

遠東發展看好樓市 三大因素撐見底

邱達昌：內地購買力流入 新盤大賣 部分開始加價

今年以來本港樓市交投向好，業界預估香港樓市已見底。遠東發展（0035）執行董事、主席兼行政總裁邱達昌近日接受傳媒訪問表示，三大因素支撐香港樓市將「Come Back」。第一，美國減息步伐料持續；第二，按經驗所得，每逢租金水平貼近供樓水平，地產就差不多見底；第三，新樓備受內地買家喜愛，最近數據指近40%至50%的新樓買家為內地客，如果人民幣持續向上，美元因減息而走弱，內地購買力會繼續流入本港樓市，他留意到目前幾個地產商已開始加價，預計今年新盤成交有機會突破2萬個單位。

●香港文匯報記者 莊程敏



●遠東發展執行董事、主席兼行政總裁邱達昌（左四）提出有三大因素，支撐香港樓市將「Come Back」。

香港文匯報記者莊程敏 攝

遠東發展看好樓市 三大原因

1. 美國減息步伐料持續，香港銀行料會跟隨
2. 香港目前租金水平貼近供樓水平
3. 新盤近40%至50%買家來自內地，若人民幣持續向上，美元因減息而走弱，內地購買力會繼續流入香港樓市

對於集團與新世界發展合作的新盤「柏蔚森」，執行董事兼聯席董事總經理邱詠賢指，項目已累計售出792伙，共套現近56億元，所得資金預計可足夠覆蓋項目建築貸款，項目總虧損也會較原本預期的30億元有所減少。邱詠賢表示售價「超抵」，近乎同區新樓中最低價，相信未來項目會有3%至4%加價空間。邱達昌早前曾表示「柏蔚森」項目的撇賬是「無可辦法」，因預測成本為每呎約23,500元，但低層單位每呎僅售約19,000元，與合作夥伴新世界商討後決定優先去貨回款，清還48億項目負債，即使「蝕本都要賣」。

邱達昌亦透露，正與政府商討藍地站及荃灣油柑頭兩幅地皮的補地價事宜。西營盤桂香街項目最終有可能扭虧，甚至有機會將2億元減值回撥。他對旗下住宅項目銷售，及上海商舖和長租公寓項目的租賃增長潛力保持信心。

受惠盛事經濟 旗下啟德酒店入住佳

執行董事兼聯席董事總經理邱詠筠指出，中日關係緊張對香港零售業影響不大，日本來港旅客一向不多，香港正推行「盛事經濟」，受惠多位紅星開演唱會，旗下位於啟德的酒店入住情況理想，房價可從平日千餘港元大幅上漲至4,000至5,000元，預計未來亦有不少體育運動盛事帶動酒店入住率。

有消息指銀行要求中小型發展商提供抵押品或擔保等信用提升安排，邱達昌表示，集團與各間大型銀行關係

良好，且有充足現金流及多元化收入，無需額外信用增級。他重申，集團未來將繼續出售非核心資產以降低負債比率，目標兩年內將經調整槓桿比率降至約50%。

未來將繼續出售非核心資產減債

首席財務總監兼公司秘書張偉雄表示，集團持有近27億元無抵押短期企業貸款，其中半數已獲銀行轉倉（Rollover），有部分已還款，餘下未轉倉貸款不涉及今年到期。集團早前訂立不具約束力協議，擬出售珀斯麗思卡爾頓酒店權益。邱詠筠表示，未來將繼續出售非核心資產減債，3至4星級酒店為主要出售對象。

談到最近發生的大埔宏福苑火災，邱達昌表示香港有很多善心人，集團及旗下帝盛酒店集團早前亦宣布，將捐出總價值1,000萬元的資金及物資，包括500萬現金及帝盛酒店集團與「啟航131」共同提供超過500間免費客房，為期至少一個月。為避免同類事件發生，地產建設商會已開會討論在建築地盤內全面禁煙的安排，邱達昌對此舉表示支持。

遠東發展早前公布截至9月底的中期業績，待售物業減值虧損1.93億元。期內集團虧損最多9.9億元，按年擴大最多約29%。虧損擴大，主要是物業銷售減少及各項減值虧損所致。截至9月底，經調整淨資產負債比率為64.9%，銀行貸款、債券總額減少5.6%至239.45億元。集團上個財年虧損達12.8億元，邱達昌形容為「20年來最差的業績」。

若以區域劃分，以九龍區屋苑表現較佳，4個成分屋苑中，有3個都錄得成

市場憧憬減息 周末二手交投靠穩

香港文匯報訊（記者 周曉菁）美聯儲將於本周進行年內最後一次議息會議，全城憧憬再度減息25點子，市民對住宅市場的後市表現抱樂觀態度，二手交投靠穩。綜合四大代理數據，剛過去的周末（12月6至7日）十大藍籌屋苑分別錄得8至12宗成交，交投平穩向上。中原周末錄得12宗成交，宗數重返雙位數之餘，更創近3周新高，零成交屋苑維持4個。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，市場預期減息之際，有意換樓或上車的買家，紛紛重返市場尋寶，令二手交投恢復正常，預料後市交投逐步加快。

利嘉閣地產總裁廖偉強也表示，近日未有大型新盤進場，買家購買力回流至二手樓盤，而周末焦點集中立法會選舉上。該行十大指標屋苑錄得11宗二手成交，較上一個周末升一成。

九龍區屋苑表現較佳

若以區域劃分，以九龍區屋苑表現較佳，4個成分屋苑中，有3個都錄得成

交。其中紅磡黃埔花園在周六日共錄得2宗成交，其中包括12期5座高層E室，實用面積約729方呎，成交價886萬元，實用面積呎價約12,154元。

12月屬樓市傳統淡季之一，美聯高級董事布少明分析指，即使在各區屋苑漸見「盤荒」下，部分二手買家仍積極入市，足見整體樓市的旺熱。此外，鑑於早前延遲開售的新盤即將「復推」，勢帶動各區一手交投表現。他預料一、二手交投進一步看俏，樓價亦有望維持穩中向上的局面。該行周末共錄得12宗成交，按周增加1宗，創3周高位。

料12月樓市表現理想

此外，港置十大二手指標藍籌屋苑於周六日共錄得約8宗成交，按周持平，有6個屋苑暫未錄得成交。港置研究部董事王品弟相信，部分具實力的一手向隅客回流二手市場，配合樓價持續回勇提振樓市氛圍，估計12月全月整體樓市將錄得理想表現。

中國外儲連升4個月創十年新高

見。匯率方面，11月美元指數下跌0.29%至99.4，主要非美元貨幣兌美元互有漲跌；其中，歐元、英鎊兌美元單月分別累升0.56%和0.63%，惟日圓匯率因高市早苗激進的涉台言論下跌1.38%至156.2。

資產價格方面，美國降息預期下，11月十年期美債收益率下跌9個基點至4.02%；當月，投資者對AI盈利前景的憂慮引致美股劇烈分化，月末標普500指數與前月齊平，日經指數在科技恐慌情緒蔓延疊加政治因素下大跌4.1%，歐洲斯托克指數則月漲1%。

助確保人民幣匯率穩定

內地經濟學家宋清輝指出，外儲規模連續增長，表明中國在國際收支、跨境資本流動、匯率與資產價格變動等方面整體保持較穩健狀態。從國家戰略角度看，外儲規模持續穩定在3.3萬億元或以上水平，可為中國應對外部衝擊、維護國際支付能力、確保人民幣匯率穩定，以及增加政策空間等提供「壓艙石」。

美元走弱 人民幣表現突出

匯率方面，今年下半年以來，全球匯市呈現「美元走弱、主要非美貨幣表現分化」的格局；其中，人民幣憑借中國經濟的強大韌性，以及政策護航，成為表現較突出的貨幣之一。市場數據顯示，11月25日離岸人民幣兌美元即期匯率盤中率先升穿7.09，較4月內低點累計升值逾3,500基點。

未來中國有能力繼續保持外儲規模的基本穩定。宋清輝分析，中國堅持人民幣匯率的市場化彈性機制，允許匯率雙向波動，此舉可有效釋放匯率短期壓力，減輕人行入市干預的必要性，從而確保外儲規模保持基本穩定。

另一方面，中國持續推進金融市場和資本項目開放，吸引境外機構增加對人民幣債券、股票等資產的配置，這將持續帶來穩定的外匯資金流入。此外，中國強大的製造業和完整的供應鏈，保證了貨物貿易將持續保持順差，這也是外匯流入的「壓艙石」。



● 本週多國央行議息，當中以美聯儲最受關注。 資料圖片

港股連升兩周 本周聚焦央行議息 超級周

香港文匯報訊（記者 周曉菁）恒指上周累升226點，在12月首周上升0.87%，連續兩周上升，並重上26,000關口，惟上周總成交縮至逾9,000億元。市場本周將聚焦美聯儲議息及內地公布居民消費價格指數（CPI）等，中央經濟工作會議也即將召開，市場期待出台超預期的穩增長政策，或為恒指周內表現帶來支持。

資深股評人郭思治分析指，恒指於26,000點上下浮動，成為關鍵，若能成功重越26,000點並穩守其上，技術上有利於上試20天及50天線。不過今年大市累積升幅已不少，恒指由1月至低位18,671點升至10月2日之高位27,381點。即使年末出現「撲市」政策，可能會以維穩為主，而較明朗之走勢有機會在明年首季見到。

另有分析師指出，年末「港股通」資金往往有配置高股息資產的季節性偏好，若單日淨流入持續超30至50億元，將形成有效支撐，建議投資者可等待美聯儲會議落地、觀望中央經濟工作會議後再作決策。

美加澳洲瑞士本周議息

美聯儲本周將舉行2025年最後一次議息會議，市場料再減息0.25厘，以防範經濟下行風險。投資者更關注會後聲明及主席鮑威爾召開的貨幣政策記者會，會否為明年息率走勢帶來啟示，繼而影響資金流向。澳洲央行、加拿大央行、瑞士央行也會在周內議息，相關消息或會為投資市場帶來波動。

內地公布重要經濟數據

同時，內地本周將公布11月CPI、進出口等重要經濟數據，已公布的11月PMI顯示弱復甦延續，利好內需板塊如消費、金融等。將在本月召開的中央經濟工作會議，將為中國明年宏觀政策策定調，市場預期明年中國經濟有望延續更加積極的政策取向，或為恒指短期表現帶來支持。

中國連續13個月增持黃金儲備

每盎司3,988.32元，報收於4,219.2元，單月升幅超5%。

「中國不斷加倉黃金，有重要戰略意義。」內地經濟學家宋清輝分析，黃金是一種無主權信用風險的「硬通貨」，在全球地緣政治和經濟不確定性加劇、美元信用風險受損背景下，增持黃金是減少對單一主權貨幣依賴，分散儲備資產風險的重要手段。中國增加黃金儲備，



●大行估計，明年金價有機會突破4,700美元。

旨在優化外匯儲備結構，「充足的黃金儲備，一定程度有助於提升人民幣的國際信譽，為推動人民幣國際化提供信心支撐」。

宋清輝強調，中國持續購買黃金，更像是一種底層的、長期的戰略儲備安排，這也是國家對金融安全、貨幣主權與國際地位的長期規劃。

黃金戰略性需求料明年持續

瑞銀投資銀行中國基礎材料行業研究主管丁月麗指出，在高通脹、增長不穩、收益率下降、美元走弱，以及地緣政治動盪環境中，黃金已成為資產保值工具；同時，顯著的「去美元化」趨勢和多元配置需求，進一步凸顯黃金的「避險」屬性。她相信，市場對黃金的戰略性配置需求將在明年持續發酵，「2026年黃金均價目標預計在每盎司4,675元，且上半年有望衝擊4,750元的高點」。

金價上月經歷過山車 升5%

市場數據顯示，受美聯儲12月降息預期劇烈搖擺，以及國際地緣局勢起伏等因素影響，11月國際金價呈現「N型」走勢，並經歷了從月初震盪企穩，到月中衝高回踩，直至月末強勢反彈的過程。以倫敦金為例，上月其開盤價互