

聖誕假期二手樓市回暖

藍籌屋苑交投太古城最旺

樓市觀察

【香港商報訊】

記者鄭珊珊報道：市場憧憬明年減息，聖誕假期二手樓市轉熱。據中原地產統計，十大屋苑過去周末錄得12宗成交，按周上升33.3%，創15周新高，4天聖誕節假共錄16宗成交。聖誕假期期間藍籌屋苑以太古城表現最突出，綜合三大代理行數字，有約7宗買賣。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，二手交投走勢理想，美國聯儲局暗示息口已見頂，加上市場憧憬明年或會減息三次及港府會進一步推出救市措施，增強買家置業信心。他續說，港府推出新資本投資者入境計劃亦間接有助租賃及買賣交投，料樓市會逐步向好；適逢聖誕節4天長假，不少用家加快入市決定，帶動剛需盤成交。

香港置業行政總裁馬泰陽稱，聖誕假期周末未有大型新盤開售，主要是新盤餘貨以優惠吸客，部分二手業主願意擴闊議價空間出售，因此吸引買家回流二手市場尋寶，睇樓量亦轉趨活躍，二手交投量按周錄得升幅。港置統計過去周末十大藍籌屋苑錄得8宗成交，按周回升33%，創35周新高。若計4天聖誕長假期，十大屋苑共錄得約14宗買賣，較去年4天長假期的26宗買賣，按年減少46%。

減辣刺激樓宇成交連升2個月

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本月



聖誕假期期間太古城交投明顯轉旺。

截至20日整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄2535宗，總值255.71億元。估計全月有3700宗及350億元，將較11月分別上升4.8%及42.6%，反映10月底政府減辣及11月初美國連續2次暫停加息後，買家的入市意欲略為好轉，刺激成交連升2個月，本月整體登記量有望創3個月新高。

美聯物業太古城一齊宮閣分行區域經理吳肇基表

示，聖誕節假期首天的周六，太古城連錄2宗成交，其中富天閣中層C室三房連套實用面積717呎單位連租約放售，以1238萬元成交，實用呎價約17266元。物業早於2020年12月以約1680萬元放盤，累減至近期約1350萬元，後再減約112萬元，累減442萬元沽出。原業主於1991年10月以280萬元買入，是次轉手帳面獲利約958萬元或3.42倍。

上月私宅獲利率回升至75.5%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：本港二手私宅轉手獲利比率觸底反彈。利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，綜合土地註冊處資料所得，11月全港1077宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，帳面獲利個案共813宗，佔比75.5%，連跌5個月後企穩，較前月谷底的75.3%微幅反彈0.2個百分點。

按物業區域劃分，新界區表現跑贏大市，以78.7%之數成為獲利成功率最高的分區，按月升2.5個百分點；其次為九龍區，報71.7%，按月跌1.2個百分點；

港島區表現遜於大市，只錄得70.5%。按物業轉售價格分析，樓價401萬至600萬元組別之獲利比率最高，錄79%，按月大增6.2個百分點，涉及宗數293宗。

每宗平均賺幅創近13年新低

期內，每宗私宅轉手個案平均賺幅為37.8%，按月跌4個百分點，創自2011年2月以來的近13年新低。帳面獲利1倍或以上的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例為34.4%，按月跌1.5個百分點，共錄371宗。帳

面錄得虧損者達256宗，佔比按月持平在23.8%，維持在2009年6月以來的高位。平手個案則有8宗，佔比微跌0.3個百分點至0.7%。

陳海潮解釋，樓市減辣後市況略見好轉，惟一手新盤繼續低價搶客，二手業主沽貨叫價仍然受壓。此外，目前市場仍有資金壓力較大的業主蝕讓沽貨，因而獲利比率暫難顯著反彈，市場期望在息口見頂及越來越多專才客入市帶動下，二手私宅轉手獲利比率可望維持逐步回升格局。

王良享料明年5月美國率先減息

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：近期美國通脹有望見頂回落，資深銀行家臻享顧問董事總經理王良享接受本報訪問時預計，美聯儲明年啟動減息周期，料明年5月會率先減息四分一厘，再於7月、9月及12月分別再減息四分一厘，即明年合共減息1厘。

至於2024年後的美息走勢，王良享預料至2025年，美聯儲將再減息4次，每次四分一厘，即合共1厘；2026年再減息3次共0.75厘，料整個減息周期將於2026年年中完結，屆時聯邦基金利率將會低見2.5厘至2.75厘。

過去20至30年，美國減息周期的開展，均與大型經濟危機有關，包括2001年的「911恐襲」，以及2008年的金融海嘯。不過，王良享認為，當前美國經濟似乎沒有太大衰退風險，加上目前美國居民借貸比率已由金融海嘯前佔GDP的100%，下降至目前約76%，觀乎美國居民仍有實力借錢，將可支持美國整體經濟發展。

港息方面，他預料當美聯儲首次減息四分一厘時，香港最優惠利率(P)將下調八分一厘，但不會次次「跟減」，料明年每次八分一厘，即合共四分一厘；及至2025年再減3次P，每次八分一厘；2026年再減P.25厘。

恒指可望守住16000點以上

港股前瞻

【香港商報訊】

記者宋小茜報道：美股於上周五(22日)在聖誕節假期前升跌不一。道指收市跌18點或0.05%，報37385點；標指收報4754點，升7點或0.17%；納指升29點或0.19%，收報14992點。

上週內地公布網絡遊戲管理方案，網易(9999)ADR於上周五勁跌逾16%，報137.02元，較港收市高15.02元或12.3%；騰訊(700)ADR挫9.8%，報285.08元，較港收市高11.08元或4.05%。

港股聖誕假期休市，內地股市昨日則偏軟。上證綜合指數昨日再度失守二千九關，全日跌19點或0.7%，報2898點；深圳成分指數報9157點，跌99點或1.1%；創業板指數報1808點，跌23點或1.3%。兩市合共成交額6099億元人民幣。

意博資本亞洲有限公司管理合夥人鄧聲興表示，遊戲股受到內地新政策影響繼續走弱，由於遊戲股佔恒指比重頗大，預期港股今日仍續受遊戲股拖累，恒指料低開，但息口敏感股份受惠美國減息憧憬下，可望造好，因此恒指今日仍可守住16000點以上。他又指，除了遊戲股影響外，外資又持續沽貨，為港股今年增添不少壓力，本周五即今年最後一個交易日，期望恒指能守住16000點以上。

聲明

就本公司位於油塘東源街20號及22號的混凝土廠，近日在社會上出現種種誤解及不公平批評，本公司迫不得已作出以下聲明，以正視聽：

由於香港的樓房和基建等不同工程均廣泛使用混凝土，確保持續穩定的混凝土供應有利香港的整體利益。上址混凝土廠經營已逾30年，對香港的建造業有一定貢獻。政府1998年將油塘工業區用地的規劃由「工業」改為「綜合發展區」、「住宅」及「商業」地帶，因而出現目前工業設施與民居混存的情況。本公司認為，問題源於土地規劃上欠周詳，更令本公司變成土地發展的受害人，嚴重破壞香港良好的營商生態。

為解決問題，本公司於2021年曾主動向當局提出將廠房遷至將軍澳137區繼續營運。城規會及後批准於將軍澳137區興建混凝土廠。惟當局在標書中新增以往同類競投中從未出現的不公平規定，導致本公司喪失投標資格，亦令本公司遷廠計劃因而泡湯。

本公司一直以來尊重環保的概念，並恪守香港法律。水泥業界普遍清楚根據現行的《空氣污染管制條例》，總筒倉容量50公噸以下生產無須持有指明工序（水泥工程）牌照，過往亦有同業廠房的總筒倉容量不超過50公噸，該等廠房亦無須持有指明工序牌照而生產。本公司亦已謹遵《空氣污染管制條例》的規定，改變運作模式，只在合法情況下進行總筒倉容量50公噸以下的生產。

誠然，政府與本公司對上址混凝土廠是否符合總筒倉容量不超過50公噸的要求，持不同看法。但香港是個法治社會，這些爭議應由法庭裁定。最近在高院民事訴訟2022年977號案，法官在2023年12月13日頒下的判詞中，並沒有解釋《空氣污染管制條例》下「總筒倉容量不超過50公噸」的定義，亦沒有就上址混凝土廠現時的運作是否違反《空氣污染管制條例》作任何裁定。就上述法官的判決，本公司正諮詢法律意見，冀以法律程序理性地解決所有法律爭議。

在法庭還沒有裁定前，社會上某些人士片面指稱本公司無牌經營，但卻沒有向公眾解釋根據現行的《空氣污染管制條例》，總筒倉容量50公噸以下生產無須持有指明工序（水泥工程）牌照的事實，似乎有誤導之嫌，亦嚴重損害本公司之聲譽。

本公司對於是否遷離現址，另覓合適地方繼續經營水泥業，一直持開放態度。本公司冀與政府積極對話解決問題，並確保行業持續發展，謀求達致居民、政府與業者三贏的方案。

如對此聲明有任何查詢或疑問，歡迎電郵本公司（電郵地址：info@chinaconcrete.com.hk），或致電本公司駱先生（電話：2793 1313）。

特此聲明

中國混凝土有限公司 謹啟
二零二三年十二月二十七日