

補短築基 加快打造大宗商品交易圈

長遠規劃沙頭角發展

昨日，倫敦金屬交易所（LME）亞洲金屬研討會在港舉行，財政司司長陳茂波致辭時表示，特區政府正通過擴展倉儲網絡及完善實物交割體系、為合資格大宗商品交易活動提供稅收優惠、研究設立專屬調解員名冊等多方面舉措，推動本港大宗商品交易，加快構建大宗商品交易生態圈。此舉不僅能提升香港金融、貿易中心競爭力，更能服務國家能源與資源安全、提升人民幣國際話語權，是香港發揮獨特優勢、服務國家發展戰略的生動體現。

當前國際地緣政治深度重塑全球貿易格局，金屬、能源等大宗商品成為國際競爭必爭之地。中國內地作為全球最大的大宗商品供給方和需求方，卻面臨「東方交易、西方定價、美元計價」的現實處境，遭遇西方國家定價權與管道控制的雙向擠壓。在此背景下，香港發展大宗商品交易，可降低對美元體系和西方定價機制的依賴，保障國家產業鏈和供應鏈安全，同時也能帶動本港金融、物流、保險、衍生品交易等高增值服務業發展，為香港創造新的經濟增長點。

香港擁有一流的金融基礎設施、國際化的人才團隊、成熟的法律體系，以及自由的資金流動，具備發展大宗商品

交易的有利條件。十多年前，港交所成功收購倫敦金屬交易所，奠定了進軍全球金屬交易的基礎。但是與倫敦、新加坡等國際大宗商品中心相比，香港仍存在不少短板，比如更多關注大宗商品交易的金融屬性，實物交割與倉儲能力不足，大宗商品的金融服務、風險管理，以及高端精煉等專業服務產業鏈還不完整、欠缺全球頂級的大宗商品交易商，政府稅務與監管政策配套仍有待提升，生態圈尚未形成。

國家「十五五」規劃綱要明確提出，支持香港構建大宗商品交易生態圈，為香港發展大宗商品交易按下快進鍵。陳茂波指出，目前政府已成立由他擔任主席的「大宗商品策略委員會」，採取「全生態圈」的視角，推動實體貿易、金融交易、基礎配套、與內地市場聯通等多個方向發展，一系列補短板、打基礎的工作正在全速推進。

在倉庫網絡拓展方面，目前LME香港認可倉庫已從去年的4個增至15個，7家營運商存儲近2.5萬噸金屬，未來希望從萬噸規模提升至十萬噸級。強大的實物交割網絡不僅提升了供應可靠性，更可以提升市場的價格發現功能和供應效率，提升香港大宗商品交易競爭力。

在金融生態建設上，陳茂波透露，香港將推動由融資、保險、衍生工具到風險管理等「全鏈條」服務，讓大宗商品企業可在香港一站式滿足融資、對沖以及不同金融服務需求；亦會積極推動更多以人民幣計價的商品產品，便利內地及海外市場參與者管理匯率風險，提升中國在全球大宗商品定價中的話語權；同時還將進一步深化與內地及國際市場的互聯互通，探索類似「深港通」「滬港通」的商品市場合作模式，提升市場流動性、價格發現效率和資金配置能力。

以上這些措施，再加上立法為大宗商品貿易商落戶香港提供半稅優惠、研究設立大宗商品交易專屬調解員名冊，以及大力發展黃金交易、清算及儲存能力等行動，表明香港正加快補強實物交付、基礎設施和專業服務的短板，全速構建高增值的大宗商品生態圈。

在當前複雜的國際地緣政治和貿易格局下，香港發展大宗商品市場，是國家戰略和自身發展的雙重需要，更迎來了過去沒有的發展契機。這也再次證明，只要抓住世界格局變化和國家發展的歷史機遇，發揮自身所長、貢獻國家所需，香港的發展就有無限空間，競爭力還將不斷躍升。

立法會昨日通過「推動旅遊+飲食」議員議案，建議特區政府在發展旅遊業和盛事經濟時，融入美食元素，帶動二次消費。議員特別呼籲把握沙頭角口岸轉型以及禁區開放的機遇，提早規劃口岸周邊的文旅飲食配套。議員的建議展現了遠見，有助社會各界進一步凝聚共識，加速推動禁區開放和發展。

從2008年起，沙頭角禁區逐步「解禁」，面積由2800公頃縮小至約400公頃，減幅達八成五。不過，被釋放的禁區一直被投閒置散，表面原因是有關用地多為林地山丘及魚塘，「發展潛力有限」，實際上反映社會上有部分人對推動深港融合發展仍存疑慮。多年來，包括《大公報》在內的社會各界積極呼籲加速開發，為香港發展注入新動能。

隨着中央推動粵港澳大灣區建設，沙頭角迎來發展的轉機。在特區政府制訂的《北部都會區行動綱領》中，沙頭角被定位為「藍綠康樂旅遊生態圈」的關鍵節點，旨在發展「低密度、高質

量」的文化旅遊。紅花嶺郊野公園早前成立，沙頭角蓮麻坑附近的指明路段獲解禁，乘坐專營小巴進入的人士豁免申請禁區通行證。特區政府今日刊憲將米埔及鄰近沼澤地帶別出邊境禁區範圍，這就是禁區不斷「解禁」的最新例子。

沙頭角禁區範圍的演變，體現特區政府對沙頭角發展價值的認知不斷深化，這是空間上的開放，更是思維觀念的突破。事實上，正在籌劃建設的沙頭角新口岸，將採「兩地一檢」模式，通關規模將以倍數增長，加快要素的跨境流動。在北都建設納入國家「十五五」規劃後，沙頭角的地位進一步提升，發展有必要進一步提量、提速、提效、提質。

將昔日「邊陲死角」的沙頭角，變成深港融合發展的「機會之窗」，需要更長遠的目光、更具體的舉措。正在編制的香港首份五年規劃，要有方向性發展策略，尤其注重強化與廣東省和深圳市的協同，務求早日取得實質成果。

零售回暖商戶擴充 尖沙咀吉舖疫後最少

核心區街舖空置率11.1% 創兩年新低

持續向好

本港今年首季經濟錄得預估5.9%的強勁增長，零售銷售明顯回暖，商戶紛紛於核心區積極租舖。今年首季四大核心區（中環、尖沙咀、銅鑼灣、旺角）街舖空置率為11.1%，較上次調查的去年第三季回落0.8個百分點之外，並為兩年新低，其中尖沙咀表現亮麗，吉舖數量跌至164個，是2019年第三季、即新冠肺炎疫情爆發後最少。

大公報記者 林惠芳（文、圖）

美聯工商舖資料研究部的「2026年首季香港主要購物區街舖空置及商戶分布調查報告」顯示，中環、尖沙咀、銅鑼灣及旺角四大核心區的街舖空置率報11.1%，較去年第三季的11.9%回落0.8個百分點，並創2024年首季後新低；四大核心區吉舖數量減至814間，比去年第三季跌76間。

中環街舖空置率12.6%，較去年第三季的15.2%回落2.6個百分點，該區一線街舖空置率更從13.5%，大減5個百分點至8.5%，為核心區一線街道最大回落幅度，反映金融業暢旺帶動人流，各行各業搶先進佔區內主要街道。

尖沙咀街舖亦顯著復甦，空置率較半年前減少1.4個百分點至11.1%，創4年新低；吉舖164個，為2019年第三季錄102個以來的6年半最少。

旺角舖空置率9.9% 四區最低

美聯集團行政總裁（住宅）暨美聯工商舖行政總裁馬泰陽（圖）認為，作為傳統旅遊核心區，尖沙咀持續受惠於內地及海外旅客重臨，而鐘錶珠寶等高增值零售行業擴張，亦對區內租務需求帶來正面支持。

事實上，尖沙咀近年錄得眾多珠寶金飾店大額租賃，例如新港中心地下G38D號舖，面積約1萬方呎，去年底獲本港珠寶金行周大福以每月約200萬元承租；另獨立放租長達兩年的尖沙咀栢麗購物大道地下G1號舖、即九龍清真寺旁的第一個舖位，今年初獲萬福珠寶金行以每月約12萬元租用，按舖位面

積約790方呎計，呎租逾150元。

美聯旺舖董事江靜明表示，銅鑼灣空置率12.7%，較去年第三季跌0.5個百分點；旺角空置率企穩於9.9%水平，為四大核心區中最低，反映旺角憑藉高性價比、多元業態及穩定人流，具備較強承租力。

江靜明續指出，四大核心區「夾公仔店」數目錄得三連升，最新有68間，半年內淨增加10間，由於這類店舖的開業成本低，員工數量需求少，在租金回落環境下具較高生存能力，對於特區政府建議修訂《賭博條例》及其相關條文，規管夾公仔機和彈珠機店，他表示，夾公仔機和彈珠機店一般屬半年短租約，租金經營成本是首要關鍵，不過，若特區政府修訂條例，不排除令相關店舖數量減少。

另外，首季四大核心區餐廳及外賣店2006間，較去年第三季的1971間，淨增35間，終止自2024年第一季2057間高峰後的持續下跌趨勢，反映在旅客回流、商務活動增加及本地消費氣氛改善下，餐飲業已重新成為核心區吸納舖位的重要動力。

一線舖租料先反彈 全年升10%

展望後市，馬泰陽表示，旅遊業改善，加上金融業興旺，街舖租務需求回升，相信年內空置率進一步回落，本港一線街舖租金料率先觸底反彈，升幅約5%至10%。



▲放租達兩年的尖沙咀栢麗購物大道舖位，年初獲珠寶金行租用。

四大核心區空置率及吉舖



個別大額舖位租賃

| 尖沙咀廣東道30號 新港中心地下G38D舖 | |
|--------------------------|----------|
| 建築面積 | 約10000方呎 |
| 月租 | 約200萬元 |
| 平均呎租 | 200元 |
| 租客 | 周大福 |

| 銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心 地下A、B、C舖及1樓複式巨舖 | |
|-----------------------------------|---------|
| 建築面積 | 約7100方呎 |
| 月租 | 約140萬元 |
| 平均呎租 | 197元 |
| 租客 | 富途證券 |

| 尖沙咀廣東道16號地下 | |
|-------------|--------|
| 建築面積 | 約700方呎 |
| 月租 | 約55萬元 |
| 平均呎租 | 786元 |
| 租客 | 英皇鐘錶 |

| 尖沙咀彌敦道栢麗購物大道 地下G1號舖 | |
|------------------------|--------|
| 建築面積 | 約790方呎 |
| 月租 | 約12萬元 |
| 平均呎租 | 152元 |
| 租客 | 萬福珠寶 |

山頂南區大額豪宅租賃旺 上月28宗增四成

豪宅受捧

金融行業積極在港擴充業務，員工對租住有需求，成為豪宅租賃的主要驅動力。一直為香港最具代表性的豪宅地段「山頂南區」，今年4月租賃成交量持續增長，當中涉及月租逾10萬元的大額租賃個案達28宗，按月飆升約四成。

美聯物業首席區域營業董事方富義表示，山頂南區4月共錄57宗租賃成交，較3月54宗升約6%。按月租總金額計，4月共錄約695.4萬元，較3月約543.73萬元上升27.9%，金額升幅大幅跑贏宗數升幅，反映上月山頂南區大額租務成交活躍。他補充說，4月區內月租逾10萬元的大額租

賃28宗，較3月20宗增40%。上月租務最大額為深水灣徑8號一個分層複式單位，以月租約68萬元租出；其次是春坎角環角徑2號洋房，以約42萬元月租成交；另淺水灣花園大廈連戶以約24.8萬元租出。方富義表示，經濟及樓市向好，預期短期內山頂南區豪宅租務需求仍然殷切。

待批樓花連升四月 重上逾萬伙

賣樓部署

樓市反彈力強，發展商清貨速度理想，遂為未來賣樓作部署。截至上月底，地政總署處理待批預售樓花同意書連升4個月，達10620伙，是2024年11月後新高，按月升約6.7%。

另外，地政總署繼今年1月後，上月再次未有批出住宅樓花預售書。不過，該署上月接獲兩份新申請，

共涉666伙。其中恒基地產（00012）牽頭的紅磡底利街大型重建項目首岸，上月申請第2期的預售樓花同意書，涉384伙，連同已申請的第4期，即首岸第2及4期待批預售單位有648個。上月另一個新申請為啟德承豐道16號樓盤第3期，涉282伙。截至上月底止，待批預售單位是17個月來再度重上逾萬個水平。

柏瓏加推91伙 半年提價17%

樓市暢旺

樓市氣氛高漲，新盤掀加價潮。信和置業（00083）牽頭發展的錦上路站柏瓏III，加推價單5號59伙，折實平均呎價18298元，較去年12月推出的4號樓盤折實平均呎價15598元高約17%。

柏瓏III價單5號包括63伙一房及28伙兩房，實用面積339至526方呎，直減樓價折扣14%，折實605.52萬至960.27萬元，折實呎價17305至19330元。折實價最低單位為1座1樓B1室，實用面積339方呎。



▲樓市向好，柏瓏III提價加推。

一層單位加幅逾25%。另外，恒基地產（00012）馬頭角壹沐第2期暫收逾3100票，以周六價單發售150伙計，超額認購近20倍。