

# 減息放寬樓按成數等利好 市場持續轉穩 港樓價連升兩個月 明年首季料現小陽春

●香港文匯報記者 黎梓田

## 差估署私宅售價及租金指數今年走勢



按戶型劃分，全線樓價按月報升。升幅最大為C類單位（實用面積753至1,076方呎）報274.6點，按月升約0.62%；D類（實用面積1,076至1,721方呎）報267.2點，升約0.04%。至於A類（實用面積431方呎或以下）以及B類（實用面積431至752方呎）分別報308.9點及284.8點，按月表現持平。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，近月多項利好消息加持下樓價持續轉穩，連月錄得升幅。11月份樓價能維持平穩微升，包括10月下旬有施政報告放寬七成樓按刺激，而在11月初，亦有當時的「超級周」，包括觀望美國大選、議息及全國人大常委會會議等影響樓市的因素，故整體市況處於牛皮橫行狀態。現時碰巧邁向年尾淡季，料較顯著的入市動力及樓價升勢最快在明年首季有機會出現。

### 假期氣氛濃 短期料買賣兩閒

展望今年餘下的12月份，由於實際反映11月下旬至12月上旬市況，市場端視美國總統當選人特朗普言論及未來政策方向，加上之後踏入傳統12月的節慶假期淡月，發展商減慢推盤步伐，二手同告轉靜，買賣兩閒下樓價料繼續窄幅橫行，按月料持平至升0.5%以內；即預計第四季樓價料升近0.95%至1.5%左右，而全年樓價最終預計跌約6%至6.5%。至於當明年1月底新春假期氣氛過後，首季內料有小陽春出現，樓市交投及樓價可望再錄升勢。

### 首11月差估署私樓售價跌6.55%

今年首11個月，差估署私樓售價指數仍累跌6.55%；若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價累積跌幅更達26.93%。

高力香港研究部主管李婉茵指，一手住宅供應量仍處於高位，連同在建物業合共有10多萬個單位，若按2017年至2021年一手每年平均成交量約1.8萬宗推測，市場需五至六年時間消化。現時樓價已下跌6.6%，符合該行年初估計2024年樓價下調5%至10%的預期。綜合現時市場走勢和其他因素看，或可有助維持成交量，預料樓價在明年上半年將保持平穩。

李婉茵續說，美國聯儲局全年累減息1厘，與市場預測一



●差估署私樓售價指數連升兩個月。圖為傳統藍屋苑太古城。  
香港文匯報記者黃艾力攝

致。但由於聯儲局減息步伐料放緩及減息幅度尚未明朗，另外特朗普上任後的對華政策或將為中國內地及香港的經濟復甦帶來一定變數，相關政策對樓市的影響將於明年下半年逐步顯現。

### 經濟添不明朗 對明年市況審慎

她指現時最影響買家情緒的是預期收入和就業穩定性，過去四個月失業率維持在3.1%，勞工市場大致維持穩定，但一些行業的情況或會較受全球經濟不明朗因素增加和貿易摩擦升溫所影響。雖然政府放寬了按揭成數，但銀行審批新按揭時仍謹慎，獲批按揭仍遠低於過去5年平均水平，反映銀行對未來經濟和借貸人還款能力的信心。因此對2025年樓市走勢保持審慎態度。

### 貨尾量漸減 樓價明年下半年將顯升

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒預料2024年全年樓價下跌約7%。隨著美國12月再減息1/4厘，料樓價在明年上半年見底，短期內會在谷底反覆徘徊，但隨着息口及貨尾量漸回落，料樓價下半年開始明顯回升，全年最多升5%。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩指，留意到住宅價格在連跌五個月後趨於穩定，隨着各大銀行進一步下調最優惠利率，買家持續入市，支撐樓價避免進一步下跌，料這一趨勢至少會持續到2025年農曆新年，而樓價走勢要到農曆新年後才有更清晰的方向。

另一邊廂，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨指出，中原城市領先指數CCL最新報137.15點，按周跌0.73%，跌幅為12周最大，CCL連續8周於138點上下徘徊，短期走勢料反覆掙持。

## 私樓租金連跌兩個月 業界：仍有剛性支持

香港文匯報訊（記者 黎梓田）根據差估署昨公布的最新數字，2024年11月份私樓租金指數報193.1點，按月跌約0.36%，連跌兩個月。按各類戶型劃分，全線按月報跌。當中跌幅最多為D類單位（實用面積1,076至1,721方呎）報152.5點，按月跌約0.46%。業界分析指，各類人才計劃令勞動人口及高收入人士規模稍為回升，住宅租務需求繼續有剛性支持，料明年住宅租金有望再上升3%至5%。

至於A類單位（面積431方呎或以下）報213.1點，按月跌約0.37%。B類單位（431至752方呎）報191.9點，按月跌約0.36%。C類單位（實用面積753至1,076方呎）報164.5點，按月跌0.12%。

### 中小住宅租金升幅將贏豪宅

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，政府各類人才計劃令勞動人口及高收入人士規模稍為回升，對住宅租務需求繼續有剛性支持，

中小住宅租金升幅將跑贏豪宅，料未來幾個月住宅租金走勢保持平穩，2025年住宅租金有望再上升3%至5%。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩則認為，由於年底通常是淡季，租金價格可能會因季節性因素而出現短期調整，但幅度不會太大。

### 人才續來港 明年租金料升5%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指，差估署數字顯示11月份按月持續回軟，惟跌幅有所收窄，主要反映租務進入淡季的情況。相信租金在12月將繼續窄幅波動保持平橫行格局，全年租金指數料升3.82%；而經歷第四季的淡市調整後，在專才高才等新香港人接力獲批來港支撐下，2025年租金仍然看俏。中原陳永傑也稱，過去暑假學生租賃旺季已過，加上臨近年及聖誕，屬傳統淡季，租賃成交下跌令租金亦從高位微調。但特區政府搶人才政策不變，為租賃市場帶來支持，料明年租金升幅5%。

## 恒指周升1.9% 芯片新材料板塊炒上

香港文匯報訊（記者 蔡競文）港股聖誕長假後復市缺乏方向，昨全日維持窄幅上落，上下波幅逾150點，好淡爭持激烈，最終未能企穩20,100點，全日收報20,090點，跌7點或不足0.1%，大市成交1,395億元。恒生中國企業指數收報7,305點，升1點或不足0.1%；恒生科技指數收報4,538點，升30點或0.7%。因聖誕假期港股本周只有兩個半交易日，全周恒指升369點或1.88%，中企指數升161點或2.3%，科指升94點或2.1%。

### 小米金山雲受捧 聯想漲逾9%

美股持續炒作量子計算概念，港股昨日跟隨，多隻類似概念股都獲資金發掘，涵蓋電訊、光纖、芯片及新材料等板塊。芯片股獲大力追捧，中芯（0981）全日搶高5.1%，收報30.65元；中興（0763）抽升13.2%，晶泰控股（2228）升10%，長飛光纖光纜（6869）升14.9%，碲石電氣新材料（6128）升7.5%，量子思維（8050）升40.9%。理想汽車（2015）炒作人形機器人概念，升6.1%。

小米（1810）據報低調密買入大量GPU，正在投入開發人工智能大模型，股價昨升4.3%，報34.15元；同為雷軍擔任主席的金山雲（3896）憧憬受惠小米AI鏈，全日大升37.8%，報6.38元。聯想集團（0992）宣布旗下電腦AI助理接入豆包AI大模型，股價昨升9.2%，為升幅最大藍籌。

除夕及元旦假期將至，惟市場擔憂消費氣氛有限，內需股捱沽，當中餐飲及飲品股領跌，農夫山泉（9633）跌4.1%，報33.85元；海底撈（6862）跌3.5%，蒙牛（2319）跌3%，潤啤（0291）跌2.3%。內地汽車經銷商中升控股（0881）跌4.4%，收報14.42元，為表現最差藍籌。

### 內需股捱沽 重磅科技股偏軟

藥明康德（2359）公布，兩間間接全資子公司作為WuXi ATU（藥明生基）實體，與美國股權投資基金Altaris於本週二（24



●港股昨窄幅上落，大市成交1,395億元。 中新社

日）簽署《股權購買協議》，藥明生基將所持美國運營主體WuXi Advanced Therapeutics全部股權及英國運營主體Oxford Genetics全部股權出售予Altaris，預計明年上半年完成交割。藥明康德跌3.1%，報53.9元。

重磅科技股偏軟，百度（9888）跌0.8%，騰訊（0700）跌0.6%，網易（9999）跌0.4%，美團（3690）跌0.3%，阿里（9988）跌1%，快手（1024）跌1.9%。

## 陳浩濂：香港保險密度全球第二



●陳浩濂

香港文匯報訊（記者 周紹基）財經事務及庫務局副局長陳浩濂在其社交網站上撰文表示，憑藉香港10多萬名保險業從業員的努力，香港已發展成為亞洲領先的國際保險中心，保險密度排名世界第二、亞洲第一，保險滲透率更是排名世界第一。香港保險業既具規模亦有增長，根據2023年全年香港保險業務經營審計統計數字，毛保費總額達5,421億元，較2022年上升0.8%；根據2024年上半年香港保險業的臨時統計數字，期內毛保費總額達到3,109億元，較去年同期上升5.1%。

### 全球10大險企 6家在港經營

他指出，香港是高度開放及國際化的保險中心，現時香港共有157家獲授權保險公司，包括全球10大保險企業其中的6家在港經營業務。現時有3間國際保險集團，選擇香港作為他們的集團監管基地。政府前年發表了《香港保險業的發展策略藍圖》，闡述相關的願景、使命和政策措施，包括近年透過為海事保險及專項保險業務推出利得稅寬減、優化監管保險集團的法律框架，以及擴闊專屬自保保險公司的可承保風險範圍等措施，持續提升香港保險業的競爭力。

### 已促成5宗巨災債券在港發行

政府在2021年已完成相關法例修訂，為包括巨災債券在內的保險相連證券建立專屬的規管制度，並於2021年5月推出保險相連證券資助先導計劃，至今已促成5宗巨災債券在港發行，其中兩宗在港交所（0388）上市，總發行金額達約56億元，為內地及亞洲，甚至南美洲國家因熱帶氣旋與地震等天災，所造成的損失提供保障。

陳浩濂說，國家「十四五」規劃中，確立了香港在國家整體發展中的重要功能定位，包括支持香港提升國際金融中心地位，強化風險管理中心功能，以及深化並擴大內地與香港金融市場互聯互通、高質量建設大灣區。就此，特區政府致力協助保險業界，把握粵港澳大灣區發展和「一帶一路」倡議所帶來的機遇，為國家經濟發展和對外開放作出貢獻，同時促進本地保險市場穩定發展。

## 封利是新鈔 3發鈔行料下月14日起可換

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）即將踏入新一年，銀行每年都會提供換新鈔服務，供市民在新年期間準備「封利」之用。有傳媒引述消息指，滙豐、中銀香港和渣打香港料將於2025年1月14日起，接受市民兌換新鈔。2025年農曆新年大年初一為1月29日（星期三），本

地銀行一般會在農曆新年前兩星期，提供新鈔和外觀簇新的舊鈔「迎新鈔」，供市民兌換來封利是。金管局和三間發鈔行尚未有正式公布。

參考2024年的安排，銀行一般會提供鈔票套裝供市民預約兌換，套裝金額和鈔票組合略有不同。於換新鈔首3個工作

日，發鈔銀行均會提前營業和設有專門櫃檯，處理換鈔需求。滙豐香港去年首次推出自動櫃員機「迎新鈔」提款服務，用戶在指定的ATM，可以提取「迎新鈔」，而近年提倡綠色環保概念下，不少銀行都鼓勵市民派發「電子利是」。