

本港《運輸策略藍圖》即將公布

陳茂波：以智慧綠色交通提升競爭力

港置料明年樓價升逾10%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：2025年已近尾聲，香港置業研究部董事王品弟指出，本港樓市已經完成「築底」，預計明年走勢將受三大關鍵因素影響：息口走勢、政策效應、中美關係與本地經濟。其中「息口」與「政策」將主導樓市復蘇的幅度與速度；樂觀情況下樓價可望上升約10%至15%。

交授方面，預計明年一手成交量續破2萬宗，屆時將自2013年《一手住宅物業銷售條例》實施後首次連續2年超越2萬宗；二手成交量則有望回升至約5萬宗水平，創近5年新高。

他回顧2025年稱，政府在財政預算案中調低從價印花稅稅階，減輕市民置業負擔，激活本地首置及剛性需求；隨後施政報告放寬「新資本投資者入境計劃」的住宅投資限制，為高端及豪宅市場引入新資金。上述措施有效打破市場觀望氛圍。同時，減息預期及租金上升推動「租轉買」用家與長線收租客積極入市，支持一、二手市場價量趨穩。在多種利好因素帶動下，市場信心明顯恢復，樓市成功扭轉過去三年的調整格局；預計今年一手住宅成交量有機會突破2萬宗，創2013年《一手住宅物業銷售條例》實施後新高；二手交授則有望超過4.5萬宗，創近4年高位。

三大關鍵因素主導樓市

展望來年，三大關鍵因素主導樓市：

(一)息口走勢主導購買力與市場情緒。美國聯儲局於2025年下半年重啟減息步伐，本港銀行亦有跟減，按揭供款壓力逐步紓緩。市場預期2026年美國仍有減息空間，本港新造H按利率有望進一步下調，不僅降低供樓成本，亦有助穩定資產價格預期與市場情緒。目前不少屋苑已出現「供平過租」現象，中小型單位尤其明顯，大幅降低剛需及首置客的入市門檻。加上政府積極引進人才，租務需求穩步上升，租金回報率持續改善，吸引收租及長線投資資金入市。隨着息口回落與樓價趨穩，負責產個案有望進一步減少，有助提振市場情緒。

(二)政策效應提供結構性支持。自全面「撒辣」以來，置業成本大幅下降，加上2025年初下調細價物業從價印花稅，顯著減輕買家負擔，帶動市場流轉並釋放積累需求。《施政報告》放寬投資入境計劃的住宅限制，形成政策層面的結構性支持。隨着多項利好因素支持，配合上述措施推出，一手住宅交授顯著改善，二手樓價亦重拾升勢，預計全年樓價可錄約5%升幅，反映市場已進入價量齊升的良性發展階段。

(三)中美關係與本地經濟左右入市情緒。中美關係仍是2026年最大的不確定因素，雙方政策動向可能引發市場波動，影響部分投資者決策。若兩國關係趨向緩和，有望提振整體經濟氛圍，為香港樓市注入正面動力。市場憧憬中央繼續推出穩經濟措施，進一步支持樓市平穩發展。中國經濟表現直接關係南下資金規模與本港買家信心，內地資金對香港資產的配置需求，預計將部分惠及住宅市場。此外，本港失業率連續2個月維持3.8%水平，未有進一步惡化，就業市場穩定，有助鞏固中產家庭收入及自住需求。港股高位徘徊帶來的財富效應擴散至中產階層，釋放積累的換樓需求，支持整體樓價向上。

他總結稱，隨着利好消息發酵，加上美國重啟減息，市場氣氛趨向樂觀。香港置業於12月初進行的最新置業意向調查，在成功收回的310份有效問卷中，約79.7%受訪者認為明年樓價將「穩中向好」，創自2016年第二季有紀錄以來新高，反映市場信心明顯增強。另一方面，隨着樓價回穩，約55.8%受訪者表示考慮於年內置業，比例已連續3季維持五成以上，為該調查有紀錄以來持續最長的一次，顯示市民對樓市前景態度積極。

寫字樓受傳統淡季影響 11月商廈租賃宗數跌5%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：踏入傳統租賃淡季，11月整體商廈成交宗數回落，根據中原(工商舖)統計顯示，期內整體寫字樓租賃成交宗數回落至約450宗，較上月微跌約5%；涉及租用樓面錄得約124.77萬平方呎，按月升約5.8%。中原(工商舖)預料，不少個別大型企業有意於年底前加快落實擴充及續租安排，12月份商廈租賃成交預計將會平穩發展。

中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓表示，根據中原(工商舖)的資料，11月份商廈租賃市場錄得約450宗成交，按月微跌約4.86%，較去年同期約452宗僅窄幅上落；而12月份租用樓面面積則錄得約124.77萬平方呎，按月錄得約5.81%增幅，按年減少約6.47%。

期內寫字樓最矚目租賃成交為法資背景的東方匯理銀行續租金鐘太古廣場2期4層作為其亞太區總部，租期為期10年至2034年，涉及樓面面積約85000平方呎，若以現時租約110元計算，預料月租約935萬元。據悉，該行一直租用金鐘太古廣場多層辦公樓層逾20年。



本港主要運輸基建發展藍圖。陳茂波網誌相片

【香港商報訊】財政司司長陳茂波昨在網誌透露，快將公布《運輸策略藍圖》，在提升科技和人工智能的應用、推進自動駕駛車輛發展、智慧公路管理、提升公交效率、提高與大灣區便捷的交通聯繫等方面均有所著墨。他又表示，政府會繼續按「基建先行、創造容量」的方針，加快落實《香港主要運輸基建發展藍圖》中提出的鐵路、主要幹道和智慧綠色集體運輸系統項目，讓香港的交通網絡與城市管理更智能化發展。

陳茂波提到，中九龍繞道油麻地段通車，來往油麻地與啟德的車輛將可選擇這條直通的路線，繞過兩區之間原有的鬧市路段，在繁忙時段的車程將可由30分鐘大幅縮短至約5分鐘。他表示，隨着繞道的另一部分「九龍灣段」於明年落成，整條新路線將與將軍澳藍田隧道組成六號幹線，成為第三條橫跨九龍的幹線公路。屆時，往來將軍澳及油麻地的行車時間，將由現時約65分鐘大幅減至約12分鐘。

道路網絡鐵路網絡雙軌拓展

在道路網絡方面，陳茂波表示，未來幾年主要的項目，除了六號幹線餘下部分，還包括沙田T4號主幹路及北都公路等。隨着這些主要幹道項目完成，預計主要幹道的總長度將增加46%，由現時約260公里增加至接近380公里。

在鐵路網絡方面，政府正全速推進東涌線、小蠔灣站、屯門南延線、古洞站，以及洪水橋站等項目。這些項目將在2027年起陸續落成。南港島線(西段)的詳細規劃及設計亦已於今個月開展，力爭於2034年或之前開通。北環線項目也將同步推展主線和支線工程，爭取加快在2034年或之前同步開通。當各個鐵路項目完成後，本港鐵路網絡的總長度將增加44%，由目前約270公里增加至接近390公里。

陳茂波表示，在國家「十五五」規劃時期，香港將繼續積極融入和服務國家發展大局，其中粵港澳大灣

區是新時代國家的重大發展戰略，香港跟大灣區兄弟城市的交通基建更深度結合，將可促進人流、物流等生產要素的互通和高效流動。就此，除了北環線支線外，將同時全力推動港深西部鐵路(洪水橋至前海)，爭取於2034年完成工程建設，並在聯調聯試後於2035年同步開通香港段和深圳段，這將更好推動港深兩地經濟和高端服務業的聯動發展。

善用先進科技提高運輸效率

陳茂波又指，更智能和綠色的交通軟件配套，包括善用先進科技，提高運輸效率，推動數字化管理等，將有助更高效精準的交通管理，為市民提供更好的使

用體驗。他表示，政府快將公布《運輸策略藍圖》，將以「落實以人為本、強化內聯外通、促進高效出行、擁抱綠色生活」為願景，當中包括推動自動駕駛車輛及人工智能應用等，讓香港交通網絡與城市管理更智能化發展，不斷提升市民生活質素和交通出行的便捷體驗，提升香港的城市競爭力。

中九龍繞道油麻地段通車 上天下地出海

【香港商報訊】記者葉家亨報道：中九龍繞道(油麻地段)昨早十時通車，主持儀式的運輸及物流局局長陳美寶致辭時形容心情激動、感動和榮幸，繞道工程浩大，穿越九龍區鬧市，過程中有三大特色，「上天、下地、出海」，工程團隊克服不同困難，包括新冠肺炎疫情挑戰，強調疫情期間工

程未曾停工，她形容團隊堅毅和不屈不撓的精神，能體現香港精神。港商記者在場見證歷史時刻，通車一刻交通暢順，車輛在警車引領下，均有序地行走繞道。

繁忙時間車程由半小時減至5分鐘

陳美寶表示，昨天是繞道開通後首個工作天，由油麻地前往啟德，車程由繁忙時間大約半小時，大大縮減至5分鐘，並強調當局會一直審視市民需要。

由今天開始，將會有8條巴士路線途經繞道。其中2條是九巴新巴士路線包括33X來往荃灣西至油塘，及252S來往屯門至觀塘碼頭，另外5條現有巴士線，由本來行龍翔道及西九龍公路，改行繞道，預料能縮短至少10分鐘車程。

儀式結束後，陳美寶及出席儀式的政府官員、還有多名立法會議員及區議員，包括工聯會吳秋北、經民聯劉業強、民建聯李慧琼、鄭泳舜、航運交通界易志明等嘉賓，一起登上開蓬

巴士，率先試行繞道。另外，專營巴士公司亦安排期間限定的特別版巴士班次，接載一批巴士迷通過繞道。

陳美寶又提到，大埔宏福苑上月發生五級大火，令人非常心痛，但火災後要復原和復常，社會及經濟發展不能停頓，尤其是基建，交通運輸要做到基建先行，製造運力從而帶動社區脈暢順流轉。

司機讚寬敞光猛指引清晰

有司機從九龍灣出發，經東面入口進入繞道嘗試行走新繞道，指昨早交通相當暢順，從九龍灣到達油麻地東京街只需5分鐘，解決了以往行經啟德隧道，連接加士居道的塞車問題，又形容繞道寬敞、光猛，沿途亦有指示牌和速度限制標示，指引清晰，並打算每日上班都會駕車行經新繞道，不過擔心油麻地前往尖沙咀的出口會塞車，相信要待平日通車時間，才能測試新繞道實際處理車流的能力。

翻查資料顯示，中九龍繞道(油麻地段)工程造价約423億元，興建歷時八年，全長4.7公里，採用雙程三線分隔車道的設計，車速限制為每小時80公里。繞道連接西九龍的油麻地交匯處，與東九龍的啟德發展區及九龍灣道路網，通車初期免費使用。

今年人民幣兌美元已升3.7% 年底前料衝7算

市場慧眼

上周五，中國人民銀行、國家發展改革委及金融監管總局聯合發布《人民幣現金收付及服務規定》，明確要求各類經營主體不得無故拒收現金，新規將於2026年2月1日起正式實施。

根據規定，除法律、法規或規章明確要求必須使用非現金支付工具的情形外，任何單位和個人不得拒收現金，亦不得要求或誘導他人拒收現金。同時，禁止對現金支付採取任何歧視性措施，以確保現金支付的便利性。

Q2以來人民幣走勢反覆偏強

新華社報道，此次新規的出台，旨在進一步鞏固整治拒收現金的成效，推動構建現金與非現金支付方式協調發展、互補共生的支付環境，以提升社會公眾，特別是弱勢群體在數字經濟時代的獲得感與便利性。

匯價方面，自4月以來人民幣走勢反覆偏強，上周五更升至全周最高位7.04水平收市，上升動力強勁。本月以來，人民幣對美元累升約0.5%，今年以來已漲3.7%，有望創下2020年以來的最強年度表現。預計短期內有望測試去年9月高位6.995。

推動人民幣短期走強的因素，包括美聯儲偏鴿派的政策立場，及春節前中國內地出口商的季節性結匯需求，另外，中國央行近期逐步上調每日人民幣官方指引，釋放出允許人民幣一定程度升值的信號。

展望本周，市場將在周一迎來中國央行利率決定。路透調查顯示，儘管中國經濟持續低迷、房地產行業困境加深，但中國預計將在12月連續第七個月維持基準貸款利率不變。

路透調查的25名受訪者中，所有人都預計，中國將在周一維持一年期和五年期貸款市場報價利率(LPR)不變，分別為3.0%和3.5%。這一共識是在

中國人民銀行本月維持7天期逆回購利率不變(1.4%)之後形成的。

多間大行預期下月有望減息

中國經濟在11月出現停滯迹象，隨着持續的房地產危機打擊消費者和企業信心，工業產出和零售銷售增速雙雙放緩。儘管2025年前11個月中國貿易順差已突破1萬億美元，但在貿易緊張局勢加劇的背景

下，出口商在2026年仍將面臨嚴峻挑戰。經濟學家表示，政策制定者並不急於降息，因為作為全球第二大經濟體的中國，有望在2025年實現北京設定的約5%的經濟增長目標，但他們預計明年將會轉向寬鬆。多間大行預期，中國最早可能在2026年1月重啟政策寬鬆，並認為有機會降息20個基點。

大灣區家族辦公室協會 李慧芬教授 (本人並沒持有以上股票)

債權人會議通知書
香港特別行政區
高等法院 原訟法庭 破產條例
臨時命令申請
HCBI 2025年第901號
有關：林正濠，債務人(香港身份證號碼Y567XXX(X))
請注意，根據法院於2025年12月8日頒發的臨時命令，債權人會議將於2026年1月5日上午10時30分於香港九龍尖沙咀麼地街67號半島中心11樓1113室中健會計師事務所有限公司，以考慮上述債務人的建議。
有關(i)債務人的建議書、(ii)債務人的資產負責狀說明書、(iii)代名人報告、(iv)委託書、(v)申索通知書、(vi)重要通知，可向上述代名人的辦事處索取(參考：FHK/VA/2024/06092)。
日期：2025年12月22日
代名人樊浩勤

關於連秀英遺囑的查詢
姓名：連秀英(英文：LIN SAU YING)
簡體字：连秀英，性別：女
香港身份證號碼：B431344(O)
死亡日期：2021年6月27日
如任何人士曾為上述死亡人士連秀英立下遺囑或存有連秀英的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會麥律師行，地址：香港九龍彌敦道229號周生生大廈1502室，聯絡人：麥曉峯律師，電話：39967988，檔案編號：M-CA25-3931。
日期：2025年12月22日

關於何佳遺囑的查詢
姓名：何佳(英文：Ho Kai)，性別：男
香港身份證號碼：B431345(9)
死亡日期：2010年9月24日
如任何人士曾為上述死亡人士何佳立下遺囑或存有何佳的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會麥律師行，地址：香港九龍彌敦道229號周生生大廈1502室，聯絡人：麥曉峯律師，電話：39967988，檔案編號：M-CA25-3931。
日期：2025年12月22日

關於馬志民遺囑的查詢
姓名：馬志民(英文：MA CHI MAN)
簡體字：马志民，性別：男
香港身份證號碼：D622463(7)
死亡日期：2006年6月3日
如任何人士曾為上述死亡人士馬志民立下遺囑或存有馬志民的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會麥律師行，地址：香港九龍彌敦道229號周生生大廈1502室，聯絡人：麥曉峯律師，電話：39967988，檔案編號：M-CA25-3932。
日期：2025年12月22日

關於何潤枝遺囑的查詢
姓名：何潤枝(英文：HO YUN CHI)
簡體字：何润枝，性別：男
香港身份證號碼：C298704(8)
死亡日期：2022年12月6日
如任何人士曾為上述死亡人士何潤枝立下遺囑或存有何潤枝的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會麥律師行，地址：香港九龍彌敦道229號周生生大廈1502室，聯絡人：麥曉峯律師，電話：39967988，檔案編號：M-CA25-3933。
日期：2025年12月22日