

臨近年尾，多間地產代理陸續回顧今年樓市，並展望明年市場走勢。中原地產昨日表示，截至11月，本港今年一手私宅成交達1.88萬宗，料全年有望突破2萬宗；二手方面，首11個月暫錄約3.58萬宗成交，創4年新高，全年成交量預計可達約3.9萬宗。反映二手樓價的中原城市指數CCL最新報143.03點，今年來累升3.92%，顯示樓價已觸底回升，預期全年CCL有望錄約5%升幅，扭轉過去3年頹勢，亦是自2021年後首次出現樓價及租金雙軌上升，標誌着「價跌租升」的時代正式結束。展望明年在利好因素推動下，全年樓價有望升約15%，一手成交料維持2萬宗高位，二手成交料達5萬宗。

●香港文匯報記者 曾業俊

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨指出，明年香港住宅市場將受環球經濟、私宅供應及特區政府政策等三大利好因素推動。首先，環球經濟方面，美元指數從年初至今已累跌約8%，加上地緣政治波動，資金流向實物市場避險，惟香港樓價仍較2021年高位低逾兩成，反映現時港樓已經觸底，更兼具追落後條件及保值能力，料可吸引投資者趁低吸納。此外，自聯儲局重啟加息周期以來，現時香港最優惠利率已重返加息周期前水平，惟租金持續高企，令本港再現「供平過租」的情況，料將進一步刺激市民租轉買的意慾。

一手庫存降至約1.9萬伙創新低

另一方面，今年本港經濟復甦勢頭明確，第三季GDP按年增長3.8%，港股年內低位反彈逾40%，最高重上27,000點，帶來財富效應推高置業信心；同時，截至9月底本港銀行的存款總額達19.14萬億元，較去年底累增10.2%，龐大儲蓄資金有望轉化為實際購買力。

他續指，私人住宅供應量方面，過去兩年發展商投地審慎且施工放緩，相信未來供應難以達標。目前一手庫存已降至約1.9萬伙，預計明年首季將跌至1.8萬伙，為逾2年半新低。隨供需缺口持續擴大，發展商無需削價傾銷，一手定價將轉為進取，促使買家回流二手市場，預計2026年一手成交平穩，二手成交宗數則向升。

至於政策方面，自2024年全面「撤辣」、政府積極推行各項搶人才政策及放寬新資本投資者入境計劃(CIES)以來，非本地買家的入市門檻大幅降低。今年首11個月普通話拼音買家的私宅入市個案錄約1.25萬宗，涉資1,256億元，料全年可達1.38萬宗及1,380億元，雙雙創歷史新高。此類買家入市佔比亦顯著提升，由「撤辣」前約16%，大幅上升至現時約25%。展望來年，在樓價已確認觸底，且息口有望進一步下行，料將吸引更多非本地買家趁低吸納，明年此類交投升勢持續。

料明年二手成交升三成達5萬宗

展望2026年香港住宅市場，陳永傑認為，2025年樓市整體回暖，為後市復甦奠定穩健基礎，在上述三大利好因素共同推動下，預測明年樓市將處於反彈初期，各項數據有望顯著回升，料全年樓價有約15%的升幅。成交量方面，一手市場預計可維持2萬宗高位；二手方面，受惠於一手樓價上升及減息效應，料成交量會躍升近三成，達5萬宗。反映二手樓價的CCL則升15%至164點，惟與2021年8月191.34點歷史高位，仍存在約14%差距。至於租金升勢將會延續，料2026全年租金將升5%，增幅與今年相若。

問及大埔宏福苑火災有否影響樓市交投，尤其是舊樓市場，陳永傑指火災屬不幸事件，相信社會終會復常。

另一方面，中原地產住宅部今年營業額料達38億元，較去年約34億元增加，明年目標為41.8億元；目前設有330間分行，明年人手及分行目標將增加10%至360間及4,900人。

## 京東收購麗新系建行大廈一半權益

香港文匯報訊（記者 周曉菁）麗新國際（0191）及麗新發展（0488）前晚聯合宣布，麗新發展已訂立買賣協議，涉及出售手上持有的中環干諾道中3號中國建設銀行大廈50%權益予京東（9618），交易作價34.98億元，交易預計最快於2026年1月完成。京東回應稱，始終看好在香港的發展，將圍繞供應鏈持續投資推動零售、物流、技術研發等業務融入香港，服務香港。

京東工業今日上市

今年以來，京東在香港投資建設了多項供應鏈基礎設施。3月京東快遞港島運營中心正式投入運營；8月京東正式完成對佳寶食品超

DCCJ 4688/2025	
香港特別行政區 區域法院	民事訴訟2025年第4688號
*****	
由	原告人
安信信貸有限公司 及 李嘉豪	被告人
通 告	
茲有傳訊令狀經呈法院提出與被告人李嘉豪的債務糾紛，被告人(地址如下)	
i. 新界元朗八鄉石湖墟355號富逸天峰46座地下	
ii. 新界元朗八鄉石湖墟355號富逸天峰46座1樓	
iii. 新界元朗八鄉田心村543號金爵花園2期18座2樓	
iv. 新界元朗喜業街1-15號雄偉工業大廈8樓F室	
v. 九龍九龍灣常悅道9號企業廣場1期3座11樓1108室	
現可向香港法院提出與該傳訊令狀副本乙份。如於一個月內答辯人仍未與該登記處聯絡，則法庭可在其缺席下聆訊本案。	
范家碧律師行 呈請人代表律師 香港夏慤道18號海富中心1座1104室	
本通告將於本報刊行之中文報章文匯報刊登一天	

# 環球經濟、私宅供應及政府政策三大利好推動 「價跌租升」時代料結束 港明年樓價有望升15%



## 各大行睇好樓市因素

- 股市及GDP各項經濟指標造好，香港經濟復甦帶來財富效應
- 新盤貨尾減少
- 未來私宅供應難以達標
- 減息周期持續
- 地緣政治波動，資金流向實物市場避險
- 各項人才政策增加人口，為本港注入新的住屋需求

整理：記者 曾業俊

中原地產預計明年香港住宅樓價有望升約15%。圖為中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑(右)、中原地產研究部高級聯席董事楊明儀(左)。

香港文匯報記者曾業俊 攝

## 仲量聯行：明年中小型住宅樓價升5%

香港文匯報訊（記者 曾業俊）其他代理行亦看好明年住宅樓市，其中，仲量聯行預測明年中小型住宅樓價將最多升5%，至明年底私宅供應有望恢復至正常水平，屆時去貨速度更可進一步縮短至約44.7個月。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，明年美國有望再減息一至兩次，將進一步減輕發展商財政壓力，無需再大刀闊斧削價傾銷新盤，但預料新盤開價仍將克制，本港樓價勢將回穩；壓抑多時的住宅需求逐步釋放，加上內地客積極入市，預計成交量可望持續增長。但他提醒，宏觀經濟仍存在不確定性，商

業地產市場持續低迷與失業率回升，以及公營房屋供應增加，均可能為明年住宅市場帶來挑戰。

### 戴德梁行：樓市已見底正走出整固期

戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢亦持類似觀點，預計明年住宅成交量有望與今年水平相約，樓價升幅約5%內。她表示，受惠於成交量持續回升，香港樓價自今年3月起逐步回穩，並在4月起開始錄得輕微升幅。根據差估署截至10月數據，整體住宅樓價指數3月至10月期間錄得3.3%升幅，以致年初至今樓價止跌回升

1.8%，顯示樓市已見底並逐步走出整固期。

美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽也指出，今年下半年，逾億元豪宅交投明顯加快，反映資金正持續流入樓市，帶動大市氣氛，令樓價於下半年止跌回升。他相信，配合美國減息周期展開，低息環境有望於明年持續，料有助進一步釋放財富效應。在本港經濟持續改善下，供應罕有的超級豪宅將成為富豪追捧對象，料明年逾億元住宅交投表現持續向好，為樓市增添上升動力，加上原有的長短線投資及自用需求，料可對整體樓市起積極作用，預計2026全年樓價有望升8%至10%。

## 戴德梁行：寫字樓租金明年維持平穩

料明年整體租金將維持平穩，漲跌幅介乎正負1%水平。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，金融業受惠於IPO活躍勢頭，帶動來自相關企業及上下游行業租賃需求，單計第四季金融業租賃已經佔新租賃成交面積逾三分之一，而中區作為金融機構的首選地段，租金更率先回升。然而，2026年市場有約140萬平方呎新甲廈供應，高企的待租率仍然會對租金構成一定的壓力，預計2026全年整體寫字樓租金將於正負1%之間窄幅徘徊。不過，市場上仍不少租戶趁機進行升級搬遷，預期中區及尖沙咀可望逆市上升。

### 仲量聯行：甲級寫字樓租賃料明年見底

仲量聯行認為，經歷自2019年下半年起的6年回調後，本港甲級寫字樓租賃市場料將於2026年見底。仲量聯行港島商業部主管郭禮言（Sam Gourlay）表示，展望2026年，市場表現料將呈

現分化格局，可謂驗證「寫字樓不再是單一市場，而是由多個細分市場組合而成」的說法。復甦動力仍將主要來自金融服務機構，其中以中環寫字樓市場受惠最大。預計中環租金將升最多5%，而整體市場租金則可能再跌最多5%。在供應持續龐大的情況下，即使需求回升，預期整體空置率仍將維持約15%。隨着租金跌勢放緩，市場似乎已處於或接近見底，對租戶而言正是鎖定期租約的有利時機。

置地公司與衡力斯昨宣布，國際離岸律師事務所衡力斯將重返置地公司位於香港中環的甲級寫字樓組合。衡力斯已簽署8年租賃協議，租用歷山大廈第14層，總樓面面積約1,104萬平方呎，並計劃於2026年2月正式進駐。衡力斯香港辦公室管理合夥人Paul Sephton表示，該行很期待遷入歷山大廈的辦公室並重返核心中環，料新的香港辦公室將有助該行進一步加強與客戶及業務夥伴的聯繫。



數碼港數字資產試點9企獲資助

### 申請新酒牌公告

喜喜餐廳

現特通告：袁振輝其地址為新界荃灣深井青山公路深井村87號地下及鋪前露天座位，現向酒牌局申請位於新界荃灣深井青山公路深井村87號地下及鋪前露天座位喜喜餐廳的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年12月11日

### 申請新酒牌公告

好鍋日子

現特通告：黎翠瑩其地址為九龍九龍灣宏照道38號企業廣場5期辦公大樓1座22樓03室，現向酒牌局申請位於新界西貢將軍澳重華路8號東港城第1層160A號鋪好鍋日子的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年12月11日

## 試點項目最高資助金額50萬元

數碼港區塊鏈及數字資產總監李懿政昨日透露，今次計劃共收到逾200個申請，涵蓋多個領域，包括現實世界資產代幣化(RWA)、穩定幣及支付解決方案、「去中心化」身份、Web3.0安全與風險管理、分布式人工智能(AI)與機器學習(ML)，以及社會創新與數字體驗等範疇。企業需要夥拍一家具規模的機構作為其贊助者，展示其試點項目具備高度的商業化落地潛力。

每個合資格試點項目可獲80%資助，最高資助金額為50萬元。李懿政透露，今次資助計劃的申請熱度超預期，9間企業入圍，分別為5家RWA領域、1家支付領域、2家安全領域及1家智慧生活領域企業。

在上述9個項目中，有企業已成功利用區塊鏈技術，透過智能合約實現代幣化基金贖回的全流程自動化，推動資產代幣化與鏈上結算，顯著提升傳統金融的效率與透明度，並降低成本。

### 穩定幣跨境支付可5秒內完成

也有入圍的支付企業，在該計劃的資助下，開發了穩定幣支付基礎設施，將傳統卡結算流程，從需時2至3天，縮短至5秒內完成，結算成本節省約九成，徹底解決跨境交易的痛點。

另一入圍的安全企業，研發數字資產安全及反洗錢工具，配合監管機構對穩定幣合規要求，提供安全風險報告快照及智能資金追蹤功能，可視化高風險資金流，最多可追蹤10層交易路徑，降低數字資產商業應用風險，並提升網絡防禦能力及交易審計效率。

李懿政重申，未來數碼港將繼續配合國家及特區政府發展方針，聯同業界與監管機構，以不同計劃及其他支援項目，為區塊鏈及數字資產初創企業提供全面支援，並持續舉辦交流活動推動產業發展，繼續培育人才，提升大眾對區塊鏈及數字資產的認知，加速本地生態圈發展。