

內地專才首次置業個案增



最近
兩年特區
政府透過
專才計劃
引入大批

內地專才來港工作，這批專才帶旺了整體租賃市場後，近期開始有內地專才紛紛轉租為買，首次置業個案陸續增加。

利嘉閣地產西半山寶翠園分行分區董事黃祥湧稱，該行新近促成西半山殷然中層A室交易，單位實用面積1,012平方呎，兩房套連士多房間隔。新買家為內地專才，屬首次置業，睇樓後心儀單位空間寬敞，加上物業可徒步到達中環核心商業區，決定與單位業主進行洽購。業主原以3,100萬元放售，終以2,920萬元成交，實用呎價28,854元。原業主賬面獲利逾182萬元。

中原地產中半山分區營業經理余浩泉表示，分行新近促成中半山豪宅寶雲山莊中層C室交易，單位實用面積879平方呎，兩房間隔，最新連租約及車位售出，成交價2,139萬元，實用呎價24,334元。新買家為內地專才，心儀上址屬半山豪宅地段，見罕有放盤，遂決定先購入單位暫享租金回報，待租約期滿後或收回自住。單位買家現可



■西半山豪宅殷然獲內地專才斥資2,920萬元承接。資料圖片

享3.1厘租金回報。原業主是次轉手賬面獲利602萬元。

美聯物業大埔逸瓏灣分行(5)營業經理吳仲軒表示，大埔白石角海日灣C1座高層G室剛錄得二手成交，單位實用面積508平方呎，兩房間隔。買家為內地專才，本身屬大埔白石角區內租客，居住後覺得區內環境舒適、交通便利，遂考慮轉租為買物色單位，睇樓後認為海日灣單位間隔最為合適，經過多次議價後決定購入自住。由於單位現有租客居住，買家未有睇樓仍決定入市，以700萬元承接單位，實用呎價13,780元。

美聯物業大埔市中心分行高級分區營業經理梁華姮表示，該行最新促成名日·九肚山1座高層E室交易，單位實用面積505平方呎，

兩房間隔。單位原本叫價800萬元，放盤4個月，買家為內地專才，由租客變身首置客，睇樓共3次，心儀屋苑樓齡新，加上業主大幅蝕讓，議價後以711.8萬元承接，實用呎價14,095元。原業主賬面蝕讓240.2萬元。

柏傲莊一房820萬同類新高

中原地產高級分行經理鍾志聰表示，大圍柏傲莊最新錄1A座中層D室交易，單位實用面積307平方呎，一房間隔，開價825萬元，日前議價後以820萬元獲承接，呎價26,710元，創同類單位新高。新買家為內地專才首置客，鍾情港鐵上蓋大型屋苑，見屋苑交通方便，單位間隔合用，即承接單位自用。

世界盃帶動消費

2026年世界盃剛剛落幕，對香港消費市道帶來一段短暫但明顯的刺激。根據香港餐飲聯業協會會長黃家和的最新數據，由賽事中後段至決賽期間，本港餐飲業額外錄得約5億港元收入，整體生意按月上升接近6%。在近年市民消費趨於審慎、加上北上消費持續的情況下，這類由大型活動帶動的消費，某程度上為市場帶來一口「及時雨」。

今屆世界盃的一個特點，是不少商戶主動改變經營方式去配合賽事。由於比賽時間多在深夜甚至清晨，餐飲業不再局限於晚市時段，轉而發展深夜生意。一些傳統中式酒樓亦加入直播行列，推出睇波套餐，吸引原本未必會在該時段消費的客人。這種延長營業時間、開拓新時段的做法，反映業界正嘗試在現有環境下尋找新的生意空間。

商場方面，則主力利用賽事氣氛帶動人流。不少大型商場設置直播屏幕，並配合主題活動及消費優惠，吸引市民聚集觀賽，同時帶動場內餐飲及零售生意。觀賽人流亦連帶推動便利店、外賣及其他即時消費，令整體消費不只集中於單一店舖，而是擴散至不同業態。

不過，受惠情況並不平均。酒吧業的表現較為兩極，熱門賽事期間生意明顯增加，人均消費亦有所提升，但由於不少賽事安排在清晨或上班時間，相關場次難以吸引客人，令整體收入未及以往在黃金時段舉行的世界盃。這亦反映，即使市場有消費意慾，最終仍受制於時間是否配合市民日常生活。

消費愈來愈受大型活動帶動

整體來看，世界盃確實為本地消費市場帶來短期提振，但更值得留意的，是當中的幾個轉變：消費愈來愈受大型活動帶動，商戶需要更靈活地調整營運時間和形式，而消費能否真正落實，仍然很大程度取決於時間因素。隨著各地積極發展盛事經濟，香港未來或會有更多類似機會。如何把這類短暫的人流和氣氛，轉化為更持續的消費動力，將會是業界需要思考的方向。

工商舖學堂

江靜明
美聯旺舖董事

建立現代化貿易融資生態系統

香港四通八達，內聯外通，出入口及轉口一直是其經濟生命線。

2025年香港商品貿易總額高達1.6萬億美元，按年激增17.5%，GDP則約為3.3萬億港元。貿易總額為本地生產總值(GDP)約4倍，凸顯香港作為國際轉口貿易、物流及高附加值供應鏈樞紐的關鍵地位。今年首4個月商品整體出口貨值大幅上升35%，商品進口貨值則上升39%。在此環境下，工商界對貿易融資的需求熾熱，而完善貿易融資的基礎設施，便惠商，甚有必要。

香港金融管理局於今年1月19日發表《Cargox項目建議報告》，提出20項建議和路線圖，推動香港貿易融資生態現代化。經廣泛研究和徵詢業界意見後，專家小組人員整理、歸納成20項建議，納入本「報告」。它們分屬「數據」、「基建」和「互聯」三部分：

數據支柱：聚焦加快運用數據

推動貿易融資自動化，包括整合政府策略性貨運與貿易數據及基礎設施、開放過往貿易交易紀錄，以便銀行評估企業信用狀況，從而提升企業(尤其是中小企)獲得貿易融資的機率。

互聯支柱：着重提高與中國內地、東盟等地區的互聯互通，並實施相關政策以維持香港作為貿易和貿易融資樞紐的競爭力。

筆者知悉，未來三年推出的措施將包括將政府之貨運及貿易數據平台融入現有的「商業數據通」(CDI)系統，以便提供更多有用及可靠資訊給銀行界，作評核中小企貿易信貸之用。要知道，中小企經營並不容易，往往缺少可供抵押的有價值有形資產(如地產)，做法改變對他們獲得貸款以改善現金流十分有利。

筆者建議，金管局及有關方面宜提供足夠培訓給中小企員工，以便熟習Cargox的操作及功用，提升業務水平，並進一步為建立現代化貿易融資生態系統打下基礎。

中際旭創擬每股最高\$1010發售

香港IPO市場持續火熱，據知情消息人士透露，英偉達供應商之一、內地光通訊模組製造商中際旭創會於今日(22日)啟動香港上市簿記建檔，計劃集資80億美元(約624億港元)，將以每股最高1,010港元(約128.81美元)價格招股。

若80億美元集資額落實，中際旭創將超越2025年的香港IPO「集資王」寧德時代(3750)逾400億港元集資紀錄，有望挑戰成為繼阿里巴巴後近7年香港最大型新股。而2019年阿里巴巴(9988)上市籌集

129億美元(約1,006億港元)，列港股IPO史上第三位。

料為今年亞洲第二大上市交易

如單計2026年，中際旭創預計將是今年亞洲第二大上市交易，僅次長鑫科技(68825.SS)在上海科创板86億美元的IPO。倫敦證券交易所集團(LSEG)數據顯示，今年至今香港新股集資總額已達338億美元，是去年同期164億美元的兩倍多。

中際旭創主要生產光通訊模組，該產品可在電訊號與光訊號之間進行雙向轉換，使大量資料能透過光纖高速傳輸，廣泛應用於數據中心、雲端網絡及AI運算系統。

彭博引述知情人士稱，貝萊德、高瓴投資和淡馬錫控股擬參與中際旭創香港IPO，擔任基石投資者。Aspex Management、摩根資產管理、Wellington Management以及馬雲支持的雲鋒基金，也計劃作為基石投資者參與此次發行。基石投資者預計將認購中際旭創本次發行近半數的股份。



■內地中際旭創傳來港上市，集資80億美元。

南窗集

羅文華

香港銀行學會考試委員會委員
銀行專業會計、公司董事