溫等不利因素影響，料年底前指數進一步下試155點，即重返今年4月底時的水平，現僅相差2.56點或1.62%。

楊明儀指出，自2025年5月拆息回落，樓價轉勢見底回升，再加上去年本地銀行兩次減息刺激，CCL較去年5月H按息再度低於封頂息當周的135.16點低位累升16.57%，惟仍較2021年8月191.34點歷史高位跌17.65%。周四港股失守23000點關口，對本地二手樓價的影響將於12月上旬公布的CCL才能反映。

港島區年內累升11.6%

其餘7大指數亦難逃一跌。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報158.44點，按周跌0.74%。CCL（中小型單位）報157.23點，按周跌0.71%。CCL Mass及CCL（中小型單位）齊跌6周，分別累跌2.74%及2.41%，同創今年5月初後27周（逾6個月）低位。CCL（大型單位）報159.23點，按周跌0.43%，為今年7月底後16周（近4個月）低位。

分區指數方面。新界東CCL Mass報173.05點，按周跌2.58%。新界西CCL Mass報144.07點，按周跌0.44%。九龍CCL Mass報156.08點，按周跌0.44%。港島CCL Mass報156.47點，按周微跌0.07%。

經歷新一波調整，8大指數升幅收窄，全年累積升幅由九龍區升7.84%至港島區升11.64%不等。

專家：高位整固 非轉勢

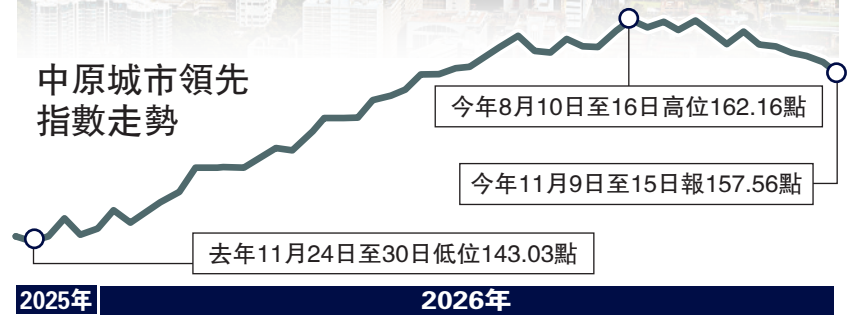
樓市暫乍現微震，本港主流大行普遍對後市走勢樂觀。星展香港執行董事兼經濟研究部香港房地產分析師丘卓文表示，本港住宅市場處於復甦時期，庫存逐步減少，加上專才來港帶動需求，對租務市場有支持。針對加息，他預計美國今年及明年上半年各加息一次，每次加息25點子，加幅可接受，香港最優惠利率將由現時約5厘加至約5.25厘，對於供款影響為低至中單位數，影響不大。展望明年樓價有5至8%升幅，樓市上升周期至少維持多1至2年。

物業板塊方面，花旗指出樓市正由復甦轉向重新定價階段，未來十年長遠供應減少，發展商在2027年將有空間優先考慮價格而非銷量。大華繼顯則認為大單位及高端物業表現領先，明年細單位因供應增加及息口因素將面臨較大壓力。



中原城市領先指數走勢

◀本港二手樓價連跌6周，令年內升幅收窄至不足一成。中新社



NOVO LAND兩房沽580萬 四年貶9.7%

【大公報訊】樓市瀰漫不安情緒，樓價跌幅擴闊，買家趁機「鋤價」撈貨。屯門新地標NOVO LAND，最新錄得1伙兩房蝕沽580萬元，持貨4年賬面蒸發62萬或近10%。

中原地產屯門分行資深分區營業經理陳智生表示，最近樓價升勢放緩，不少用家趁機入市。NOVO LAND本月暫錄得5宗二手買賣成交，最新1A期1座高層L室，實用面積424方呎，兩房間隔。業主今年5月以670萬元放盤，當時仍有租客居住，上月約滿交吉，近日獲買家議價後以580萬元成交，被鋤價90萬元，呎價13679元。原業主2022年以642.2萬元一手購入，持貨約4年，賬面蝕62.2萬元，單位期內貶值約9.7%。

中原地產大埔高級資深分區營業經理招權峰表示，富・盈門1座低層C室，實用面積646方呎，兩房間隔，開價約828萬元，經議價後以750萬元沽出，呎價約11610元。原業主2022年以800萬元購入上址，持貨約4年，賬面蝕50萬元離場或貶值6.3%。

滿名山滿庭持貨9年蝕205萬

中原地產分區營業經理霍志豪表示，屯門滿名山滿庭2座中層B室，實用面積976平方呎，三房套連工人套房間隔，以1086萬元轉售，呎價約11127元。新買家為外區客人，一直在市場上物色心水度假屋，睇樓接近6個月，最終睇中居住環境極佳，遂決定購入單位自用。據了解，原業主2017年以1291萬元一手買入，持貨9年，賬面蝕讓205萬元或貶值約15.9%。

恒地錦田過渡房屋申建私宅 涉416伙

【大公報訊】元朗屯馬綫錦上路站一帶發展漸見雛形，恒地（00012）亦開始為附近兩幅正作過渡性房屋的土地籌謀發展機會，有意提高發展密度，共提供約2500至3000個單位。其中規模較小的東匯路項目率先向城規會申請將密度提升至3倍住宅地積比率，以興建2幢住宅大廈，提供416個中小型單位。

該地位於東匯路與錦匯路交界，鄰近錦上路站，土地原為綜合發展用途，只可作低密度發展，地積比率為0.4倍，樓高限為3層。數年前更因政府急需土地建過渡性房屋，將此地無償借出，並建成由新社聯負責營運的恒莆新苑，預料營運至2029年。

擬建兩廈 可作人才公寓

恒地今次連政府地在內申請改劃的地盤面積約7.71萬方呎，擬將地積比率提升至3倍，即密度增約6.5倍，擬在1層地庫停車場之上建2幢17層高住宅大廈，即高度增近4.7倍；可建樓面約23.14萬方呎，提供416個面積約431至753方呎中小型單位，料可容納1207人居住，更可作人才公寓，滿足在北都區工作人士的住屋需求。另項目提供約8073方呎住客會所，及建1座污水處理站。項目預計最快2035年落成。

至於恒地位於附近江夏圍的項目，現正由博愛醫院負責營運的過渡性房屋博愛江夏圍村，該公司正籌備相關發展大綱，短期內會向城規會申請土地改劃。該地現主要規劃為住宅（丁類）用途，地積比只0.2倍及樓高限2層。

據了解，恒地將申請的土地面積逾50萬方呎，住宅地積比擬增至2.3倍，擬建32幢高達18層高分層住宅，及18幢3層高洋房，料提供逾2000至約2500個單位；另逾5萬方呎零售商業、社福設施及公共交通交匯處等樓面。項目料最快2038年落成。

責任編輯：楊勇寧 美術編輯：曾兆宇

資訊

新總邀陳子達分享新時代香港海關職能擔當

新界總商會日前邀請海關關長陳子達擔任主講嘉賓，詳細介紹新一代口岸科技設施、多項惠商通關措施，以及香港在國際海關舞台擔當的角色與前景。

陳子達表示，依據基本法，香港保持單獨關稅區及自由港地位，只對酒類、煙草、碳氫油類及甲醇四類應課稅品徵稅，稅制公平，不設貿易壁壘。海關持續推進「貿易單一窗口」，其第三階段首批服務於2026年5月啟用，整合貿易文件與申報流程，壓低業界合規成本，是香港維持全球最自由經濟體地位的重要支撐；在「一國兩制」下保留口岸，亦是維持單獨關稅區的關鍵。

他介紹，新皇崗口岸採用立體聯檢新模式，跨境巴士旅客一次落車、一次上車，簡化過關流程。口岸引入多項創科設備，包括主動式毫米波偵查系統、行李CT掃描配合AI辨識、「慧盾」大數據系統，以科技提升查緝效率、優化旅客體驗。執法方面，未申報超額香煙定額罰款已提高至5000港元，另加應繳稅款五倍，嚴重個案可予檢控；海關同時搭建專屬海關雲，保障貿易與執法數據安全。

他續指，在惠商措施上，香港AEO認證企業可享優先清關，現已與19個境外海關互認。海關與內地緊密協作，透過「空陸鮮活產品專屬快線」，讓海外鮮貨經港珠澳大橋直送大灣區；並與廣州海關簽署備忘錄，開通「穗港進境水果空運中轉專線」，提升海外水果經港轉運內地效率。國際層面，香港海關擔任世界海關組織亞太區副主席並成功連任，將持續加強區內協作，共同應對環球挑戰。陳子達表示，海關未來會雙線並進：一方面嚴守邊境防線，另一方面持續優化營商通關環境，鞏固香港貿易、物流及航運中心地位，服務國家發展大局。

出席活動的該會首長包括榮譽會長袁武、會長張德熙、事務委員會主席彭志宏、會務委員會主席周駿達，副會長梁鐵夫、李國強、區宇凡、張永德、洪為民、周錦威、蔡卓軒、盧官佃，副主席黃志源、黃凱斌、鄧兆堃、黃碧青，會務顧問王基源、周華焯，法律顧問譚健業、黃志剛，會計顧問黃龍德，西醫顧問蔡添成、陸慧妍，中醫顧問彭祥喜等首長、董事及嘉賓約80人。



▲會議賓主大合照。

2027上半年香港新郵票登場 郵品訂購現已開放

資料由客戶提供

2027上半年將推出新面額通用郵票及五套特別郵票，香港郵政「2027年郵品訂購服務（1月至6月）」現已接受訂購。明年1至6月，香港郵政將發行香港通用郵票（新面額）與五套特別及紀念郵票，系列郵票主題豐富多元、設計匠心獨具、風格各異，勢必成為集郵愛好者與市民大眾的收藏佳品。香港郵政將發行六款新面額的通用郵票，新郵票沿用「2025年香港通用郵票」設計風格，以香港地標為創作題材，涵蓋啟德體育園、香港夜景、香港國際機場三跑道系統、獅子山、山頂凌霄閣及沙羅洞，從不同視角展現這座城市蓬勃活力與深厚文化底蘊。

中國自古以十二生肖紀年，生肖文化可謂源遠流長，是中華傳統文化的重要部分。2027年為丁未羊年，香港郵政將發行賀歲生肖郵票第五輯的第四套郵票。整套郵票包含四枚郵票及兩張郵票小型張，展示羊的不同姿態；羊身與背景更融入多款花卉和喜慶圖案，共迎新歲。香港郵政亦將同步發行以「駿馬吉羊」為題的十二生肖金銀郵票小型張，為大眾送上溫馨的節日問候，祝願來年諸事吉利順遂。生肖郵票上的駿馬和吉羊分別以銀箔和22K金箔燙壓，璀璨奪目，盡顯氣派。此外，香港郵政將發行全新賀歲生肖郵票系列的第一款—「珠光油墨壓印生肖郵票—龍、蛇、馬、羊」，整體設計經典優雅、精緻細膩。這套郵票以甲辰瑞龍、乙巳靈蛇、丙午駿馬和丁未吉羊為題，活用珠光油墨印刷與壓印技術，呈現溫潤柔和的珍珠光澤，映襯生肖動物的姿態，為新春佳節增添喜氣。

北部都會區是香港未來發展的新引擎，將為香港注入新經濟動力，推動香港發展成國際創科中心。香港郵政將以「北部都會區」為主題發行一套四枚郵票，以「四大區域」高端專業服務和物流樞紐、創新科技地帶、口岸商貿及產業區，以及藍綠康樂旅遊生態圈為主軸，介紹北部都會區的願景和未來發展。

每年4月15日的「全民國家安全教育日」旨在普及國安意識，深化國民身分認同。2024年8月開幕的香港首個「國家安全展覽廳」，更全面介紹了總體國家安全觀相關資訊。香港郵政將發行以「國家安全教育」為題的紀念郵票，傳遞國家安全訊息，讓公眾在集郵過程中體會守護國家與香港繁榮穩定的重要意義。



▲顧客由即日起可於香港郵政網上購物平台「郵購網」（shopthrupost.hongkongpost.hk）預訂以上各款郵品。凡於11月23日或之前預訂，可獲贈精美禮品及獎賞積分。

繼2003年發行「香港公共房屋的發展」特別郵票後，香港郵政將以「香港公共房屋的發展II」為題發行一套四枚特別郵票。這套郵票生動展示如何透過多元的幸福概念，創造更舒適的居住環境與公共空間，從而提升公共房屋居民的福祉。

遠足是有益健康的活動，鍛鍊體魄之餘，更可舒展身心。香港郵政分別於2016年、2019年及2025年發行以鳳凰徑、麥理浩徑及衛奕信徑為主題的特別郵票。香港郵政將發行「香港行山徑系列第四號：港島徑」特別郵票作為系列的壓軸篇，藉此加深市民對這條城市遠足徑的認識，亦同時展現其獨特風貌。

灣區碳足跡互認協議簽署 助企業低碳出海

香港中華廠商聯合會（下稱「廠商會」）旗下CMA檢定中心，日前於土耳其舉行的第31屆聯合國氣候變化大會（COP31）中國角活動，與廣東省低碳發展促進會、澳門國際碳排放交易所簽署《關於共同推進粵港澳大灣區碳足跡標識互認合作的框架協議》，目標逐步實現粵港澳三地碳標籤互認，鞏固香港綠色專業樞紐地位，依托檢測認證與國際接軌的優勢，賦能灣區企業低碳「出海」。

有關協議是落實國家「雙碳」戰略、《粵港澳大灣區發展規劃綱要》綠色低碳部署的重要舉措。三方將設立粵港澳大灣區碳足跡工作協調小組，統一碳足跡核算規則、評價方法與核查標準，搭建三地評價機構跨區互認機制。企業經CMA檢定中心一次核查，即可同時取得廣東碳標籤及香港產品碳足跡標籤，免除重複驗證，大幅削減認證時間與成本。

廠商會會長盧金榮表示，全球減碳趨勢下，海外市場綠色合規門檻持續提升，出口企業需要可靠的碳排放核查能力維持供應鏈競爭力。香港在碳審計、法規諮詢、檢測認證方面積澱深厚，可擔當「內聯外通」角色，推動區內碳標準對接國際，將灣區綠色轉型成果轉化為企業出海競爭力。

廠商會副會長兼CMA檢定中心主席駱百強指出，本次合作是粵港澳在碳標準協調、綠色供應鏈互通的重大突破。CMA早於2015年推出本港首個產品碳足跡標籤，持續深耕碳管理；近年探索區塊鏈碳應用，2026年更承接自然資產指數獨立驗證，把業務由碳核算拓展至自然資產評估，服務綠色金融。他期望互認機制日後推廣至更多內地省份，幫助企業應對國際綠色貿易規則。

是次CMA檢定中心登上COP31國際舞台，也藉此緊貼全球低碳標準最新動向。與此同時，廠商會推出「企業出海策劃師」服務，採取「一企一策」，為企業提供品牌建設、檢測認證、碳審計、市場合規、商業配對等一站式支援。未來廠商會將繼續聯同CMA檢定中心，依托工商網絡與專業實力，協助企業布局全球，在國際綠色貿易新格局中搶佔先機。



▲COP31中國角舉行簽約儀式，在粵港相關主管部門代表見證下，三方代表簽署粵港澳大灣區碳足跡標識互認合作框架協議。