

標普看好樓市 新盤成交料增18%

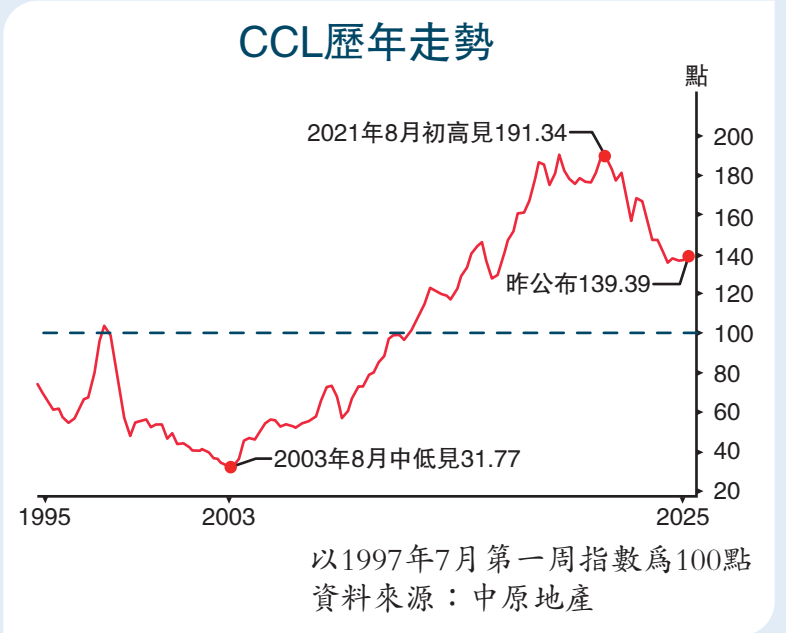
CCL連升2周見年內新高 施政報告及減息利好下月釋放

新一份施政報告放寬投資移民買樓限制，以及提升大學非本地生比例等提振樓市措施，加上美國進入減息周期，市場看好香港樓市。標普昨發表報告，預期本港在住宅租金水平上升及按息下行情況下，將利好明年樓市，今明年新盤成交將達2萬宗，為2019年來新高，較2024年的16,912宗大升18%，今明年樓價則持平。至於最新中原城市領先指數CCL連升2周報139.39點，升破年初139.25點高位，成功收復今年跌幅，更創2024年8月初後的58周新高，分析料CCL年底前可望挑戰143.02點。

●香港文匯報記者 黎梓田



●新一份施政報告提出多項利好樓市措施，有大行預期今年新盤成交趨旺，整體樓價亦向穩發展。
香港文匯報記者曾興偉攝



標普報告指出，支持樓市因素包括利率下行、租金上升、政府印花稅政策支持以及新公布的優化「新資本投資者入境計劃」，將支持香港住宅市場需求於2026年保持韌性，但由於目前供應仍維持較高水平，相信樓價可能維持平穩，目前預測今明兩年樓價將持平。標普也指出，今年首8個月一手成交量按年增14%至12,980宗，樓價趨於穩定，預期香港今年及明年的一手住宅成交量將達到2萬宗，為2019年以來最高水平，較2024年的16,912宗顯著上升。

地產商財務潛在風險料趨降

標普續指，新世界（0017）已於6月30日完成882億元再融資後，認為目前香港主要地產商的潛在財務風險已有所減退。寫字樓及零售層面，雖然空置率及零售銷售近期呈現穩定跡象，但考慮到業主較着重出租率而非租金水平，標普預計2026年租金將進一步下跌。

另一邊廂，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL最新報139.39點，按周升

0.47%。減息預期升溫及銀行按揭取態轉趨正面積極，利好樓市，CCL連升2周共1.67%，升破年初139.25點高位，成功收復今年跌幅。施政報告放寬投資移民門檻及重啟減息，將有助樓市持續回暖。展望CCL今年內向上挑戰143.02點目標，即去年撤辣前的低位。

二手樓價今年來暫升1.27%

今年5月起拆息回落，樓價見底微升，2025年樓價暫時累升1.27%。指數較2025年3月財政預算案公布前134.89點低位升3.34%，較2024年9月首次減息前135.86點低位升2.6%，較2021年8月191.34點歷史高位跌27.15%。

楊明儀稱，新一份施政報告放寬「新資本投資者入境計劃」住宅物業投資的成交價門檻下調至3,000萬元，美國聯儲局宣布減息0.25厘，香港銀行下調最優惠利率0.125厘，恒生指數曾經一度升穿27,000點關口，創逾4年新高，對本地二手樓價的影響將於2025年10月上旬公布的CCL才開始反映。

受颱風影響 睇樓量僅小幅上升

今明兩日（9月19日及20日）是新一份施政報告後首個周六日，是置業人士睇樓的好時機。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，減息加上施政報告公布後政策方向明朗化，對樓市帶來支持，惟受颱風襲港影響，天氣料續不穩，令周六日預約睇樓量升幅受限。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,260組客戶於周六日預約睇樓，較上周同期的1,225組增加2.9%。

按地區劃分，港島、九龍及新界三區指標屋苑的周末預約睇樓量全線向上，其中港島區8個指標屋苑本周末暫錄200組客戶預約睇樓，按周增加5.3%。利嘉閣地產嘉亨灣及杏花區助理營業董事劉信文表示，市場需要時間消化一系列的變化以及資訊，相信買家在稍後時間會對市場消息調整取態。利嘉閣地產康怡區助理營業董事丁培鴻表示，本周末太古城預約睇樓量保持與上周末相若，區內細碼盤受較多買家關注；市場憧憬減息持續，業主相信樓市向好，議價空間收窄。

政策及利率明朗化 藍籌屋苑連錄成交

香港文匯報訊（記者 黎梓田）施政報告揭盅，樓市政策明朗化加上銀行減息，減息周期有望重啟均有利後市，其中藍籌屋苑太古城錄得三房戶成交，有家庭客看好後市，斥1,180萬元購入一個797平方呎3房戶，原業主是次轉手賬面升值逾1.4倍。

美聯物業陳彪表示，施政報告後促成成交的為太古城東山閣中層C室單位，實用面積約797平方呎，為3房套間隔，獲家庭客以1,180萬元入市自用，實用呎價約為14,806元。原業主於1996年7月份以約485萬元購入該單位，是次轉手賬面大幅獲利約695萬元，升值約143%。

用家斥1820萬購太古城3房戶

此外，太古城近日亦錄有一宗逾千呎大單位成交。中原地產王秀芬表示，太古城本月暫錄18宗買賣成交，其中分行促成單位為綠楊閣中層G室，實用面積1,015平方呎，屬3房間隔，望園景及開揚海景，叫價1,890萬元，放盤不足半個月，最終以1,820萬元成交，折合實用呎價17,931元。

王秀芬指出，新買家為用家，見減息後入市成本下降，故把握時機，購入單位自用。原業主則於2012年8月以1,480萬元購入單位，持貨13年，是次沽出賬面獲利340萬元，單位升值23%。

物流科技博覽逾千人參與 促智慧物流與綠色供應鏈

香港文匯報訊（記者 孫曉旭）由香港生產力局主辦的「物流科技博覽2025」昨日在港舉行，吸引逾千名業界人士參與，參會規模較去年增長翻倍。超過60家參展商展示涵蓋智慧物流、綠色供應鏈及數字化解決方案等前沿技術，助力香港物流業加快高質量發展。

生產力局：積極呼應最新政策方向

生產力局表示，今屆博覽會積極呼應最新施政報告政策方向，全力支持特區政府鞏固香港國際航運中心地位的舉措，包括建設數字化港口系統、發展綠色船用燃料加注中心、發揮高增值海運服務優勢及推動現代物流業發展。博覽會分成五大領域，包含新質生產力、低空經濟、ESG與可持續發展、運輸及物流、智慧供應鏈管理，與政府推動港口綠色化、數字化及

構建現代物流圈等與政策緊密契合，為業界提供落實政策的具體技術路徑。

生產力局首席技術總監張梓昌指出，今年施政報告強調要發揮香港的國際化優勢，協助企業拓展海外市場。隨着愈來愈多內地企業積極開拓「一帶一路」及全球南方市場，香港物流業既是關鍵橋樑，也是推動高質量發展的重要力量。他相信業界可透過是次博覽會汲取創新方案，把握升級轉型契機，應對高效與可持續發展的雙重需求，並為進軍海外市場做好準備。

運輸及物流局常任秘書長蔡傑銘致辭時表示，博覽會不僅讓業界掌握智慧物流最新方案和應用趨勢，更與政府現代物流政策高度契合，協助業界更好利用政府提供的資源與支援，推動行業長遠發展。

財·經·簡·訊

小米召回近11.7萬輛SU7電動車

香港文匯報訊 國家市場監督管理總局昨日表示，小米汽車決定自即日起召回2024年2月6日至2025年8月30日生產的部分SU7標準版電動汽車，共計116,887輛。小米汽車回應稱，本次召回以軟件升級形式進行，目的是進一步提升輔助駕駛功能的可靠性，使得高速領航輔助功能通行更連貫。

公告顯示，小米本次召回的原因為，部分車輛L2高速領航輔助駕駛功能在極端特殊場景下，識別、預警或處置可能不足，若駕駛員不及時干預可能會增加碰撞風險，存在安全隱患。小米汽車將通過汽車遠程升級（OTA）技術，為召回範圍內的車輛免費升級軟件，無需物理更換零件。

小米強調，用戶安全優先，此為行業常態召回，按程序備案。

上月個人破產呈請按月跌11.6%

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）香港積極進行經濟轉型下，本地個人破產壓力初步見緩和跡象。破產管理署昨公布，今年8月共接獲768份個人破產呈請書，較7月減少11.6%，按年減少0.25%。同月法院發出接管令、破產令增至786宗，按月增逾8%，按年升13%。

企業結構性調整持續，破產管理署數字顯示，8月，強制公司清盤呈請錄73宗，按月減少5.1%，按年增加30.3%。而法院發出清盤令則47宗，按月升近12%，按年跌7.8%。有分析認為，數字反映在經濟溫和復甦及穩健就業市場支持下，居民財務狀況趨向穩定。同時，金融機構審批貸款趨謹慎，及債務重組安排日益普及，亦減緩了破產呈請增長。

上海臨港控股股份有限公司

證券代碼：600848
900928

證券簡稱：上海臨港
臨港B股

公告編號：2025-025

上海臨港控股股份有限公司
2025年第一次臨時股東大會決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

重要內容提示：
●本次會議是否有否決議案：無

一、會議召開和出席情況
(一) 股東大會召開的時間：2025年9月19日
(二) 股東大會召開的地點：上海市松江區華輝公路668號G60科創大廈2樓松江廳
(三) 出席會議的普通股股東和恢復表決權的優先股股東及其持有股份情況：

1、出席會議的股東和代理人人數	246
其中：A股股東人數	240
境內上市外資股股東人數（B股）	6

2、出席會議的股東所持有效表決權的股份總數（股）

1,766,214,038	
其中：A股股東持有股份總數	1,766,194,855
境內上市外資股股東持有股份總數(B股)	19,183

3、出席會議的股東所持有效表決權股份數佔公司有表決權股份總數的比例（%）

70.0188	
其中：A股股東持股份總數的比例（%）	70.0180
境內上市外資股股東持股份總數的比例（%）	0.0008

(四) 表決方式是否符合《公司法》及《公司章程》的規定，大會主持情況等。
本次股東大會採取現場會議的方式召開，採用現場投票和網絡投票相結合的方式投票表決。本次股東大會的表決方式、表決程序和表決結果符合《公司法》、《公司章程》的規定。

(五) 公司董事、監事和董事會秘書的出席情況：
1、公司在任董事10人，出席10人；
2、公司在任監事6人，出席6人；
3、董事會秘書出席會議；公司全體高管列席會議。

二、議案審議情況
(一) 非累積投票議案
1. 議案名稱：關於修改《公司章程》並取消監事會的議案
審議結果：通過

表決情況：						
股東類型	同意	反對	棄權			
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	1,754,585,592	99.3427	11,418,443	0.6465	190,420	0.0108
B股	18,983	98.9574	200	1.0426	0	0.0000
普通股合計：	1,754,604,575	99.3427	11,418,643	0.6465	190,420	0.0108

2. 議案名稱：關於修改《股東會規則》的議案
審議結果：通過

表決情況：						
股東類型	同意	反對	棄權			
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	1,754,503,405	99.3380	11,597,130	0.6566	94,320	0.0054
B股	18,983	98.9574	200	1.0426	0	0.0000
普通股合計：	1,754,522,388	99.3380	11,597,330	0.6566	94,320	0.0054

3. 議案名稱：關於修改《董事會議事規則》的議案
審議結果：通過

表決情況：						
股東類型	同意	反對	棄權			
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	1,754,494,205	99.3375	11,592,930	0.6564	107,720	0.0061
B股	18,983	98.9574	200	1.0426	0	0.0000
普通股合計：	1,754,513,188	99.3375	11,593,130	0.6564	107,720	0.0061

(二) 累積投票議案表決情況
4.00、關於選舉公司董事的議案

議案序號	議案名稱	得票數	得票數佔出席會議有效表決權的比例（%）	是否當選
4.01	選舉謝維青為公司董事	1,763,864,127	99.8670	是
4.02	選舉王春輝為公司董事	1,763,044,882	99.8206	是

(三) 涉及重大事項，5%以下股東的表決情況

議案序號	議案名稱	同意		反對		棄權	
		票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
1	關於修改《公司章程》並取消監事會的議案	262,796,641	95.7694	11,418,643	4.1612	190,420	0.0694
2	關於修改《股東會規則》的議案	262,714,054	95.7393	11,597,330	4.2263	94,320	0.0344
3	關於修改《董事會議事規則》的議案	262,704,854	95.7359	11,593,130	4.2248	107,720	0.0393
4.01	選舉謝維青為公司董事	272,055,793	99.1436				
4.02	選舉王春輝為公司董事	271,236,548	98.8451				

(四) 關於議案表決的有關情況說明
議案1至議案3為特別決議議案，該議案獲得出席會議股東或股東代表所持有效表決權股份總數的三分之二以上通

過。議案4為普通決議議案，已獲得出席會議股東或股東代表所持有效表決權股份總數的二分之一以上通過。

三、律師見證情況
1、本次股東大會見證的律師事務所：國浩律師（上海）事務所
律師：林琳、馮璐
2、律師見證結論意見：
上海臨港控股股份有限公司2025年第一次臨時股東大會的召集、召開程序符合有關法律、法規、規範性文件及《公司章程》的規定；出席本次股東大會的人員資格均合法有效，符合有關法律、法規、規範性文件及《公司章程》的規定；本次股東大會的表決程序符合有關法律、法規、規範性文件及《公司章程》的規定，表決結果合法有效。

特此公告。

上海臨港控股股份有限公司董事會
2025年9月20日

證券代碼：600848
900928

股票簡稱：上海臨港
臨港B股

編號：2025-026號

上海臨港控股股份有限公司
第十二屆董事會第七次會議決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

上海臨港控股股份有限公司（以下簡稱「公司」）第十二屆董事會第七次會議於2025年9月19日以現場結合通訊方式召開。會議應到董事11人，實到董事11人，其中，獨立董事4人。本次會議的召集、召開及表決程序符合《公司法》、《公司章程》及《董事會議事規則》等有關規定。會議以現場投票結合通訊表決方式審議通過了以下議案：

審議並通過《關於調整審計委員會成員的議案》
鑒於公司2025年第一次臨時股東大會已選舉謝維青先生、王春輝先生為公司第十二屆董事會董事，根據《公司章程》及相關規定，選舉謝維青先生擔任董事會審計委員會委員，任期自本次董事會審議通過之日起，至第十二屆董事會任期屆滿之日止。調整後的公司第十二屆董事會審計委員會成員如下：

主任委員：陳欣
委員：謝維青、原清海
此項議案11票同意，0票反對，0票棄權獲得通過。

特此公告。

上海臨港控股股份有限公司董事會
2025年9月20日