

AI熱潮帶動需求急升 傳統電子產品表現強勁

港出口形勢佳 貿發局升全年預測至47%

前景向好

受惠全球對人工智能（AI）投資熱潮，令相關電子產品需求遠勝於預期，今年首8月香港出口同比大升42.5%。因此，香港貿發局將今年出口預測由至少兩成，大幅上調到42%至47%，若預測屬實，為1953年以來最高增幅。貿發局研究總監龐溟表示，今年香港出口增長強勁，因全球對AI相關產品及基礎設施的需求急升，市場對半導體、記憶體晶片、電腦零部件、電訊設備及其他先進電子產品的需求增長超出預期，為香港出口帶來顯著支持。但商會人士直言，明年面對高基數效應、外圍不確定性加劇，業界需提前部署，審慎應對香港貿易面臨的挑戰。

大公報記者 李永青

電子產品繼續成為香港出口增長的主要動力，今年首8月佔香港整體出口約80%，期內電子產品出口按年增長52.8%，增幅明顯超出整體出口。主要出口市場包括中國內地、東盟及美國，反映全球科技供應鏈的需求強勁。特別值得注意的是，隨著全球持續加大對AI基礎設施、雲端運算、數據中心及新一代數碼科技的投資，相關產品的出口表現強勁。AI相關電子產品目前在香港出口所佔的比重亦日益提升。

強勁的出口表現並非只集中於少數科技產品。貿發局研究副總監趙永礎表示，多種傳統電子零部件的出口表現持續強勁。涵蓋中國內地及東盟經濟體的區域生產網絡依然非常活躍，帶動亞洲區內貿易往來蓬勃。與此同時，不少傳統行業的出口表現亦大致保持穩定，反映海外需求仍然存在，而且主要市場消費保持韌性。

東盟市場成增長動力

東盟地區繼續是香港最具增長動力的出口市場之一，出口商對東盟及中國內地市場的信心維持堅定的正面態度。在科技產業維持於上行周期的帶動下，亞洲區內貿易往來持續強勁，反映區內生產網絡及供應鏈具備韌性。中國內地高科技製造業持續處於擴張區間，進一步支撐電子零部件及相關中間產品的需求。

貿發局香港出口展望

- 鑒於AI相關科技的需求勝於預期，將今年香港出口增長預測大幅上調到42%至47%
- 今年首8月電子佔香港整體出口約80%，且電子產品出口按年增長52.8%，增幅明顯超出整體出口
- 香港出口正日益集中於集成電路、電腦零部件及先進電訊設備等高價值及技術密集型產品
- 今年餘下時間料受惠於全球對科技產品的需求的韌性，香港出口將維持穩健增長動力



長動力仍維持強勁。大公報攝

被問及AI熱潮未來能否維持，龐溟表示，料今年餘下時間，該板塊增長動力仍維持強勁。至於不少市場人士會問，出口增長是否過於倚賴電子類產品？他說，事實並非如此。參考首8個月數據可見，除電子外，多個傳統出口行業亦錄得可觀增長，部分行業更實現兩位數，甚至20%以上的升幅。換言之，增長動力不單來自AI電子品類，多個出口類別均有良好表現。然而，當前大宗商品價格波動，及地緣政治局勢的不確定性，均有可能影響全年出口最終實際增速。

香港中小企經貿促進會會長黃達勝向《大公報》表示，今年香港出口迎來大反彈，將大幅抬高明年的對比基數，在高基數效應的影響下，明年出口要延續今年的高增速難度極大。再者，美國步入加息周期，



香港近20年出口表現

持續加息將壓抑當地居民消費意願與企業投資意欲，或令市場需求收縮。因此，若美國需求轉弱，將直接衝擊本港外貿，疊加高基數、中東及俄烏衝突遲遲未停，料明年出口這個經濟引擎，或會動力大不如前，業界需提前部署，審慎應對外圍環境變化帶來的貿易下行壓力。

出口商信心審慎樂觀

另外，第三季該局出口信心指數顯示，出口商目前的信心依然較高。然而，亦有跡象顯示，他們對近期前景的看法開始轉趨審慎。這兩種情緒可從這項指數的兩大指標反映出來：現狀指數錄得51.8，預期指數則為51.3。兩者均高於50的好淡分界線，反映市場可能持續擴張。整體而言，出口商對香港幾乎所有主要出口市場的預期均維持在擴張區間，其中東盟（57.9）及中國內地（56.4）繼續被視為前景最樂觀的市場。唯一的例外是美國（44.4），仍被視為充滿不確定性。

▲受惠AI產品出口超預期，貿發局將香港今年出口預測調到42%至47%。大公報攝

出口變化 (%)

受惠全球爭相投資AI產業，刺激相關電子產品需求急升，令首8個月香港出口勁升42.5%，而貿發局亦將今年出口預測，由原本至少兩成，大升到42%至47%。然而，部分意見擔憂，可能出現成也AI、敗也AI的局面。今年美國亞馬遜、微軟等五大科企，投資AI基建高達8000億美元，料明年更升至1.2萬億美元，惟部分業者的資本支出已超過AI所產生的自由現金流量，且AI模型開發商競爭劇烈，出現壓價爭生意的情況，而這種壓價潮，曾多次令支出熱潮提前終結。因此，各界應對AI投資熱潮的退卻，提前做好準備。

現時AI投資熱仍旺盛，電子產品佔香港首8月出口高達八成，期內電子產品出口按年大增52.8%，但這種近乎將所有雞蛋放在同一個籃子裏的做法，明顯存在一定風險。若AI投資遇上冷風，或令數以萬計的工廠，出現訂單流失，甚至取消訂單的情況出現，這對一眾不斷加碼購買設備的廠家而言，是一個不可忽視的風險。然而，現時AI熱潮火爆，部分廠家訂單已排到一、兩年後，同時爭相加碼投資買設備和材料，大家似乎忘却相關的風險意識。為減輕出口風險，特區政府應加大出口保險金額，而業界亦時刻要注意AI產業情況，特別是五大科企投資走勢，且盡量審慎選擇客戶，避免收款期過長，冀將潛在風險減低。

現時AI投資熱仍旺盛，電子產品佔香港首8月出口高達八成，期內電子產品出口按年大增52.8%，但這種近乎將所有雞蛋放在同一個籃子裏的做法，明顯存在一定風險。若AI投資遇上冷風，或令數以萬計的工廠，出現訂單流失，甚至取消訂單的情況出現，這對一眾不斷加碼購買設備的廠家而言，是一個不可忽視的風險。然而，現時AI熱潮火爆，部分廠家訂單已排到一、兩年後，同時爭相加碼投資買設備和材料，大家似乎忘却相關的風險意識。為減輕出口風險，特區政府應加大出口保險金額，而業界亦時刻要注意AI產業情況，特別是五大科企投資走勢，且盡量審慎選擇客戶，避免收款期過長，冀將潛在風險減低。

然而，現時AI熱潮火爆，部分廠家訂單已排到一、兩年後，同時爭相加碼投資買設備和材料，大家似乎忘却相關的風險意識。為減輕出口風險，特區政府應加大出口保險金額，而業界亦時刻要注意AI產業情況，特別是五大科企投資走勢，且盡量審慎選擇客戶，避免收款期過長，冀將潛在風險減低。

金融業擴張 中環甲廈空置率降至9.9%

【大公報訊】高力香港商業物業服務港島商業部主管林子明表示，隨著市場活動回升及金融機構持續擴張，越來越多企業重新選擇進駐核心商業區，帶動中環寫字樓市場的復甦步伐明顯領先整體市場。

高力發布《重塑中環：為何寫字樓市場重返核心

商業區》報告顯示，在2024年至2025年期間，中環寫字樓淨吸納量約61.2萬方呎，2026年首8個月錄得過50萬方呎的新增吸納量，空置率更由2024年12月的15.1%，降至2026年8月的9.9%，低於全港甲級寫字樓15%的空置水平。



▲林子明（右一）表示，市場活動回升，中環甲廈空置率降至9.9%。大公報記者李潔儀攝

租金方面，中環租金在今年首8個月累計上升8.7%，頂級甲級寫字樓租金更上升15.4%，遠高於整體甲級寫字樓市場的0.3%。林子明指出，相比2019年高峰期，中環寫字樓租金水平仍然折讓33%至37%，有助刺激部分租客吸納優質樓面。

另外，高力同時發布《香港寫字樓租戶調查2026》顯示，企業營商信心已重回正面水平，41%受訪者預期未來12個月營商環境將有所改善，僅16%預期市況轉淡。

此外，雖然35%的租戶預計未來一年將增加員工人數，但只有20%計劃擴充辦公空間，其中以專業服務業及銀行與金融業最有可能擴張，反映企業招聘意欲與辦公空間需求之間差距正逐漸擴大。

調查亦發現，68%受訪租戶計劃於現有寫字樓續租，反映市場租賃活動仍以續租為主導。高力香港企業客戶服務主管顏慧萍表示，43%的中環及金鐘租戶表示可接受租金上調，九龍東及尖沙咀則分別有60%及56%受訪者期望下調租金（見附圖）。

租戶租金趨勢調查數據

分區	期望下調	平穩	接受上調
中環／金鐘	30%	28%	43%
上環	23%	31%	46%
灣仔	39%	39%	22%
銅鑼灣	33%	33%	33%
港島東	48%	33%	19%
尖沙咀	56%	20%	24%
東九龍	60%	27%	13%
西九龍	48%	33%	19%

資料來源：高力

樓價指數止跌回升 今年累漲7%

【大公報訊】本港樓市在7月份稍為回落，上月又輕微反彈。差餉物業估價署公布的最新8月份私人住宅售價指數為320.5點，按月微升約0.06%。

私人住宅售價指數自去年4月終止跌勢，逐步重上升軌，至上月止累積升幅約12.5%，今年首8個月升幅約7%。8月份指數雖有反彈，但仍未能重上今年5月及6月份的322.6點及323點水平，換言之，仍未收復今年上半年的升幅。

上月大型單位表現領先

上月份各類單位的售價指數中，實用面積753方呎以下的A類小型單位及B類中小型單位表現最差，各報340.3點及312.5點，按月無升跌。實用面積1076方呎以上的D類大型單位及E類超大型單位表現較好，各報289.8點及284.1點，按月各升0.42%及0.46%。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管廖美珊表示，市場正逐步消化美國加息及內地資金監管收緊的消息，預期對交投影響相對有限。而本港住宅需求穩健，加上發展商以貼市價推盤，帶動成交保持強勁，全年一手成交料逾2萬個單位。今年下半年住宅市場應保持量升價穩狀態。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事



▲大型單位及超大型單位表現較好，上月均錄得升幅。大公報攝

郭偉恩則指，美國聯儲局3年來首度加息，而且有機會在年底再加息一次；本港股市近月出現調整，加上中國加強對外投資監管，內地資本流入本港樓市可能減少，投資情緒或受影響，預計未來投資需求將受抑制。樓價短期內再升空間有限。未來幾個月樓市應進入整固期，預料下半年一手成交雖會減少，但發展商的庫存已大減，發展商有能力因應自身的財務狀況及策略部署賣樓。

住宅租金連升十個月破頂

【大公報訊】本港私人住宅租賃市場近3年一直表現理想，差餉物業估價署公布最新的8月份私人住宅租金指數報210.3點，更創下自2024年5月後的27個月最大按月升幅，上升達1.64%，且是連續10個月刷新紀錄。

租金指數自2024年12月開始持續上升，至8月份已累升約9.6%，今年首8個月則上升4.9%。自去年11月刷新2019年8月份的舊歷史紀錄後，連續9個月破頂。各類單位的租金指數中，今年表現最差是實用面積431方呎以下的A類

小型單位，首8個月升幅只約3.1%。表現理想則是實用面積753至1076方呎的C類中型單位，及實用面積1076至1722方呎的D類大型單位，首8個月升幅分別達8.5%及8%。實用面積1722方呎以上的E類超大型單位，升幅也有6.9%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，7月及8月皆是本港住宅租賃旺季，不少家庭客、專才、內地生及海外學生都在積極搵搵盤，該行於7月更促成約3000宗租賃成交，是有紀錄以來的新高。租賃交投旺盛亦帶動租金持續上升。

天水圍盤月內11宗買賣全獲利

【大公報訊】樓價持續反彈，二手短炒獲利湧現，上月入伙的天水圍YOHO West Parkside，踏入9月迄今已錄11宗二手買賣，全數獲利。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍YOHO West本月暫錄11宗二手買賣，平均實用呎價14301元，其中新入伙的第2期YOHO West Parkside佔10宗，全屬獲利個案，最新涉及YOHO West Parkside 1B座中層B6室，實用面積408方呎，2房間隔，剛以540.8萬元易手，

實用呎價13255元，原業主2025年3月以434.34萬元一手買入，持貨約1年半，賬面賺106.46萬元或24.5%。

大埔入伙盤上然本月暫錄7宗二手買賣，同樣全數獲利。中原地產分行經理楊頌堯表示，上然本月成交包括6座中層C6室1房單位，實用面積302方呎，獲上車客以409萬元承接，實用呎價13543元，原業主於2025年4月以370萬元購入單位，持貨17個月，賬面賺39萬元或10.5%。