

節日氣氛濃厚 周末二手靜局

雖然上周香港的銀行再度跟隨美國聯儲局減息，同時本港利好樓市消息陸續出現，惟舊盤漸被市場消化，加上冬至、聖誕節及新年接連而來，節日氣氛濃厚，令買家入市步伐放緩。本港四大代理統計，剛過去的冬至周末(12月21至22日)十大屋苑成交4宗至9宗，均較上周回落。另外，一手新盤則錄約78宗成交，較對上一個周末(12月14日至15日)的43宗成交增加35宗或81.4%。

香港文匯報記者 曾業俊

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，在過去一周香港銀行業再度意外地減息八分之一厘，有助減輕置業供樓負擔，並吸引租轉買，但由於近期舊盤已陸續被市場消化，優質舊盤買少見少，加上周末為冬至、聖誕節及新年亦將至，外遊效應及節日因素均影響周末二手交投。在市場未見大型全新盤登場前，估計短期內二手成交量將維持平穩。美聯十大屋苑在周六日錄得9宗成交，較上周末減少25%，創4周低位。

君滙港三房6年蝕275萬

二手市場繼續有業主蝕讓實樓過年關。大角咀君滙港3座低層C室，面積541方呎，三房間隔，原業主以950萬元放盤，議價後以900萬元易手予自住客，呎價16,636元。美聯劉志偉表示，原業主於2018年4月以1,175萬元購入上址，持貨6年轉手賬面蝕275萬元。

利嘉閣地產高級事務經理林靖義稱，將軍澳日出康城OCEAN MARINI第1A座低層C室，面積616方呎，兩房連套房間隔，原業主於2022年以951.2萬元一手購入單位，叫價880萬元放盤，獲買家以830萬元承接，呎價13,474元，持貨2年賬面蝕121.2萬元。

大圍柏傲莊3B座中層E室，面積701方呎，三房套間隔，原業主減價108萬元或7.3%，以1,380萬元沽出，呎價19,686元。世紀21奇豐區域經理李仕明表示，原業主於2021年7月以1,488萬元購入上址，

持貨3年賬面損手108萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，現仍處於減息第一周，市場需時反應，料長假期後樓市氣氛會好轉。中原過去兩日十大屋苑錄6宗二手買賣成交，按周下跌50%。利嘉閣總裁廖偉強預計，未來一至兩周二手成交仍只能在低位徘徊。香港置業研究部董事王品弟表示，近期減價舊盤漸少，業主有收窄議價空間之勢，令二手交投暫陷拉鋸局面。

滙都II單日沽出19伙

至於一手市場，泛海國際位處洪水橋的「滙都II」昨日發售新加推單位，發展商指現場屢現排隊人龍。泛海國際集團執行董事關堡林表示，項目截至昨日下午6時共沽出19伙，連同「滙都I」，本周末累沽24伙。

其他發展商方面，五礦地產旗下油塘蔚藍東岸宣布加推4伙3房單位，分別為第1座7、10、11及18樓的D單位，面積845方呎，將於本週四(26日)起招標發售。項目亦新錄同類單位成交，第1座12樓D室以1,616.3萬元售出，呎價19,128元。

路勁旗下屯門凱和山原價加推第4號價單，涵括開放式、1房、2房及3房，面積291至691方呎。該盤昨沽4伙，最高成交價為第3座10樓A室3房單位，成交價約703.3萬元，呎價10,179元。路勁銷售及市場推廣總監顏景鳳表示，考慮到後續價單加入更多3房1套大單位應市。



君滙港低層541方呎單位以900萬元易手予自住客，呎價16,636元。資料圖片

穩內地樓市 官媒：金融政策需及時創新調整

香港文匯報訊(記者 蔡競文)國家住建部主管的《中國房地產報》發布社評稱，剛過去的10月和11月，受益於系列政策推動，房地產真實需求持續釋放，商品房銷售數據實現單月同比大幅增長並轉正，12月房地產市場成交熱度基本維持此前兩月狀態，接下來關鍵的是明年第一季度房地產市場的運行態勢，所以接下來的首要工作是穩住和鞏固樓市止跌回升，存量政策和增量政策都還有很大的挖潛空間，尤其是金融政策、金融工具要因應時局及時創新調整。

該篇周六(12月21日)刊發的評論指出，金融機構需要洞察大勢在消費端把控政策新出臺的時間和節奏，如進一步降準降息，對群眾呼籲適度降低住房按揭貸款及公積金貸款利率作出新回應。評論續指，第一季往往是房地產市場的淡季，但從近年情況看，出現了「小陽春」現象，這既有企業主動讓利促銷和新房創新設計方面的因素，但更多的還是政策釋放了利好所刺激。

評論認為，要審時度勢創新工具加大存量商品房收儲力度，雖然中國人民銀行此前為地方政府收儲存量商品房提供3,000億元人民幣再貸款，但是在力度和效果有限的情況下，創新新的政策工具很有必要。在地方的調研中發現，地方政府和地企國企一方面固於資金和算賬問題，一方面又擔心收儲商品房用作保障房租金回報率難以覆蓋再貸款成本問題，行動起來畏手畏腳躊躇不前，鑒於這種情況，可採取超常規政策，通過中央銀行和有關部門的規模化資金大力支持收購存量商品房，並且規模化資金要期限長、利率低。

融資「白名單」效果良好

評論提及，要切實做好房地產「白名單」信貸資金審批後的及時落地，住房城鄉建設部大力推動的房地產融資「白名單」，實施將近一年取得良好效果，現在可以進入決戰階段。此外，在紓困企業這件事情上，地方政府同樣也要積極作為、主動作為，例如省級政府有責任幫助本省頭部民企降低債務負擔，必要時可以考慮入股。

展望2025年，評論指出房地產供需兩端不僅要發力，還要持續促進市場整體盡快實現止跌回穩，金融與財政政策也應更加進取，超常規支持企業融資，支持保交房。

投資理財

責任編輯：王里

2025年中國經濟挑戰與機遇並存



宋清輝 著名經濟學家

今年前三季，中國經濟對外展現出強勁的韌性和潛力。國家統計局最新數據顯示，前三季國內生產總值(GDP)達到949,746億元(人民幣,下同),同比增長4.8%。與此同時,貨物出口額為186,147億元,增長6.2%,貿易順差達到49,043億元。其中,民營企業增長十分顯著,達到9.4%,佔進出口總額的比重55%。這兩個數據直接反映中國經濟的國際競爭力,不僅說明中國經濟在複雜國際環境中的穩定性,同時也預示着未來蘊含着更多的發展機遇。

從機遇角度來看,當前中國經濟基礎依然無比穩固,韌性強、潛能大、優勢多、迴旋餘地廣,長期向好的支撐條件和基本趨勢沒有變,仍舊是世界經濟增長的主要動力。未來,預計中國經濟運行將會逐步企穩,今年第四季經濟增速或會有小幅的回升。長遠來看,中國經濟未來的積極變化或將會遠超我們的預料。

其中,上述中國經濟四大特徵中的「迴旋餘地廣」,是中國經濟最為重要的優勢之一。一方面,中國政府始終堅持以人民為中心,始終把人民群眾放在首要地位,圍繞人民群眾制定了諸如減稅降費、刺激消費、醫療養老、兒童教育等服務民

生的重要政策措施。這些措施既堅定了人民的信心,又有利於支撐中國經濟發展。同時,大力發展中國民營經濟、促進創新等方面的政策激發了市場活力,促進了企業發展,在提高中國經濟增長的質量和效益方面起到顯著的積極作用。

新型基建扶持實體產業

另一方面,基礎設施建設為中國經濟發展提供堅實的保障,除了傳統的交通線路如公路、鐵路、機場、航運外,包括5G網絡、數據中心、人工智能等新型基礎設施建設,不僅有助於提升中國經濟發展的基礎設施水平,還能在經濟發展受困的情況下扶持實體產業,從而能夠為產業發展探索更多迴旋餘地,繼而為經濟增長提供新動力。

從挑戰角度來看,國內需求不足是當前經濟形勢面臨的主要矛盾,尤其是國內需求偏弱,其中居民消費偏弱仍是一大突出「癥結」。在應對方面,建議可以從如下兩大方面發力,大力提振消費,為推動中國經濟持續回升向好奠定堅實基礎。

一是在當前經濟形勢下,發放消費券仍有效促進消費的有力措施。觀察到,近年來雖然促消費政策拿出來的幾乎都是「真金白銀」,亦顯得更加接地氣,但是力度相對以往仍舊不夠大,尚有待進一步提高。與此同時,對於市場爭論的發券還是發錢問題,我建議不管是發券還是發錢,盡可能做到發放「真金白銀」,這樣才最為有效。例如,可以向消費者直接派發現金或數字人民幣紅包,對於後者,此舉不僅能夠使消費者既感受到數字人民幣帶來的支付便利,也能同發錢一樣極大地刺激消費者的消費熱情,繼而拉動更大

規模的「消費潮」;同時,各地政府相關部門也可以專門針對重點產品、重點群體、重點行業等,拿出「真金白銀」和相應的具體舉措。

建議大力促進家居消費

二是應進一步大力促進家居消費。作為消費的重要組成部分之一,家居消費在整個消費行業中佔據舉足輕重的地位。我認為,促進家居消費就等於激活內需潛力,拉動經濟增長。觀察到,家居行業上下游鏈條很長,涉及傢俱、家電和家裝等多個領域,可謂是包羅萬象。因此,促進家居消費不但有助於對中國經濟產生持久拉動力,而且更是暢通國內大循環的不可或缺的關鍵環節和重要引擎。

此外,從經濟增長動力角度分析,2015年消費依然將會成為經濟增長的主要驅動力,投資也可能會進一步加速增長,特別是基建、製造業等有望帶動投資大幅度增長。與此同時,出口則可能會面臨來自美國的關稅阻力,從而導致中國對美國的出口增長放緩。但是,中國對其他國家的出口可能會彌補上對美國出口下滑帶來的不利影響,從而整體出口保持平穩態勢。

總體來看,2025年中國經濟預計會繼續保持平穩增長態勢,但是增速可能會略有放緩,特別是受全球經濟環境複雜多變等多重因素影響,面臨的挑戰可能會超出以往。當前,中國經濟依然具有巨大的潛力,明年A股市場有望繼續受益於此,未來隨着穩增長政策的全面推進,A股市場或有望迎來結構性牛市行情。

作者為經濟學家,著有《中國韌性》。本欄逢周一刊出。

美國通脹放緩 金價重新走穩

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

倫敦黃金上周五上揚,受美元和美債收益率走軟支撐,此前美國經濟數據顯示通脹放緩。美元從兩年高位回落,美元指數日內觸低於107.58,此前一度升見108.54,為2022年11月以來的最高水平。

期貨市場增美降息押注

美聯儲上週三將利率下調25個基點,官員們表示,2025年的降息次數將減少,因為儘管近期通脹下行,但仍高於目標範圍。美聯儲在會議上把焦點重新轉向了通脹,然後上週五數據似乎又不那麼令人擔憂。美國商務部的數據顯示,美聯儲首選的通脹指標——個人消費支出價格指數(PCE)在11月上漲0.1%,而10月的漲幅為0.2%,PCE物價指數同比上升2.4%,而10月同比上升2.3%;核心PCE物價指數上升0.1%,這是5月以來的最小環比增幅,該指標同比上升2.8%。數據公布後,期貨市場增加對美聯儲明年降息的押注,認為首次降息將在3月,然後10月還將降息。

技術走勢而言,倫敦黃金暫見稍為站穩,在上週四及周五暫且於2,580美元水平止住跌勢,而RSI及隨機指數亦自超賣區域有着初步回升跡象,可望金價此輪一周多時間約近140美元的跌勢或見有所減緩。上望阻力先看2,630美元及25天平均線2,647美元,進一步則預估為2,665及2,700美元關口。至於支撐位將會參考2,600及2,580美元,下一級指向2,550及2,535美元。

倫敦白銀方面,從技術圖表見,RSI及隨機指數已自超賣區域回升,並且亦尚可守住250天平均線,預示銀價短線將可再為企穩。當前較近支持料為29.15及28.70美元,關鍵則是上週三度探低位28.70美元區域,至於250天平均線目前位置28.32美元則仍是重中之重。上望阻力預估為29.75及30美元關口,進一步則會看至30.30美元以至25天平均線30.73美元。

本周數據公布時間及預測(12月23日-27日)

| 日期 | 國家 | 香港時間 | 報告 | 預測 | 上次 |
|----|----|----------|------------------|-------|-------|
| 23 | 德國 | 3:00 PM | 11月進口物價指數# | - | -0.8% |
| | 英國 | | 第3季國內生產總值#(修訂) | +1.0% | +0.7% |
| | 美國 | 10:00 PM | 12月消費信心指標 | 113.5 | 111.7 |
| 24 | 美國 | 8:30 PM | 11月耐用貨品訂單 | -0.3% | +0.2% |
| | | 10:00 PM | 11月新屋銷售(單位) | 67.0 | 61.0 |
| 25 | 日本 | 7:50 AM | 11月企業勞務生產物價指數# | - | +2.9% |
| 26 | 美國 | 8:30 PM | 截至前周六的首次申請失業救濟人數 | 23.2萬 | 22.0萬 |
| 27 | | | 無重要數據公布 | | |

註:#代表增長年率

香港島各界聯合會
港島節 冬日暖心齊歡樂
 第二期抽獎得獎號碼
 (於2024年12月21日由電腦隨機抽出)

| | |
|----------------------------------|----------|
| 頭獎得獎編碼 (價值\$1280香港天天巨星獎券門券1張) | |
| 2DTsWGXW | T5bFmsUz |
| AtCVGKrb | TcT78aXG |
| QEeFQ5MM | Vzz9yCeH |
| QSCJEKtz | w5UPnMs6 |
| sdEJUZhf | ZPsw2NY3 |

以上得獎者將有專人以電話方式聯絡領獎安排,得獎者須於指定時間及地點,親身領取獎品,逾期作廢。
 推廣生意的獎券號碼: 59407-8 (只適用於抽獎)

下載港島聯家,繼續留意我哋嘅活動!

電話: 香港名天王巨星獎券
 獎券

申請酒牌續期公告
彩福皇宴

現特通告: 盧欽其地址為九龍觀塘開源道55號開源工業中心B座3樓8室,現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀麼地街65號安達中心13樓彩福皇宴的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期: 2024年12月23日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
CHOI FOOK ROYAL BANQUET

Notice is hereby given that Lo Wing Yan of Unit 8, 3/F, Block B, Hoi Luen Industrial Centre, 55 Hoi Yuen Road, Kwun Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Choi Fook Royal Banquet situated at 13/F, Auto Plaza, No. 65 Mody Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 23rd December 2024

申請新酒牌公告
泰式東王

現特通告: Pornwapee, Bancharong 其地址為九龍九龍城南角道15號地下,現向酒牌局申請位於九龍九龍城南角道15號地下泰式東王的新酒牌。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期: 2024年12月23日

申請新酒牌公告
星小館

現特通告: 周海英其地址為九龍觀塘茶果嶺道麗港街8號麗港城一期會所(部份),現向酒牌局申請位於九龍觀塘茶果嶺道麗港街8號麗港城一期會所(部份)星小館的新酒牌。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期: 2024年12月23日

有關規劃許可申請的通知

現特通知新界元朗丈量約份第110約地段第207號A分段及第207號B分段的擁有人,本人計劃根據《城市規劃條例》第16條,於上述地段之部分申請規劃許可,作「擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室」(為期三年)及相關填土工程。

蔡德理

2024年12月23日

舉行債權人的會議通告
 香港特別行政區
 高等法院原訟法庭
 破產案臨時命令申請案件2024年第765宗
 (個人自願債務安排)
 關於: 廖永健

根據2024年12月9日頒布的臨時命令而召開的債權人會議將於2025年1月6日上午10時正(即香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室)舉行,目的為考慮上述債務人就自願安排所作出的建議,特此通知。

與會議有關文件副本,即(一)該債務人的建議;(二)資產負債狀況說明書;(三)代名人對建議的意見;(四)委託書表格;(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋,債權人可在香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室索取。

日期: 2024年12月23日

代名人 吳欣澤

舉行債權人的會議通告
 香港特別行政區
 高等法院原訟法庭
 破產案臨時命令申請案件2024年第766宗
 (個人自願債務安排)
 關於: 蔡德理

根據2024年12月9日頒布的臨時命令而召開的債權人會議將於2025年1月6日上午10時30分(即香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室)舉行,目的為考慮上述債務人就自願安排所作出的建議,特此通知。

與會議有關文件副本,即(一)該債務人的建議;(二)資產負債狀況說明書;(三)代名人對建議的意見;(四)委託書表格;(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋,債權人可在香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室索取。

日期: 2024年12月23日

代名人 吳欣澤

舉行債權人的會議通告
 香港特別行政區
 高等法院原訟法庭
 破產案臨時命令申請案件2024年第767宗
 (個人自願債務安排)
 關於: 文玉貞

根據2024年12月9日頒布的臨時命令而召開的債權人會議將於2025年1月6日上午11時正(即香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室)舉行,目的為考慮上述債務人就自願安排所作出的建議,特此通知。

與會議有關文件副本,即(一)該債務人的建議;(二)資產負債狀況說明書;(三)代名人對建議的意見;(四)委託書表格;(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋,債權人可在香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室索取。

日期: 2024年12月23日

代名人 吳欣澤