

世邦魏理仕：港重返跨境投資目的地前十

港亞太排名第五 寫字樓資產6年來首次最受青睞

在企業租戶基本面改善、供應減少及融資環境逐步寬鬆的帶動下，亞太區投資者正準備於2026年向商用房地產市場作更多投資。根據世邦魏理仕《2026亞太區投資者意向調查》，去年未能登上十大跨境投資目的地之列後，香港今年重返跨境投資目的地，並排名第五，其中25%的投資者以寫字樓物業為主要投資目標，使其在6年以來更重返最受青睞資產。

●香港文匯報記者 黎梓田

調查顯示，亞太區大部分市場的購買意向較去年進一步改善，超過57%的受訪者表示希望在2026年購買更多房地產。

內企自用買家積極收購港寫字樓



世邦魏理仕香港資本市場部主管甄凌岷(見左圖)表示，2026年前景明顯轉向重拾增長，投資者正走出近年以防守為主的策略。整體淨買入意向全面改善，中國內地及香港特區投資者均展現更強的資本部署意慾，並愈來愈聚焦具備持續租金增長能力的資產，尤其是在供應有限的市場。2025年內地投資者對香港的生活及酒店板塊的興趣顯著上升，並出現多宗酒店改建為學生宿舍的交易以應對需求增長，預料此趨勢將延續至2026年。

寫字樓板塊在六年來首次成為最受歡迎投資類別，工業及物流與居住物業板塊則緊隨其後，成為亞太區前三位。大中華區企業自用買家在收購寫字樓資產方面變得更積極，尤其在香港的寫字樓資產。同時，投資者亦持續擴大於居住物業類資產上的布局，包括主流的「建造出租」(Build-to-Rent)及「建造出售」(Build-to-Sell)模式。學生宿舍表現依然亮眼，特別是在澳洲及香港等市場，需求持續超越供應。

世邦魏理仕亞太區研究部主管蔡詠嘉(見右圖)表示，2026年最突出的，是復甦過程中的選擇性。投資者正集中於價格更清晰、營運需求更具韌性、而融資環境逐步改善的市場。此組合正促使信心溫和回升，並提高投資者向高質素、收入穩定資產部署資本的意願。



調查顯示，REITs、機構投資者及大型基金將於2026年更為活躍，延續2025年已出現的回暖趨勢。相反，私人投資者及發展商則可能因回收資本及處置早年於價格調整時購入的資產，轉為淨賣方。

港學生宿舍及酒店板塊表現活躍

主要投資市場方面，東京連續第七年成為亞太區跨境房地產投資者的首選市場，受惠於吸引力的負債成本及穩定增長的現金流。悉尼次之，其後為新加坡及首爾(並列)，在持續的投資者需求、融資成本改善，以及核心寫字樓及多元化資產類別的投資機會帶動下表現突出。香港特區重返最受投資者青睞的前五位市場，受惠於投資需求回升(尤其來自中國內地)，以及居住及酒店板塊的活躍表現，包括資產重置機會。

該行指出，寫字樓成為最受追捧的資產類別，25%的投資者在2026年以此為主要目標，驅動因素包括價格調整及核心市場租務需求回升。工業及物流仍為關鍵類別，21%的投資者視之為優先投資目標；隨着2027年後落成量急劇下降，加上電商的結構性增長，需求料持續強勁。居住板塊保持受歡迎，其中「建造出租」吸引大量興趣；數據中心在納入傳統資產分類後排名第四。



●阿里巴巴2025年10月斥資72億元購買銅鑼灣灣島壹號中心，擴充香港辦公室。



港今年新盤開局強勁 僅34日成交近三千伙

香港文匯報訊(記者 曾業俊)今年一手市場開局強勁，據美聯物業數據顯示，今年截至2月3日的短短34日，一手成交量已錄2,927宗，較去年同期的819宗按年大幅急升約2.57倍，比起2015年同期高位2,079宗高出逾四成。

美聯物業分析師岑頌謙指出，進入2026年，樓市氣氛持續熾熱，樓價升勢延續。隨港股表現理想，料IPO市場持續活躍，加上市場預期美國有望進一步減息，資金加速流入本港住宅市場，帶動一手交投熾熱。年內34日一手市場已吸金約310.5億元，按年急升約2.76倍，較19年同期高位約199億元亦大幅高出約56%，與宗數同創2013年一手銷售紀錄以來同期紀錄新高。

岑頌謙續稱，年內迄今一手成交金額升幅比起宗數急勁，其中原因與超級豪宅表現突出有關。事實上，資金流入樓市下，超級豪宅憑藉質素優越、供應稀缺，更成為追捧焦點。本年截至2月3日，逾億元一手成交量已錄27宗，已超過去年全年101宗的四分之一；單計逾億元個案已涉及逾55億元，成為

同期整體一手金額顯著攀升的動力之一。

1月全港累積貨尾降至17816伙

一手銷情火熱，新盤貨尾量亦再創新低。香港置業研究部董事王品弟表示，踏入新一年，全新盤銷情火熱，西沙全新盤連續5輪銷售均能即日沽清，而貨尾盤銷情同樣理想，帶動累積貨尾量下跌。據香港置業資料顯示，今年1月全港累積貨尾量(包括樓花及現樓)錄約17,816伙，較去年12月約18,387伙減少約3.1%，連跌12個月，創33個月即逾2年半新低；若與去年1月高位約23,121伙相比，更減少約5,305伙，減幅達22.9%。

若以三區劃分，今年1月累積貨尾量按年變化，港島、九龍及新界三區均全線下跌，當中減幅最多的是九龍區(包括將軍澳及西貢)，今年1月累積貨尾量有約9,797伙，較去年同期約12,993伙減少約3,196伙，減幅更達24.6%；其次為新界區，今年1月累積貨尾量有約5,162伙，較去年同期約6,602伙減少約1,440伙，減幅約21.8%；而港島區(包括愉景灣)今年1月累積貨尾量有約2,857伙，較去年同期約3,526伙減少約669伙，減幅約19%。



●圖為新地新盤西沙「SIERRA SEA」。

累積貨尾量得以持續減少，除了全新盤銷情火熱，去年或之前推售的項目銷情理想亦是主要推動力。港置指，今年1月一手錄約2,419宗成交，較去年12月約1,321宗增加約83%，創15個月新高。若以項目推售年期劃分，今年1月推售的全新盤錄約1,014宗成交，佔約42%；而去年或之前推售的項目錄約1,405宗成交，佔約58%。

國泰航空預告發逾6.2星期花紅



●國泰年內將繼續推動超過1,000億港元的投資計劃。

香港文匯報訊(記者 黃安琪)農曆新年就快來到，打工仔最期望的事就是公司派花紅。國泰航空(0293)行政總裁林紹波昨日向員工發內部信，預告2025年度將發放較2024年度相當於6.2星期薪酬更高的利潤分享酬金。

預期2025年度國泰航空業績理想

他指出，今年為國泰航空成立80周年，今年以來公司業務保持強勁，集團在年初亦為未來五年訂立清晰方向。集團另一個重要里程碑，為下月公布的2025年度業績，預期將較2024年度的表現理想。

林紹波續指，公司將透過利潤分享計劃與員工分享成果，除穩健財務表現外，並提到集團客戶淨推薦值(cNPS)在2025年升至+34.8的新高，而客戶淨推薦值是利潤分享計劃的重要組成部分，為利潤分享酬金提供7%的倍數貢獻。

他強調，國泰的重點在於保持發展勢頭，同時為長期增長奠定基礎。年內將繼續推動超過1,000億港元的投資計劃，旨在提升客戶體驗，鞏固香港作為領先國際航空樞紐的地位。隨着增長步入更趨常態化的階段，必須以更嚴謹的態度管控成本，從而打造以安全與卓越運營為根基的、具有韌性的可持續業務。

港委員倡滬港共建數智醫療創新平台



●港區上海政協委員吳蓓琪建議，滬港兩地在生命健康領域進一步加強聯動，共建數智醫療創新策源地，利用香港的技術研發優勢與上海的臨床數據優勢，打造國家級的數智醫療創新平台。

香港文匯報訊(記者 夏薇 上海報導)上海市政協十四屆四次會議近日在上海舉行，港區上海政協委員吳蓓琪建議，滬港兩地在生命健康領域進一步加強聯動，共建數智醫療創新策源地，利用香港的技術研發優勢與上海的臨床數據優勢，打造國家級的數智醫療創新平台。吳蓓琪建議，支持滬港高校及醫療機構聯合申報國家實驗室，重點在人工智能輔助診斷、手術機器人、合成生物學等領域開展聯合攻關。依託浦東引領區的制度優勢，在確保數據安全的前提下，建立滬港醫療數據「綠色通道」。

推動滬港臨床試驗數據互認

在滬港共築國際生物醫藥產業轉化高地方面，吳蓓琪提出，借鑒香港的國際化審評經驗，加速上海生物醫藥成果的臨床轉化與國際化。借鑒香港對創新藥的審評經驗，在上海自貿區臨港新片區設立「滬港CGT聯合試驗區」，重點加速體內CAR-T、通用型CAR-NK等前沿「救命藥」從實驗室走向病床，讓患者更快受益。利用香港國際化平台和上海龐大的臨床資源，開展罕見病及老年病藥物的國際多中心臨床試驗。推動兩地乃至國際間的臨床試驗數據互認，降低藥企研發成本，提升上海生物醫藥產業的國際競爭力。

此外，吳蓓琪提出，滬港可共創「人才共有與雙向流動」機制。支持復旦大學、上海交大與香港高校開展「MD/PhD」雙學位聯合培養項目，重點培養既懂臨床醫學又懂人工智能、大數據的複合型人才。建立滬港醫療衛生人才執業資格互認機制，簡化香港註冊醫師在上海短期執業的手續，允許香港註冊醫師、優秀全科醫生和專科醫生在指定醫療機構多點執業。

JUMPSTARTER 30強將角逐近4000萬投資

香港文匯報訊(記者 周曉菁)阿里巴巴香港創業者基金(AEF) JUMPSTARTER 2026誕生最後30強初創企業，入圍隊伍將於3月12日至13日齊聚香港進行總決賽，競逐500萬美元(合約4,000萬港元)的投資機會。AEF執行董事兼行政總裁周曉菁在記者會介紹，本屆JUMPSTARTER共收到來自全球超過60個地區及國家、合共逾700份參賽方案，決賽隊伍當中超過一半來自香港以外地區。

她介紹，所有30強入圍隊伍均運用AI推動跨行業創新方案，並與聯合國可持續發展目標(SDGs)接軌。他們將競逐高達500萬美元的投資機會，並有望連接阿里巴巴生態系統，促進導師關係及建立戰略合作夥伴關係，拓展業務成長。

據悉，是次總決賽匯聚多元初創企業和規模化企業，涉及先進醫療分析、AI感官科技等，30強決賽隊伍憑藉在創意產業、建築與房地產科技、消費零售、金融科技、綠色科技

及醫療等領域的創新解決方案脫穎而出。談及近期AI行業的發展，周曉菁認為，現階段AI發展與2000年互聯網泡沫時期不同，料未來並無明顯泡沫，對於今年AI投資持樂觀態度。目前，基金投資會更偏向於應用層的AI發展，不涉及芯片、AI數據中心等基礎設施領域。

她續指，比較值得關注的兩大領域為機械人及AI生成視頻。她展望，今年AI生成影片的大模型將有顯著改進，帶動相關應用及產品發展，惟人型機械人的生產及應用仍待以時日。

今年首推人工智能創新挑戰賽

是次比賽將由知名企業、投資者，以及多位來自創投、銀行、學術界、人工智能等領域的知名評審團組成。當中包括國泰航空、三菱商事、路博邁集團、瑞銀集團、住友商事亞洲資本、南豐集團、滙豐等企業。除主賽事外，AEF今年首度推出大專生專屬



●阿里巴巴香港創業者基金執行董事兼行政總裁周曉菁。香港文匯報記者周曉菁攝

賽事 JUMPSTARTER ZPIRE。ZPIRE 是一場面向各領域學生的人工智能創新挑戰賽，透過創意發想與人工智慧實戰工作坊、專業導師指導及團隊協作，將大膽創意轉化為促進整合性健康之具影響力的解決方案。