

港業界齊睇好明年樓市

料樓價升5%至15%不等

【香港商報訊】記者韓商報道：反映香港二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）在今年終於止跌回穩並反覆向上，更收復年初跌幅（最新報143.03點，全年暫累升3.92%），預期2025年全年CCL有望錄得約5%的升幅，一舉扭轉過去3年的頹勢。數據顯示，香港樓價已觸底回升。最近，包括中原在內的多家地產代理及測量師行紛紛發表預測，一面倒看好2026年香港樓市，預期樓價升幅介乎5%至15%之間。

中原：樓市由「復常」轉向「復蘇」

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，2025年本港樓市整體回暖，一二手成交宗數均創近年新高，CCL亦現回升，為樓市由「復常」走向「復蘇」奠定穩健基礎。截至11月，一手私人住宅成交量達1.88萬宗，創一手新例後新高，料全年有望突破2萬宗；至於二手樓市，首11個月暫錄約3.58萬宗成交，創下4年新高，全年成交量預計可達約3.9萬宗。

陳永傑預期，2025年全年CCL有望錄得5%的升幅，這亦是自2021年後首次出現「樓價與租金雙軌上升」，標誌著「價跌租升」時代正式結束。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀說，2025年政府放寬百元印花稅門檻，加上港股造好、H按回落、銀行重啓減息等利好因素刺激，樓市交投明顯回升。2025年首11個月，整體樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）錄得71703宗，預計全年約78000宗，將按年升約15%，創下2021年96133宗後的4年新高。

中原地产看好2026年樓市，源於多重利好支持：a) 美元走弱及地緣政治波動下，資產成理想避險工具；b) 減息激活需求，出現「租價齊升」格局；c) 經濟復蘇明確，財富效應推動成交；d) 本港私人住宅供應有限；e) 特區政府政策支持樓市，等等。

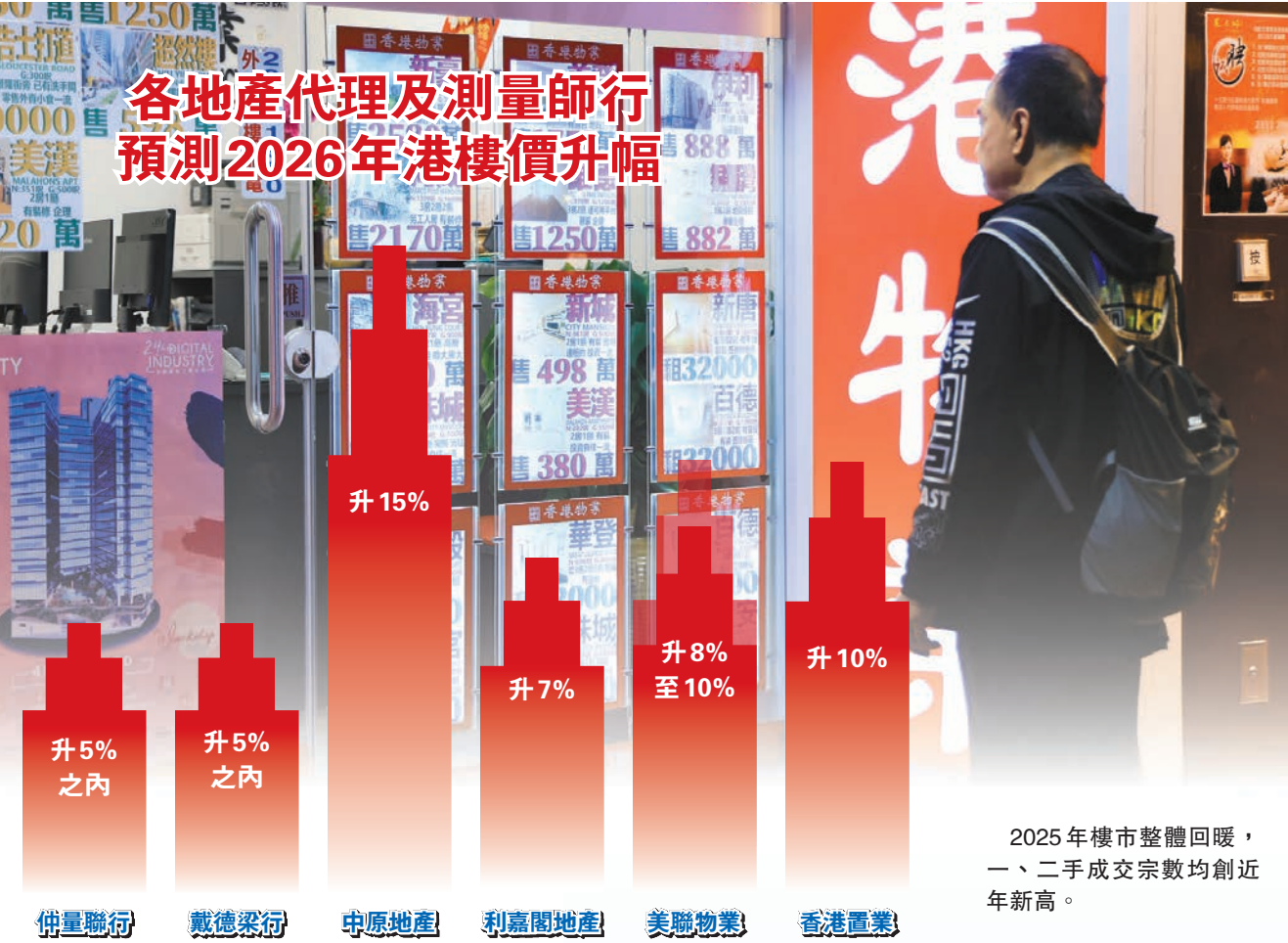
陳永傑指出，在上述幾大利好共同推動下，2026年樓市料處於反彈初期，各項數據有望顯著回升，明年全年樓價升幅料達15%。在各大地產及測量行中，中原的預測最為樂觀，其創辦人施永青近日曾大膽表示，香港樓市升浪可持續6年至2031年，潛在累計升幅或達85%。（參見附表）

戴德梁行：

中區尖沙咀甲廈租金有望回升

面對本港樓市回穩，戴德梁行預計，受低息環境持續及股票市場交投活躍等利好因素帶動，住宅買賣合約數字連續9個月錄得超過5000宗，支持整體樓價觸底回升，預期2026年將延續正面勢頭，料樓價可升約5%內。

至於工商舖市場，本港近期屢屢出現寫字樓大手成交，如最近京東集團斥資約35億元向麗新發展購入中環建設銀行大廈50%業權；阿里巴巴於10月份亦斥資72億元收購銅鑼灣港島中心30萬呎寫字樓。該行認為，這反映市場正有資金趁低吸納本港



優質商廈。

「截至11月中，香港甲級寫字樓本年暫錄得約110萬呎正吸納量，當中金融業受惠於IPO活躍勢頭，帶動相關企業及上下游需求。單計第四季，金融業租賃已佔新租賃成交面積逾三分之一。」戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，「中區作為金融機構首選地段，租金已率先回升。」

展望2026年，蕭亮輝稱市場仍有約140萬平方呎新供應，高企的待租率料對租金構成壓力，預計明年全年整體寫字樓租金將於正負1%之間窄幅徘徊，惟仍有不少租戶會趁機「升級搬遷」，預期中區及尖沙咀可望逆市上升。

零售商舖方面，受惠旅客數字回升及本地消費回穩，零售表現持續改善。第四季核心區一線街舖平均空置率已進一步回落至6.6%，為疫情以來新低；中環租賃表現尤為亮眼，空置率由上季10%明顯回落至4.3%，並錄得大型舖位成交。該行預期2026年上半年整體租金將溫和上升2%至3%。

仲量聯行：

優質貨倉空置率料維持高位

昨日，仲量聯行香港主席曾煥平表示，美聯儲本周料再減息，明年還有可能再減息一至兩次，除了可舒緩買家供樓負擔外，亦可減輕發展商財政壓力，新盤毋須大刀闊斧劈價，令本港樓價回穩；加上內地客積極入市等利好因素，本港中小型住宅價格明年將上升約5%，而私人住宅供應亦有望於明年年底恢復至正常水平。

至於工業物業，市場挑戰則較大。多項結構性改變削弱本地倉儲需求，包括更多貨運航線繞過香港、零售整合倉儲空間，以及全球供應鏈持續調整等。該行預計，優質貨倉空置率2025年底將至10.1%創近10年高位，租金則跌約7.2%。仲量聯行香港物流及工業部主管林家灝表示：「受結構性經濟轉型影響，預計明年優質貨倉空置率仍將維持高位，租金及資本價格料再跌5%至10%。」



京東昨早發聲明確認，京東控股的投資主體收購位於中環干諾道中的中國建設銀行大廈部分辦公樓層。

35億買樓！京東堅定在港發展

【香港商報訊】記者林德芬報道：麗新國際（191）及麗新發展（488）日前聯合公告，簽署出售中環干諾道中3號相關物業的有條件協議，以34.98億元作價出售中國建設銀行大廈50%股權予Jasmine Investment Development IV Limited，交易預計最快於2026年1月完成，平均呎價約為31300元。昨日，內地電商龍頭京東（9618）發布聲明確認，京東控股的投資主體收購上述大廈部分辦公樓層，又指京東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。

京東表示，今年以來，集團在港投資建設多項供應鏈基礎設施。3月，京東快遞港島運營中心正式投運；8月，京東完成對佳寶食品超級市場的收購，實現京東供應鏈優勢和佳寶本土化優勢的強強聯合；11月，宣布與香港科技大學成立聯合實驗室，共同打造超級供應鏈下的人工智能應用新標桿。12月11日亦即今天，京東旗下京東工業（7618）在港上市，為京東系第四家港股上市公司。

自從2015年在港開設物流與電商相關業務以來，從物流基礎設施到線下零售實體，從校企合作到深耕港股市場，京東在港發展已屆十載。今次辦公場地的升級，更被外界視為京東堅定在港發展的標誌。

人人活到孟子年歲，內地銀行家們發現生意來了！



龍，當然，這一切都是紙紮製品。

12月初，當全球最大奢侈品集團LVMH旗下路易威登、迪奧、蒂芙尼三大主力旗艦店於北京三里屯太古里拆除圍擋準備開業之際，急不可耐的探營者發現：在同一區塊不遠處，一家名為「歸叢」的時尚風格葬主理店居然已悄然開張半年，且毫不遜色地在爭奪眼球。

所謂人生的終極生意仍屬少數，但一個極考驗眼光的決策確實擺在諸多企業面前：甘蔗不能兩頭甜，老年人，還有「早晨八九點鐘的太陽」，哪一個才是最有「錢途」的未來賽道？

政府的態度相當微妙。11月10日，北京衛健委披露首都居民人均預期壽命已達83.93歲。目前廣東省人均預期壽命以85.88歲位列內地第一，較10年前

高出8.77歲。官方數據稱，內地人均預期壽命平均79歲，其中京、津、滬、魯、蘇、浙、粵、瓊八省市均超過80歲。至於香港，目前男性為82.5歲、女性為88.17歲——世界排名第一。

「七十三，八十四」，這是一句中國老話的前半段，分指孔子與孟子去世時的年齡。假設以北京最新官方數據為對照，則意味着北京戶籍居民即將邁入「人人皆孟子」的時代。

該歡欣雀躍嗎？一方面，國民平均壽命不斷延長，代表社會穩定、經濟向上、醫療水平上升；但與此同時，持續老齡化帶來的勞動人口下降及撫養比驟升，便不那麼美妙了。

12年前，國務院發布《關於加快發展養老服務業的若干意見》，這是最高層級首次給予系統化布局，被視為國家戰略。也因此，2013年堪稱「中國養老元年」。只是，不少本土搶先入局的企業很快發現：哪怕是基礎的養老院經濟，都步履維艱。

「有時，只能等待水到渠成。」一位權威觀察家如是說。

現在，機會終於來了！1960至1985年出生的內地人，將從2025年起、在未來1/4世紀內陸續成為65歲老人。有統計顯示，上述25年間，內地共出生5.96億人，佔當前人口總數的42.3%。這個體量，比美國現有人口數還高出七成。

學者將上述群體命名為「中國幸運紅利一代」（CLG一代/China's Lucky Generation），也就是自年輕時進入職場起，完整經歷改革開放45年並享受其中最大收益的一代。可為其勾勒一個不算完整的肖像：經濟實力可觀、家庭負債較低；投資主動性高、能承受一定風險；見過「世界」、接受新生事物；熟悉互聯網與移動設備；具備強烈情緒消費與自我投入需求，且願意為此付費……

需求就在那裏，自然有人嗅到氣息。銀行家們，首當其衝。

再過半個月，就是中國首款第六代戰機殲-36對外曝光一周年。當時，坊間曾根據其獨特外形取過一個有趣綽號：銀杏葉。少有人知，銀杏正是其誕生城市成都的市樹，而它還有一個寓意——長壽。1267年前（公元758年），杜甫也正是在此寫下「人生七十古來稀」。

距杜甫草堂不遠，有一條2.3公里長的成飛大道，原為成都飛機工業集團廠區道路。該馬路一度在每天上下班前後15分鐘禁行機動車，以便浩浩蕩蕩的人流通過。而從60年前的殲-5甲到如今的殲-36，均出自他們之手。

戰鬥機讓年輕軍迷熱血沸騰，但昔日研發製造戰機、如今已退休的老人，卻是銀行家眼中的「寶藏客戶」，至少對興業銀行而言是如此。

作為12家全國性股份制銀行之一，興業銀行成都分行正管理四川省400萬客戶及900億個人綜合金融資產。但相比在對公業務上佔據天然優勢的幾大國有銀行，後來者要想彎道超車並不容易。2012年，該行成立首家安愉人生俱樂部，但直到2023年與當地老年大學結盟，以「金融+教育」的特殊模式，才真正打開市場。

首現於上世紀80年代初的老年大學，其服務對象長期固定在「老幹部」身上。但隨着內地老齡化加速，老年大學成為跨越體制身份、覆蓋龐大人群的蓄水池。而興業銀行也在這裏發現：只需免費提供老年教育場地、進行適老化改造，再延伸至消費、旅遊、理財、養生、醫療等系列服務，就能掌握一個高信任度、具消費能力的大基數客戶群。

興業的一項調查顯示：在1.5萬名成飛離退休員工中，目前80%在70歲以下、90%具有大專以上學歷。只需提供高性价比的開放式學習環境，銀行就可自然展開高附加值服務。

正當興業為「漫長等待終有成果」而欣喜之際，工信部等六部委剛發布通知：自2027年起，將打造3個萬億級消費市場——「銀髮經濟」，位居榜首。

知道日本東京集鴨老年用品市場最暢銷的是什麼嗎？話你知，紅色內衣。

香港商報記者 子瑜

香港商報

Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊

在商言商 香港報章

2025年
12月11日
星期四

今天出版1疊共8版
1952年創刊 第26236號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售12元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣



碼上看

宏福苑援助基金已達34億
每戶業主獲10萬元補助



掃碼睇片

「冬日小鎮·中環」重開
旅政局冀送上平安祝福



掃碼睇文

《尋秦記》年底上映
最新海報及預告曝光



掃碼睇圖文