



特區政府上周五與85家企業簽署意向書以支持參與香港北部都會區的發展，並將試行「片區開發」模式，本月展開為期三個月的市場意向調查，邀請有興趣人士就三個「片區開發」試點提交意向書，以敲定日後公開招標的細節和條款。有份參與簽署意向書的長實集團，其執行董事趙國雄昨建議，政府應規劃好北都三個片區的長遠發展方向及土地用途，又希望政府對三個片區採用不同方法處理推地方式，重推勾地亦可以考慮，方便發展商研究及計數，讓發展商有更多機會參與其中；又指北都三個片區作為開荒地應給予一定優惠才有吸引力。

●香港文匯報記者 梁悅琴

趙國雄昨在電台節目中指出，由於每間企業對在北部都會區的發展都會有不同的投資取態，有些對住宅感興趣，有些喜愛投資發展倉儲，有些則熱愛投資科研等，因此特區政府應該對三個片區開發試點作出長遠的規劃，包括實際的土地用途等，讓發展商清晰知道政府的規劃路向，才有信心作出投資。

北都區三個「片區開發」試點位於洪水橋/厦村新發展區、粉嶺北新發展區和新田科技城，分別佔地約12.5、15.9及18.6公頃。每個試點均有私人住宅、產業和公共設施三類用地。發展商需就所有用地進行土地平整和建設基礎設施，然後可保留住宅用地自行發展，以及在完成興建公共設施，如道路、休憩用地等後交回政府管理。

三片區開發可採不同方法處理

不同試點會對產業用地有不同發展要求，包括由發展商保留部分用地興建和營運企業和科技園大樓，還有要求發展商興建產業大樓後交回政府，還有部分只要求發展商進行土地平整。政府會在本月展開市場意向調查，為期三個月，邀請有興趣人士就三個「片區開發」試點提交意向

長實：開荒地應予一定優惠才有吸引力

北都片區可重推勾地 規劃清晰增投資信心



●業界希望政府對北都三個片區採用不同方法處理推地方式，包括重推勾地制度。資料圖片

書，以敲定日後公開招標的細節和條款。政府的目標是由2025年起至2026年期間陸續為該三個「片區開發」試點展開招標工作。

對於有業界建議特區政府於北部都會區重推勾地制度，他指出，如今市場變化大，若政府投地政策一成不變的話，會落後於形勢，如果政府在土地供應方面能夠多軌並行(即拍賣、招標及勾地)，的確可以令發展商買到土地，畢竟政府提供土地讓發展商開發其實是很重要，因為能支持本港經濟及社會整體發展，香港以往推出土地都因應市況作出改變，包括拍賣、勾地及招標，勾地制度亦可以令政府建立土地儲備表，讓有興趣的發展商可以因應市況及自己的投資取態來勾出土地，與其他發展商

再競爭。趙國雄又指，日後北部都會區土地可以用不同方法處理，讓發展商有更多機會參與，而業界提倡重推發展商勾地制度，是一個可考慮的方法。

「多軌並行」方便發展商研究

由於北部都會區有不同的產業發展，趙國雄認為，政府對三個片區可以採用不同方法來處理推出土地的方式，甚至可以採用全面性的「多軌並行」方式(包括招標、拍賣及勾地)，方便發展商或相關企業作出研究及計數，亦可以令更多投資者參與其中。同時，為了鼓勵發展商及企業參與其中，政府應對作為北部都會區的開荒地給予一定優惠才有吸引力。

強積金今年來人均賺逾2.3萬

香港文匯報訊(記者 岑健樂) GUM昨公布11月份強積金表現。今年11月份，「GUM強積金綜合指數」上升0.1%，報247.3點；「GUM強積金股票基金指數」下跌0.3%，報334.9點；「GUM強積金混合資產基金指數」上升0.7%，報250點；「GUM強積金固定收益基金指數」上升0.2%，報128.8點。據此，11月份強積金成員人均賺326元，年初至今合計賺23,742元。

全年回報有望達雙位數升幅

GUM常務董事陳銳隆指出，美國總統選舉塵埃落定，候任美國總統特朗普的減企業稅和減少規管等政策方向皆有利企業發展，推動美股上揚；但特朗普也用關稅作為談判的工具，增加環球貿易障礙。此外，內地提出6萬億元人民幣為地方政府化債，未如市場預期推出財政刺激方案，加上新一輪貿易戰的陰霾下，內地與香港股市反覆下跌，拖累整體強積金股票基金表現。他指出，年初至今強積金成員平均回報達9.7%，若即將召開的中央經濟工作會議有後續的財政刺激方案，今年強積金回報有望達雙位數升幅。

就資產配置方面，GUM策略及分析師雲天輝表示，成員管理強積金時應仔細考量新一屆美國政府對自身投資組合的長遠影響，例如削減政府開支、調查醫藥及食品行業、對華鷹派、關稅談判等等。若無法判斷，較進取的成員可以考慮分散投資至「環球股票基金」或「預設投資策略-核心累積基金」，低風險投資者則可選擇分散於「強積金保守基金」或「環球債券基金」。

市場不確定性增 需分散風險

另一方面，積金評級表示，美國總統大選後，儘管美股11月份上升，但美國可能徵收關稅和其他懲罰性政策決定的擔憂，給其他市場蒙上了陰影，尤其是香港和內地股市。儘管如此，11月份強積金仍微升約0.14%，這是2024年第8個單月正回報。今年迄今上升約9.72%，年底時有望實現自2020年以來的首次雙位數年度正回報，並實現自強積金成立以來的第9個雙位數年度正回報。另外，以港元計算，估算11月份強積金投資收益約為18億元(即475萬名強積金成員平均收益約400元)，年初至今投資收益約為1,129億元(相當於每位成員平均累計收益約23,800元)。

積金評級主席蕭川普亦表示，在特朗普掌舵的情況下，市場更加不可預測。強積金成員必須明白，為退休儲蓄和投資是一個長遠旅程，因此需「堅持到底」。積金局推廣的預設投資策略(DIS)基金的穩定表現證明了這項策略的成功。

樓市正常化 樓價已差不多見底

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 談到10月施政報告提出全面撤辣，又優化「新資本投資者入境計劃」，容許投資5,000萬元或以上住宅物業獲納入投資選項內，趙國雄認為，這只是令樓市正常化，將不合時宜的措施撤銷，尤其是要吸引一些億萬富豪來香港，但買豪宅自住都要交重稅，又不可以計入投資移民的投資選項

類別，會令這批富豪覺得不公平。

明年充滿挑戰 入市需量力而為

展望本港樓市前景，他認為，本港樓價已差不多見底，皆因目前不少發展商都已是用成本價賣樓，如果樓價再跌下去，相信發展商寧願不投地發展罷了。

對於特朗普未上場已公開表示明年上任後會向中國等國家加徵關稅，他相信，特朗普是想藉此拖慢內地經濟增長，由於加徵關稅會影響出口，亦會令相關出口行業減少向員工派發花紅等，間接令內地中產階層收入因而減少，幸好中央政府採取「雙循環」發展策略，透過內地14億人的消費市場鞏固經濟增長，因此明年的國際形勢會充滿挑戰。他寄語市民入市投資要量力而為，不應該單靠市場氣氛而躡身入市投資。

薈鳴推新付款計劃 瞄準公屋富戶

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 房委會計劃收緊公屋富戶政策，為吸引公屋富戶轉購私樓，宏安地產旗下黃大仙「薈鳴」昨更新價單，推出全新付款計劃「富戶置其屋付款計劃」，最高可享照售價減30%的總折扣優惠，如買家為「特選富戶買家」(即現時房委會或房協租戶；需繳納倍半或雙倍淨租金；或已收取「遷出通知書」)，更可額外獲得特惠搬遷現金津貼68,000元。

宏安地產執行董事程德謙表示，黃大仙薈鳴自推售至今已錄150宗成交，成交金額達7.23億元。當中78宗成交選用「置業階梯共享付款計劃」(即買方為「特選公屋買家」，「2023年資助出售房屋申請者」或「市區更新住戶」)，佔全盤成交超過50%，集團見上述付款計劃獲買家支持，昨更新價單及同時推出全新付款計劃「富戶置其屋付款計劃」。

以10J單位為例，選用建築期付款計劃折扣後售價為415.6萬元，如買家為「特選富戶買家」並選用「富戶置其屋付款計劃」，連同特惠搬遷現金津貼折扣後售價為381.1萬元，較建築期付款計劃折實售價低34.5萬元。

太子道西233號沽2伙 呎價最高2.9萬

另一邊廂，新地夥會豐地產合作發展何文田加多利山畔「太子道西233號」昨以招標形式售出2個單位，套現逾5,994萬元。其中16樓B單位，四房兩套(工作間連洗手間)間隔，實用面積1,039平方呎，成交金額3,014.139萬元，呎價29,010元，成交金額及呎價均創項目新高。另一標售單位為16樓A單位，四房兩套(工作間連洗手間)間隔，實用面積1,038平方呎，成交金額2,980萬元，呎價28,709元。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，啟德「天瀧」以招標形式售出第7座10樓A室，三房兩廳，實用面積1,002平方呎，成交價3,330萬元，呎價33,234元。

滙都累沽516伙 套現25億

泛海國際集團執行董事關堡林表示，洪水橋「滙都II」自上月下旬首輪推售以來，至今不足兩星期，成交量已達100伙，成交金額逾4.2億元；現時第二期可供銷售單位共71伙，可售單位之折實入場價336.44萬元，折實入場呎價由9,538元起。他指，「滙都」以優惠價推售，吸引不少用家及投資者入市，全盤(包括第一期及第二期)至今累沽516伙，套現約25億元，買家當中更有約兩成客戶原本計劃購置居屋，最終「轉軌」購入滙都單位自用。

凱基：多項因素利好 恒指明年料重上23200

稱對中國進口貨物徵收60%關稅或僅屬談判手段，最終關稅比率及覆蓋範圍仍屬未知數。同時，考慮到內地仍有刺激經濟的政策尚未出台，故此該行對後市未至太悲觀。另外，今年恒指高位時大市氣氛異常亢奮，單日成交額曾一度突破6,000億元，反映恒指估值吸引而外資機構投資者的持倉仍然處於低配狀態，估計大市有機會繼續呈現大型上落市。故此，他認為，待投資者信心回復，推動資金入市，2025年恒指有望突破今年10月的約23,200點關口。

留意受惠中央新政策等3大主題

溫傑續指，從恒指估值而言，市場預測恒指成份股明年的企業盈利為每股2,210元，按年增長5.1%，故此23,200點所對應的預測市盈率為10.50倍，稍高於10年均值的10.26倍，若年末恒指收報19,700點，潛在升幅約為17.8%。以上情境是建基於刺激經濟措施規模合乎預期，且針對私人消費，加上恒指每股盈利維持5%以上增長，以及中美衝突僅限於貿易層面。建議投資者留意港股3大主

題，包括受惠中央新政策、地緣政治低敏感，以及積極出海擴業務。

展望內地經濟，溫傑估計中期政策刺激將繼續加碼，相信年內仍有降準及其他個別措施，但大規模增量財政計劃或要待明年兩會以後，接下來重點關注12月中央經濟工作會議對明年政策的定調，料明年中國經濟將受美國政策及中央刺激力度兩項利好利淡因素所角力。

資產配置建議採「ACE」部署法

在資產配置方面，溫傑建議投資者留意「ACE」部署法，其中A是Alternatives，指透過布局另類資產，減低組合的波動性，包括黃金和比特幣。溫傑強調，虛擬貨幣較適合專業和具經驗投資者，而考慮比特幣時，應着眼於自身的總資產比例，而非比特幣的短期價格波動，建議佔比最多5%至10%，宜於幣價大幅升值後逐步沽貨減持。至於C是Credit Selection，代表細心選擇投資級別債，可提升組合潛在收入。最後E是Elite Stocks，尤其偏好大型

股，以國家計，美國及日本股票或值得看高一線。

美聯儲料後續降息75至100基點

至於息口走勢方面，凱基投顧董事長朱晏民表示，全球經濟在2025年的整體增長預計與2024年相近，美國經濟雖呈下趨趨勢，在成熟市場中仍然相對較強。2025年經濟表現的最大變數仍是特朗普上台後的政策實施，這些政策對經濟的影響可能難以立即判斷，但肯定不利通脹。預計美聯儲將在後續降息75至100個基點，本輪減息可能在2025年達到低點3.75至4厘，並可能在2026年重新啟動加息。市傳中央經濟工作會議或於下周三(11日)召開，港股觀望氣氛濃厚，恒指昨日窄幅上落，初段低開24點後，最多跌130點見19,615點，其後曾升76點一度高見19,823點，全日高低波幅只有約200點，反覆爭持後最終微跌3點或不足0.1%收場，報19,742點，主板成交1,311.97億元。恒生中國企業指數升12點或0.2%，收7,085點；恒生科技指數跌13點或0.3%，收4,404點。



●溫傑(右一)表示，明年有數項因素可以看好港股。左二為朱晏民。

香港文匯報訊(記者 曾業俊) 凱基昨發布2025年市場展望，該行投資策略部主管溫傑指出，明年有數項因素可以看好港股，該行預計明年恒指有望突破今年10月的點位，即約23,200點關口，較昨日的19,742點，有約17%的上升空間。

他表示，儘管中美關係會是明年內地股市及港股的最大風險，但樂觀而言，美國候任總統特朗普宣