

內地專才租樓極速拍板



地產透視

內地專才持續為租務市場帶來動力。地產代理表示，內地專才大多睇樓後覺得物業合適，十居其九都會極速拍板承租。

中原地产西南區香港大學站分行副分區營業經理黃保興表示，分行新近促成西營盤藝里坊·1號租務成交，單位為高層D室，實用面積259平方呎，一房間隔。單位放盤不足一周，迅速以21,000元租出，實用呎租81元。新租客為內地專才，心儀物業樓齡新，且鄰近港鐵西營盤站，交通極為便利，為方便上班遂決定承租。業主是次出租可享2.8厘租金回報。

香港置業西九龍利奧坊分行首席高級營業經理林冬盈表示，隨着內地專才陸續來港，租務需求顯著增加。該行剛促成幸蕃中層C室租務成交，單位實用面積177平方呎，開放式間隔。業主以11,000元放租約1星期後獲洽詢，雙方議價後減價至10,000元租出，實用呎租56.5元。新租客為內地來港工作專才，心儀單位價錢相宜，故睇樓1次即火速決定承租。業主現可享租金回報3.7厘。

利嘉閣地產西半山營業董事鍾肇基稱，近日促成上環帝后華庭1座中層J室的二手租務成交，單位實用面積395平方呎，兩房間隔。新租客為



■大圍站上蓋柏傲莊2期兩房戶，獲內地專才以月租29,500元承租。

資料圖片

內地企業，提前為內地來港工作的專才員工尋找優質租盤，睇樓後心儀單位間隔合用，加上地點優越，前往公司及中環十分方便，且區內民生配套一應俱全，睇樓後即與業主洽租，迅即以月租23,500元成交，實用呎租59.5元。

祥益地產高級分行經理謝利官表示，日前促成屯門菁雋高層28室租務成交，單位實用面積167平方呎，開放式間隔，業主早前收回單位，放匙僅6日便獲內地專才承接。租客鍾情單位附設企理裝修，可即租即住，而業主見租客誠意十足，並願意一次過預繳全年租金，因此減租300元，租客以月租8,200元合

共涉資9.84萬元承租單位，實用呎租為49.1元。業主現可享租金回報率達4.1厘。

一筆過付2年租金逾70萬

住宅租務市場需求強勁，有內地專才一筆過預付2年租金，承租大圍站上蓋柏傲莊2期6B座高層C室，單位實用面積558平方呎，兩房間隔，日前議價後以29,500元租出，呎租52.9元。業主是次租出可享約3.2厘租金回報。新租客為內地專才家庭，早前於小紅書搵樓，鍾情港鐵上蓋大型屋苑，見屋苑質素高，單位間隔合用，經睇樓後願意一筆過預付2年租金，涉資約70.8萬元。

中區商廈具復甦條件

中區甲級商廈空置率逐步回落，租售價格已見底，未來具備明顯回升空間。而從整體市場表現來看，商廈交投呈現量升額跌的局面。以2026年首五個月計，商廈註冊量錄得481宗，按年上升7.8%，反映市場交投氣氛有所改善；然而，註冊金額約為106.1億元，按年下跌7.8%，顯示成交仍以中低價物業為主，整體資金仍未全面回流至高價資產。不過，樂見的是，金額跌幅明顯已經回落。

中區作為香港傳統經濟核心，一直是大型企業及金融機構的首選據點。區內甲級商廈林立，交通網絡完善，配套成熟，形成高度集中的商業生態系統。近年部分新落成項目更結合設計與體驗元素，提升整體競爭力。例如恒基地產旗下中環地標項目The Henderson，已成為區內商廈新貴。2026年度「凡爾賽獎」，The Henderson有三間餐廳躋身全球16間最美餐廳之列，亦為香港唯一入榜項目，凸顯中區商廈不僅具備商業價值，更逐步融合生活品味與國際級設計。

金融業堅實支撐商廈市場

金融業的強勁表現，正為寫字樓市場提供堅實支撐。根據瑞銀報告，2026年前五個月港股融資額已達約430億美元，較去年同期的280億美元顯著上升，反映資本市場活動明顯回暖。報告預期全年IPO融資額有望達450億至500億美元（約3,510億至3,900億港元），將進一步鞏固香港作為國際金融中心的地位。

另外，金管局數據顯示，截至2026年4月底，香港認可機構存款總額達19.91萬億元，而定期存款總額亦達11.11萬億元，雙雙創出歷史新高。龐大的資金池不僅支持金融市場運作，亦為商業地產市場提供潛在動力。在金融業帶動、資金充裕及供求逐步改善的背景下，中區甲級寫字樓市場具備復甦的條件。

工商舖學堂

李鎮龍
美聯商業董事

比特幣企穩6.2萬美元上方

美伊停火談判傳出積極進展，比特幣受惠地緣局勢趨緩，今日在逾兩周低位6.2萬美元附近企穩。市場分析指出，比特幣在6萬美元具備較強支撐，若美伊停火落實，有望測試6.5萬美元阻力位。

截至昨晚6時，比特幣幣62,700美元，24小時跌幅收窄至1.11%。

路透社報道指，美伊雙方正朝「短期停火」方向推進，框架分三階段落實，包括正式終止戰事、解除霍爾木茲海峽危機，以及啟動30天全面談判窗口。美國總統特朗普其後在白宮向媒體表示，衝突「很快就會結束」。

然而，有分析指出，以色列總理內塔尼亞胡政府若未取得「決定性戰果」便接受停火，將反噬其執政基礎；伊朗方面則堅守核問題底線，談判前景仍存在



■分析指比特幣在6萬美元具備較強支撐。

變數。

跌破6萬美元可能性不大

幣市方面，比特幣自5月底高位77,398美元急挫，6月6日一度探底59,353美元。有分析指出，多項技術指標顯示幣價已處超賣狀態，跌破6萬美元的可能性不大。分析師普遍預期，若停火協議落實，比特幣有望測試6.5萬美元阻力位，惟明日公布的美國5月CPI數據將成為關鍵變數，若通脹高於預期，反彈勢頭或受阻。

「雙六」大促落幕 極兔包裹量創新高

東南亞各大電商平台「雙六」大促落幕，極兔速遞（1519）表示其業務在東南亞市場表現突出。在6月1日至6日的大促核心期，整體包裹處理量按年增長83.5%，達2.13億件，在印尼、泰國、馬來西亞、越南和菲律賓等核心市場均創下新高。

大促期間，極兔東南亞日均包裹處理量達3,551萬件。在6月2日的業務最高峰日，單日處理量突破3,700萬件。其中，印尼、泰國市場表現尤為突出，累計包裹量按年分別增長112%和89%。憑藉深度覆蓋的幹線與末端網絡，極兔在短時間內應對了全域單量激增，保障了整體網絡平穩高效運行。

為了保障大促期間東南亞整體網絡的高效運轉，極兔速遞在各市場提前推進了基礎設施升級、運力儲備與人力調配。在硬件擴容方面，除了在泰國、菲律賓等市場新建及升級核心分撥場地外，極兔持續推進操作環節的自動化改造。運力與人力資源儲備上，多國同樣協同發力以保障末端彈性。泰國新採購並投入運營了多輛幹線、支線車輛；菲律賓計劃額外增加約30%的人力投入；越南則設立了運營、派件及綜合保障三級靈

活支援梯隊，大促期間可額外支撐約12萬件/日的產能。

在科技賦能方面，極兔印尼全面引入基於AI的數智化系統，實時監控貨物流向，確保大促海量包裹的分撥與流轉順暢。同時，該系統與一線作業團隊保持緊密協同，幫助其高效應對極端天氣或自然災害等突發狀況，確保旺季期間包裹平穩、高效地流轉。

未來，極兔速遞將繼續深耕東南亞本土市場，持續加大在全球物流基礎設施建設與數字化轉型方面的投入，致力於通過不斷優化的全球化智能物流網絡，全面賦能並推動區域電商生態的繁榮發展。



■極兔速遞在東南亞市場包裹處理量按年增長83.5%。