

摩通租藝術廣場大樓6層 10年長約涉25萬方呎

# 國際大行搶租西九 投港信心一票

外圍地緣衝突波譎雲詭，國際大行湧入香港「避風港」避險，西九龍區寫字樓再錄金融機構大手租用個案。新鴻基地產(0016)宣布，投行摩根大通將成為西九文化區藝術廣場大樓項目的主要租戶，該行將租用藝術廣場大樓東座和西座的6層相連層，總樓面面積約25萬方呎，租期10年。新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，集團很榮幸迎來摩根大通成為項目的主要租戶，他們對項目的長期承諾，足證西九龍作為香港「中環2.0」的戰略地位，亦以行動對香港作為國際金融中心投下信心一票。

●香港文匯報記者 曾業俊

翻查資料，摩根大通於2016年承租九龍灣海濱匯，涉22.5萬方呎樓面，佔海濱匯寫字樓面積約25%。消息指，摩根大通將於2028年下半年把現時租用的海濱匯辦事處搬遷至西九文化區藝術廣場大樓，而中環辦事處則不變。該行預期新辦事處可為員工提供多項便利，包括提升工作效率的現代化辦公設施、發達的交通網絡、寬敞零售空間、多元化餐飲選擇等。

## 新地項目預料2027年完工

海濱匯業主領展表示，摩根大通目前仍然是海濱匯的重要租戶之一，其現有租約將維持至2028年底，其未來租賃安排將以已發出的公開聲明為準。領展又指，海濱匯自落成以來，出租率一直高於九龍東其他同類型的寫字樓項目，並持續吸引市場租戶的關注與需求，現時主要租戶包括金門建築、保柏、Adidas，以及領展。

摩根大通即將進駐的藝術廣場大樓預計於2027年完工。該項目設有3幢臨海寫字樓，包括東座、西座及南座，總樓面約67.2萬方呎，另設約2.7萬方呎零售空間。東座與西座的頂部8層相連，摩根大通將租用最高的6層。藝術廣場大樓擁維港景致，採用低密度規劃，與周邊海濱、文化區和廣闊綠化空間相互呼應。項目寫字樓樓層間隔靈活，附設陽台，提供現代化辦公空間。

藝術廣場大樓是新地在2022年以獨資方式投得項目、為期約47年的發展

權和營運權，以BOT模式(建造、營運及移交)發展，新地負責藝術廣場大樓項目的設計、建造、融資、市場推廣、租賃、管理、營運和維修工作。作為新地西九龍地標之一，藝術廣場大樓將與集團位於高鐵西九龍總站上蓋的國際貿易中心(IGC)、環球貿易廣場(ICC)、兩間豪華酒店、服務式住宅港景匯和商場圓方等，共同組成一個總樓面逾800萬方呎的多元化綜合商業群。

新地指，西九龍擁有高鐵站及機場快線站，區內連接多條主要鐵路網絡，享「空鐵聯運」交通優勢，便捷連接內地、香港國際機場，以至全球各地。而高鐵站連接國家超過5萬公里高鐵網絡，直達內地110個站點，總覆蓋人口超過5.2億，包括大灣區8,000萬居民，從西九龍可於14分鐘到深圳福田、47分鐘直達廣州。藝術廣場大樓由新地與西九文化區管理局合作發展，匯聚多個文化地標，包括香港故宮文化博物館、M+博物館、戲曲中心以及即將落成的西九演藝中心。料藝術廣場大樓落成後，將進一步鞏固西九龍作為集商業、旅遊、零售、藝術、文化與可持續發展元素於一身的世界級綜合樞紐。

## 區內IGC獲安盛洽租高層

上月正式入伙的IGC亦吸引多家金融機構進駐，包括投資銀行瑞銀租用IGC的14層樓面，涉約46萬方呎，租期10年；項目1座高層3全層單位亦獲安盛保險洽租，共涉約10萬方呎樓面，市傳租約約45元。



●摩根大通將成為西九文化區藝術廣場大樓項目的主要租戶。圖為效果圖。



●藝術廣場大樓項目將進一步鞏固西九龍作為集商業、旅遊、零售、藝術、文化與可持續發展元素於一身的世界級綜合樞紐。圖為效果圖。

## 盈立證券看好香港 職位擬2年增30%

香港文匯報訊(記者 蔡競文)香港金融市場強勢復甦，去年除IPO重回世界第一之外，港股的日均成交額亦創新高，達2,498億元，按年升90%。不少券商看好香港市場前景，大展拳腳。其中，盈立證券把握時機，一年拓展12個服務網點，並全力深化「線上×線下」O2O社區金融布局。公司昨日預計未來兩年將增聘30%員工。

### 1年內拓展12個新的服務網點

盈立證券昨日宣布，新的實體服務中心正式進駐大圍及屯門，短短一年內，公司的全港服務網絡已增至12間。盈立證券執行董事李建翰昨出席屯門分行的開幕典禮時表示，大圍及屯門分行的開業，是公司持續推動社區化服務的重要戰略性部署，公司的目標是實現全港18區服務全覆蓋，推動社區金融服務普及化，成為全港最多服務中心的科技券商。

他指，盈立證券第二季在核心地區——啟德及旺角開設分行，並積極物色商場期間限定店及參與各類展會攤位，希望透過多渠道接觸不同地區客戶，藉此進一步完善地區性佈置，把金融體驗融入日常生活。

為配合業務的發展，盈立證券預計未來兩年職位數量將增加30%，涵蓋前線分行、產品設計、財富管理、合規風控及市場營

運等範疇，全面擴大團隊的規模及專業能力，推動業務穩健成長。

李建翰透露，公司早前已取得期貨交易牌照，並正籌備於年中正式推出相關期貨交易業務。屆時客戶可透過uSMART平台進行期貨交易，涵蓋指數期貨、商品期貨及外匯期貨等，為投資者提供更全面的投資產品，長、中、短線投資以及低、中、高預期回報俱備，滿足不同客戶的需求。



●盈立證券在短短一年內，全港服務網絡已增至12間。

## 樓市節後續升 CCL年內累升4.3%



●港島CCL Mass報152.66點，按周升2.86%，升幅為2025年10月初後22周以來最大。

香港文匯報訊(記者 曾業俊)樓市持續向好，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，中原城市領先指數CCL最新報150.30點，按周上升0.63%，是2月17至19日新春後假當周的市況。樓市氣氛暢旺，農曆新年前大量筍盤已被消耗，業主封盤回價，買家需要追價入市，刺激CCL向上升150點，創2023年12月初後逾2年新高。新春後旺市，發展商推售多個新盤，反應理想，利好二手樓價走勢。2026年至今，CCL累升4.3%，該行相信升勢將會持續，料第二季將達156點目標水平。

### 港島新東新西創逾2年新高

四區樓價三升一跌。港島CCL Mass報152.66點，按周升2.86%，升幅為2025年10月初後22周以來最大。新界東CCL Mass報162.00點，按周升2.13%，連跌3周後反彈。新界西CCL Mass報136.88點，按周微升0.01%，連

升2周共1.68%。港島、新界東及西的指數齊創逾2年新高。九龍CCL Mass報150.35點，按周跌0.45%，連跌3周共0.58%。年初至今，港島升8.92%，九龍升3.88%，新界東升2.13%，新界西升3.13%。是次公布指數是根據2026年3月2至8日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算，當中近四成交易是在2026年2月16至22日簽臨時買賣合約。

### 一手向好 刺激二手預約睇樓

本周末再有全新盤首輪推售，為市場增添熾熱氣氛，加上購買力持續釋放，故本周末二手屋苑睇樓活動亦見活躍。據美聯物業統計，本周末(3月14至15日)15個指標二手屋苑預約睇樓量錄約525組，較上周末約506組按周續升3.8%，連升3個周末。另外，香港置業分行統計顯示，本周末十大二手指標屋苑預約睇樓量錄約386組，較上周末約379組上升1.8%。

美聯物業高級董事布少明表示，新盤市場持續升溫，繼日前有九龍全新盤64伙即日沽清後，周末再有兩個分別位於九龍及新界區的全新盤首輪推售，項目獲大幅超額認購，預期市場反應亦會相當熱烈，並推動周末一手交投量。另外，多個新盤蓄勢待發，部署短期內應市，進一步刺激購買力湧現。儘管一手搶佔不少客源，但仍不乏買家趁市旺在二手市場積極尋寶，故周末二手屋苑睇樓活動亦見受惠，並按周繼續錄得升幅。預期在樓市需求持續強勁的刺激下，本月一、二手交投將按月錄得增長，而二手樓價更將保持升勢。

## 出口商會夥大灣區科企 瑞士展會拓商機



●左起：香港出口商會會長趙婉玲，香港出口商會名譽顧問楊孟璋，香港出口商會副會長、香港創新發明展覽會項目召集人黎貞潔。

香港文匯報訊(記者 周曉晴)香港出口商會旗下計劃「香港創新發明展覽會」引領48個粵港澳大灣區發明，於歐洲中部時間3月11日至15日參加2026年瑞士日內瓦國際發明展。香港出口商會會長趙婉玲表示，「香港創造」品牌多年來享譽全球，中小企和初創品牌的國際知名度卻有待提高，今年商會將攜同粵港澳大灣區科企，與香港企業一同拼船出海，爭取更多海外商機。

多功能工程檢測儀器企業美特國際今年首次到現場參展，董事周開勝表示，參與日內瓦發明展，能夠幫助公司接觸歐洲的工程公司、科研機構的技術人員，直接向他們展示產品的潛

力，從而大幅提高獲得海外訂單的機會。

### 港企升級轉型 知識產權成關鍵

創新發明商業化平台弘研知識產權董事總經理李昭尚認為，掌握關鍵技術的知識產權，是香港企業升級轉型的關鍵。將學術界創新發明培育為受保護的專利技術，推出切合不同應用場景的產品，為全球客戶提供解決方案。本次參展可讓香港的知識產權更易受歐洲商家青睞，為企業、發明家帶來更高收入，更能強化「香港創造」在全球高端產業鏈的地位。

據悉，本次48個創新發明透過計劃，免費亮相展覽。展出的創新發明種類繁多，涵蓋智慧城市、智能家居與生活、健康技術及藥物、智能工業四大類別，另有專屬18歲或以下發明家的青年組別。

「香港創新發明展覽會」計劃由香港出口商會主辦，獲創新科技署贊助，旨在為本地創科業界創造免費的國際交流機會，將香港獨特的創科發明帶上國際頂尖展覽，接觸國際企業和用戶，向全球說好香港創科故事。本次展出的創新發明經由行內專業人士嚴格評審，展品均為原創，並已在市場上推出的製成品，且具有專利保護或正進行專利申請。

## 港大傳40億洽購西環全幢甲廈

香港文匯報訊(記者 曾業俊)特區政府積極推動商廈改裝成大學宿舍，吸引不少教育機構入市。市傳大鴻輝興業旗下西環干諾道西92至103A號全新甲廈項目，正獲香港大學以約40億元洽購，若落實交易擬作自用。該項目涉逾38.9萬方呎樓面，目前仍在興建中，預計明年初落成。

### 樓面近39萬方呎 呎價1萬餘元

上述項目地盤面積約20,226方呎，總樓面面積約389,090方呎，其中辦公室面積約383,709方呎，零售樓面約5,381方呎。物業樓高30層，每層樓面約15,516方呎至16,794方呎，提供靈活分間。樓層淨樓底約3米，提供

65個私家車車位。若以40億元洽購計價，呎價約1萬餘元。

翻查資料，大鴻輝興業在10多年前積極收購該地段舊樓，涉及干諾道西94至103號、德輔道西99至101號，在2018年斥資8.1億元購入上環干諾道西94至95號晉逸海景精品酒店，其後合併地盤重建，曾表示投資額高達70億元，為該集團歷來投資額最大項目。

近年多間大學因應自身宿位及辦學需求，於市場積極收購商用物業，以擴充改建作學生宿舍或校舍。如都會大學連購紅磡酒店及高廈自用、城市大學購入尖東明輝中心基座商場及寫字樓、科技大學以3.54億元購入金鐘名都酒樓等。

## 3月上旬MPF人均勁蝕1.36萬

香港文匯報訊(記者 岑健樂)受美國、以色列與伊朗衝突升級及霍爾木茲海峽航運受阻影響，3月初環球金融市場大幅震盪，香港一眾打工仔的強積金回報表現亦因而錄得明顯調整。強積金顧問公司GUM昨日表示，GUM強積金綜合指數於3月9日下跌4%，令年初至今升幅急速收窄至僅0.4%。

### 中東戰事致今年升勢近全失

三大資產類別中，股票基金跌幅最大，高達5.1%，完全抹去年內累計升幅；混合資產基金亦下跌4.5%，但仍維持1%的年初至今正回報。固定收益基金相對穩定，僅輕微下跌

0.32%，年內仍錄得0.4%增長。人均回報方面，3月初MPF人均蝕13,610元，令年初至今僅剩1,202元的正回報。

GUM表示，伊朗發動報復行動封鎖霍爾木茲海峽，導致國際油價急升，環球股市大跌，強積金今年升勢幾近全失。年初至今回報領先的亞洲股票基金從2月尾的15.9%回落至約5.5%，但暫時仍為今年平均表現最好的基金類別。強積金綜合指數目前守住0.4%正回報。

展望後市，GUM表示若中東戰火停息，沒有演變成持久戰，強積金第一季仍有機會錄得正回報。