

甲慶上季淨吸納69萬呎 七年最旺

專家：新供應達峰 明年空置與租金料改善

穩步回升

受惠強勁新股上市活動，本港商業活動逐步復甦，商慶需求改善，世邦魏理仕指出，第3季甲慶寫字樓淨吸納量達69.18萬方呎，創2018年第3季以來新高，當中中環的淨吸納量為13.8萬方呎，創逾10年最高季度紀錄。該行指，甲慶供應高峰期已過，明年起空置率將逐漸紓緩。

大公報記者 林惠芳

據世邦魏理仕最新報告顯示，今年第3季度寫字樓租賃活動有所改善，整體租賃量按季增長25%至130萬方呎，年初至今的租賃量達320萬方呎，佔2024年全年的73%。

整體空置率降至17.1%

值得留意，全港甲慶第3季淨吸納量達69.18萬方呎，為2018年第3季以來的7年最高，所有主要地區的淨吸納量均為正值，更是2015年第2季以來首見。期內，中環的淨吸納量為13.8萬方呎，是2015年第2季度錄28.09萬方呎以來的最高水平。反觀，港島東的淨吸納量僅2.55萬方呎，是所有主要地區中最低。

整體甲慶淨吸納量回升，抵銷新供應且未租出的40.96萬方呎樓面，上季甲慶空置率下降0.3個百分點至17.1%，為2018年第3季以來的最大季度跌幅。租金方面，由於供應量仍高，整體甲慶租金按季跌0.7%，今年累跌3.4%，該行料今年全年跌幅約4%至5%，港島東跌幅料達9%至10%。

世邦魏理仕香港租賃交易及顧問部執行董事兼主管馮慧詩表示，不少租戶把握具吸引力的租金水平進行升級或搬遷，促使中環區表現領先，第3季錄得13.8萬方呎的淨吸納量，創

逾10年最高季度紀錄，期內只有9幢商慶的租賃率下降。惟部分租戶因高空置率仍保持謹慎，尤其在非核心區，不過市場正逐步重新調整。

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平表示，本港主要經濟指標持續增長，帶動寫字樓租戶需求改善，儘管高空置率等挑戰仍在，但業主、投資者及租戶正重新調整策略，以把握新興機遇。強勁的新股上市活動將進一步支持本地經濟，助力今年以至於2026年的復甦步伐，由於去年新增甲慶供應樓面跌至150萬方呎以內，屆時空置壓力或會紓緩，寫字樓供應高峰期已過，料未來空置率及租金壓力將逐年減少。

核心街舖租金今年累升2.4%

商舖方面，世邦魏理仕香港商舖租賃資深董事兼主管溫運強表示，受惠於零售銷售回升及訪港旅客人數穩步增加，餐飲業持續活躍，中檔時尚品牌亦展現強勁租賃需求，惟第3季大部分租賃集中於非一線主要街道，導致核心區街舖空置率按季升0.9個百分點至8%。

溫運強指出，零售回暖，整體核心區街舖租金仍錄0.5%按季升幅，年初至今的增幅達到2.4%，展望全年升3%至4%。

各區甲慶淨吸納量及租金表現

分項	2025年淨吸納量(萬方呎)			2025年租金變化(%)		
	第1季	第2季	第3季	第1季	第2季	第3季
整體市場	-25.92	+14.77	+69.18	-2.2	-0.6	-0.7
大中環*	+3.06	+15.54	+13.93	-2.6	0.0	-0.5
中環	+1.94	+10.42	+13.80	-3.1	0.0	-0.5
灣仔/銅鑼灣	+3.46	+0.53	+8.73	-1.2	-1.1	-1.3
港島東	-6.19	-4.39	+2.55	-4.1	-2.1	-2.8
尖沙咀	+3.99	+5.92	+9.85	-0.7	-0.4	+0.8
九龍東	-24.96	-2.35	+12.25	-2.0	-1.6	-1.5

備註：*號為包括金鐘、中環及上環

大公報記者整理



▲馮慧詩(中)表示，很多租戶把握具吸引力的租金水平進行升級或搬遷，促使中環區淨吸納量創逾10年最高季度紀錄。



內地買家入市額逾380億 連升兩季

【大公報訊】特區政府各類的人才計劃，以及盡撤樓市辣招，令購買港樓的內地人士急劇上升。中原地產統計上季私樓成交中，約四分之一由內地買家買入，涉及金額逾380億元，平均每個單位的成交價約1002萬元。

啟德佔成交51% 金額逾50億

中原地產統計本港上季一及二手私樓市場數據顯示，上季成交量達1.5萬宗中，以普通話拼音登記的買家入市數量錄3797宗，佔比約25%，連升兩季，按季升約6.7%。所涉金額逾380

元，亦連升兩季，按季升約14.4%。兩者均有紀錄以來的同期季度新高。

內地買家上季平均每宗成交價繼今年首兩季之後，再次超過1000萬元。不過，與2018樓市邁向歷史高峰時，其第3季的平均每宗成交價達1486萬元相比，仍有距離，此或反映本港過去數年樓市處下行周期有關。

至於上季內地客入市的熱門地區包括啟德、將軍澳日出康城、黃竹坑、西營盤、何文田、灣仔、深水埗、上環、屯門及大角咀，共錄得1637宗成交。居首的啟德區，344宗內地客買樓個案，佔該區成交量達51%，所涉成交金額逾50億元，相信與該區一手供應量充裕，內地客又喜買一手新樓有關。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總

裁陳永傑預料，內地買家除了看重香港樓市的投資價值外，或涉教育資源及資產配置原因，將加快入市。今年首三季普通話拼音買家入市宗數已達9900宗，總值941億元，全年有望突破1.2萬宗，打破去年1.16萬宗紀錄，創下有紀錄新高。

內地客與女團聚 2290萬購柏傲灣

另外，中原地產首席分區營業經理丘漢偉表示，荃灣柏傲灣2A座低層A室4房雙套房海景單位，實用面積1365方呎，最近有一對內地父母，因已是香港永久居民的女兒，即將從加拿大畢業回港發展，為與女兒團聚，決定來港置業安居，日前斥2290萬元購入該單位，呎價約16777元。

柏瓏III今賣138伙 34人爭1戶

【大公報訊】信置(00083)等發展的元朗柏瓏III，首輪公開發售經9日接受認購登記，昨日截止時共錄逾4700票，以首輪發售138個單位計，超額認購逾33倍，今日正式揀樓。該批單位的折實價由466.62萬元起，折實呎價約12629元/呎。

另一手市場昨日以貨尾盤銷售為主，錄約50宗成交。其中恒地(00012)等發展的啟德天瀧，昨日售出第1座8樓A室及第5座19樓A室，2個單位實用面積均是1428方呎，成交價共逾1.07億元。華懋集團等昨日亦售出何文田瑜一·天海3伙2房單

位，套現約5632萬元，其中第1A座26樓B室，實用面積591方呎，成交價2131.26萬元，呎價36045元。

富豪酒店(00078)昨日以招標方式售出西營盤尚瑞31樓C室頂層連天台單位，實用面積423方呎，天台面積約339方呎，成交價1288萬元，呎價約30449元。

此外，永泰地產(00369)售出屯門掃管笏OMA OMA第1A座19樓A室4房單位，實用面積1004方呎，成交價1128.8萬元、呎價11243元。新世界(00017)等昨日售出啟德柏蔚森4伙，套現2813.5萬元。



▲內地父母來港與愛女團聚，斥2290萬元購入柏傲灣4房雙套房海景單位。

瑞銀：明年樓價最樂觀料升5%

【大公報訊】瑞銀投資銀行大中華區房地產行業分析師梁展嘉於記者會上指出，本港樓價今年全年料將持平，明年或見0至5%的升幅；寫字樓則因供應較多錄得3%至5%的跌幅，惟受惠於資本市場火熱，中環區域率先出現改善。

日前，阿里巴巴(09988)與螞蟻集團宣布，與中華東方國際集團達成協議，計劃投資約72億元購置銅鑼灣港島壹號中區最高的13層寫字樓作為兩家企業在香港總部。有記者問及該舉動是否能推動市場情緒，梁展嘉表示，此類用家推動的交易出現是好事，問題在於量有多少。而投資客並非缺乏入市意願，關鍵是銀行不願提供信貸支持，因其已累積相當規模的風險敞口。

香港銀行同業拆息(HIBOR)方面，瑞銀預期1個月HIBOR今年底和明年分別見2.2厘和1.6厘，主因為美國減息。租金回報大約達到3.8厘，從歷史數據來看，當租金及HIBOR正利差時，樓市交投會迅速上升，樓價通常能「穩得住」。

至於內房方面，瑞銀投資銀行亞太區房地產行業研究主管林鎮鴻表示，維持此前對內房2026年下半年才見底的預測。原因是過去樓價調整從高點下跌35%至40%，持續四、五年的下行周期，越來越多人「由買轉租」，料為租金提供支撐，但實際數據卻反應下跌，今年一線城市同比跌約3%至4%，主因為就業挑戰及保障房供應令總供應變多。他分析認為，內地高層住宅銷量反而不錯，包括杭州在內的一線城市「愈高層賣得愈好」，改善性需求開始得到滿足。

申請新酒牌公告
LOCALE HK COCKTAILS & CUISINE
現特通告：何建曦其地址為香港上環荷李活道263號地下高層，現向酒牌局申請位於香港上環荷李活道263號地下高層LOCALE HK COCKTAILS & CUISINE的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年10月21日

申請新酒牌公告
翠湖金閣
現特通告：黃錦威其地址為九龍尖沙咀東原道63號好時中心1樓20-36, 83-91號舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀東原道63號好時中心1樓20-36, 83-91號舖翠湖金閣的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年10月21日

申請新酒牌公告
ZIGGYS
現特通告：THOMSON, Marcus David其地址為香港中環卑利街28號地下，現向酒牌局申請位於香港中環卑利街28號地下ZIGGYS的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年10月21日

申請新酒牌公告
Maison Natsukashii
現特通告：陳嘉葆其地址為香港中環歌賦街49, 49A, 51及51A號啟煌商業大廈地下及低層地下1樓4號舖，現向酒牌局申請位於香港中環歌賦街49, 49A, 51及51A號啟煌商業大廈地下及低層地下1樓4號舖Maison Natsukashii的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年10月21日

申請酒牌轉讓及續期公告
龍點心
現特通告：麥子揚其地址為香港銅鑼灣波斯富街24-30號寶漢大廈2樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣波斯富街24-30號寶漢大廈2樓龍點心的酒牌轉讓給朱國華其地址為香港銅鑼灣波斯富街24-30號寶漢大廈2樓及續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年10月21日

申請酒牌續期公告
天喜居酒屋
現特通告：李汶珊其地址為新界西貢沙咀街15號地下及閣樓，現向酒牌局申請位於新界西貢沙咀街15號地下及閣樓天喜居酒屋的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年10月21日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Trinity Dumpling
Notice is hereby given that CHENG Wui-hang of G/F, No. 7 Li Yuen Street West, Central, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Trinity Dumpling situated at G/F, No. 7 Li Yuen Street West, Central, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 21 October, 2025

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE
PAPAYA
Notice is hereby given that HAN HYUNG DON of 2/F, MASS RESOURCES DEVELOPMENT BUILDING, 12-16 HUMPHREYS AVENUE, TSIM SHA TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of SAM MOK KOREAN RESTAURANT situated at 2/F, MASS RESOURCES DEVELOPMENT BUILDING, 12-16 HUMPHREYS AVENUE, TSIM SHA TSUI, KOWLOON to WONG TSZ YEUNG ANDREW of 2/F, MASS RESOURCES DEVELOPMENT BUILDING, 12-16 HUMPHREYS AVENUE, TSIM SHA TSUI, KOWLOON and the following amendment(s): "Change the shop sign to PAPAYA". Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 21 October, 2025

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
M.L.L PRIVATE KITCHEN
Notice is hereby given that HUI WAI KIN of SHOP A2, G/F, MEI SUN BUILDING, 4-20 KAU HUI CHIK STREET, TAI PO, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of M.L.L PRIVATE KITCHEN situated at SHOP A2, G/F, MEI SUN BUILDING, 4-20 KAU HUI CHIK STREET, TAI PO, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.
Date: 21 October, 2025

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
M.L.L PRIVATE KITCHEN
Notice is hereby given that LEE, POK MAN of LG/F., GINZA SQUARE, 565-567 NATHAN ROAD, MONG KOK, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of M.L.L PRIVATE KITCHEN situated at LG/F., GINZA SQUARE, 565-567 NATHAN ROAD, MONG KOK, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 21 October, 2025

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
LUNG DIM SUM
Notice is hereby given that MAK, TSZ-YEUNG of 2/F., Po Hon Building, 24-30 Percival Street, Causeway Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of LUNG DIM SUM situated at 2/F., Po Hon Building, 24-30 Percival Street, Causeway Bay, Hong Kong to ZHU, Guohua of 2/F., Po Hon Building, 24-30 Percival Street, Causeway Bay, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 21 October 2025

申請酒牌轉讓及修訂公告
PAPAYA
現特通告：HAN HYUNG DON其地址為九龍尖沙咀塘富利士道12-16號宏寶發展大廈2樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀塘富利士道12-16號宏寶發展大廈2樓三韓國料理酒牌轉讓給黃子洋其地址為九龍尖沙咀塘富利士道12-16號宏寶發展大廈2樓及作以下修訂：「店號名稱更改為PAPAYA」。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年10月21日

申請酒牌續期公告
三一餃子
現特通告：鄭滙亨其地址為香港中環利源西街7號地下，現向酒牌局申請位於香港中環利源西街7號地下三一餃子的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年10月21日

申請酒牌轉讓及修訂公告
PAPAYA
現特通告：許偉其地址為新界大埔舊墟直街4-20號美新大廈地下A2號舖，現向酒牌局申請位於九龍旺角彌敦道565-567號銀座廣場地庫麻甩爐海鮮雞煲私房菜的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年10月21日

申請酒牌續期公告
麻甩爐海鮮雞煲私房菜
現特通告：李博文其地址為九龍旺角彌敦道565-567號銀座廣場地庫，現向酒牌局申請位於九龍旺角彌敦道565-567號銀座廣場地庫麻甩爐海鮮雞煲私房菜的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年10月21日

申請酒牌續期公告
麻甩爐海鮮雞煲私房菜
現特通告：李博文其地址為九龍旺角彌敦道565-567號銀座廣場地庫，現向酒牌局申請位於九龍旺角彌敦道565-567號銀座廣場地庫麻甩爐海鮮雞煲私房菜的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。
日期：2025年10月21日