

戴德梁行看好明年香港樓市表現。該行指出，隨著美聯儲展開減息周期，加上施政報告放寬住宅按揭成數上限，帶動樓市氣氛，銀行上周亦重新提供按揭回贈，反映銀行看好後市。該行相信，若息口持續下調，以及股市表現穩定，明年本港住宅成交量將按年增加5%至8%，達5.6萬至5.8萬伙水平；加上銀行按揭政策配合，支持整體樓價反彈約5%，升幅更有望在上半年達標，料農曆新年後樓市將現「小陽春」。

●香港文匯報記者 曾業俊



●左起：戴德梁行黎劍明、蕭亮輝、鄧淑賢及高偉雄。  
香港文匯報記者曾業俊攝

戴德梁行發表香港房地產市場2024年回顧及2025年展望，該行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢表示，美國連續兩次減息，香港主要銀行亦有跟隨，加上政府在最新一份施政報告進一步放寬物業按揭貸款成數上限，促使部分準買家再次衡量銀行定存息率與住宅租金回報的表現。該行的詢價量指數在11月已較8月低位反彈約18%，反映市場普遍認為息口已經見頂，支持部分資金重新回到住宅市場。

### 今年第四季成交按年倍升

該行統計顯示，預計今年第四季住宅成交宗數約15,800宗，在低基數下按季及按年分別升54%及108%，即全年總成交量約53,800宗，較去年低位升25%。

展望明年，該行認為若息口能夠持續向下，以及股票市場表現穩定，預期本港住宅成交量有望比今年提升5%至8%，達5.6萬至5.8萬伙水平，支持整體樓價反彈約5%。

### 中小住宅反彈料強過豪宅

鄧淑賢又指，中小型住宅反彈力道強過豪宅，因為豪宅升跌相對平穩，料明年來港人才和學生的居住需求都以中小型住宅為主。至於減息周期開始後，發展商推新盤時明顯減少折扣，若減息持續，相信新盤市場對二手市場的打擊會減少。

樓價方面，戴德梁行香港估價及顧問服務部高級董事黎劍明表示，差估署數據顯示，整體住宅物業價格自10月起停止自5月開始的跌勢，按月微升0.6%，使今年前10個月樓價跌幅收窄至6.8%。另據該行追蹤的中小型住宅單位售價指數，截至12月初，本季亦回升約1%。至於受歡迎屋苑樓價表現，各類市場均在今年第四季轉跌為升。當中代表細價盤的沙田第一城回升速度較快，按季升13.5%；代表中價市場的古太城按季錄得0.7%輕微升幅；代表豪宅市場的貝沙灣按季亦微升0.5%。

### 內地品牌主導明年舖市租賃

至於舖市方面，戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，雖然今年訪港旅客數字繼續上揚，但整體零售消費氣氛未能延續去年升勢，面對旅客和居民消費模式的改變，大部分零售商仍處於調整期，尤其是國際品牌取態保持審慎，相信明年租賃需求將繼續以期望藉香港作為跳板的內地品牌為主導，逐步吸納一線街道的空置舖位。展望明年，該行相信中央政府一系列刺激經濟和消費的措施會繼續惠及香港零售業表現，包括最近恢復的深圳居民「一簽多行」計劃，預期明年第一季零售業總銷售額有望按年回升3%至5%，而全年各核心區一線街舖租金有望錄得3%至5%單位數增長。

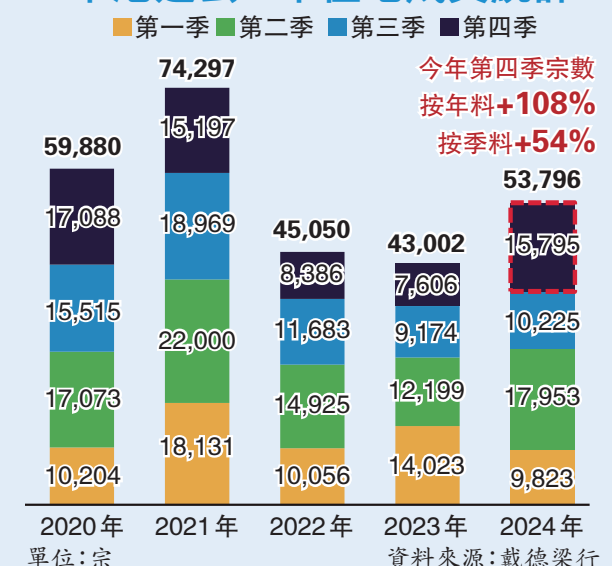
### 350萬呎新寫字樓抑壓租金

寫字樓方面，蕭亮輝指出，去年本港寫字樓淨吸納量有所改善，達到100萬方呎，為2019年以來的最高水平，空置率進一步下降至19.2%。銀行和金融仍是主要的寫字樓需求來源，但教育產業的需求也在上升。然而，預計到明年，隨著350萬方呎的新寫字樓面積進入市場，整體空置率將達22%。至於租金方面，今年首11個月寫字樓租金下跌5.9%，預計未來供應樓面增加，明年租金將進一步下降7%至9%。中短期而言，寫字樓市場氣氛將受制於IPO活動復甦和經濟反彈，但有信心未來1至2年港股及寫字樓市況都會好過之前兩年。

# 戴行：明年樓價反彈5% 農曆年後小陽春

## 減息放寬按揭帶動 住宅成交或逼6萬宗

### 本港過去5年住宅成交統計



●戴德梁行指，減息周期開始後，發展商推新盤時明顯減少折扣，若減息持續，相信新盤市場對二手市場的打擊會減少。



## 嘉里料樓市已見底 過年前開售元朗盤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）各大發展商積極部署明年推盤大計，嘉里建設旗下元朗十八鄉路項目命名為朗天峰，嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，該盤提供594伙，主打一房及兩房，示範單位及售樓說明書的準備已到最後階段，部署明年首季推售，爭取最快農曆新年前（即1月29日前）開售，定價將參考同區及鐵路沿線新盤。

對於明年樓市，湯耀宗相信將會進一步向好，原因是近期市場有不少利好因素，相信香港樓市經已見底。

### 朗天峰提供594伙 一兩房佔90%

嘉里物業代理銷售及市場策劃副總監王維榮表示，朗天峰由兩座大樓組成，單位面積245至851方呎，涵蓋一房至三房，另

設特色戶，其中一房及兩房佔90%。他相信，項目往返各深圳口岸，以及香港核心商業區均迅速便利，相信可吸引家庭客、投資者及專才入市。

### 長沙灣連方I高層單位加價

另外，萬科香港旗下長沙灣連方I昨修訂價單，將其中5伙加價1.5%，全屬高層232方呎A單位，扣除最高3.5%折扣，折實價622.5萬至668.4萬元。

新盤成交方面，華潤置地(海外)及保利置業合作啟德澤環昨以7,835.3萬元售出第1座15樓B室，屬四房雙套連私人電梯大堂間隔，可享寬闊維港海景，面積1,870方呎，呎價41,900元。發展商表示，澤環已售300伙，成交金額近122.6億元。

中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，火炭

星凱·堤岸昨日連沽2伙，套現逾1,989萬元，包括第3座45樓H室，面積755平方呎，三房戶，成交價1,446萬元，呎價19,152元；及第2座39樓H室，面積259方呎，開放式戶，成交價543.2萬元，呎價20,973元。



●左起：嘉里湯耀宗、王維榮及盧永俊介紹元朗朗天峰銷售計劃。

## 屯門兩房居屋9個月炒貴72萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）息口回落，租金企硬，吸引租客「轉租為買」，同時亦出現短炒獲利個案。中原地產屯門碼頭分行資深分區營業經理劉俊雄表示，屯門兆山苑D座中層6室，面積546方呎，兩房間隔，望開揚遠樓景，附全新裝修，業主上月底以390萬元放盤，近日獲買家洽購，放盤僅約10天即成功沽

出，減價20萬元，於自由市場以370萬元成交，呎價6,776元。近期同類單位造價約310萬元至360萬元不等，是次成交價略高。

### 區內租客370萬購兆山苑

劉俊雄指，買家為區內家庭租客，有見樓價已大幅回落，最近亦兩度減息，本月

再減息的機會亦大，所以把握目前樓價仍處低位的時機置業，睇樓兩星期，心儀兆山苑，因父母居於附近，方便照顧，加上上址附帶全新裝修，遂承接自用。

原業主於今年3月以298萬元自由市場價買入單位，有見屋苑近期造價回升，決定先行沽貨獲利離場，持貨9個月，賬面獲利72萬元，單位升值24%。

## 金管局：銀行體系流動性仍充裕



●金管局副總裁阮國恒表示，倘內地與本港息差持續，本地銀行整體貸款或仍受壓。

香港文匯報記者黃艾力攝

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）金管局早前公布，截至10月底本港銀行總貸款和墊款總額為9.87萬億元，按月跌1.1%，終止兩個月回升，年初至今跌3.2%。金管局副總裁阮國恒昨出席銀行公會會議後表示，由於內地與本港貸款息率存在1.5%至2%差距，企業在內地借貸較平，令本港貸款需求受壓。展望未來，倘息差持續，本地銀行整體貸款或仍受壓。但銀行體系存款總量持續上升，首10個月存款總量升幅達約5%，反映銀行體系流動性仍然充裕。

### 特定分類貸款比率升速不快

阮國恒表示，9月底特定分類貸款比率微升至1.99%，當中主要來自內房，部分本地中小型地產發展項目亦有流動性壓力，但認為相關風險可控，而本港銀行面向相關貸款沒有集中性，銀行已就相關情況進行撥備，相關盈利情況亦不錯。他認為上述比率雖有上升趨勢，但速度不快，形容現時是慢慢

重返長期平均水平。

金管局上周推出一性特別安排，向2021-2023年期間以建築期付款方式購入樓花住宅物業的業主放寬按揭貸款成數及供款與入息比率。阮國恒表示，上述時段選擇「建期付款」的交易涉及3,500宗左右，相信銀行能做好風險管理。

### 中小企融資專責小組收370個案

阮國恒亦透露，金管局與銀公成立的中小企融資專責小組截至10月初共接獲約370個案，當中約100宗為無需跟進的一般諮詢，另有逾40宗相關客戶情況較差，銀行難以處理；約200宗被認為執行上需要改進，小組已與參與的銀行溝通。他強調，小組接獲眾多個案已獲處理，近期收到個案數目有減慢跡象，相信小組已發揮作用。問到一間個人信貸資料服務機構早前結束營運並退出信貸通，他回應時指，金管局正與業界就往後發展進行溝通，包括研究會否重新引入第3家個人信貸資料服務機構，亦會鼓勵財務公司接入平台。

對於政府發行基建零售債未獲足額認購，阮國恒回應時指，機構投資者認購反應熱烈，認為市場仍然對這類債券感興趣，但零售市場在不同時間有不同選擇，留意到在減息環境下，風險資產選項都有不少，期望大眾不需要太過分解讀。同場的銀行公會主席林慧虹表示，美國息口走向存在較高不確定性，至於港息方面，銀行會視乎整體經濟及自己資金等情況，來做出口口決策。

另外，銀公代表團將於12月16至17日到訪北京，由金管局總裁余偉文率領，與內地金融管理部門會晤，林慧虹透露此行預計將探討跨境理財通、人民幣國際化及香港資本市場等話題。

## 一品雞煲衝出荃灣赴美上市

香港文匯報訊（記者 周曉菁）香港餐飲業有得做，從荃灣翠安街發跡的本地連鎖雞煲店「一品雞煲」有錢賺之餘更將赴美上市。一品雞煲（The Great Restaurant Development Holdings）擬在美國納斯達克上市，股票代號為「HPOT」，發售200萬股，發行價4至6美元，集資額介乎800萬至1,200萬美元（合約約6,240萬至9,360萬港元）。市場料其市價約為1.03億美元（約8億港元）。

目前，一品雞煲由創辦人羅兆明及朱德華各佔一半股權，本次發售200萬股中，160萬股為新股，40萬股為兩人旗下公司的舊股。若一品雞煲



●首間一品雞煲火鍋餐廳2011年6月在荃灣翠安街開幕，到目前在全港營運7間分店。 資料圖片

成功上市，羅兆明及朱德華二人仍各持45.15%股權或930萬股。

資料顯示，一品雞煲過去兩年曾四度派息，共計514.13萬美元（合約4,010萬港元），計劃在上市前再派120萬美元（合約936萬港元）股息。以此計算，羅兆明及朱德華二人可獲股息約4,946萬港元。

### 在港擁7分店 半年賺44萬美元

招股書顯示，一品雞煲於2022年及2023年收入分別為1,300.9萬美元和2,048.3萬美元，淨利潤分別為47.6萬美元和341.65萬美元。今年上半年收入為833.5萬美元，盈利44.09萬美元。集資將用於拓展分店及網絡、建設新食品廠房、訓練中心、提升品牌知名度及一般營運等用途。

一品雞煲官網介紹，一品雞煲火鍋首間餐廳於2011年6月在荃灣翠安街開幕，目前在全港營運7間分店，其中3間在新界、3間在九龍以及1間在港島。據悉，集團於去年9月15日在美國證交會（SEC）秘密遞表申請上市，Revere Securities是唯一賬簿管理人。

## 毛戈平今掛牌 暗盤一手賺1620元

香港文匯報訊（記者 岑健樂）被譽為「國貨美妝第一股」的毛戈平（1318）將於今早掛牌上市。暗盤表現方面，據輝立交易場數據顯示，毛戈平暗盤昨開報36元，較29.8元的招股定價高6.2元或20.81%，整個暗盤交易時段高低價分別是46.4元與36元，最終收報46元，升16.2元或54.36%。以一手100股計算，投資者每手賬面可賺1,620元。

毛戈平以招股價範圍上限29.8元定價，每手100股，入場費為3,010.1元，集資約21億元。據招股文件介紹，毛戈平是由內地著名化妝師毛戈平於2000年所創立，在內地擁有相當知名度。毛戈平在2021年至2023年的經調整純利分別錄得3.3億元（人民幣，下同）、3.52億元及6.64億元，到今年首6個月的經調整純利更達到5.13億元。