

長假期前交投回落「北水」淨賣出18億元 港股重上27000點 後市有分歧

美股上周五反彈，刺激港股昨日跟隨，高開422點後，最多曾升551點，高位見27,111點。全日最終以27,027點報收，反彈467點或1.8%，重新企上27,000點大關之上，並錄得逾1周最大單日升幅。科指也彈1.3%，收報5,417點，大市成交略增至2,552億元，惟「北水」轉為淨賣出18億元。有市場人士認為，鑑於港股自身缺乏利好因素，加之臨近春節前大市交投回落，故恒指即使升穿27,000點以上，相信也難以持續企穩。

●香港文匯報記者 周紹基



●港股昨日跟隨美股上周五反彈，重上二萬七關口，惟成交僅略增。

不過，經濟學家曾淵滄指出，對美國總統特朗普來說，他是急着要減息的，因為減息能推動經濟繁榮，有利於共和黨在今年11月的中期選舉連任。

特朗普提名一名表面看起來像「鷹派」的沃什當主席，實際上，他與特朗普早就有了默契，當正式上任後便會啟動連續減息，並足以讓股市再創新高。

金融及科技股反彈

昨日金融股表現突出，其中滙控(0005)破位帶動大市，該股收市升3.3%，友邦(1299)亦彈3.4%，平保(2318)升4.9%，港交所(0388)升2.7%。

大型科技股普遍反彈，騰訊(0700)、阿里巴巴(9988)升1至2%，百度(9888)升3%，惟快手(1024)直播違規，被罰逾1億元人民幣，股價連跌7日，昨日再跌逾2%。

金價重上每盎司5,000美元水平，黃金相關股造好，紫金(2899)升逾5%，招金(1818)升逾4%，靈寶(3330)也升近5%。

個股方面，信達生物(1801)與禮來製藥達成全球戰略合作，推進腫瘤及免疫領域的新藥開發，全日升7.4%，是升幅最大藍籌。

據內媒引述泡泡瑪特(9992)創辦人兼董事長王寧透露，旗下IP產品LABUBU去年銷量逾1億隻，所有

類型的IP產品銷量則逾4億隻。集團業務已覆蓋逾100個國家及地區，全球註冊會員逾1億人，門店逾700間，並擁有6大供應鏈基地。消息帶動泡泡瑪特一度升8.6%，收市仍升5.7%。

半新股智譜1個升漲1.38倍

芯片設計公司瀾起科技(6809)首掛，收報175元，較招股價高63.7%，每手賬面賺6,811元。半新股智譜(2513)抽升36%，創上市新高，上市1個月已累升1.38倍。

長飛光纖(6869)全日炒高15.3%，收市破百元，收報104.7元，一躍成紅底股。

瀾起科技首日升逾63% 一手賬賺6811元

香港文匯報訊(記者 岑健樂)本港新股市場持續活躍，內地芯片設計公司瀾起科技(6809)昨掛牌上市，收報175元，升68.11元或63.72%，以一手100股計算，投資者一手賬面賺6,811元。瀾起科技早前公布的招股結果顯示，該股公開發售部分，錄得超額認購逾706倍，一手中籤率只有5%，抽1,000手(100,000股)方可穩獲一手。

另一方面，今日早上將有兩隻新股在港交所掛牌，包括內地人工智能推理系統芯片供應商愛芯元智(0600)與內地的魚裝備生產商樂欣戶外(2720)，兩隻新股昨暗盤價表現分歧。

據輝立交易數據顯示，愛芯元智昨開報28.2元，無起跌，高低位分別是28.8元與22元，收報27元，跌1.2元或4.26%，投資者每手(100股)賬面蝕約120元；愛芯元智在耀才及富途的暗盤價則分別收報27.04元及27.02元，跌幅分別是4.11%及4.18%。

樂欣戶外暗盤漲一倍

樂欣戶外昨暗盤開報21.5元，較招股價12.25元，升9.25元或75.51%，高低位分別是26元與16元，收報24.6元，升12.35元或100.82%，投資者每手(500股)賬面賺約6,175元；樂欣戶外在耀才及富途的暗盤價則分別收報24.7元及24.48元，升幅分別是101.63%及99.84%。

仲量聯行：港商廈投資額按年升32%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)仲量聯行昨發表最新數據顯示，2025年第四季亞太區商業地產總投資額達403億美元，按年增長15%；全年累計投資額達1,476億美元，較2024年上升12%，創下自2021年以來最佳表現。其中，香港商業地產市場於2025年第四季強勢反彈；受兩宗大型寫字樓交易帶動，季度投資額達24億美元，按年攀升62%；全年總投資額增至60億美元，按年上升32%。

該行表示，本港投資市場主要由寫字樓交投帶動，佔2025年總投資額的62%。市場追求優質物業的趨勢持續，核心商業區的優質物業最受用家及租戶追捧，為市場需求提供有力支持。

寫字樓需求復甦 投資者重拾信心

仲量聯行香港資本市場部主管陳國章表示，香港商業地產投資市場於2025年企穩回升，主要受惠於寫字樓需求復甦及投資氣氛改善。大額成交回升，反映投資者對香港市場重拾信心。

展望未來，陳國章稱，預期由用家主導的寫字樓交投將繼續成為主要動力，同時投資者對酒店及住宅市場的興趣將持續增強，主要看好本港旅遊業復甦，以及將資

產改建為專用學生宿舍(PBSA)等新興機遇。儘管信貸環境緊縮仍將構成阻力，但該行相信市場價格已接近見底；隨着基礎因素改善，將為投資者帶來個別入市良機。

仲量聯行亞太區資本市場行政總裁Stuart Crow表示，亞太區商業地產市場以年底的強勁表現，為全年的穩步復甦完美作結。儘管外圍環境持續動盪，區內全年投資額仍錄得12%增長，展現出強大的韌性。從日、韓等核心市場動力不減可見，投資者信心持續回升。值得注意的是，區內資本崛起並積極在亞太各地進行收購，與傳統國際資金流形成互補，成為市場一大趨勢。

與此同時，住宅市場於商業地產投資的佔比創下歷史新高，2025年亞太區住宅投資額按年激增77%至126億美元，佔整體商業地產活動的9%，當中以日本、新加坡、澳洲及大中華區市場交投最為暢旺。該行表示，隨着主要市場經濟增長擴大、通脹壓力逐步回落，房地產市場有望因而受惠。展望2026年，受穩健的租戶基本盤支撐，加上投資者信心回升及區內資本配置策略更趨成熟，亞太區商業地產前景審慎樂觀。

星展香港料今年樓價錄單位數增長

香港文匯報訊(記者 岑健樂)星展香港公布去年全年業績。星展香港董事總經理兼財務總監陳立珊表示，期內該行總收入按年增長6%至逾210億港元。其中，淨利息收入按年增加3%至近125億港元，非利息收入按年增加12%至近86億港元。純利按年增長3%至96億港元，創下歷史新高。該行對香港住宅市場前景也較為樂觀，預計2026年香港住宅樓價會錄得單位數增長。

去年存款增長10%

星展香港去年貸款按年增長約1%至3,780億港元，而存款則按年增長約10%至5,220億港元，不良貸款比率由前年的1.57%，增至去年的2.16%。陳立珊表示，去年不良貸款比率上升主要是該行為一間內地房地產企業的貸款作出撥備。她續指，該行現時內地房地產貸款佔總貸款比例已降至7%，當中大部分均為國企，在民企方面的敞口少於10億港元，餘下的資產質素亦相對平穩，因此相關業務風險不大。

星展北亞區主管及星展香港行政總裁龐華毅預期，該行今年不良貸款比率會呈下降趨勢，惟未有作出具體預測。他並估計，該行今年貸款會有單位數的升幅。星展香港去年淨息差由前年的1.8%，略為上升至去年的1.82%。展望後市，龐華毅表示該行預期美聯儲將分別於今年6月及9月各減息25點子，全年合共減息50點子，故預料該行今年淨息差或有機會減少約10點子。

對於近年本港商業房地產市場承壓，龐華毅表示，香港的寫字樓和零售商業房地產市場仍在尋底，未來一兩年香港的寫字樓和零售地產市場仍將面臨壓力。他說，雖然市場上仍有一些交易，但交易都是以折扣價成交。隨着新盤不斷湧入，寫字樓

庫存持續承壓。但樂觀來看，若價格合適，潛在買家會對寫字樓空間感興趣。

陳立珊也表示，該行現時對本港商業房地產佔總貸款比例約為27%，相關敞口為實力雄厚的發展商，大部分為藍籌企業，或是投資級別的地產商，即使不是投資級別，大部分都屬有抵押貸款。她強調該行信貸風險管理審慎，目前該行在香港商業房地產的不良貸款率處於較低水平，同時將密切關注外圍經濟因素影響，因應環境積極作充足準備。

料中小企經營仍受壓

不過另一方面，該行對香港住宅市場前景則較為樂觀，龐華毅表示，不僅在一手市場，而且在二手市場也出現了反彈。他預計，2026年香港住宅樓價會錄得單位數增長。至於本港中小企方面，龐華毅表示，星展香港一如既往地支持香港中小企發展，惟預期香港中小企今年的經營情況如去年一樣面對壓力，主要因為有不少香港人北上內地消費，惟隨着工商舖的租金下調，他認為市場會漸漸地達至一個平衡點，屆時中小企的經營情況會好轉，但可能需要數年時間才能夠實現。



●星展香港董事總經理兼財務總監陳立珊(左)，星展北亞區主管及星展香港行政總裁龐華毅。香港文匯報記者岑健樂攝

《城市規劃條例》(第131章) 根據第16(2D)條及/或17(2B)條發出的通知 (就所接受的進一步資料而言，則需連同第16(2K)(c)(i)條及/或17(2I)(c)(i)條)

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2C)條及/或17(2A)條(就所接受的進一步資料而言，則需連同第16(2K)(b)條及/或17(2I)(b)條)，以下附表所載根據條例第16(1)條及/或17(1)條提出的規劃申請，及/或城市規劃委員會(下稱「委員會」)依據條例第16(2J)條及/或17(2H)條就申請而接受的進一步資料，現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱，以及在委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk>)瀏覽(如適用)：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；以及
- (ii) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。

按照條例第16(2F)條及/或17(2D)條(就所接受的進一步資料而言，則需連同第16(2K)(c)條及/或17(2I)(c)條)，任何人可就有關申請及/或進一步資料向委員會提出意見。意見須註明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(委員會秘書處：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網站送交委員會秘書。

按照條例第16(2I)條及/或17(2G)條(就所接受的進一步資料而言，則需連同第16(2K)(c)條及/或17(2I)(c)條)，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮，或根據第17條覆核有關決定為止。委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會秘書處，以及委員會的網站瀏覽。有關提交意見的指引和委員會會議的安排，也可於委員會的網站瀏覽。

個人資料的聲明
委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
(a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

| 根據第16條申請規劃許可 | | | | | 根據第16條申請規劃許可 - 提交進一步資料 | | | | |
|----------------|--|--|------------|--|------------------------|--|--|--|------------|
| 申請編號 | 地點 | 申請用途/發展 | 提出意見的期限 | | 申請編號 | 地點 | 申請用途/發展 | 進一步資料 | 提出意見的期限 |
| A/H21/159 | 香港鰂魚涌街121號太就樓地下7及9號 | 臨時食肆(餐廳)的規劃許可(為期3年) | 2026年2月20日 | | A/STT/26 | 元朗新田丈量約份第99約地段第764號餘段(部份) | 擬議填塘工程以作准許的創新及科技中心(包括准許的貨物裝卸及貨運設施、創意產業、食肆、分層住宅(只限員工宿舍)、工業用途、資訊科技及電訊業、辦公室、公用事業設施裝置、研究所、設計及發展中心、商店及服務行業及貨倉(危險品倉庫除外)) | 回應部門意見、新的環境、排水、排水及施工交通影響評估、生態調查方法報告以及澄清運作詳情。 | 2026年2月20日 |
| A/I-TCE/7 | 大嶼山東涌第106B區東涌市地段第55號 | 擬議略為放寬最高建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途 | 2026年2月20日 | | A/K1/273 | 九龍尖沙咀梳士巴利道18號九龍內地段第9844號(部份) | 擬議改建現有酒店作分層住宅用途 | 回應部門意見，經修訂的繪圖、經修訂的環境、交通及空氣質素影響評估，以及經修訂的規劃綱領。 | 2026年2月24日 |
| A/NE-FTA/273 | 上水缸瓦甫丈量約份第87約多個地段和毗連政府土地 | 擬議臨時露天存放貨櫃及汽車修理工場連附屬設施及相關填土及填塘工程(為期3年) | 2026年2月20日 | | A/YL-KTS/1097 | 元朗錦田丈量約份第106約地段第444號(部份)及第445號餘段及毗鄰政府土地 | 擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施(為期3年) | 回應部門意見，排水建議及經修訂的布局設計圖。 | 2026年2月24日 |
| A/STT/31 | 元朗新田丈量約份第102約地段第461號及第3373號(部份)和毗連政府土地 | 臨時露天貯物及汽車修理工場(為期3年) | 2026年2月20日 | | A/YL-KTS/1107 | 元朗錦田丈量約份第106約地段第136號餘段(部份)及第2149號(部份)和毗連政府土地 | 擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施及相關的填土工程(為期3年) | 回應部門意見，排水建議、環境設計圖、補充規劃理據及申請報告書的替換頁。 | 2026年2月24日 |
| A/TM-LTY/509 | 屯門藍地丈量約份第130約地段第2447號A分段餘段(部份) | 擬議臨時貨倉存放舞台設備連附屬設施及相關的填土工程(為期3年) | 2026年2月20日 | | A/YL-NSW/348 | 元朗南生圍丈量約份第104約地段第3669號A分段餘段(部份)、第3669號B分段餘段(部份)及第3670號餘段(部份)和毗連政府土地 | 擬議社會福利設施(殘疾人士院舍) | 回應部門意見，並附上經修訂的交通影響評估、環境評估以及污水影響評估。 | 2026年2月24日 |
| A/YL-LFS/595 | 元朗流浮山丈量約份第129約多個地段 | 擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施及相關填土工程(為期3年) | 2026年2月20日 | | A/YL-NSW/349 | 元朗南生圍丈量約份第104約地段第3670號餘段(部份)、第3671號餘段(部份)、第3672號餘段(部份)、第3673號餘段(部份)和毗連政府土地 | 擬議社會福利設施(安老院) | 回應部門意見，並附上經修訂的交通影響評估、環境評估以及污水影響評估。 | 2026年2月24日 |
| A/YL-LFS/597 | 元朗流浮山丈量約份第129約地段第1905號 | 擬議臨時康體文娛場所(為期3年) | 2026年2月20日 | | A/YL-PH/1094 | 元朗八鄉丈量約份第111約多個地段和毗連政府土地 | 擬議臨時商店及服務行業連附屬工場及設施，以及相關填土工程(為期5年) | 回應部門意見並提交排水建議。 | 2026年2月24日 |
| A/YL-LFS/598 | 元朗流浮山丈量約份第129約政府土地 | 擬議臨時康體文娛場所 | 2026年2月20日 | | A/YL-KTS/1079 | 元朗錦田丈量約份第106約多個地段 | 臨時職業訓練中心(為期3年) | 回應部門意見、經修訂的消防裝置建議和排水建議。 | 2026年3月3日 |
| A/YL-TYST/1347 | 元朗洪水橋大窰村丈量約份第121約多個地段 | 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期3年) | 2026年2月20日 | | | | | | |
| A/K14/838 | 觀塘鴻圖道86號 | 擬議酒店(學生宿舍) | 2026年2月24日 | | | | | | |
| A/NE-KLH/662 | 大埔泰亨村丈量約份第7約地段第1738號 | 臨時私人停車場(只限私家車)(為期3年) | 2026年2月24日 | | | | | | |
| A/TM/603 | 屯門坳圍丈量約份第130約地段第538號L分段第1小分段 | 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇) | 2026年2月24日 | | | | | | |
| A/YL-KTN/1207 | 元朗石崗新村錦田公路丈量約份第110約地段第787號 | 擬議屋宇 | 2026年2月24日 | | | | | | |
| A/HSK/596 | 元朗流浮山丈量約份第129約內多個地段 | 臨時物流中心連附屬員工飯堂的規劃許可(為期3年) | 2026年3月3日 | | | | | | |
| A/HSK/597 | 元朗丈量約份第127約內多個地段 | 擬議臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬電動車充電設施，以及進行相關的填土工程(為期5年) | 2026年3月3日 | | | | | | |
| A/NE-TKL/832 | 打鼓嶺嶺仔村丈量約份第76約地段第2021號C分段餘段(部份)和毗連政府土地 | 公眾停車場(只限私家車)連附屬電動車充電設施 | 2026年3月3日 | | | | | | |
| A/SK-HC/371 | 西貢蠔涌丈量約份第244約多個地段 | 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇) | 2026年3月3日 | | | | | | |
| A/TKO/133 | 西貢測量約份第三約馬游塘中休憩處南面的政府土地 | 宗教機構(寺廟) | 2026年3月3日 | | | | | | |
| A/YL-HTF/1207 | 元朗廈村丈量約份第128約地段第129號B分段(部份)和毗連政府土地 | 擬議臨時露天存放建築材料及相關填土工程(為期3年) | 2026年3月3日 | | | | | | |
| A/YL-TT/768 | 元朗大棠路丈量約份第116約多個地段及毗連政府土地 | 臨時商店及服務行業(地產代理)及公眾停車場(只限私家車)(為期3年) | 2026年3月3日 | | | | | | |