

差估署樓價指數連升5個月

業界：港樓市持續回暖後市看好

【香港商報訊】記者韓商報道：差餉物業估價署（差估署）昨日公布最新樓價指數，今年10月私人住宅售價指數報294.3點，按月升0.41%，已連升5個月。今年首10個月，樓價指數升1.76%，按年則升1.13%。租金指數按月持平，維持於200.2點，結束10個月升勢，今年累升4%，按年升3.9%。

最新CCL創近73周新高

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，差估署樓價指數屬滯後數據，最新指數反映樓市持續回暖，樓價持續回升；且今次數據尚未反映第二次減息及中美元首會晤達成重要共識兩大消息利好樓市，須待下月樓價指數才可實際反映。

至於每周公布的中原城市領先指數（CCL），上周五最新再升0.54%，已升穿142點，創去年6月底以來73周新高，最新CCL反映了美國及港銀10月宣布再減息以及中美元首會晤並達成共識當周的市況。CCL今年來已累升3.52%，樓價已成功尋底並轉入上升階段。

樓價觸底回升信息明確

美聯物業分析師岑頌謙指出，樓價觸底回升信息明確，「美聯樓價指數」最新報131.92點，本年迄今樓價已錄2.96%的升幅，比去年內低位上升4.47%。隨着12月美聯儲進一步減息預期升溫，加上年內港股顯著上升、經濟持續改善，且庫存量減少，以及租金破頂後有力續升等，不但增強部分用家轉租為買的意欲，亦吸引長線投資者積極入市，受惠多個利好因素驅動，全年樓價有機會達至預期的5%升幅，擺脫連續3年下跌走勢。



差估署10月私人住宅售價指數報294.3點，按月上升0.41%，連升5個月。 資料圖片

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，今年10月份樓價繼續上升，主要受惠施政報告的樓市措施明朗化及本地銀行9月展開減息，加上新盤熱賣及期間旅遊及經濟市道好轉，皆為樓市增添信心。展望11月份，他相信，在10月底再次減息及中美貿易談判達成共識下，樓市氣氛維持穩步向好，樓價續有支持，料第四季可升近2%，全年則看升約3.5%。

租金指數再創歷史新高

租金指數方面，差估署最新數字顯示，10月份按

月保持平穩於200.2點水平，與經該署修訂後的9月份指數持平。目前，租金指數較2019年8月的頂峰200.1點上升0.05%，為事隔73個月（即逾6年）後，租金指數再次刷新史上最高紀錄。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，差估署樓價指數五連升，租金指數連續兩個月處歷史高位，反映市場對優質物業需求強勁，樓市向好。他提及，今年一手成交已超過1.8萬宗，超越去年全年數字。集團正積極籌備優質全新住宅項目推出市場，包括港鐵黃竹坑站上蓋第6期及古洞站項目等，回應市場需求。

HKIFA:首三季港零售基金淨流入157億美元升44%

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：據投資基金公會（HKIFA）數據顯示，今年首三季，香港零售基金共錄得157億元（美元，下同）淨流入，按年升44%，不僅超越去年全年的123億元，亦是自2015年以來最高的淨流入。基金公會投資基金委員會聯席主席鄧建雄表示，美息向下已成市場共識，建議投資者可以股票基金為主，同時增持股債混合類別資產。

單計第三季，香港零售基金的淨流入為70.33億元，較第二季的37.37億元，急增88.2%。累計今年首三季，環球債券共錄得113.78億元資金淨流入，為各類基金中最高；另外，貨幣市場（29.41億元）、環球股票（17.41億元）、環球混合資產（16.55億元）以及環球高息債券（4.8億元）亦錄得資金淨流入。

相反，仍有基金類別錄得資金淨流出，包括北美債券（10.51億元）、中國股票（4.92億元）、行業與主題股票（亞太區除外）（3.96億元）、大中華區股票（3.09億元）以及香港股票（2.32億元）。

倡增持股債及混合資產

「首三季股票基金仍然錄得淨流出，主要反映第二季避險情緒升溫。」鄧建雄認為，雖然近年銀行存款激增，但隨着高息定期存款到期，明年或會吸引投資者將資金流向股票、債券以及混合資產基金。另一聯席主席黃德泰則指，投資者的風險取向，將從偏低風險，轉為中高風險資產，並且減持

本港零售基金銷售數據（按資產類別計淨銷售）					
	淨銷售	2025Q1	2025Q2	2025Q3	
股票	6.40 億美元	-10.81 億美元	4 億美元	-4000 萬美元	-21.65 億美元
債券	10.80 億美元	36.32 億美元	60.88 億美元	108 億美元	111.83 億美元
混合資產	12.66 億美元	-7.75 億美元	12.36 億美元	17.27 億美元	-9.27 億美元
貨幣市場	14.39 億美元	19.95 億美元	-4.93 億美元	29.41 億美元	22.80 億美元
總計	49.16 億美元	37.37 億美元	70.33 億美元	156.86 億美元（按年升44%）	108.79 億美元
資料來源：香港投資基金公會					

美元資產。

因此，鄧建雄相信，隨着利率向下，將同時利好股票及債券價格表現，尤其包括韓國、中國內地、中國香港及中國台灣等亞洲市場，已錄得資金流入，相信上述地方的股票基金，將錄得不俗表現。

對於股票基金的部署方面，黃德泰則預料，資金將流向估值偏低以及表現較為落後的板塊，尤其將從早前已累積龐大升幅的科技股，流向升幅較慢的同類型股份，相信股票基金將出現板塊輪動的情況。

相信亞洲區續有資金流入

鄧建雄則相信，亞洲區內仍在科技及人工智能概

念的投資機會供選擇，相信亞洲區仍續有資金流入。他認為，科技及人工智能概念提供不同的投資機會，預料周邊企業，包括發電、新能源及數據中心的股份亦會從中受惠。

另外，跨境理財通較早時放寬業界向大灣區投資者的銷售流程，並將可供購買的產品類別擴展至中高風險。對此，鄧建雄預料，隨着跨境理財通放寬產品類別，相信參與者將逐步增長，但由於不少南向參與的散戶對外部市場不熟悉，因此將資金配置在存款或低風險產品為主。

不過，鄧建雄補充，隨着對投資者教育加強，以及機制運作趨向成熟，相信未來會有越來越多基金產品能納入。

量化派暗盤 每手最多賺9100元

【香港商報訊】記者鍾俠報道：內地消費電商平台「羊小咩」母企量化派（2685）今日上市，昨日收市後設有暗盤，以上限9.8元定價的量化派，綜合三大暗盤場，曾在輝立暗盤場高見49.92元，高定價4.09倍，以一手500股計，成功認購量化派的投資者，每手最多賺20060元。最終三大暗盤收升約1.8倍，報27.2至28元，每手盈利8700至9100元。

據市場資訊，量化派獲券商借出792.14億元孖展，以公開發售額1308萬元計，超購6055倍。量化派不設強制回撥機制，一成於香港作公開發售，整體協調人及聯席全球協調人可酌情決定重新分配至最多15%。

另外，中國機器按摩服務提供商樂摩科技（2539）、中國鍛燒高嶺土產品的主要生產商金岩高嶺新材（2693）昨第二日招股。券商累計為樂摩科技借出173.93億港元孖展額，相當於公開發售集資2222.4萬港元計，超額認購逾789倍。另外，券商累計為金岩高嶺新材借出127.9867億港元孖展額，相當於公開發售集資1773.9萬元計，超額認購逾710倍。

量化派（2685）暗盤交易情況		
暗盤交易場	量化派報價（元）	較招股價9.8元上升
輝立	27.2	+178%
耀才	27.5	+181%
富途	28.0	+186%

港深共築全球金融科技中心 利好雙城企業戰略發展

11月19日，香港財經事務及庫務局與深圳市地方金融管理局聯合發布《關於攜手打造港深全球金融科技中心的行動方案（2025至2027年）》（簡稱方案），標誌兩地金融科技合作進入系統化、常態化的新階段。

該行動方案結合香港在金融科技領域的領先優勢與深圳的產業金融強項，提出覆蓋數字金融、科技金融、綠色金融、普惠金融、養老金融等多個範疇的重點措施。當局預計目標於2027年底前，落地超過20個深港跨境數據驗證平台金融領域應用場景。

對企業而言，該方案釋放出多重利好。方案明確推動深圳金融機構在港成立金融科技子公司，支持兩地共建金融科技聯合孵化器。這為企業在港設立業務提供了強而有力的政策支持。

推動數字人民幣應用場景創新

同時，方案鼓勵深圳科技企業利用香港生物科技公司上市通道等便利政策來港融資，鼓勵深圳企業在港發行可持續發展離岸人民幣債券，均為內地企業拓展國際市場融資渠道。

技術創新方面，行動方案將推動數字人民幣應用場景持續創新，並支持兩地共同參與多種央行數碼貨幣跨境網絡項目的研究與應用。隨着數字人民幣試點範圍的進一步擴大，企業在零售、交通及貿易等領域的應用創新將獲得更多商業機會。

人才培育方面，行動方案明確將推動兩地共同培育金融科技人才，並加強與業界的連繫及合作。這意味着在港企業將能獲得更加充沛的高素質金融科技人才資源，為企業長期發展提供堅實的人才保障。同時，將推進「深港澳金融科技師」專才計劃，多類活動吸引優秀數字金融人才集聚深港兩地。

為企業開拓跨越式發展路徑

縱覽全球，港深聯手打造全球金融科技中心的戰略布局，將進一步提升兩地在國際金融科技領域的影響力和競爭力。對於有意拓展全球市場的金融科技企業，依託香港平台優勢，藉助深圳的科技創新實力，將為企業開拓實現跨越式發展路徑。

隨着行動方案的逐步落實，港深兩地將通過資源互補、優勢疊加，加速金融科技要素集聚，提升全球資源配置能力。立足香港，擁抱深圳，企業將能够更好地參與全球金融科技競爭，共享發展紅利。

連城集團合夥人 馮南山 Paxson

粵揸在港上市灣區企業 赴深交所上市融資

【香港商報訊】廣東省日前印發《廣東省金融支持企業開展產業鏈整合兼併行動方案》（下稱「行動方案」），提出促進港股上市的粵港澳大灣區企業在深交所上市，拓寬企業融資管道。

11月25日，廣東省地方金融管理局、廣東省發展改革委、廣東省工業和信息化廳等部門聯合印發行動方案。方案提出，規範開展跨境整合兼併，積極探索聯合港澳資本設立跨境整合兼併基金，優化合格境外有限合夥人（QFLP）和合格境內有限合夥人（QDLP）試點機制，支持港澳金融機構參與內地產業鏈整合兼併項目。支援企業在港澳發行離岸人民幣債券融資，開展產業鏈整合兼併。拓寬資本市場直接融資管道方面，鼓勵各地完善企業上市綜合服務平台，健全梯度培育機制，支援突破關鍵核心技術的科技型等企業到創業板、科創板等上市，支持其他符合條件的企業積極上市融資，支持港股上市的粵港澳大灣區企業在深圳證券交易所上市，拓寬企業融資管道。

A股公司來港IPO帶旺中資券商

另一方面，來港上市的A股公司名單正不斷延長。據不完全统计，今年已有逾140家A股公司提出赴港上市或分拆子公司赴港上市計劃。而在參與港股IPO保薦的30餘家券商中，中資券商佔據了超過60%的份額，表明A股公司IPO熱亦帶旺了中資券商。

歡迎加入《香港商報》讀者俱樂部

(1) 用手機掃描二維碼或通過手機各大應用市場直接搜索「香港商報」APP,下載安裝。進入主界面，點擊，繳費後可閱讀《香港商報》電子完整版。

(2) 用手機瀏覽器掃描二維碼，或在瀏覽器地址欄輸入網址 <http://api.szsgby.com/mbc>

閱讀 電子完整版 《香港商報》

香港商報官方發布

陳茂波訪英推介香港投資機遇

【香港商報訊】記者鍾俠報道：倫敦時間11月25日，財政司司長陳茂波抵達英國倫敦，展開外訪行程。此行除向當地政商界介紹香港最新經濟形勢外，他還與多家來自歐洲、中東及亞洲的家族辦公室會面，積極推介香港在金融、創科及慈善投資方面的機遇。稍後，他還會轉往意大利米蘭，推介香港於歐洲市場的投資與創科機遇。

在當晚舉辦的「香港晚宴」上，陳茂波作主題演講時表示，過去一年，全球資金持續流入、多國企業持續擴展在港業務，反映國際社會對香港營商環境的信心。

他舉例指，本港GDP連續11個季度錄得增長，今年經濟增長預測上調至3.2%；今年訪港旅客將達4900萬人次，將帶動零售、餐飲及相關服務業明顯回暖。尤值一提的是，國際金融市場對香港保持高度信心，多項指標均展現良好勢頭：恒指繼去年升18%後，今年再累升約30%；香港IPO集資額領先全球，資產管理規模及銀行存款持續增長，這些都吸引了更多國際金融機構來港發展。

陳茂波表示，香港積極推動金融創新，在數字資產、代幣化債券、綠色金融等領域走在國際前列。他又稱，香港正致力拓展新興市場，包括中東、東南亞及中亞，推動互掛交易所買賣基金，加強跨境監管合作，為全球資金配置提供更多渠道。

他說：「香港是連接內地與世界的重要橋樑，內地創新力量與香港國際資本市場的結合，為全球投資者



陳茂波（左二）在「香港晚宴」上，與其他出席嘉賓交流。

政府新聞處

帶來巨大機遇。」

過去三年吸引逾百家重點科企來港

談及創科發展，陳茂波指，人工智能、生物科技、金融科技以及新能源材料是香港未來四大重點發展領域。過去三年，已成功吸引逾100家具影響力的科技企業來港，包括英國阿斯利康、葛蘭素史克等世界級製藥巨頭。

他表示，北部都會區將成為推動創科發展的核心平台，未來將加快建設、放寬規劃限制，以片區開發模式推動科研與產業深度融合；而港深河套區將構建跨境創新走廊，實現人才、資金、設備、生物樣本與數據的自由流動，為從事AI及生科企業帶來巨大吸引力。