

香港樓市受外圍因素影響較為輕微。萊坊昨日發表樓市展望預期明年樓市基調會比今年好，但由於貨尾量仍然處於高位，發展商目標仍以去庫存為主。息口進一步回落下，預料發展商會加快推新盤步伐。該行預計明年一般住宅樓價將會升最多5%；租金有望上升3%至5%，創歷史新高。

●香港文匯報記者 黎梓田

萊坊高級董事，大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，明年樓價沒有條件大幅回升，預計一般住宅將會升最多5%，而全年一手和二手交易預計將輕微上升至5.5萬至5.8萬宗，宗數較今年上升約10%至15%。息口逐漸回落將釋放市場購買力，特別對1,000萬樓價或以下的中小單位有較大支持。受政府放寬投資移民計劃的影響，預料逾5,000萬元的豪宅交投將持續增加。



●左起：萊坊王兆麒、麥海倫、胡孝直、吳志峰及劉柏汶。

售銷售將較去年有機會下跌5%，進一步增加商舖租金和價格調整的壓力。至於優質街舖租金明年料維持平穩。

仲行：主要挑戰是供過於求

仲量聯行昨日發表香港地產市場回顧以及2025年展望報告指出，雖然政府全面「撒辣」、金管局放寬最高按揭成數，以及利率開始下調等因素帶動今年首11個月住宅成交量按年增長22.2%。仲量聯行香港主席曾煥平昨表示，明年樓市主要挑戰是供過於求，但仍需留意中美貿易戰升級風險及利率前景未明朗等因素。預計明年中小型住宅及豪宅樓價將下跌約5%，而租金則最多升5%。

利嘉閣料中小住宅升8%

利嘉閣地產昨亦發表明年樓市展望，總裁廖偉強昨表示，高息環境不利置業投資，今年香港樓市交投表現反覆，全年樓價料跌5.8%，為連續3年錄得跌幅，3年累跌25.6%。他又預計香港整體樓價在明年可錄逾5%的升幅，其中中小型住宅樓價全年看升6%至8%；豪宅價格預計有3%至5%的升幅。至於租金方面，大批人才陸續有來將力挺租金再漲，中小型住宅租金於明年料再升8%；豪宅租金被看高一線，有望再升5%。

外來人才帶動樓市需求 租金明年或升5%

萊坊：貨尾偏高續去庫存 樓價料最多升半成



●據悉，有買家看好啟德前跑道區前景，亦見區內一房單位租金回報理想，斥資約5,200萬元連購10伙「維港·雙鑽」一房單位。

啟德2盤各獲大手客掃10伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）隨著啟德體育園快將正式開幕，加上減息及「啟德綠色集體運輸系統」提早落成消息刺激，區內新盤昨屢現大手客入市個案。位於啟德前跑道區「維港·雙鑽」及「DOUBLE COAST I」在昨日各錄大手客連購10伙個案，涉資約5,200萬元及6,618萬元。

發展的DOUBLE COAST I昨亦沽出16伙，套現逾1.2億元。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，當中更有一組實力買家看好區內潛力，大手購入10伙，涉資約6,618萬元，包括5伙一房及5伙兩房單位，全數前迎空中花園及維港，成交價由551.7萬至768.6萬元，成交呎價由17,241至17,809元。

一客逾3000萬購啟德海灣6伙

同區由嘉華國際、會德豐地產及中國海外合作發展的「啟德海灣」昨亦沽出7伙，涉資約3,847.8萬元，其中6伙由同一組大手客斥資逾3,000萬元購入。發展商指，隨著啟德體育園及多個地標式商場陸續開幕，配套非常成熟，近日項目換樓客及投資者參觀示範單位的人次明顯增加。

A股微升 大消費股續活躍

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）中央經濟工作會議召開在即，各路資金等待利好落地，周三A股大盤縮量震盪。滬綜指全日收報3,432點，漲9點或0.29%；深成指報10,848點，漲35點或0.33%；創業板指報2,261點，跌2點或0.11%。兩市共成交17,764億元（人民幣，下同），較上日收窄兩成。當中，大消費股持續活躍，涉及「吃喝玩樂」題材多受追捧。

漲6%，珠寶首飾、消費電子、食品飲料股漲3%，旅遊酒店、釀酒股漲超2%。會議強調穩住樓市股市，房地產開發股漲超3%，水泥建材、裝修建材、房地產服務股漲超2%。

房地產開發股漲超3%

中央政治局會議提出大力提振消費，全方位擴大國內需求。大消費板塊持續活躍，商業百貨股

上海市政府發文，力爭到2027年落地一批重點行業代表性併購案，在集成電路、生物醫藥、新材料等重點產業領域培育約10家具國際競爭力的上市公司，形成3,000億元併購交易規模，激活總資產超2萬億元。滬企改革概念股漲逾5%，交運股份、蘭生股份、第一醫藥等漲停。跌幅榜上，保險股重挫3%，銀行股跌近1%。

港鐵：東涌東站住宅量調整中



●港鐵鄧智輝 香港文匯報記者 黎梓田攝

香港文匯報訊（記者 黎梓田）對於有傳媒報道指港鐵大幅修改整個東涌東站的發展藍圖，將項目寫字樓樓面縮減六成，並將樓面撥作住宅用途，住宅樓面增加15%，估計可提供約1萬伙住宅。港鐵物業及國際業務總監鄧智輝昨日出席傳媒茶敘時回應指，實際數字並非1萬伙，該數字仍在根據市場變化而調整中。

的表現確實有所下滑，無論是空置率還是租金水平。但相信長遠來看，香港仍然會對寫字樓有需求，問題在於時間、地點以及整體配套的安排。他提到，目前面臨的一大挑戰是建築成本持續高企，即使是樓價有所調整，其他成本未必會隨之下降，比如利息成本的增加都會影響到整體發展的可行性。

鄧智輝強調，港鐵並非純粹的地產商，公司主要任務是興建和營運鐵路。東涌東站預計在2029年通車，公司正全力投入人力和資金，確保按時完成。同時也需要通過物業發展來維持鐵路的營運和更新，所以繼續推進物業項目招標工作是公司的必要之舉。

另外，鄧智輝亦透露，港鐵港島南黃竹坑站THE SOUTHSIDE商場現在還有三個舖位未出租，如果計算出租面積，已經達到96%，對比起公司最近新開的商場出租率都接近甚至達到100%的數字為低，這對港鐵來說是比較罕見的情況。港鐵對於商場的定位也在改變，現在更希望把它打造成一個能夠服務好周邊社區的設施，以服務好社區及居民為首要任務。

舊有招標不符市場期望

過去東涌東站項目進行招標，但最終並沒有成功，鄧智輝表示，此反映當時市場對於物業發展項目的一些考慮因素，比如項目的規模和內容組合可能不符合市場期望。

他重申，港鐵會與時並進，在每次招標後無論結果如何，都會密切關注市場走勢，適時進行調整。他又強調，公司了解到目前香港寫字樓市場

投資理財

責任編輯：王里

美通脹符預期 英鎊橫盤整理

金匯動向

馮強

紐元跌至逾兩年低位

紐元本週初受制58.90美仙阻力走勢偏軟，周二失守58美仙水平，周三曾向下逼近57.60美仙水平逾兩年低位，延續自10月初開始的走勢。市場預期歐洲央行本週四將有寬鬆行動之際，美元指數周三在美國公布11月消費者物價指數之前表現偏強，一度向上觸及106.81水平兩周高點，同日澳元曾下跌至接近63.35美仙水平逾1年低位，拖累紐元跌穿57.90美仙支持位後擴大跌幅。

新西蘭減息預期升溫

另一方面，新西蘭統計局11月25日公布第3季未經季調的實際零售銷售總值按年下跌2.8%，連續兩個季度下跌，不過按季跌幅已收窄至下跌1.1%，加上新西蘭央行11月貨幣政策報告已上修第4季GDP按季增長0.3%，高於早前評估的0.1%，不排除新西蘭在第四季經濟數據將呈現改善。不過，新西蘭央行上月會議預期明年首季通脹率將放緩至2%，回到央行1%至3%通脹目標範圍的中值水平，並暗示明年初將繼續有減息行動，市場對新西蘭央行明年2月19日會議進一步減息的預期升溫，抑制紐元表現。預料紐元將反覆走低至56.80美仙水平。

周二紐約2月期金收報2,718.40美元，較上日升32.60美元。現貨金價周二企穩2,658美元升幅擴大，周三曾走高至2,704美元水平逾兩周高位。雖然美元指數周三回升至106.81水平兩周高點，而美國10年期債息亦攀升至4.25%水平1周高點，但中東局勢持續緊張，避險買盤增加，同時市場預期美國聯儲局下周將有減息行動，金價在本周前段反而連日擴大升幅。預料現貨金價將反覆走高至2,720美元水平。

金匯錦囊

紐元：紐元將反覆走低至56.80美仙水平。
金價：現貨金價將反覆走高至2,720美元水平。

紐元兌美元



金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

周三有報道稱中國正考慮允許明年人民幣有所貶值，這使得人民幣和其他亞洲貨幣走低，而美元則相應維持着本周的上升步伐。報道稱，隨着特朗普重返白宮後擬提高貿易關稅，中國當局正考慮提高對2025年人民幣匯率貶值的容忍度。周一召開的中共中央政治局會議承諾轉向「適度寬鬆」的貨幣政策以刺激經濟增長。周三晚，美國公布關鍵的11月通脹報告顯示，美國消費者物價指數(CPI)月率升0.3%，年率升2.7%；核心CPI月率升0.3%，年率上升3.3%，整體數據均與預期一致，亦即數據未有明顯改變美聯儲在下周會議上進一步降息25個基點的傾向，而美元在數據公布後亦未見明顯波動。

英下週料維持利率不變

英鎊兌美元走勢，面對美元本週穩步走高，英鎊兌美元近日尚可處於窄幅橫盤，預計英倫銀行下周將維持利率不變，明年則會謹慎行事，這尚給予英鎊一定程度的支撐。市場預計到明年年底，英倫銀行將降息三次，每次25個基點。

英鎊兌美元走勢，技術圖表所見，RSI及隨機指數均告上揚，以至MACD指標亦剛上破訊號線，估計英

鎊已在1.25關口附近初步築成底部，甚至可作步一步反彈。上望目標位預料為200天平均線1.2820及1.2880，之後將會觸目於1.30關卡。若然以黃金比率計算，38.2%的反彈幅度為1.2955及1.3070水平。至於較近支持預估在1.2700及1.2630，下一級指向1.2560，關鍵仍會繼續留意1.2480/1.25水平。

預料瑞士央行於周四將其關鍵政策利率下調25個基點。不過，鑒於瑞士通脹疲軟，以及瑞士央行對瑞郎升值的厭惡，金融市場也正在猜測瑞士央行有可能會將利率大幅下調50個基點。瑞士已經是主要經濟體中利率第二低的國家，僅次於日本，日本今年已將利率小步上調至0.25%。

美元兌瑞郎走勢，技術圖表看，RSI及隨機指數正從超賣區域回升，而匯價則正向上升擊着0.90關口，故短線將要留意，若此關口亦為上破，估計美元兌瑞郎亦將延展新一波升勢。其後阻力預料在0.9050及0.91，進一步參考0.9160以至於5月1日高位的0.9224。至於較近支撐預料在50天平均線0.8730及0.8610水平，下一級看至0.85水平。

今日重要經濟數據公布

香港時候	國家及地區	報告
08:30	澳洲	11月就業人口變動，預測+2.50萬，前值+1.59萬
		11月全職就業人口變動，前值+9700
		11月就業參與率，預測67.1%，前值67.1%
		11月失業率，預測4.2%，前值4.1%
16:30	瑞士	央行利率決議，預測0.75%，預測1.00%
21:15	歐洲	央行利率決議 - 主要再融資利率，預測3.15%，前值3.40%
		央行利率決議 - 存款機制利率，預測3.00%，前值3.25%
		央行利率決議 - 邊際貸款利率，預測3.40%，前值3.65%
21:30	美國	初領失業金人數(12月7日當周)，預測22.0萬，前值22.4萬
		續領失業金人數(11月30日當周)，預測187.5萬，前值187.1萬
		11月最終需求PPI年率，預測+2.6%，前值+2.4%
		11月最終需求PPI月率，預測+0.2%，前值+0.2%
		11月扣除食品和能源的最終需求PPI年率，預測+3.2%，前值+3.1%
		11月扣除食品和能源的最終需求PPI月率，預測+0.2%，前值+0.3%
		11月扣除食品、能源和貿易的最終需求PPI年率，前值+3.5%
		11月扣除食品、能源和貿易的最終需求PPI月率，預測+0.2%，前值+0.3%