

標普：剛需投資皆旺 樓價今年料升10%

寫字樓及零售物業局部改善 核心區資產可跑出

前景向好

香港首季經濟增長強勁，樓市逐步回暖。標普評級表示，香港住宅樓價今年料升8%至10%，顯示樓市逐步回穩，但預期明年升幅將放慢至0%至3%，反映今輪復甦較大會屬溫和修復，而非重現過往大升浪。至於商業地產市場，則仍處局部改善階段，甲級寫字樓及零售物業後市續見分化，較優質的核心區資產及吸納高端租戶能力較強的業主相對較有條件跑出。

大公报記者 邵淑芬

標普在網上研討會指出，香港住宅市場未來兩年料處於溫和復甦階段，2026年一手住宅成交宗數約2.1萬宗，較2025年略增，主要受積壓需求及投資需求支持。不過，該行預料2027年一手成交將回落至約1.8萬宗，樓價升幅亦放慢至0%至3%，原因是積壓需求逐步消化，投資需求亦可能因減息前景不明朗而轉弱。

中東衝突或影響減息步伐

標普指，中東衝突帶來再通脹風險，或增加減息步伐的不確定性，從而影響投資需求。此外，細單位毛租金回報率已降至約3.5%，與按揭利率相比僅餘約25個基點正利差，遠低於2008年至2021年間平均120個基點水平，若利差再收窄，或抑制投資買家入市意欲。同時，中長線供應仍然充足，亦限制樓價升勢。標普表示，未來3至4年私人住宅供應仍有約10.1萬伙，另未來5年有約5.9萬伙居屋及未來2至3年約1.16萬個學生宿位，可分流部分私人住宅需求。

標普又提到，獲評級發展商過去幾年已透過審慎買地、去庫存及減債建立一定評級緩衝，但若復甦後重新積極投地，即使現金流及EBITDA改善，槓桿仍可能回升。該行指出，2025/26財年五幅住宅官地中有四幅成交價高於市場估值；而截至2027年

3月底財年，政府或推出9幅住宅地，連同港鐵及市建局等供地，合共可提供近1.6萬伙住宅，未來數月將是觀察發展商財務紀律的關鍵期。

中環甲廈空置率降至三年低

商業地產方面，標普認為甲級寫字樓市場雖現穩定跡象，但未算全面復甦。受惠資本市場活動回升，2025年甲級寫字樓淨吸納量回升至約104萬方呎，但2026至2027年兩年合共有約200萬方呎新增供應，2025年底整體空置率仍高達18.4%。該行預計，2026年甲廈現貨租金走勢仍為持平至下跌3%。該行稱，寫字樓復甦主要集中於中環等核心商業區優質甲廈，截至2026年2月底，中環空置率降至約9.9%，為2023年以來最低水平，反映本港資本市場活動回暖正支持核心商廈需求，惟次級資產壓力未除，核心與非核心物業表現差距料續擴大。

至於零售物業，標普指旅客增加帶動奢侈品及電子產品銷售，但超市等非可選消費零售仍較疲弱，反映港人北上消費及網購競爭帶來結構性壓力。該行預計，2026年零售租金續租租值變動約為持平至跌5%，較2025年改善，但若外圍經濟轉弱，旅遊及奢侈品相關消費動力亦可能迅速轉弱。



標普最新樓市預測

項目	預測
香港住宅樓價	2026年升8%至10% 2027年升0%至3%
一手住宅成交宗數	2026年約2.1萬宗
甲級寫字樓現貨租金	2026年持平至跌3%
零售租金續租租值	2026年持平至跌5%

標普評級表示，香港住宅樓價今年料升8%至10%，樓市逐步回穩。

港銀體系穩健 商業地產風險可控

韌性十足

標普評級表示，香港銀行體系整體有足夠盈利及資本，承受商業物業抵押品估值進一步下跌，即使在較嚴峻情景下，亦不太可能單憑商業地產問題觸發系統性風險，但部分小型銀行尾部風險較高。該行對20家在港註冊持牌銀行進行情景分析，相關銀行佔本港銀行體系總資產逾85%，並假設商業物業抵押品估值分

別下跌30%及50%。標普指出，50%跌幅屬偏嚴峻情景，但並非純理論假設，因受壓出售個案顯示，個別物業成交價可遠低於估值。結果顯示，整體銀行體系在50%跌幅下資本水平仍具韌性，大型銀行緩衝尤其充足。標普表示，銀行之所以能承壓，首先因近5年不少銀行已縮減本港商業地產貸款敞口；其次，銀行仍有盈

利及資本兩道防線。不過，風險並非平均分布，部分小型銀行較集中於非優質商業物業，盈利基礎亦較薄，若抵押品進一步貶值，盈利受創會更明顯。

至於住宅按揭方面，標普認為樓市回穩有助提升借款人資產淨值及銀行貸款成數緩衝，而影響按揭資產質素的更大因素仍是經濟增長及失業率變化，而非樓價本身。

上月住宅短炒錄164宗 93%有錢賺

【大公报訊】樓價反彈，住宅短炒獲利如兩後春筍，據業界統計，持貨1年或以下的住宅轉售個案於4月共錄得164宗買賣登記，當中約93%有錢賺，創撤辣後新高。踏入5月份，樓價升勢未歇，元朗尚柏有一房以342.8萬元同類新高價沽，僅1年半炒賣29%。

據美聯物業研究中心資料，4月短線轉售個案共錄164宗登記，當中152宗為賬面獲利，佔比近93%，創撤辣後新高。不過，若與今年3月份高位235宗比較，短線轉售個案按月大削約3成，美聯物業分析師岑頌謙分

析，不少入伙盤業主早前沽貨，推高3月短線轉售個案，隨着相關新盤陸續入伙，4月份短線轉售宗數從高位回落。

購入新盤後轉售的個案由3月份134宗，大幅回落約57.5%至4月的57宗。不過，上月錄得最多賬面獲利個案的4個項目依然來自新盤，當中西沙SIERRA SEA以21宗短線轉售賬面獲利居首，平均每宗賺154.8萬元；其次為將軍澳日出康城凱柏峰，上月錄10宗，平均每宗獲利約29.1萬元。

反觀，購入二手物業後轉售的成交相對平穩，由3月份101宗微升約5.9%至4月份107宗，並連續3個月維持於100宗以上水平。

踏入5月份，樓價升勢未止，美聯物業營業經理郭展鵬透露，元朗上車盤已錄數宗短炒獲利，包括尚柏低層K室

1房戶，實用面積302方呎，剛售342.8萬元，為屋苑同類單位新高價，一手原業主持貨約1年半，賬面賺77.2萬元或29%。

中原分區營業經理吳嘉權表示，火炭星凱，堤岸3座高層F室1房戶，實用面積347方呎，以669萬元沽出，實賺19280元，原業主2025年以620.4萬元買入，單位9個月升值48.6萬元或7.8%。

盈翠月租2.48萬貴絕青衣兩房

租金繼續破頂，利嘉閣助理營業董事彭錦添表示，青衣盈翠半島3座高層G室，實用面積520方呎，享海景，以2.48萬元租出，為青衣區分層住宅兩房戶型租金新高，呎租47.7元，比同類市值租金高約8%，業主2021年以972萬買入，租金回報近3.1厘。

數碼港舉行「國家《十五五》規劃與香港創科的機遇」研討會 積極推動「人工智能+」建設國際創科中心

「十五五」規劃踏入開局之年，國家支持香港建設「國際創新科技中心」的戰略定位，以鞏固及提升競爭優勢，推動香港更好融入和服務國家發展大局。5月12日，數碼港舉辦「國家《十五五》規劃與香港創科的機遇」研討會，匯聚過百來自數碼港、數碼港企業及創科業界人士參與。活動聚焦「十五五」規劃為香港帶來的新機遇，探討業界如何依託香港「內聯外通」的獨特優勢，釋放創科發展潛力，助力香港建設成為國際創科中心，打造國際高端人才集聚高地。

港區全國人大代表、立法會議員、數碼港董事陳曉峰，港區全國政協委員、香港會計師公會會長羅卓堅，聯同數碼港主席陳細明、行政總裁鄭松岩分享「十五五」規劃下的重點發展方向，並剖析香港在創科及專業服務等優勢方面所擔當的角色。研討會亦設現場問答環節，讓與會者就國家規劃、人工智能發展及創科產業趨勢等議題，與講者作深入交流。

陳細明表示，今年全國兩會精神與「十五五」規劃綱要，為香港融入國家發展大局指明了清晰方向。數碼港將全力支持國家高水平科技自立自強部署，積極扶植本地及來港落戶的創科企業，致力構建完善的創新創業生態圈，上游聚焦研發創新，中游依託沙盒測試與概念驗證加快科研成果轉化應用，下游以AI+賦能千行百業智能化升級。數碼港期待與各界攜手，支持香港打造國際創新科技中心和高端人才集聚高地，以科技創新貢獻國家高質量發展，以香港所長服務國家所需。

陳曉峰分享，國家「十五五」規劃提出深化拓展「人工智能+」、支持AI開源社區建設及完善人工智能治理，並支持香港更積極融入國家發展大局。香港應善用數碼港平台，推動人工智能技術研發、應用落地及治理體系建設，促進AI在金融、醫療、教育、法律及城市管理領域廣泛應用。數碼港匯聚創科企業、人才、資金及專業服務，具備發展人工智能生態圈的良好基礎，亦可成為推動AI治理、風險管理及制度創新的重要平台。同時，香港應進一步發揮普通法、知識產權、融資、仲裁及專業服務優勢，協助更多大灣區及內地高科技企業通過香港走向國際。

羅卓堅分享，「十五五」規劃開局之際，香港特區政府也將制定首個「五年規劃」，使香港經濟發展與國家政策節奏實現更緊密的同頻共振。創科發展是香港數字經濟與智慧城市發展的關鍵動力，更是匯聚海內外前沿科技企業及創新人才的重要引力。創科業界必須深入領會兩會精



活動聚焦「十五五」規劃為香港帶來的新機遇。

神及國家戰略方向，才能將宏觀政策轉化為創科產業實踐，加快「人工智能+」發展，以新質生產力貢獻香港及國家的高質量發展；並在國家高水平對外開放的方略之下，進一步發揮香港內聯外通的優勢，提升國際創新科技中心的策略定位，以更具積極的姿態融入並服務國家發展大局。

數碼港行政總裁鄭松岩表示，對接「十五五」規劃，關鍵在於把國家所需、香港所長、以及創科業界及數碼港所能更好結合起來。數碼港作為香港數碼科技旗艦及人工智能加速器，將繼續致力建構更完善的人工智能生態，推動AI在金融、醫療、教育、物流、物業管理、文化旅遊、智慧城市等各行各業落地應用，協助企業加快數字化和智能化轉型。同時，數碼港亦積極發揮香港「背靠祖國、聯通世界」的獨特優勢，成為協助內地創科企業出海的重要基地，連接國際資本、市場、人才和專業服務，助力優秀創科企業走向全球。

數碼港作為香港數碼科技樞紐、人工智能加速器及「國家級科技企業孵化器」，積極配合國家高水平科技自立自強部署，以全港規模最大的人工智能超算中心為核心引擎，全面推動「人工智能+」發展，聚焦人工智能、數據科學、區塊鏈及網絡安全等前沿領域，賦能金融科技、智慧生活、數碼娛樂及文化創意等策略性新興產業，推動「產業AI化、AI產業化」；並善用香港作為「超級聯繫人」及「超級增值人」的獨特角色，促成內地與本地企業「拼船出海」，邁向全球超過35個市場，把握國家高水平對外開放的機遇，助力香港建設成為國際創新科技中心，打造國際高端人才集聚高地。

(特刊)

壹沐2期次輪沽清 加推50伙周日賣

【大公报訊】恒基地產(00012)兩頭馬車推盤。營業(一)部負責銷售的馬頭角壹沐第2期，昨晚次輪以先到先得形式推售50伙。發展商公布，極速於一個半小時售罄，即晚加推5號價單共50伙，落實本周日發售。

壹沐2期於尖沙咀美蘭華商場售樓處所見，大量準買家提早排隊候登記，現場出現人龍，高峰時錄過百位人士排隊，氣氛熱烈。發展商公布，截至晚上7時半，全數50伙已獲認購，計及首輪沽清的150伙，兩輪合共售出200伙，套現逾14億元。銷售反應理想，恒地連隨加推全新50伙，實用面積273至395方呎，折實548.82萬至1323.8萬元，折實呎價20103至25856元。

恒地今年密密推盤且價量兼備，帶單賣樓收入豬籠入水。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，該部今年住宅項目累售約1200伙，總成交額達150億元。該公司牽頭發展的紅磡首岸1及3期，三輪開賣均即日沽清，累售468伙，每伙平均成交價約830萬元，套現逾39億元，72%為本地客。韓家輝續稱，首岸3期今日次輪銷售70伙，視乎銷情研究周內加推部署，最快

下周進行全新一輪銷售。

此外，新鴻基地產(00016)旗下荃灣形瑋，周六進行次輪發售121伙，已於昨晚(13日)7時截票，共收5495票，超額認購逾44倍。

另信置(00083)牽頭發展的錦上路站柏瑋III，昨日標售13伙，套現逾1.6億元，每伙平均價逾1200萬元。最高成交價和最高呎價單位，為第1座12樓A5單位，實用面積739方呎，三房連儲物房間隔，成交價1354.41萬元，呎價18328元。



壹沐2期昨日次輪發售，現場準買家大排長龍。

Conflux數字金融大會在港開幕 共商「AI+Web3」前景

【大公报訊】由Conflux Hong Kong、上海樹圖區塊鏈研究院聯合主辦的Conflux樹圖數字金融與生態發展大會，於5月13日至15日在香港舉辦。Conflux樹圖創始人龍凡在會上致辭時指出，香港不僅是連接中國內地與世界的雙向門戶樞紐，更是中國Web3對接全球的雙向引擎，希望公司能夠帶動一些鏈上生態企業一起匯聚香港，並與香港大學的人才資源與學術研究深度合作，引導廣大青年學子關注、研究「AI+Web3」，成為這一新興領域的創業者、科學家、金融家、學者。

Conflux Network樹圖公鏈是目前中國唯一躋身世界第一梯隊的公鏈。龍凡介紹，Conflux Network樹圖公鏈已穩定運行超五年，發展成為遍布五大洲60多個國家，性能領先全球的全球化區塊鏈網絡。目前與全球28條主流公鏈實現任意互聯互通，鏈上穩定幣打通了超過1800億美元的全球流動性網絡，構建起了涵蓋數字金融、穩定幣與支付、RWA、錢包、SaaS、社交、遊戲、開發者工具及鏈上基礎設施等全品類Web3生態體系。鏈上賬戶超2500萬，累計交易超過1.78億筆，鏈上智能合約部署超2萬個。