

通關提振多區業主加價封盤

發展商看好樓價升5% 籌備下月推全新盤

內地將於1月8日「復常通關」消息一出，本港各界為之振奮，地產業界更是一片讚好。物業代理透露，多區均出現業主即時調整賣樓策略，加價甚至封盤停售；今年聖誕4天假期錄約32宗二手成交，創2010年後聖誕長假期成交新高。有發展商及大型代理均向香港文匯報表示，相信內地與香港復常通關可為樓市帶來一定支持，如利好因素持續，明年樓市有望回升5%。亦有發展商明確表示，未來兩個月內會推一至兩個全新盤。

◆香港文匯報記者 曾業俊

美聯首席高級營業經理賴嘉敏指，大埔新達廣場一個單位放售超過一年，叫價由最初750萬減至本月620萬元，惟業主昨日知道下月初內地復常通關，看好後市而即時封盤，打算等落實後加價再賣。大埔市區本月至今錄逾50宗成交，比上月多四成；聖誕四日假期的睇樓量按周多一倍。

居屋裕東苑提價15萬

美聯助理區域經理李錦榮亦稱，目前東涌區內買家心態正面，知道愈來愈接近復常通關，無再大幅挫價；而業主態度亦轉趨強硬，一個多月前經常出現的低市價「筍盤」已幾乎絕跡。又指，東涌裕東苑A座高層單位，業主之前願以底價413萬元綠表放售，惟昨日將底價調高至428萬元，更表示「絕不二價」。

其他地區方面，港置首席分區董事劉浩勤稱，將軍澳中心1期8座低層G室，放盤兩個多月，業主昨得悉通關後，即時加價20萬至658萬元，加幅3%。

中原高級資深分區營業經理黃惠霞指，荔枝角美孚新邨6期恒柏街9號中層B室，原業主9月仍叫價910萬元放盤，聖誕期間曾考慮降價至783萬元，得知即將通關遂反價至793.8萬元。聖誕節四日長假期內，荔枝角區內睇樓客比上週同期多三成。

世紀21日昇執行董事黃文龍也表示，北角健威花園C座高層1室，原叫價750萬元，昨亦上調叫價至800萬元。

事實上，二手盤在加價不斷下，成交亦轉活，中原地產十大屋苑在過去周末錄得17宗成交，較上周末錄6宗增逾1.8倍，創18周新高。

梁志堅：「點都有幫助」

另一邊廂，發展商則相信，內地與香港復常通關可為樓市帶來支持。會德豐地產主席梁志堅認為，內地放寬出入境措施，方便內地與香港居民日常往來，相信會有部分內地客趁機來港置業。更重要是復常

通關可以幫助本港零售、食肆及旅遊等行業恢復，當香港經濟有起色、市面慢慢回復暢旺，市民就會考慮置業。

「今年樓市差得好緊要，出入唔好方便，其他行業蕭條，香港淪為『死城』，搞唔掂。」他認為新措施對樓市「點都有幫助」，估計樓市最快明年中開始或在下半年會慢慢好轉，實際刺激雖仍有待觀察，但有信心「明年勝今年」。而為迎接兩地復常通關，集團預計未來兩個月內推售一至兩個全新盤。

不過，他亦強調，農曆新年前後屬樓市傳統淡季，即使復常通關亦不會立即有大批內地客帶着大筆資金湧來香港買樓，相信大部分人都會先了解香港情況。

恒地明年「頭炮」推啓德盤

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民也對本報表示，復常通關消息對本港樓市相當正面，相信會有一批「餓盤」太久的內地客先來港置業。事實上，集團旗下粉嶺One Innovalc連續兩日共售出17伙，銷售速度比之前快三倍。他相信，內地開放出入境後，短期內疫情會增加，但達到高峰之後會開始下降，對整體經濟影響有限。

他對明年本港樓市樂觀，預測全年樓價有5%至10%增幅，並透露恒地一直籌備推盤，明年「頭炮」將是啟德項目。

至於泛海(0129)執行董事關堡林向本報指出，復常通關尚有細節未定，但肯定對零售市道及整體經濟有正面影響，心理因素亦會轉好。最近市場一直傳言內地與香港即將復常通關，樓市交投因而明顯加快，故預計當如常通關，經濟和大市氣氛好轉，失業率同步下降，買家亦會緊隨經濟復甦步伐而入市，屆時樓市成交量和樓價都會逐步上升。

關堡林強調，雖然樓市受息口高企影響，但用家需求仍然存在，預計明年本港樓價走勢穩定。集團亦正加快腳步準備推售洪水橋項目，正待預售樓花同意書批出。



各區二手業主最新叫價情況

單位	原叫價	現況
大埔新達廣場單位	由750萬減至620萬元	即時封盤
東涌裕東苑A座高層單位	綠表價413萬元	調高至428萬元
將軍澳中心1期8座低層G室	638萬元	加價20萬至658萬元，幅度3%
美孚新邨6期恒柏街9號中層B室	聖誕期間曾考慮由910萬元降至783萬元	最新再反價至793.8萬元
北角健威花園C座高層1室	750萬元	加價50萬至800萬元，幅度6.6%

代理：市場真正轉旺才增人手

香港文匯報訊(記者 曾業俊)內地復常通關在即，地產代理憧憬本港一二手市場因而再度活躍，並估計明年樓價升約半成。不過同時，他們也直言，要待市場真正轉旺，才會考慮重新啟動增聘人手進行。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑睇好樓市「小陽春」將於明年1月來臨，指市場渴望復常通關已久，相信買家會提前起步，未來幾日睇樓量料會增加一倍，成交量倍增。他稱雖然「樓市靜吃幾年，生意好差」，但該行規模收縮程度有限，現時有約六千名員工，相信短期內仍有能力應付市場需

要。如果市場「旺得好緊要」，才會再增聘人手。

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，內地旅遊網站曾做調查，指出香港及澳門是內地網民搜尋最多的地方，相信農曆新年前後訪港旅客的消費會增加，提振各行各業，有利樓市。為迎接通關，該行會抽調熟練普通話的前線代理招待內地顧客，並預計明年樓價將見底回升，升幅視乎經濟復甦程度，初步估計約5%。

黃建業：仍然挑戰重重

美聯集團主席黃建業指，如果明年兩地全面復常通關、經濟復甦、市民恢復

前景信心、息口見頂四個條件齊備，全年樓價料升約5%。而代理行業仍然挑戰重重，相信明年1月農曆新年前會有更多代理失業，更多分行將關門結業。

港置行政總裁馬泰陽表示，市場近期一直憧憬通關，即使今年聖誕節大量港人外遊，過去幾日二手屋苑交投亦比上月同期明顯增加；亦有不少準買家正加快步伐物色「筍盤」。相信樓市較壞時刻已過，當明年下半年息口見頂，樓市將現突破，全年樓價可升5%。他指該行目前有100間分行，較高峰期120間回落15%，若明年樓市真正明朗轉旺才會考慮增聘人手。

港股料見2萬 惟大升空間有限



資料圖片

◆分析師相信，港股可望趁年結及期指結算前作最後衝刺。

香港文匯報訊(記者 周紹基)

內地將於明年1月8日起，取消入境後全員核酸檢測和集中隔離。投資者就此認為內地經濟將會重啟，有利大市氣氛。分析師也相信，今日港股可望趁年結及期指結算前作最後衝刺，但提醒恒指近月已累升近5,000點，不少正面預期經已反映，故縱使不會出現「好消息沽貨」的情況，但再大升空間已有限，後市表現要視乎復常通關對本港經濟和企業盈利之刺激，暫時預計在250天牛熊線前(20,400點)會遇上阻力。

累升近5千點 爆升有難度

第一上海首席策略師葉尚志指出，官方公布實際復常通關的時間，不用大家「估估吓」，有助為大市在年結前營造良好氣氛，並為明年初的投資熱保溫。他認為，恒指早前已升近5,000點，其已包括市場對復常通關的預期，對企業業績能夠好轉的預期，以及內地或繼續「出手」刺激經濟的預期。惟由於內地

關可謂輕而易舉。不過本周內仍有不少經濟數據即將公布，包括美國商品貿易賬、待完成交易房屋銷售、日本失業率及零售銷售、韓國消費物價指數等，數據好壞都會影響投資氣氛。他提醒，世事難料，港股不排除在借勢急升後來一波「反高潮」，主因港股每升升至重要的心理關口前就會反向而行，每每需要更有強力的理據支持，才可望成功開關。目前恒指的牛熊分界線大約在20,400點左右，相信在此水平前，港股將面對甚大阻力。

外圍方面，由於央行改變弱日圓的方針，日圓近日大幅回勢，已成為聖誕節前的意外「驚喜」。市場擔心，萬一日圓繼續轉強，資金或需要沽出股匯債等，以平倉套息交易。而日圓拆倉會否成為趨勢，則要視乎日央行會否加息。

港股近月急升近5,000點，對於沒有把握到此番升浪的投資者，若現階段才入市，許鐸彬認為需要面對大量在牛熊線前獲利回吐的沽盤。但如果港股氣氛能夠保持，技術形態未改，升穿牛熊線料非難事，惟相信要嘗試數次的衝關方可以通過，投資者需耐心等待。

旅遊相關股料有所炒作

板塊方面，較受惠的肯定是收租股，如太古地產(1972)及九龍倉置業(1997)等高檔商場股，之前已經爆上，後者更創下52周新高。他認為，希慎(0014)與領展(0823)仍相對落後，股價尚未回到疫情前水平，後續可望持續追回升幅。至於復常通關在即，旅遊相關股肯定有所炒作，他看好攜程(9961)及中旅(0308)將獲追捧。

關注20400點牛熊分界線

耀才證券執行董事兼行政總裁許鐸彬表示，隨著各類防疫措施鬆綁，港股逐步回升乃意料中事，乘勢衝破2萬點大

A股旅遊航空股走勢分化

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)內地明年1月8日起將復常通關，受此提振，滬深三大指數均收於紅盤，深圳成指、創業板指漲超1%。不過或因當前內地疫情仍吃緊，旅遊業全面復甦尚需時日，相關受益股走勢謹慎，昨日A股旅遊酒店、航空機場板塊高開低走，個股走勢分化。同時，前期被炒作的布洛芬行情繼續「退燒」。

口岸做好準備 出境遊熱搜

國務院聯防聯控機制外事組昨日早間發布《關於中外人員往來暫行措施的通知》，提及將有恢復中國公民出境旅遊。據悉，消息發布半小時內，攜程平台熱門海外目的地搜索量同比大漲10倍，出境(包含港澳台)機票、海外酒店搜索均達到3年來峰值。同程旅行平台數據也顯示，簽證搜索量瞬間增長10倍，出境遊主要搜索用戶來自於北京、上海及廣州三地。

東亞前海證券分析，防疫政策的持續優化有效緩解對人員出行的限制，疊加元旦和農曆新年假期將至，旅遊市場被抑制的需求有望迎來集中釋放；不過也有旅遊業人士直言，搜索量陡增意味著出境遊市場有較大復甦潛力，但當前因為疫情還在高發，多數人應該還不會立刻付諸實踐。民生證券報告指，由於居民出行願意影響，當前旅遊市場恢復仍處預熱階段，明年二、三季料將迎來高速恢復期。

旅遊酒店股高開逾1%，開市後直線抽水，最多跌超3%，之後觸底反彈，全日微挫0.15%。個股走勢分化，跌多漲少，眾信旅遊、中青旅下滑4%，天目湖、嶺南控股跌超3%。不過板塊中也有西安旅遊、西安飲食、三特索道漲停，曲江文旅、金陵飯店漲2%。航空機場股亦巨震，早盤高開近2%

但快速回落，7分鐘內回吐所有升幅，並倒跌逾1.6%，全日收市約跌0.44%。中國國航、吉祥航空、白雲機場、華夏航空約跌2%；廈門空港、南方航空飄紅。

布洛芬行情繼續「退燒」

醫藥股持續回吐，中藥、化學製藥、醫藥商業板塊位居行業跌幅榜前三。兩隻布洛芬概念股重挫，新華製藥跌停，亨迪藥業暴瀉13%；以嶺藥業也重挫7%。當日多數行業股造好，尤以銀行、保險、證券等股走勢強勁，加之光伏、風電等新能源股助攻，滬深大盤高開高走。上證綜指報3,095點，漲30點或0.98%；深圳成指報11,106點，漲127點或1.16%；創業板指報2,359點，漲28點或1.2%。兩市共成交6,686億元人民幣。

昨日A股部分旅遊及航空股表現

股份	全日變幅
西安旅遊(000610)	+10.03%
西安飲食(000721)	+10.02%
三特索道(002159)	+9.98%
廈門空港(600897)	+1.71%
南方航空(600029)	+0.51%
吉祥航空(603885)	-2.19%
中國國航(601111)	-2.38%
黃山旅遊(600054)	-2.57%
中青旅(600138)	-3.95%
眾信旅遊(002707)	-4.35%

整理：記者 章蘿蘭