

經濟向好 商廈交投增五成

用家趁低位入市 星光行呎價僅3500元

成交趨旺

甲級寫字樓價格對比高

峰期已回落約四至五成，在減息及經濟好轉等利好因素下，個別企業用家開始趁低吸納，據中原（工商舖）數據顯示，今年11月份共錄得約80宗寫字樓買賣，按月升逾五成。其中，用家低位入市尋寶，星光行一個中層細單位剛以310萬元易手，成交呎價險守3500元，創該廈逾19年呎價新低。業界人士認為，甲級寫字樓新供應需時消化，市場仍以用家主導，投資需求仍弱，景觀相對遜色的寫字樓物業叫價難免受壓。

大公報記者 林惠芳

在用家主導下，本港寫字樓呎價仍受壓，繼信德中心西翼及力寶中心等港島甲廈後，尖沙咀星光行亦錄得新低呎價。中原（工商舖）寫字樓部高級區域營業董事麥偉熾表示，成交物業為尖沙咀梳士巴利道3號星光行9樓26室，面積約880方呎，新近以約310萬元易手，平均呎價約3522元。據了解，原業主於2005年4月以300萬元買入單位，當時呎價約3409元，現持貨逾20年沽出，賬面只賺10萬元，升幅約3.3%。

景觀左右價格 海景單位硬淨

翻查紀錄，星光行對上一宗相近呎價水平成交追溯至2006年9月（逾19年前），單位為8樓26室，面

今年部分商廈低價成交

成交物業	面積(方呎)	成交價(元)	成交呎價(元)	該廈紀錄
尖沙咀星光行9樓26室	880	310萬	3522	2006年後呎價新低
上環信德中心西翼22樓4及5室	3961	4753.2萬	12000	2010年以來呎價新低
灣仔金源集團大廈高層全層	2243	3166.8萬	1.41萬	2022年開售以來呎價新低
荔枝角道888號南商金融創新中心低層B05室	1070	650萬	6075	呎價新低
金鐘力寶中心1座高層2A室	1748	1922.8萬	1.1萬	15年呎價新低
尖沙咀新港中心1座15樓2室	1450	1421萬	9800	2010年後呎價新低

積約870方呎，以約307萬元易手，呎價約3528元。業界人士指，現時甲級寫字樓市場由用家主導，由於空置率仍高企，投資需求偏弱，景觀或質素次一等的寫字樓物業難免叫價受壓，以星光行今次成交為例，單位以樓景為主，呎價亦相對較低。

麥偉熾表示，星光行樓高20層，地庫至4樓為零售樓層，5樓以上屬寫字樓，單位面積約200至1萬方呎，年初至今共錄7宗成交，除上述低價成交外，其餘成交呎價約4785至10022元，造價主要受景觀因素影響，以無遮擋維港海景單位呎價較硬淨，例如今年最高成交呎價的中層02室，面積878方呎，成交價約880萬元，呎價逾1萬元。

事實上，指標甲廈呎價已跌至超低水平，今年吸



▲尖沙咀星光行呎價險守3500元，創該廈逾19年新低。

引企業出手承接，例如信德中心西翼22樓4及5室，面積共3961方呎，獲杭品生活科技(01682)旗下全資附屬公司以4753.2萬元購入，呎價約1.2萬元，創該廈2010年以來呎價新低。

業主趁年底出貨 買賣料回升

展望後市，麥偉熾認為，近期市場錄得多宗指標商廈大手成交，企業用家紛紛加快入市決定，部分業主期望趕於年底前完成交易，兩者議價空間逐步收窄，因而令商廈買賣成交增多，隨着寫字樓買賣宗數回升，加上美國減息等利好消息帶動，預計個別寫字樓價格可望見底，相信屆時可吸引更多企業用家入市。

麗新35億沽50%建行大廈傳京東接貨

【大公報訊】麗新國際(00191)及麗新發展(00488)聯合公布，簽署有出售中環干諾道中3號相關物業（中國建設銀行大廈）的有條件協議。是次交易作價為34.98億元，平均呎價約為3.13萬元，買方為Jasmine Investment Development IV Limited，市傳為京東(09618)旗下子公司。該協議需待若干條件達成後才能完成，包括經麗新發展和麗新國際股東審批，交易預計最快於明年1月完成。

集團估計，今次出售的淨現金流入約24億元，出售該物業後將會大幅改善集團財務狀況。基於今年7月31日年結財務數據並計及今年9月30日續期的長沙灣廣場銀團貸款和此物業出售，集團淨流動負債將轉為淨流動資產，優化集團的持續性經營能力。

物業17年升值一倍

位於中環干諾道中3號的中國建設銀行大廈，現時由建設銀行與麗新發展各佔一半股權。大廈前身為香港麗嘉酒店，由麗新發展全資擁有。2007年麗新發展與建行達成合作，把物業重建為甲級寫字樓，並以13.69億元出售40%股權予建行，翌年再以4.17億元出售10%股權，合計作價為17.86億元，換言之17年升值一倍。

利嘉閣料明年樓價升幅擴大至7%

【大公報訊】樓市氣氛回暖，吸引購買力大舉入市，今年私宅買賣登記已暫錄5.4萬宗。利嘉閣地產研究部主管陳海潮估計，全年整體登記量約5.72萬宗，較去年的4.84萬宗再升18%。

展望明年，利嘉閣總裁廖偉強表示，整體一、二手私宅買賣登記量料將增加10%至約6.30萬宗。

樓價方面，廖偉強指出，經歷之前連跌3年後，今年首季終於成功筑底，踏入9月升幅加快，總結全年料至少升逾3%。他又預計，明年樓市將出現無間

斷式的持續上升，全年樓價可錄約7%的升幅。其中，中小型住宅樓價全年看升6%至8%，豪宅物業則料有8%的上升空間。至於租金，明年升幅料會收窄，全年只看升3%，中小型住宅租金及豪宅租金升幅均料相若。

此外，據美聯物業研究中心資料，今年截至12月8日，平均每宗二手住宅註冊金額約661萬元。若按金額劃分，今年600萬元或以下二手住宅註冊量暫錄28358宗，已超越去年兼創8年新高，估計全年挑戰3萬宗，將創2014年後的11年新高。

幸會開賣 投資客1400萬掃4伙收租

【大公報訊】益兆集團夥拍俊和合資的長沙灣幸會，原定上月29日開賣，順延至昨日進行首輪銷售，推出53伙。售樓處位於灣仔灣景中心大廈，不少準買家陸續到場，乍現短人龍。該盤分A及B組揀樓，據市場消息指，A組錄得1組客戶約1400萬元購入4伙收租。昨日以價單形式發售的53個單位，實用面積介乎177至309方呎，涵蓋開放式及2房間隔，折實288.3萬至606.5萬元，折實平均呎價17845元。

發展商公布，該盤早於上月下旬以招標形式發售，至今已累積售出57伙，佔可供出售單位的63%，總成交金額逾2.12億元。發展商表示對銷情滿意，餘下價單單位即日起以先到先得形式發售，尚未推出的5伙特色單位亦會於稍後以招標形式出售。

昨日以價單形式發售的53個單位，實用面積介乎177至309方呎，涵蓋開放式及2房間隔，折實288.3萬至606.5萬元，折實平均呎價17845元。



▲幸會昨日開賣，售樓處外乍現短人龍。

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧日 公告編號：2025-55

富奧汽車零部件股份有限公司關於富奧智慧能源科技有限公司增資進展的公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、交易概述

富奧汽車零部件股份有限公司（以下簡稱「公司」）於2025年9月28日召開第十一屆董事會第十七次會議，審議通過了《關於審議富奧智慧能源科技有限公司增資的議案》。為進一步完善公司治理結構，實現產業鏈閉環，公司同意富奧智慧通過公開掛牌方式引入戰略投資者（以下簡稱「本次增資」），本次增資金額為2,000萬元，增資以股價為基準，並由富奧智慧根據《證券時報》、香港《大公報》、巨潮資訊網（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的《董事會決議公告》（公告編號：2025-39）及《關於富奧智慧能源科技有限公司增資的公告》（公告編號：2025-40）。

二、交易進展披露

截至目前，富奧智慧在吉林長春產權交易中心（集團）有限公司公開掛牌事項公示已屆滿。經公司徵集投資方案，確定吉林省綠色動力汽車產業私募股權投資有限公司（以下簡稱「綠色動力基合夥企業」）為本次增資的意向投資方。

富奧智慧已與綠色動力基合夥企業簽署《增資協議》。根據協議約定，綠色動力基合夥企業以貨幣方式出資2,000萬元，認購富奧智慧新增註冊資本1,867.94萬元，具體股權結構如下：

序號	股東名稱	本次增資後註冊資本(萬元)	持股比例
1	富奧汽車零部件股份有限公司	6,500.00	77.68%
2	吉林省綠色動力汽車產業私募股權投資基合夥企業(有限合夥)	1,867.94	22.32%
合計		8,367.94	100.00%

三、交易對方基本情況

1.企業性質：有限合夥企業

2.統一社會信用代碼：91210100MA6Y10F9J

3.註冊地址：長春市汽車經濟開發區東風大街1951號239室

4.執行事務合夥人：紅旗私募基金管理（吉林）有限公司（委派代表：徐鈞）

5.成立日期：2024年12月13日

6.出資額：貳仟壹佰萬元

7.經營範圍：一般項目：私募股權投資基金管理；創業投資基金管理服務；須在中國證券投資基金業會完成註冊登記後方可從事經營活動；以自有資金進行投資；除依法批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動。

8.經查詢，綠色動力基合夥企業不存在失信被執行人。

四、《增資協議》的主要內容

甲方（下稱「本次投資人」）：吉林省綠色動力汽車產業私募股權投資基合夥企業(有限合夥)

乙方（下稱「被投資方」）：富奧智慧能源科技有限公司

截至本協議簽署之日，融資方的淨資產為：6,500.00萬元，認購公司新增註冊資本1,867.94萬元，成為融資方新股東。

第一條 評估計評估

1.1 本次增資的審計基準日（下稱「基準日」）為2025年7月31日。

1.2 融資方已聘請具有合法資質的會計師事務所和評估機構對其進行審計、評估，評估結果已經融資方具有資產監督管理部門予以備案。根據中聯資產評估集團有限公司出具的中聯評報字〔2025〕3992號《資產評估報告》，截至審計基準日，融資方的淨資產為：6,500.07萬元。

各方一致同意，本次增資的認購價格以融資方有資產監督管理部門備案認可的評估值為基準（即不得低於經評估備案的淨資產值），通過產權中心

申請酒牌續期公告

Dusk Till Dawn

現特通告：LAMA TAMANG, Kiran其地址為香港灣仔謝斐道76號地下D至G舖及舖前露天座位，現向酒牌局申請位於香港灣仔謝斐道76號地下D至G舖及舖前露天座位Dusk Till Dawn的酒牌續期，其附加批註為酒吧。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12月10日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Dusk Till Dawn

Notice is hereby given that LAMA TAMANG, Kiran of SHOPS D-G, G/F, & THE OUTSIDE SEATING ACCOMMODATION AT SHOP FRONT, 76 JAFFE RD, WAN CHAI, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Dusk Till Dawn situated at SHOPS D-G, G/F, & THE OUTSIDE SEATING ACCOMMODATION AT SHOP FRONT, 76 JAFFE RD, WAN CHAI, HONG KONG with endorsement of bar. 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, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 10 December, 2025

申請酒牌續期公告

TEQUILA MEX

現特通告：THAPPA, Nita Kumari其地址為香港銅鑼灣京士頓街8號新豪大廈地下A及C舖，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣京士頓街8號新豪大廈地下A及C舖TEQUILA MEX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12月10日

申請酒牌公告

HOYA

現特通告：楊偉豪其地址為九龍觀塘茶果嶺道88號麗港城商場B1樓B8號舖，現向酒牌局申請位於香港長洲北社海傍路11C號地下及舖前的露天座位HOYA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12月10日

申請新酒牌公告

開心園煮

現特通告：羅嘉文其地址為新界荃灣灣仔大廈351號420地段地下，現向酒牌局申請位於新界荃灣灣仔大廈351號420地段地下，開心園煮的新酒牌。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，寄交新界荃灣大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年12月10日

申請新酒牌公告

大公報

現特通告：大公報其地址為新界荃灣灣仔大廈351號420地段地下，現向酒牌局申請位於新界荃灣灣仔大廈351號420地段地下，開心園煮的新酒牌。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，寄交新界荃灣大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年12月10日

申請新酒牌公告

責任編輯：呂泰康 美術編輯：曾兆宇