

差估署樓價指數月挫3.3% 跌幅14年最傷 樓市轉勢 信心復常釀大陽春



特 區政府昨日公布多項優化防疫安排，包括取消「疫苗通行證」及檢疫令，並不再定義「密切接觸者」，以及撤銷大部分社交距離措施。美聯住宅部行政總裁（港澳）布少明昨表示，政府短期內接連優化防疫措施，等同公布香港已「復常」，有助加速與內地及海外聯通，追上全球發展步伐。鑑於本港第四季住宅交投冰封，本地購買力累積多時，等待入市；加上香港控關三年，內地購買力同受壓抑，隨內地與港正常通關在即，相信會吸引大批內地客於新春期間訪港，刺激「人財」流通及樓市交投，料樓市購買力明年初將「報復式」反彈，引爆樓市「大陽春」。

好消息湧至 超跌價盤漸減少

布少明指出，隨著好消息不斷湧現，業主正恢復信心，個別業主收窄議幅，滿街「超跌價靚盤」賣少見少，反映樓市在邁向「復常」。他估計，明年首季一二手交投升幅將遠超之前，一手有力按季升約3.8倍至4,000宗水平，二手則升約五成至重上1.2萬宗水平；樓價將受交投帶動而回穩，甚至有力回升。

息口或見頂 明年樓價可升10%

美聯物業首席分析師劉嘉輝更認為，目前已見到市面人流及消費都在增加，市民對前景的信心增強，若息口有機會見頂及經濟持續向好，明年樓價有機會回升5%至10%。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦指，踏入12月，樓市已迎來新轉機，多個利好消息相繼出現，首先是內地與香港正常通關有期，相信樓市正踏上復常之路，加上美國放緩加息步伐，買家入市中心態轉強，紛紛加快入市步伐。剛剛過去的聖誕4日長假，中原十大屋苑錄約32宗成交，為2010年後聖誕長假期成交新高，樓價有望成功尋底，料差估署12月份樓價指數仍會錄得跌幅，但跌幅會明顯收窄，相信2023年全年樓價於谷底反彈15%。

港置行政總裁馬泰陽指，政府昨日近乎全面放寬防疫措施，市場正準備迎接即將通關的機遇，相信短期內樓價及交投均有望回穩，甚至調頭回升。事實上，今年樓價已調整約一成半，相信不少用家正伺機入市。展望明年，正常通關將刺激樓市於明年首季回暖，成交量有望谷底回升，呈現「小陽春」，至年中將有更大突破，全年樓價反彈至少5%。

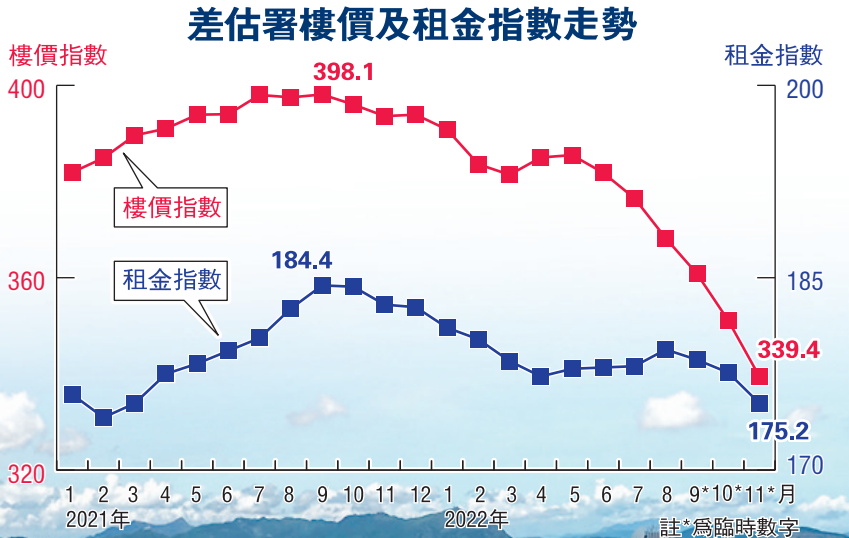
中小型單位樓價租金續跑輸

今年第四季息口持續大幅上升，導致樓價跌幅擴大。差估署昨日公布的11月份私宅樓價指數報339.4點，較10月的351.1點再跌3.33%，連跌六個月兼創14年來最大單月跌幅。今年首11個月樓價累跌13.84%，比去年9月份的歷史高位398.1點累跌14.75%。按戶型劃分，中小型單位（A、B、C類）樓價報340.9點，按月跌3.4%，按年跌13.9%；其中B類單位（431至752平方呎）報326.6點，按月跌3.5%跑輸大市；大型單位（D、E類）報301.2點，按月跌1.5%，按年跌8.9%。

租金方面，11月份租金指數報175.2點，較10月份177.6點再跌1.35%，今年首11個月租金累計跌4.1%。中小型單位（A、B、C類）租金報178.1點，按月跌1.5%；大型單位（D、E類）報142.9點，按月升0.28%。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指出，11月份中小型單位樓價及租金同步跑輸豪宅，主因大單位供應稀少，業主持貨能力一般較強，因此抗跌力向來強勁；相反，過往多年新盤供應側重屬於大眾市場的中小型單位，而今年一手交投大減，發展商積聚大量中小型單位貨尾，加上二手業主持貨力較弱，因此抗跌力相對弱。他估計，受貨尾囤積影響，明年中小型單位仍要面對較大考驗，而大單位則繼續企穩。

◆內地與香港正常通關在即，地產業界看好明年樓市前景。 資料圖片



迎內地客 信和商場推800萬獎賞

香港文匯報訊（記者 蔡競文）香港昨宣布進一步優化防疫措施包括取消疫苗通行證等，意味本港與內地及各地恢復正常通關在即，為迎接來自各方旅客，本地商場已部署推廣計劃。信和集團資產管理董事蔡碧林昨宣布，首階段將斥資800萬元推出多項獎賞及農曆新年活動吸引旅客，期望從而帶動銷情，加上農曆新年是傳統的零售市場旺季，市民及短途如東南亞、內地旅客都會忙着辦年貨送禮，相信化妝品、珠寶金飾及電訊商戶生意會尤其受惠。

信和集團旗下8大商場，於首階段推出800萬元獎賞活動吸引內地及抵港旅客購物，送出8萬份商戶現金券吸客。8大商場包括屯門市廣場、奧海城、荃新天地、中港城、黃金海岸商場、尖沙咀中心及帝國中心、藍灣廣場及信和廣場。顧客於信和集團旗下指定商場消費，每日最高可獲得購物回贈2,100元。



◆信和蔡碧林稱，旗下商場首階段推出800萬元獎賞活動吸引旅客。

蔡碧林續稱，疫下市民更注重及追求健康，相信保健產品亦會暢銷，該集團商場會與保健護理商戶緊密溝通，並會與餐飲業及戲院租戶緊密聯繫，推出香港特色美食配以受歡迎的電影，迎接旅客來港。另外，聖誕長假期剛結束，新鴻基地產

租務部副總經理許嘉雯昨表示，受惠於餐飲及娛樂場所取消人數限制，剛過去的聖誕長假期消費氣氛熾熱，新城市廣場人流及營業額均見增長，分別按年升15%及20%。除夕夜不少食肆及商戶將再度延長服務時間至凌晨12時，她相信能進一步刺激消費，該集團預期消費勢頭將延續至除夕元旦周末。

新地商場商戶除夕夜延長服務

新鴻基地產（銷售及租賃）代理有限公司董事鍾秀蓮亦看好新春的市道，她說，今年聖誕及新春這兩大傳統佳節相隔不足一個月，消費熱潮將繼續蔓延，預料留港過年的市民亦將願意消費辦年貨，加上正常通關在望，零售市道有望進一步復甦，新地亦將繼續推出多項充滿話題性的主題活動，預料新春營業額可錄得雙位數字升幅。

宏利：港經濟料加快復甦

香港文匯報訊（記者 蔡競文）保險業過去3年受累疫情影響，在內地宣布自明年1月8日起逐步恢復辦理內地居民赴港旅遊及商務簽證後，本港昨日亦宣布進一步優化防疫措施，僅維持口罩令。宏利香港及澳門首席策略總監湯嘉麗昨表示，相信一系列復常通關措施將進一步加快香港經濟復甦，吸引更多內地商務和旅遊人士來港，令各行各業受惠。

湯嘉麗指出，疫情讓市民更重視健康及生活的保障，對醫療保險及財富方案的需求上升，加上澳門也優化疫情防控政策，宏利香港有信心各項逐步復常通關政策實施後保險市場將會迅速復甦，而該公司已做好準備為內地訪港及訪澳旅客提供多元化產品及服務。

此外，就政府最近公布保險業發展藍圖，闡述鞏固香港作為成熟完備的保險樞紐定位的願景，湯嘉麗認為長遠來說，內地旅客以及本地的強勁需求將為此發揮關鍵的作用，該公司非常期待保險業全面融入國家「雙循環」策略，進一步連接內地與香港保險市場。

一太展望明年舖租最多升5%

香港文匯報訊（記者 曾業俊）內地與香港復常通關在即，第一太平戴維斯最新報告預期，復常通關將率先帶來由家庭團聚及商務旅客所帶動的消費需求，料華南地區遊客將率先重返香港，多為單日的自由行旅客，主要在邊境附近購買日用品。在美元走強及加息等因素影響下，料2023年零售市場出現溫和復甦，租金將大致與今年相若，全年升幅5%內。

一太指出，由於年初第五波疫情爆發導致市場復甦願景破滅，來到年末一季，租

金大致與上季持平，不過仍有個別業主最近借助與內地正常通關的可能性而輕微加租。

商戶憧憬正常通關商機

主要租賃活動方面，英國品牌Fortnum & Mason在香港機場開設新店，準備迎接正常通關後的商機；新世界旗下赤鱗角地標式綜合項目11 SKIES（11天空）亦將於明年至2025年間分階段營運，該項目佔地380萬平方呎，其中包括

270萬平方呎的零售娛樂及餐飲店舖，料會藉着正常通關吸引商戶進駐。

報告指出，受制於社交距離措施，加上缺乏訪港遊客消費，本港今年第四季商舖租務市況淡靜，市場基調按季持平。報告稱，加息及按揭成本上升令家庭可支配收入受壓，拖累零售銷售額下跌，今年首10個月的零售銷售額按年跌0.7%，當中衣物及鞋類和百貨商店的消費額更分別按年跌9.6%及9.3%。主要街道尤其是羅素街、廣東道及西洋菜街等空置率高企。

恒指曾上二萬 「復常股」續起舞

香港文匯報訊（記者 周紹基）內地日前公布將進一步優化防疫措施後，香港特區政府昨跟隨公布取消多項社交距離措施，包括由今日起取消檢疫令，不再界定密切接觸者，並取消疫苗通行證等，只維持「口罩令」。投資者在大環境下繼續「炒通關」，恒指最多曾升506



◆港股昨曾升506點，一度突破二萬點大關，大市成交升至1,221億元。 中新社

點，一度突破二萬點大關，高見20,099點，全日收報19,898點，升305點，顯示不少股民已先行「食胡」，成交額也回升至1,221億元；科指升2.1%，「復常股」向好，而內銀股及電力股更受捧。

「炒通關」概念下，通關概念股昨表現亮麗，多隻旅遊股向上，攜程(9961)升2.8%，同程(0780)升1.1%，香港中旅(0308)升3.5%。內地航空股則先升後回，國航(0753)跌3%、南航(1055)跌0.8%、東航(0670)跌2.7%。另外，不少餐飲股的升幅也打折扣，但譚仔(2217)及富臨(1443)全日仍各升逾9%，表現不俗。

粉飾櫥窗活動料支持後市

紅蟻資本投資經理李澤銘表示，臨近年尾，粉飾櫥窗的活動主導大市，相信大部分熱炒股股價或整體大市都不會有大幅回調的機會，料19,500點以上應可守住，但由於復常通關消息已大致被市場消化，恒指要再上需要更多的利好消息。從昨日大市的走勢來看，股民普遍選擇在二萬點左右「食胡」，獲利盤形成的沽壓，成了較

內銀電力股受捧 車股捱沽

電動車龍頭特斯拉隔晚股價大挫11.4%，汽車股昨日捱沽，蔚來(9866)稱12月電動車交付和生產面臨挑戰，最新預計今年第四季交付的電動車數量大減，消息令蔚來股價首當其衝，急挫10.8%至78.85元，其他電動車股也受累，小鵬(9868)跌近一成，理想(2015)挫6.7%，吉利(0175)跌2.6%。

通關概念股昨表現亮麗

股份	昨收(元)	變幅(%)
譚仔(2217)	2.63	+9.6
富臨(1443)	0.25	+9.2
海底撈(6862)	22.80	+4.8
九毛九(9922)	21.45	+4.4
敘福樓(1978)	1.07	+3.9
呷哺呷哺(0520)	9.22	+2.7
英皇娛樂酒店(0296)	0.58	+5.5
永利澳門(1128)	8.69	+4.2
新濠(0200)	8.49	+2.5
銀娛(0027)	52.20	+2.1
專業旅運(1235)	0.255	+15.9
途屹(1701)	0.213	+9.2
香港中旅(0308)	1.78	+3.5
東瀛遊(6882)	0.97	+3.2