

港交所 63 億購交易廣場 9 層作總部

本港今年最大宗商廈成交 唐家成：彰顯對香港未來信心

香港交易所 (0388) 昨公布與置地公司達成協議，購買中環交易廣場第一座 9 層商業樓面作為集團總部 (即第 42 樓至 50 樓全層)，以及在交易廣場一及二樓與香港金融大會堂相鄰的平台物業，涉資總額為 63 億元，總實用面積為 147,025 平方呎，相當於呎價 42,850 元，成為今年以來本港最大宗商廈成交。港交所主席唐家成表示，是項投資彰顯了集團對香港作為國際金融中心的長期支持和信心。

●香港文匯報記者 梁悅琴

根據協議，置地公司將額外投入 4 億元，用於優化與港交所相關的周邊設施，新增帶有港交所品牌的標誌和設計主題。港交所指，將與置地公司簽署新的長期租約，涉及港交所現已租用的位於交易廣場第二座其中 5 個樓層。這種購買與租賃結合的混合模式有助提高香港交易所應對不同房地產週期的靈活性和韌性。

這項投資是港交所全球布局的一部分。港交所目前在中國內地、美國、英國和新加坡均設有辦事處，並正積極籌備沙特阿拉伯辦事處的開幕。此外，集團在香港還擁有一個旗艦數據中心。

戰略性投資 鞏固國際交易所地位

唐家成昨日表示，很高興對交易廣場進行了一項戰略性投資，讓港交所集團總部長期落戶在這個地標建築，為集團發展掀開新的篇章。自 1980 年代起，交易廣場見證了香港資本市場的重要改革與變遷，並見證了港交所從交易大堂逐步發展為一個真正的國際金融市場。今年適逢港交所上市 25 周年，港交所將與置地公司合作建設港交所總部，提升交易廣場作為金融地標的地位，這也顯示了集團對香港作為國際金融中心的長期支持和信心。

置地公司主席韋梓強 (John Witt) 表示，中環



●港交所擴充總部，將在交易廣場頂部設置燈箱 (設計概念展示圖)。

的完善商業生態系統一直是香港金融業的重要支柱。置地公司非常高興與港交所選擇在此設立永久總部，雙方將攜手打造獨具特色的企業總部，不僅體現香港作為國際金融中心的地位，更彰顯集團對香港未來的堅定信心。

港交所扎根交易廣場近 40 年，一直是主要租戶之一，租用樓面分布於低、中、高層。港交所今次購入的物業主要位處高層，涉及的面積與其現時實際使用的面積相若。這項投資將有助滿足港交所的長期業務發展和運營需求，增強與持份者的聯繫和鞏固國際交易所的地位。該投資也是港交所與置地公司長期戰略合作的一部分。

總樓面 14.7 萬呎 呎價 4.28 萬元

中環交易廣場的寫字樓一直由大業主置地公司以出租為主，目前呎租約 105 至 110 元，今次由港交所大手向置地購入 9 層及平台商舖物業，地產界分析直言，今次成交呎價達 42,850 元略為偏高，但因包括商舖物業，且是作為總部之用，亦屬合理價。

本港其他金融監管機構也置有總部物業。如香港證監會 2023 年就以 54 億元，購入鰂魚涌港島東中心 12 層，總樓面 296,000 平方呎，呎價約 1.82 萬元；金管局則早在 2001 年，以 37 億元購入中環國金中心二期 14 層，約 34 萬平方呎，呎價約 1.09 萬元。

將設專用接待大堂 接近市民

交易廣場是置地公司於 1985 年竣工的一個高層商業項目，項目的底層專門用作聯交所交易大堂。經過超過 30 年的市場變遷，隨着港股交易電子化，交易大堂於 2017 年停用，交易大堂於 2018 年改建為香港金融大會堂，用於舉辦標誌性的敲鑼上市儀式及各類金融活動。

作為協議的一部分，交易廣場將進行多項優化工程，其中包括設立港交所專用接待大堂，直接連至香港金融大會堂。這些設施旨在提升開市活動體驗，並通過重新設計香港金融博物館和擴展香港金融大會堂的用途，讓更多人可以走進港交所。



●香港交易所集團行政總裁陳翹庭 (左) 與置地公司行政總裁史米高 (Michael Smith) (右) 簽署協議。



●交易廣場將設立港交所專用接待大堂，圖為初步設計圖。

香港證券市場與中環交易廣場的淵源

- 1980年：香港聯合交易所有限公司(聯交所)成立，整合了香港的四家交易所——香港證券交易所、遠東交易所、金銀證券交易所和九龍證券交易所(分別成立於1947年、1969年、1971年和1972年)。
- 1982年：香港政府將位於中環黃金地段的一塊填海土地招標，用於開發商業項目，招標條件之一是項目將設置交易大堂並供聯交所使用，最終置地公司成功中標該土地，用於建設交易廣場。
- 1985年：交易廣場落成後，交易大堂交還香港政府並租予聯交所。
- 1986年：香港證券交易所、遠東交易所、金銀證券交易所和九龍證券交易所於3月27日停止營業。聯交所於4月2日在交易廣場的新交易大堂開業，新址於10月6日正式啟用，高峰時期可容納超過1,200名股票經紀。
- 2000年：3月6日，聯交所、香港期貨交易所及香港中央結算有限公司合併為香港交易所(港交所)，港交所於6月27日以介紹方式在聯交所上市。
- 2006年：交易大堂於1月完成裝修改造，交易區面積減少了一半以上，並增加了展覽空間和媒體直播室。
- 2011年：港交所於12月首次在交易大堂舉行了標誌性的敲鑼儀式，慶祝新股上市。
- 2017年：港交所於10月27日關閉交易大堂進行大規模改造。隨着電子交易的普及，現場交易的需求大大減少，這次改造標誌着香港證券市場現場交易時代的終結。
- 2018年：香港金融大會堂於2月揭幕，成為舉辦標誌性上市儀式和重要金融活動的地標。在香港金融大會堂內的香港金融博物館於3月開幕。
- 2022年：香港金融大會堂再次翻新，升級後的設施為社區、合作夥伴和同事提供了更多元化的協作空間。
- 2025年：港交所購買交易廣場第一期最高的九層辦公樓，以及在交易廣場一及二樓與香港金融大會堂相鄰的部分區域，用於集團總部建設。

地標建築令港交所品牌標誌更突出

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港交所指出，此項投資將有助提升港交所的品牌知名度，使其品牌標誌在香港的地標建築上更加明顯和突出，還將為員工創造更現代化和高效的工作環境，實踐港交所鼓勵協作和可持續發展的企業文化。置地公司將負責項目管理，監督公共區域的翻新和提升工作，預計在未來幾年完成。辦公室的翻新和搬遷工作也將分階段進行。

頂樓天台設巨型LED燈箱

根據港交所昨日提供的設計圖片，日後交易廣場第一座頂樓天台將設置

一個環繞四周的巨型LED廣告燈箱，為維港夜景增添光彩。

置地控股指，今次交易條款公平，港交所以總價 63 億元購入交易廣場第一座共 147,025 平方呎的空間，成交價與 2024 年 12 月 31 日獨立估值相符。置地又指，是次交易涉及的物業，約相當於去年底該集團中環物業組合總價值的 3.2%。是次交易大部分套現所得淨額會用於降低淨負債水平及淨融資成本，並抵消租金損失有餘。其計劃動用交易總額的 6.3%，用於提升物業，餘額中 80% 用於減債，另 20% 用於回購股份。

三大金融監管機構購入總部物業資料

金融機構	所購商廈	涉及樓面	成交價	呎價	購入年份
香港交易所	中環交易廣場第一座 9 層 (即第 42 樓至 50 樓全層) 及部分平台物業	147,025 平方呎 (實用)	63 億元	約 4.28 萬元	2025 年
香港證監會	鰂魚涌港島東中心 12 層	296,000 平方呎	54 億元	約 1.82 萬元	2023 年
香港金管局	中環國金中心二期 14 層	約 34 萬平方呎	37 億元	約 1.09 萬元	2001 年

西沙 SIERRA SEA 截收逾 3.5 萬票 新盤次高票王

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地旗下西沙 SIERRA SEA 低開吸客，連日來入票反應持續熱烈。該盤於昨晚 8 時截票，消息指，初步估算，項目 8 日累收逾 3.5 萬票，為本港第二高收票的新盤，僅次於 2023 年 8 月油塘親海駁 II 所錄得逾 3.8 萬票，亦是新界區新盤票王。以明天發售首輪 318 伙價單單位計，超額登記 109 倍。

新地代理執行董事陳漢麟表示，入票者中，大手客佔 40%，不乏家庭客及投資收租客，內地客佔 20%。至於明天起招標的花園/平台特色戶亦獲年輕客及寵物客垂青。

SIERRA SEA 夥 SmarTone 為業主提供全港首個「WiredScore 住宅項目」鉅金級預認證 Smart Station 智慧中心，預設全方位智能家居平台，住戶可享免費獨家智能家居顧問服務，包括「智能家居情境組合」與「長幼與寵物守護組合」。屋苑範圍覆蓋極速 5G 流動網絡及

入牆式 Wi-Fi 6 無線上網系統，包括電梯內都能享受極速上網。

上海商業銀行附屬公司發展的堅尼地城吉喆加推 18 伙，實用面積 220 至 406 平方呎，取消建築期付款，改為提供 180 天即供付款，若扣除即供 90 天付款可享樓價 1% 折扣及傢俬現金津貼，今批折實價 487.8 萬至 990 萬元。美聯物業港島西區域聯席董事馬鴻德表示，項目累計售出 104 伙，估單位總數約六成；隨着項目已屆現樓，相信更受到用家及長線收租投資客垂青。

緹外 10 億沽逾萬呎院墅

新盤成交方面，嘉里建設旗下九龍半山「緹外」昨透過招標以 10 億元售出最後一間典藏級院墅，創下 2025 年一手住宅成交價新高紀錄，呎價達 85,529 元。最新招標售出單位為院墅 C，實用面積為 11,692 平方呎，屬五房五套房



●新地代理執行董事陳漢麟(左)及 SmarTone 商業市場部總管梁文晞(右)。

另設 5 間工人房間隔，附設面積為 15,043 平方呎的花園，及設有兩個停車位的車庫。項目全部典藏級院墅已悉數售出。項目至今已售 37 伙，總成交金額逾 115 億元，平均成交呎價約 6 萬元。

四太梁安琪銅鑼灣巨舖 40 萬租予 MINISO

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)名創優品 MINISO 近年在香港加速擴張，市場消息指，MINISO 新近以月租約 40 萬元，承租已故「賭王」何鴻燊四太太梁安琪旗下尚嘉控股持有的銅鑼灣東角道 6,000 平方呎巨舖，將成為該品牌的旗艦店，租金較該舖高峰期月租約 220 萬元，大幅低約 82%。

該舖位為東角道 26 號怡東商場地下 13 至 16 號

舖，連一樓，屬複式舖位，舖位地下約 3,173 平方呎，一樓面積約 3,050 平方呎，合共 6,223 平方呎。梁安琪於 1997 年以約 2.28 億元買入，以最新月租逾 50 萬元計算，租金回報仍有約 2.1 厘。現時舖位已換上大型廣告版，預告將成品牌的「潮玩新地標」，集合全球百多個 IP 聯名產品。MINISO 亦在其社交平台上預告，香港首間史迪仔主題店設於該旗艦店，將於明日開幕。

該舖位在 2004 年由連鎖服裝店 BOSSINI 以每月約 76 萬元承租，隨後在 2010 年轉由連鎖電器品牌百老匯租用，當時月租已高達 150 萬元，隨後租金更升至 220 萬元，惟百老匯最終在 2017 年中結業。其後曾獲 bauhaus 短租，直至 2018 年初舖位才由時裝店 TWIST 以每月約 100 萬元租用。2021 年 10 月則由食肆以每月 50 萬元租用。

周大福第四季度零售值按年下降 11.6%

香港文匯報訊(記者 殷考玲)周大福(1929)公布截至 3 月底止 3 個月(第四季度)經營數據，該集團的零售值按年跌 11.6%；內地的零售值按年跌 10.4%，香港、澳門及其他市場的零售值則按年跌 20.7%。其中，香港及澳門市場繼續受到市民外遊以及內地旅客消費模式和喜好轉變所影響，同店銷售跌幅與上一季度相若，但按年就減少 22.5%。

周大福表示，受到宏觀經濟外部因素及黃金價格高企持續影響消費意慾。該集團的產品優化措施取得積極成效，帶動定價產品展現強勁的增長勢頭及需求，加上該集團開展有效的農曆新年營銷活動，內地的同店銷售跌幅有所收窄。期內，內地直營店及加盟店的同店銷售分別按年下降 13.2% 及 8.7%。

黃金首飾及產品類別方面，包括按重量及固定價格出售的黃金產品，內地的平均售價上升至 6,400 元，按年升 14.2%；香港及澳門的平均售價則上升至 8,600 元，按年升 14.6%。

不過，儘管宏觀環境仍不明朗，但受惠於黃金鑲嵌鑽石及其他寶石產品的強勁銷售，珠寶鑲嵌、鉑金及 K 金首飾於內地的同店銷售有明顯收窄趨勢。內地珠寶鑲嵌首飾的平均售價飆升至 1.09 萬元，按年升 36.2%，而香港及澳門的平均售價達到 1.6 萬元，按年升 1.26%。

期內，該集團稱品牌轉型取得積極進展，在內地開設了兩家新形象時尚店，分別位於上海及武漢，使 2025 財政年度的新形象時尚店總數達到 5 家。這種新店舖模式憑藉重新打造的店舖形象和重新定義的零售體驗，在開業初期的幾個月內實現了高於同店平均水平店舖生產力。

該集團稱，標誌性周大福傳福系列的新品及周大福故宮系列，於期內持續錄得強勁銷售表現，這兩個系列於 2025 財政年度的年度銷售額均達到約 40 億元，超額完成該集團的年度銷售目標。