

美聯「明年樓價升半成租金升10%」



◆美聯料今年樓市「跌數難逃」，明年將「否極泰來」。左起：美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明，美聯物業首席分析師劉嘉輝，美聯物業研究中心分析員岑頌謙。

2023年完結在即，美聯物業昨日發表樓市回顧及明年展望。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，自從施政報告公布樓市「減辣」措施後，整體樓市氛圍漸見好轉，美息口已見頂，市場更預期明年將減息0.75厘，加上明年2月的財政預算案有望進一步「減辣」甚至「撤辣」刺激經濟與樓市，相信無論交投及樓價均有望回穩，展望明年樓價將升約5%；隨着愈來愈多專才到港發展，刺激樓市租賃需求，估計租金將延續今年強勢，全年料升約10%，連續3年走勢「跑贏」樓價。

◆香港文匯報記者 黎梓田

布少明表示，雖然樓市氣氛好轉，但難以改變今年交投處低水平的格局，樓價亦難逃「先升後跌」命運，全年一手成交將創10年次低；二手料創28年有紀錄最低成交紀錄；整體物業(住宅及非住宅合計)註冊量將創33年有紀錄以來的歷史新低，連續2年「價量齊跌」。

5萬一手供應 全新盤慢推

同時，綜合地政總署資料，目前已批出預售樓花同意書但未推售單位約15,233伙，加上待批預售樓花同意書的單位約13,147伙，合計潛在供應量多達28,380伙，令今年發展商新申請預售步伐大幅減慢，今年首11個月新申請預售樓花住宅單位數目僅約9,681伙，較去年首11個月的23,574伙按年大跌約59%；若連同

2.2萬伙貨尾，一手供應則合共有達5萬伙，估計明年全新樓盤數目將相應減少。

展望明年新盤供應量，由於目前貨尾量高企，故此相信發展商將放慢全新盤推盤步伐，集中銷售貨尾為主，預期全年將有34個全新盤登場，涉及約1.34萬伙左右，兩者均低於今年。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然今年年底樓市表現漸見好轉，但整體物業註冊量料僅錄得約5.8萬宗，較去年進一步下跌約2.7%，勢創33年有紀錄以來的歷史新低。樓價方面，在各種負面因素影響下，今年全年樓價先升後跌，料全年最終跌幅超過5%，延續去年全年樓價跌近15%的弱勢。

根據政府最新公布資料，截至今年11月，各項人才入境計劃一共收到超過20萬宗申請，當中超過12萬宗獲得批准，大量人才赴港勢必衍

生出對樓市的買租需求。至於「先免後徵」的措施同樣吸引外來人才入市，有助推動樓市交投。

撤辣與減息左右樓市前景

布少明認為，假如政府於明年2月底公布的財政預算案未有在樓市「撤辣」，以及聯儲局減息步伐較預期為慢，屆時樓市前景勢難以樂觀，繼而打擊經濟復甦表現，故再次呼籲政府從善如流「撤辣」，令樓市盡快重拾正軌，協助帶動本港經濟復甦。

隨着近期多項利好因素出現，布少明預期，明年樓市將「否極泰來」，復現「價量齊升」，若撤辣及減息的雙重效應之下，全年樓價有力升約5%；至於租金亦有望延續強勢，全年或升約10%，繼續「跑贏」樓價。明年樓價走勢方面，布少明認為首季不會出現上升，但隨着財政預算案有望減辣以及美國展開減息，第二、三季有機會出現反彈。

AI預測明年樓價可升8%

值得注意的是，是次展望加入科技元素。隨着行業步入科技大數據時代，是次報告引入AI大數據模型預測樓市。根據AI預測，至2024年年底，「美聯樓價指數」將由截至12月18日止的139.04點，升至150.1點，升幅約8%。

利嘉閣：今年二手買賣或再創新低

香港文匯報訊(記者 黎梓田)今年新盤低價搶客，二手交投冰封，有代理行預測二手私宅買賣連續兩年創出歷史新低，今年更將史上破天荒首度跌穿3萬宗大關。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，樓市「減辣」及息口見頂未能挽回二手頹勢，預測今年二手私宅買賣量料錄約2.85萬宗登記，較去年的3.02萬宗再跌6%。

上月1760宗登記 近3個月高位

據土地註冊處數據，今年11月全港共錄1,760宗二手私宅買賣登記(主要反映10月中旬至11月上旬市況)，較10月的1,571宗回升12%，為連跌兩月後反彈，創近3個月高位。至於，11月登記總值按月背馳大跌35%，錄得121.98億元，創自2016年4月以來的92個月(即逾7年半)新低，主因前月有1宗涉資63.1億元的巨額收購強拍個案抽高基數所致。

按二手私宅價值分類，11月九個價格組別的買賣登記量錄得六升三跌，當中以樓價400萬元或以下組別的升幅最大，按月大升26%至538宗登記，並成為月內登記量最多的銀碼層；而801萬至1,000萬元及1,201萬至2,000萬元者亦分別增18%及12%，至194宗及112宗。另外，登記量跌幅最急者為1億元以上的豪宅登記，按月挫67%，僅得2宗；此外5,001萬至1億元組別的登記量按月也跌17%至5宗。

另外，十大最活躍成交分區的登記量亦大部分錄得升幅，當中以土灣區的漲幅最勁，月內錄得57宗登記，按月大升73%。至於堅尼地城/西營盤區及沙田區亦分別錄得42%及28%的升幅，前者錄得51宗，後者則有60宗；長沙灣/深水埗區則蟬聯登記量最多的分區，按月持平在160宗。

陳海潮指出，減辣後市況略有回暖，不過大型一手新盤仍以低價積極搶客，贏盡市場焦點，購買力暫時仍向一手市場傾斜，故估計12月二手私宅買賣登記雖有望持續回暖，惟升幅有限，料達約1,900宗水平，按月升8%。至於總結全年，二手私宅最終料錄約2.85萬宗登記，較2022年的3.02萬宗再跌6%，連續兩年創歷史新低，且為史上破天荒首度跌穿3萬宗大關。

許正宇：從三「人」着手與越南老撾合作



◆財庫局局長許正宇早前訪問越南，包括與越南工貿部副部長Phan Thi Thang(右)會面。

香港文匯報訊(記者 岑健樂)今年的施政報告提出放寬越南、老撾的人才來港，財庫局局長許正宇昨日認為，香港與越南和老撾的合作可以從三「人」：人才、人民幣、以人為本的綠色轉型三方面着手，促進建立各方互利共贏新格局。

許正宇上周出訪越南與老撾，繼續在國際上說好香港金融故事，力求以香港的金融優勢，結合及開拓充滿潛力的東南亞市場，貢獻國家「一帶一路」戰略。他昨在網誌表示，在「一國兩制」優勢和國家的大力支持下，無論是傳統的股債上

市首發融資，以至新興的自願性碳排放交易市場等，香港都有廣受國際認可的監管框架和制度，亦準備好與越南和老撾積極對接、分享經驗。

放寬兩地人才簽證門檻

首先，他表示，人才交流是所有合作的重要起點。就此，行政長官在施政報告中宣布開放老撾人才來港就業、受訓和就讀教資會(大學教育資助委員會)資助院校，也同時公布放寬越南人才來港就業和越南人申請商務和旅遊「一簽多行」來港的申請門檻。新的簽證安排將推動兩地人才更多往來，加深彼此認識，從而推動更多商業計劃落地。

其次，人民幣跨境使用和投融資是雙方金融合作的重要領域。他表示，中國去年與「一帶一路」共建國家的人民幣跨境收付金額達7.1萬億元，同比增長4.4%，佔同期人民幣跨境收付總額約16.9%。今年10月，老撾的人民幣清算行正式投入運作，是中國在東南亞地區授權的第五家人民幣清算行。作為全球最大的離岸人民幣業務中心，香港處理約75%的全球離岸人民幣支付交易，擁有約1.1萬億元的最大離岸資金池，同時亦

已建立包括人民幣股票、債券、基金及保險等的整全產品生態圈，可以協助越南及老撾在未來探索更多人民幣投資機會。

推綠色可持續金融合作

此外，香港可與越南及老撾合作的另一金融範疇是綠色和可持續金融。越南與香港一樣，已經承諾在2050年前達至碳中和。為此，除在實體經濟例如製造業及運輸出行上推動綠色轉型外，越南的證券監管機構亦正計劃從監管制度和法規入手，推動上市公司作出相關披露，便利投資者以實應用及具可比性的資料進行綠色投資。香港已在這方面着手制訂清晰明確的路線圖，包括香港交易所計劃於2025年1月落實有關提升上市公司進行氣候相關披露的上市規則修訂。

此外，今年6月國際可持續準則理事會(ISSB)公布最終的可持續發展披露準則，作為國際基準提供投資者所需的披露資料。他表示香港會確保本地市場的披露要求符合和兼容國際基準，並會與越南分享相關經驗，協助其根據本地企業及投資者情況制訂合適的監管框架及披露要求。

銀行同業賬戶數據共享 先導計劃將啟動

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)金管局昨宣布，「銀行同業賬戶數據共享」(IADS)先導計劃即將啟動，IADS旨在讓客戶按其意願，安全而高效地與其他銀行共享其銀行賬戶數據。

28銀行參與 涵蓋存款賬戶資訊

IADS先導計劃將於明年起開展，共有28家銀行參與，涵蓋存款賬戶資訊，預計銀行將逐步開發創新的銀行服務，例如簡化信貸申請流程、賬戶資訊綜覽和以數據為本的定製服務。金管局表示，在先導計劃期間，將監察實施進度和市場發展，並進一步制定IADS將來可能的實施方式。

金管局金融科技促進辦公室聯同香港銀行公會和銀行業界完成IADS的初步研究。金管局表示，結果顯示銀行同業共享客戶的銀行賬戶數據，有助促進銀行業務數碼化，加強銀行風險管理，並提升客戶體驗，研究亦為IADS先導計劃建立了守則和標準，涵蓋零售、公司和中小企客戶，以促進銀行按客戶意願與同業共享數據。

金管局副總裁李達志表示，IADS先導計劃在銀行業邁向以客戶為中心的發展旅程中標誌重要里程碑，期望此計劃能讓客戶進一步釋放其銀行賬戶數據的潛力。他指，銀行同業按客戶意願安全共享賬戶數據，能助銀行和客戶提升效率，降低成本，並帶來創新的數碼服務和解決方案，使雙方都能受惠，亦為香港的數字經濟增添動力。



◆金管局副總裁李達志表示，IADS先導計劃為香港的數字經濟增添動力。資料圖片

滙豐客戶儲蓄投資升逾3倍

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)即將年尾，滙豐發表新一年度客戶消費回顧，該行透過其流動理財應用程式上的「個人預算」追蹤個人客戶的交易數據及習慣，發現個人客戶過去12個月的總交易金額按年升18%。以「個人預算」內的交易類別計算，當中按年升幅最高的類別為儲蓄及投資，按年升348%，其後依次為旅遊，以及消遣娛樂，分別按年升137%和41%。而在外匯方面，該行客戶過去12個月以日圓交易金額中位數亦按年升150%。

日圓交易額中位數升150%

該行透過其流動理財應用程式上的「個人預算」追蹤個人客戶的交易數據及習慣，總結出該行個人客戶於去年11月1日至今年10月31日間的日圓交易金額升幅、交易金額上升最多的交易類別、年度消費最高金額及年度交易金額最多的日子等。數據顯示，過去兩年，1月3日都成為滙豐客戶全年中交易金額最高的日子，另外平均瀏覽得最多「個人預算」版面的個人客戶的年齡組

別均不超過30歲，頭三位的年齡組別排名分別為18至22歲、23至27歲及11至17歲。

滙豐於2022年初於香港滙豐流動理財應用程式上推出數碼理財工具「個人預算」，至今已擁有超過220萬名用戶，能自動追蹤個人客戶於其理財戶口及信用卡戶口的每日及每項交易，並將最多過去12個月的交易紀錄分類。客戶可透過「個人預算」追蹤功能制定預算，設定每月支出上限，而個人化支出分析亦讓客戶更方便及輕鬆地理財。