

樓宇成交連三月企穩逾5000宗

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：土地註冊處昨日公布，今年5月送交土地註冊處註冊的所有種類樓宇買賣合約共6442份，按年跌12.5%、按月跌10.9%。儘管數字有所下跌，但成交連續3個月維持在逾5000宗水平，是自2021年樓市下行以來首次。世邦魏理仕表示，這反映買家對香港樓市信心正逐步恢復，該行預期成交穩步回升趨勢將持續。

土地註冊處最新數據顯示，5月買賣合約中，住宅樓宇買賣合約佔5105份，按年跌8%，按月跌10.3%；5月住宅樓宇買賣合約總值382億元，按年跌28.3%，按月跌9.4%。住宅樓宇買賣的統計數字並不包括居者有其屋、私人機構參建屋、租者置其屋等計劃下的住宅買賣，除非有關單位轉售限制期屆滿並已補償差價。以12個月移動平均數計算，5月樓宇買賣合約數字為5643份，按年升17.1%，按月跌1.3%；5月樓宇買賣合約總值498億元，按年跌20%，按月跌0.5%。

住宅物業正利差重現是轉捩點

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩分析稱，有三大關鍵因素支撐每月成交量維持在超過5000宗水平，包括：市場已消化關稅戰的負面影響；5月的1個月港元同業拆息（HIBOR）急速下降，住宅物業正利差再次重現；以及港府對價值不超過400萬元的物業減免印花稅政策。

他強調，住宅物業正利差的重現標誌着一個轉捩點——假如趨勢維持，住宅物業市場將步入復蘇期。他續說，「供平過租」現象將吸引用家及收租投資者逐步入市，進一步刺激置業需求。因此，該行維持全年約6萬宗成交的預測。

市民入市意欲回升至51.7%

香港置業研究部董事王品弟形容，本港樓市經歷4月動蕩後迎來轉機，近期中美貿易戰暫緩及拆息顯著回落，為市場注入新動力。最新置業意向調查顯示，雖有約62.4%市民看淡未來1年樓價，但入市意欲卻回升約5.4個百分點至約51.7%，加上「供平過租」效應擴大、新盤熱銷等多項利好因素。該行預期，第二季將呈現「一手漲、二手穩」格局。

王品弟又表示，隨着中美貿易戰進入休戰期，有部分資金流入香港市場，銀行體系總結餘攀升至逾1700億元，1個月HIBOR昨日錄得約0.87%，H按息率為2.17厘，比5月初H按封頂息率3.5厘大幅減少，顯著減輕供樓負擔。他認為，次季新盤成交量將挑戰5000宗，創6年新高；二手市場亦會回暖，成交量料按季增6.2%至約1.1萬宗。



5月買賣合約中住宅樓宇佔5105份，為連續3個月超過5000宗。

土地註冊處5月樓宇買賣合約表現			
項目	今年5月	今年4月	按月變動
數目	6442份	7229份	-10.9%
價值	498.45億	501.08億	-0.5%

資料來源：土地註冊處

星展香港料明年底樓價或見底

【香港商報訊】星展香港昨表示，本港住宅供應繼續偏高，發展商需積極去庫存，讓資金盡快回籠。該行預期，本港樓價今年會再跌5%。不過，至明年底或2027年初供應量將陸續被消化，因此預測明年底樓價將見底，全年計或回升3%。

星展銀行（香港）經濟研究部香港房地產分析師丘卓文表示，宏觀經濟形勢不明朗，加上發展商庫存高企，該行將今年香港住宅樓價預測，由年初估計的樓價平穩，調低為預期跌5%，即在現水平再跌約3個百分點。不過，發展商過去幾年採減少買地策略，預計2027年後供應會減少，因此明年樓價或見底。

不過，丘卓文形容本港寫字樓市場陷入幾年來的低潮，今年4月空置率約13.7%，而今年

新增供應高企，空置率料進一步攀升。寫字樓市道會視乎港股市場發展，若金融市場活躍，則寫字樓會好轉，惟扭轉租金跌勢需時。該行預料，今年寫字樓租金跌勢10%。

恒地：HIBOR 回落有利樓市交投

另外，恒基地產（012）聯席主席李家誠昨在股東大會後表示，港元銀行同業拆息（HIBOR）回落有利樓市交投量，集團下半年將加快推盤步伐。他認為，港元息口有向下的空間，長遠而言對樓市有好處。

李家誠又談到甲級商廈市道。他表示，具備科技創新和可持續發展元素的優質商業項目會受市場和租戶歡迎，例如中環國際金融中心的出租率達90%且租金堅穩；The Henderson出租率亦達80%。

零售協會：銷貨額低無可低料全年正負微幅上落

【香港商報訊】本港4月零售業總銷貨價值按年跌2.3%，跌幅雖然較3月收窄1.2個百分點，但差過市場預期的升3%，並連續14個月錄得跌幅。零售管理協會主席謝邱安儀期望，相信零售總額已不能再低，全年或有正負1至2個百分點上落。

謝邱安儀昨出席個電台節目時表示，去年4月零售總額為296億元，已經是很低的水平，所以原本預期今年4月以後的零售銷貨額持平或微升，但受港人北上外遊，而內地沒有長假期以及關稅戰導致4月初股市大跌，結果呈微跌狀態。

盛事經濟帶動人流及消費

她表示，香港盛事帶動人流，令化妝品及健康食品等行業受惠，顯示政府推動有正面作用，如果內地經濟逐步回穩，相信盛事經濟能惠及其他商品類別。至於汽車和汽車零件銷貨價值已下跌一段時間，主要因為電動車興起，令汽車維修需求下跌，亦有不少車主會選擇北上進行簡單維修，為行業帶來一定打擊。

對於近日有不少店舖結業，謝邱安儀表示，有會員反映會減少分店，減少分店較增加分店的為多，又指零售業目前有機會商討減租，但有一些舊租約未完而未能調整。

11 Skies 出租率據報僅40% 管理層冀提高至70%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：外電引述消息報道，新世界發展（017）高層對集團在香港機場附近、耗資26億元的大型商場項目11 Skies改善出租率正想辦法。

11 Skies 佔地380萬平方英尺，約佔新世界在香港主要投資物業總面積25%。市場主要憂慮租戶入駐11 Skies購物中心的準備工作進展緩慢、且有迹象表明航空公司不願將航班轉移到機場2號客運大樓，經濟不景氣也影響旅遊消費。

報道又指，新世界僅租出11 Skies約40%樓面面積，而11 Skies第一個主要租戶賣點趣志家（Kid-Zania）兒童主題樂園，預計7月左右開業，惟11 Skies首批零售店可能要到今年年底或明年年初才能開業，租戶擔心若太快開幕，會缺少客流。

現時儘管距離機場2號客運大樓第一期工程投入使用還有4個月，報道稱，新世界高層認為，Kid-Zania開業將吸引遊客，令其他租戶有信心開始準備進駐，而且2號客運大樓投入使用後，市場情緒可能改善，惟11 Skies與機場主要設施的距離，加劇了客流量的挑戰。

新世界希望在今年底或明年初前，將11 Skies的出租率提高至約70%，但新世界與潛在租戶的談判仍充滿挑戰，許多品牌對經濟不確定性持謹慎態度。新世界發展及趣志家沒有回應相關報道。

全球華人傑青 國際政要授獎

吳賢德榮獲「全球傑青」大獎

第九屆「全球華人傑出青年」頒獎 吳賢德與賴淞鳳、呂羽華、謝金榮等獲頒殊榮

【香港商報訊】記者霄虹報道：「2025 首屆全球華商品牌盛典暨第九屆全球華人傑青頒獎盛典」，5月28日晚在馬來西亞吉隆坡 IOI 萬豪酒店盛大舉行。活動旨在表彰在品牌建設和社會貢獻領域表現卓越的企業和青年才俊。馬來西亞交通部部長陸兆福、國會議員楊美盈、香港特別行政區商務及經濟發展局副局長陳百里、世界儒商聯合會會長湯恩佳博士、中國僑商聯合會常務副會長王欽賢、傑出華人文化促進會會長黃正浩、馬來西亞陳嘉庚基金主席陳友信、馬來西亞－中國總商會總會長盧國祥等擔任主禮嘉賓，與數百位來自全球各領域的華商代表、傑出青年獲獎者及各界名流共同見證了這一盛會。

陸兆福：打造更好品牌，培養更多傑出青年

馬來西亞交通部部長陸兆福在致辭時首先高興地介紹了中國國家主席習近平和李強總理近期訪馬情況。就在當天上午，陸兆福部長還代表馬來西亞政府，到機場為結束在馬出席東盟－中國－海合會峰會後的國務院總理李強送行，晚上就興致勃勃地來看望參加盛典的全球華商代表和華人優秀傑青。他鼓勵全球華人多多來馬，與本地企業合作，打造更好品牌，培養更多傑出青年。當晚，知名教育專家吳賢德與來自馬來西亞本土被譽為「鐵肺歌姬」的天后級當紅女歌手賴淞鳳、科技企業家呂羽華，以及來自香港被譽為「港澳保險女王」、今次同時獲頒「全球華商品牌大獎」之【個人 IP 影響力大獎】殊榮的謝金榮等 17 位傑出青年獲頒「全球華人傑出青年」殊榮。



陸兆福向本屆全球傑青吳賢德（右）頒獎。

吳賢德 【卓越人物大獎】頒獎辭

他，深耕教育領域二十餘載，以卓越學術背景構建全方位教育賦能體系。香港中文大學雙碩士、研究院學位教師深造文憑，嶺南大學榮譽文學士，並獲北京大學法律專業本科學位取錄，多重學歷彰顯其深厚學養與教育根基。

他，作為嶺南大學校長特別顧問，積極推動學術研究與教育合作，創立 9010 Academy，開創學生主導教學模式，得到媒體高度評價，重新定義傳統教學，推動教育創新與變革。

他，教育幫扶者，2025 年起出任中國教育幫扶工程專家組常務副組長，前往多地進行教育幫扶，獲得當地政府肯定，校方和官媒紛紛表揚和報道，以實際行動助力教育公平與均衡發展。

他，是疫情中的大愛者，2020 年全球疫情爆發，他採購口罩等物資，運往中國偏遠醫院，對祖國同胞的關懷得到官方和媒體表揚，展現深厚家國情懷與人文關懷，成為教育界的暖心典範。

他，常常成為媒體焦點，經常接受香港媒體採訪，拍攝電視節目，聯合監制及出品電影入選國際影展，以多元方式傳播教育理念，成為教育領域的多面手與影響深遠的傳播者！

