

# 美聯稱本地樓市出現「量額價」齊升旺勢

# 今年樓價料升5%終止3年連跌

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：受惠多重利好，如息口下調、股市上升、經濟向好、租金破頂並續顯升勢、供應及貨尾減少等，不但部分用家轉租為買意欲增強，亦吸引長線投資者積極入市——今年本港樓市穩中向好，美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽最近指出，本地樓市出現「量額價」齊升旺勢，即全年成交量、成交金額以及樓價均全面上升。

## 首11月一手成交量超去年全年

當中，本港一手樓表現尤為突出，交投相當活躍。據美聯物業研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料及市場消息，今年首11個月一手成交量錄得18736宗，超越去年全年15504宗逾兩成，並創出自2013年一手銷售條例後新高；金額方面，今年首11個月一手成交金額錄1892億元，同樣超越去年全年約1880億元約0.6%，亦創出4年新高。

馬泰陽預期，12月一手交投旺勢延續，即使本月底正值聖誕假期對物業買賣帶來或多或少的影響，惟預期月內美國進一步減息機會增加，樓市氣氛持續向好，估計本月一手成交量仍可錄1500宗，屆時將連續11個月一手成交突破千宗水平，創自2013年有一手銷售條例後新高。按此估計，全年一手成交量將突破2萬宗，創自2013年有一手銷售條例後新高，金額則望超越2000億元。

## 二手成交量連續3個月造好

至於二手市場，預期12月二手住宅成交量有望企穩於4000宗，屆時將連續3個月維持4000宗或以上水平，將創自2021年8月後最長紀錄。按此估計，全年二手住宅成交量有望達4.6萬宗，金額或突破

3000億元，齊創4年新高。

樓價方面，馬泰陽認為，最新一周「美聯樓價指數」升幅擴大，最新報132.92點，按周升0.76%，創6周最大升幅，指數已重返至去年7月上旬的水平，創約17個月新高。本年迄今為止樓價上升3.74%，在衆多正面因素推動下，料本月樓價有望進一步向上，預期全年上升約5%，今年樓價連跌3年後首現回升。

雖然代理看好後市，惟單看官方11月份數據顯示，樓市成交好壞參半。根據香港土地註冊處昨日發表的統計數字，11月份樓宇買賣合約為6434份，較10月份下跌0.7%，與去年11月比較則上升16.6%；11月份樓宇買賣合約總值584億元，較10月份上升0.9%，與去年11月比較下跌8.9%。上述買賣合約中，住宅樓宇買賣合約佔5588份，較10月份下跌2.2%，與去年11月比較亦下跌11.3%。



受惠多個利好因素，代理本港今年樓市出現「量額價」齊升旺勢。

資料圖片

## 過去5年一手私宅成交表現

年份	一手成交量(宗)	一手成交金額(億元)
2020年	14214	1582
2021年	16183	2134
2022年	8716	896
2023年	10275	1066
2024年	15504	1880
2025年(首11個月)	18736(估計全年突破2萬宗)	1892(估計全年突破2000億元)

資料來源：綜合《一手住宅物業銷售資訊網》及市場消息製作，最終以發展商公布的資料為準

# 太平香港完成首批9宗賠付逾537萬元

首批9宗家居保險賠付，共支付賠款537.2萬元。

## 火災恐加重財險業盈利壓力

另外，評級機構標準普爾昨發表報告指出，香港大埔宏福苑大火相關索償損失，將對財產及意外保險業盈利表現構成額外壓力。保險公司將重新檢視風險承擔及定價策略。標普指出，本港保險業界今年9月已受超強颱風「摩加沙」，以及黑色暴雨等極端天氣事件影響，盈利已被削弱。加上宏福苑火災索償損失，恐將進一步侵蝕業界承保利潤，但相對業界現時資本狀況，影響應屬

可控範圍。

而火災造成的保留損失（Retained losses）或令本港財險業界今年淨綜合比率上升2至3個百分點，至介乎97%至98%，去年約為93.2%。這意味業界仍有希望錄得承保盈利，淨綜合比率低於100%即代表承保盈利，加上透過再保險計劃，料有助降低損失。

標普補充，去年本港財產及意外保險業務整體再保險利用率約為35%，其中產險再保險利用率達到約60%，大多數獲得評級的財險公司，都受惠母公司財務支持，有助於提升信用評級。

遇見小麵招股昨截飛  
超購逾313倍



【香港商報訊】記者鍾俠報道：新股市場熾熱不減，內地中式麵館經營商遇見小麵（2408）昨日中午截止公開發售，券商借出的孖展額增至217.26億元，相當於公開發售集資6854萬元計，超額認購增至逾313倍。而內地自製碳化硅外延片製造商天域半導體（2658）昨日亦截止公開發售，券商借出孖展額增至79.13億元，相當於公開發售集資1.74億元計，超額認購逾44倍。

昨日港股於26000點爭持，全日波幅274點，恒指高開155點後，高位26264點，升230點後，無力再上，午後雖一度倒跌43點，見25989點，最終仍守26000點上市，全日升61點，以26095點，成交金額按日縮至1782.5億元。恒科指跌0.37%，收5624點；國指則升0.11%，收9182點。

## 汽車股個別發展

小米集團（1810）指截至昨日小米汽車的今年付運量，已超過其年初的35萬台目標。小米昨升0.99%，收40.7元。

多隻汽車股公布11月銷售及交付數據，股價表現各異，比亞迪股份（1211）11月銷量按月升，H股全日升12.19%；廣汽集團（2238）早前通過「十五五」發展規劃綱要，H股造好，全日收市揚7.3%。不過，蔚來（9866）交付量按月跌一成，全日挫6.7%。

香港股票分析師協會副主席郭思治表示，整個大市技術上仍續處反覆不明中，必須待各組平均移動線再回復標準順序模式，那時大市方可確認已走出目前困局。港股中期升浪已運行達23周，累積升勢亦已達8121點，升幅已不算少，出現回吐是正常現象。

## Klook傳將美國上市計劃推遲至明年初

【香港商報訊】香港獨角獸初創、旅遊預訂平台Klook已向紐約證券交易所申請上市。外電引述消息指，Klook計劃由今年底推遲至明年初才在美國上市，因目前正等待更為有利的市況。

據悉，Klook此前曾考慮今年底前上市，但現時公司預計在假期結束後，投資者對IPO的接受度將會更高。相關討論仍在進行中，計劃可能會有所變動。

知情人士又指，人工智能商務旅遊科技公司Navan（美：NAVN）上市後低迷的表現也促使Klook將IPO時間推遲到明年。Navan自10月底上市一個多月以來，股價已下跌38%。

報道指Klook不予置評。此前外電指，Klook計劃集資3億至5億美元（約23.36億至38.94億港元），所得款項用於收購、投資、營運資金及營運開支。

Klook於2014年在香港成立，投資機構包括軟銀Softbank、高盛和紅杉資本等。

# 僑界文藝工作者「百千萬工程」採風在穗啟動 以文藝視角賦能廣東鄉村振興

12月1日，2025僑界文藝工作者「百千萬工程」採風活動在廣州啟動。本次活動歷時5日，旨在通過文藝工作者的視角，深入挖掘和展現廣東省在鄉村振興方面的豐碩成果，同時匯聚僑界力量，助力「百千萬工程」。在廣州的行程中，採風團成員們參觀了廣州市增城區及從化區的生態文明建設與鄉村產業融合發展的典型案例，鄉村優美的自然景觀與良好的配套設施給採風團成員們留下了深刻的印象。

香港商報記者 盛芳齡 伍敬斌

## 因地制宜改造 面貌煥然一新

此次採風活動的首站是廣州市增城區的瓜嶺村。據傳，瓜嶺村的先祖在明成化年間自湖北遷居於此搭瓜棚定居，取「瓜瓞綿長」之意，故名瓜嶺。作為廣州著名的僑村，瓜嶺村歷史文化資源豐富，2022年成功創建3A旅遊景區，以舊村祠堂街、碉樓等特色建築打造出了一條文創街，目前已引進20多家文創企業等經營主體。獲得「中國華僑國際文化交流基地」「全國鄉村治理示範村」「廣東省文化和旅遊特色村」「廣州市級美麗鄉村」「增城黨建十大品牌」等榮譽稱號。

瓜嶺村歷史悠久，近百年歷史變遷令採風團成員感慨。中國作家協會主席團委員、河北省作家協會主席、河北省政協常委關仁山向本報記者表示，瓜嶺村的百年史，就是華僑文化的縮影。從辛亥革命到抗日戰爭，再到新中國的建設，華僑的愛國精神貫穿始終。希望瓜嶺村能夠繼續傳承這一歷史財富，創造更多傳奇。

在增城區，採風團還參觀了南香山腳下的百花古寺，以及派潭鎮高灘片區的雅緻酒店（雅山房）和森林海旅遊度假區。自「百千萬工程」實施以來，增城區大力發展綠色康養及旅遊休閒產業，湧現了一大批優質的鄉村酒店及度假區。雅緻酒店是派潭鎮繼宿山房、田園雲舍等網紅項目後，又一代標杆鄉村酒店（民宿）產品，對於推進環南昆山—羅浮山縣引領區派潭高灘森林溫泉康養片區建設具有重要作用。而森林海旅遊度假區則是增城區推進環南昆山—羅浮山縣鎮村高質量發展引領區建設的重點項目，也是省級廢棄礦坑湖生態修復利用示範點。

暨南大學原黨委書記、副校長，廣東省作家協會主席蔣述卓在受訪時表示：「增城區的鄉村振興離不開各級政府的努力。我們看到的雅緻酒店，是根據原來的舊民居和舊學校加以改造而成。森林海旅遊度假區則原本是一個廢棄的礦坑湖。經過科學的規劃與改造，我們看到這些地方的面貌已經煥然一新。這確實讓我們感到振奮，增城區的鄉村振興工作非常扎實，項目很豐富，讓我們眼界大開。」



採風團參觀羅洞工匠小鎮。 記者 伍敬斌攝

## 經濟發展蓬勃向上 關注提升精神力量

在增城區的參觀完成後，採風團來到了廣州市從化區的羅洞工匠小鎮。據悉，小鎮通過構建「非遺+教育+旅遊」三產融合體系，打造集特色文旅、職業教育、文化貿易、中醫傳統技法康復康養等為一體的綜合性產業平台。小鎮引入25名國家級、省級非遺項目傳承人，開設非遺工坊，開發文創產品，帶動文旅消費升級，吸引大量遊客，直接帶動村民及村集體增收超20萬元人民幣，讓50多名村民實現家門口就業，有效拓寬了農民增收致富渠道，為鄉村振興注入經濟活力。

中美文藝交研會會長、中華對聯文化研究院研究員、美國新英格蘭三益公所顧問、著名華僑詩人黎家活表示，通過對廣州兩個區的參觀，感受到了蓬勃向上的活力。作為文藝工作者，能夠來為「百千萬工程」出一份力，感到非常榮幸。「未來，我回到美國，也會大力宣傳廣東的鄉村振興事業，講好中國故事，讓廣大華僑也多回來看看。」

關仁山表示，隨着經濟進入新的階段，勞動密集型產業正在減少。未來，大量的青年人還是要回到家鄉，如何在鄉村發展產業，提高就業，是未來社會面臨的一個重點問題。這樣的背景下，鄉村振興就顯得尤為重要。通過對廣州的觀察，我們看到不論是增城



▲採風團在瓜嶺村碉樓前合影。 記者 許傳軍攝

區還是從化區都進行了現代化的配套，非常符合年輕人的審美習慣。這既促進了消費，也促進了城鄉的文化交流。特別是在羅洞工匠小鎮，大家看到許多年輕人回鄉發展，也引進了很多非遺的導師來促進文化傳承，都感到非常欣喜。希望，未來的鄉村建設在物質條件快速提升的背景下，更注重鄉村的精神文明建設，多搞一些趣味性的文化活動，提升精神力量。

在從化區，採風團成員們還參觀訪問了中國國家版圖廣州分館，以及從林裏野奢民宿、江浦區上羅村民委員會。當晚，採風團成員們揮毫潑墨，寫下了對鄉村振興的期許。



雅緻酒店外一片寧靜。 記者 伍敬斌攝