

上半年接數字資產投訴265宗 多涉境外投資

證監會：監管應向證券市場看齊

【香港商報訊】記者蘇尚報道：證監會中介機構部執行董事葉志衡昨天在電視節目表示，今年1月至6月，證監會大約收到265宗有關數字資產的投訴個案，和過去一、兩年持平，投訴個案中多數與境外投資有關。他又提到，香港有完善的證券市場，數字資產交易也應向證券市場看齊，有同一套標準、監管、規則。

葉志衡表示，根據公鏈數據，數字資產餘額約4萬億美元（約31.2萬億港元），對比2023年翻了一倍，當中包含不同種類，分別為佔90%以上的元生態虛擬資產，如比特幣，餘下為穩定幣，約1%是代幣化產品，而香港正推行穩定幣發行，因此目前仍未有很大的交易。

最大個案涉117億元

至於證監會收到有關數字資產的投訴個案，主要涉及境外投資者的境外投資，可能遇上詐騙，平台被入侵盜走資產、贏錢後平台不認帳，或交易方被指洗黑錢，資金突然被凍結等，因為投訴無門，轉到證監會「碰運氣」。在涉及網絡安全的個案當中，最大規模的一宗發生在今年，只需幾分鐘，15億美元（約117億港元）便「消失」。

至於涉及香港的投訴個案，主要涉及對服務和收費不滿意，且佔非常少數。他稱香港投資者在金融知識



數字資產目前餘額約4萬億美元，對比2023年翻了一倍。 資料圖片

認知上全世界首屈一指，但對金融產品反應過快，形容是「too long didn't read（太長不看）」。他提醒投資者不能掉以輕心，要有理智線，「當你覺得自己無懈可擊的時候，可能便是你最容易落入一些騙案的圈套的時候」。

財庫局及證監會6月就整體虛擬資產交易，及其託管服務提供者發牌制度諮詢公眾兩個月。諮詢提到現有獲證監會發牌或註冊、以提供虛擬資產交易服務的中介人，和獲發牌的虛擬資產交易平台（VATP），及

現時不受規管的虛擬資產場外交易營運者和虛擬資產基金經理，一律須據擬議制度領牌或註冊。葉志衡指出，現在正與市場溝通，他稱「應該不是」重新拿一個牌照的概念。

葉志衡表示，香港已有完善的證券市場，「這理念為何不能套入數字資產？」他認為，兩者標準應維持一致，證監會透過現有發牌機制，已發牌超過40間持牌機構參與數字交易，當日後有虛擬資產的框架時，相信不需重新發牌，而是要順利過渡。

金管局：銀行業要做好「人機互動」

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：金管局聯同香港銀行公會及香港銀行學會發表《2026至2030年未來銀行能力建設》報告，共有147家銀行參與是次調查。

逾九成銀行稱未來需求AI技能

報告顯示，93%的受訪銀行認為，由2026年至2030年，對人工智能(AI)及其相關技能有需求，另分別有77%及61%的受訪銀行對數據技能及網絡安全有需求。金管局副總裁阮國恒指，銀行業在應對上述技能方面，仍有待加強，又強調要做好「人機互動」(Human-machine Interaction)、即如何與人工智能溝通，同時要利好人人工智能，做好防詐騙工作。

這是繼2020年發表首份銀行業人才研究報告後，上述機構再次發表報告，評估銀行業在未來5年的技

關注綠色金融風險管理

另在銀行從業員的認知層面方面，阮國恒認為，在應對東盟市場方面有待提高。報告提到，銀行業的點，已由早年的針對可持續及展及對「粵港澳大灣區」跨境業務的認知，轉變成提升對中東及東盟的跨境業務的了解。

其中，銀行針對可持續發展方面，金管局銀行政策部助理總裁陳羿稱，5年前撰寫同類型報告時，銀行主要關心可持續借貸及綠色產品的發展，如今卻演變成聚焦關注綠色金融的風險管理及合規事宜。



金管局表示，銀行業對AI及相關技能的需求持續增加。 資料圖片

啟德零售館人氣升 7月銷售額增逾兩成



隨着更多盛事舉行，啟德零售館有望吸引更多人流。 資料圖片

【香港商報訊】啟德零售館今年7月的銷售額較體育園3月開幕初期增加超過兩成，第二季的日均人流亦較首季升逾一成。園方指，隨着園內多個戶外體育設施、大型親子遊樂空間「五行童樂園」開放使用，加上第十五屆全國運動會及其他國際盛事陸續舉行，下半年體育園與零售館的人氣將保持旺盛，表現持續向好。

三成餐廳盛事活動期間延長營業

啟德體育園指，零售館的出租率接近九成，吸引逾

70間人氣食肆進駐。在體育園舉行盛事活動期間，觀眾和旅客對夜宵和餘興派對的需求顯著上升，近三成餐廳及食肆延長營業時間至凌晨，促進香港的「夜經濟」發展。

「五行童樂園」於8月開放後，啟德零售館周末人流直迫五一黃金周和復活節長假水平，帶動零售館整體人流及消費。另外，位於啟德體育大道的JUST CLIMB攀石場館，16日亦已開始試業，加上多個戶外體育設施已相繼開放使用，為體育園增添新元素，強化社區參與。

極端天氣推升價格 全球要預備氣候通脹

最近幾星期，英國和歐洲多地再一次陷入極端熱浪。倫敦氣溫直逼40°C。

對商界而言，它們不單是新聞頭條，更關乎一個愈來愈重要的經濟現象：氣候通脹。

所謂氣候通脹，指的是因氣候變化及極端天氣引發的供應端衝擊，導致價格持續上升的現象。與傳統通脹不同，氣候通脹不是由需求過熱或貨幣供應膨脹驅動，而是源自於自然環境的結構性改變。當熱浪、乾旱、野火、極端寒潮等事件變得更頻繁、更嚴重，生產成本、能源價格、保險費用、基建維護等多方面都會同時面臨壓力。

氣候通脹的運作邏輯，可以從幾個渠道來理解。農產品供應受到衝擊，乾旱、熱浪或寒潮均會減少農作物產量，提高糧價，繼而推高整個食品鏈條的成本。能源系統承壓，高溫提升用電需求，同時限制部分發

電方式，例如水力或依賴冷卻系統的核電。能源價格上升會波及所有依賴電力與燃料的行業。基建與維護成本增加，高溫令公路變形、鐵路減速、港口設施加速老化，維修頻率與開支雙雙上升。保險與金融成本同樣走高，極端天氣造成更多財產與業務中斷索償，保費上漲，企業融資與風險管理的支出同步增加。這些因素並非一次性事件，氣候變化令它們更頻密地出現，積累成持續的通脹壓力。

傳統的加息手段旨在抑制需求，但對於供應端受限，例如穀物歉收、能源減產則無法直接解決。更大的挑戰在於，當極端天氣成為常態，通脹的底部水平會被抬高，即使經濟放緩、需求下降，價格也可能維持在高位。這種情況會迫使決策者重新審視通脹目標，甚至重新定義「物價穩定」的含義。

面對氣候通脹，貨幣政策並非萬能。政府需要透過



紐約日間氣溫高達38攝氏度，一名女子在公園噴水池消暑降溫。 資料圖片

財政與產業政策加以配合：補貼氣候韌性基建、支持能源轉型、推動節能減排，並在監管上引導企業披露氣候風險，以便市場更精準地定價。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

通告

廣州市規劃和自然資源局於2025年2月26日作出了《關於申請荔灣區山村城中村改造項目用地選址的復函》（穗規劃資源業務函〔2025〕2115號）廣州市荔灣區人民政府石圍塘街道辦事處對山村城中村改造項目範圍內國有土地上房屋進行徵收。經調查：榮陽後巷2號（石圍塘區1段1382、1383、1384），位於南福裏四巷5號東側、榮陽後巷1-1號西側，南福裏三巷13號北側、榮陽裏5號南側。

廣州市荔灣區人民政府於2025年5月13日作出關於徵收國有土地上房屋的決定（荔府徵房〔2025〕1號），廣州市荔灣區人民政府石圍塘街道辦事處對山村城中村改造項目範圍內國有土地上房屋進行徵收。經調查：荔灣區南塘新圍外約7-1號，位於新圍街7號東南側，廣三鐵路北側，新圍外約7號西側。

上述房屋在規劃紅綫範圍內，因經多次信息查詢、現場調查及周邊走訪等方式均未能聯系到上述地址房屋產權人，請上述房屋產權人、繼承人或其他合法權利人、代理人於本通告發布之日起30天內攜帶有效的權屬證明和身份證明到荔灣區南塘新圍7號主張權利，逾期不提出權利主張的，將通過合法程序申請認定為無主房屋，並依法作出處理。

特此通告。

廣州市荔灣區人民政府石圍塘街道辦事處

2025年8月18日

（聯繫電話：020-81555187，聯繫人：吉先生）

公告

廣州市規劃和自然資源局於2025年2月26日作出了《關於申請荔灣區山村城中村改造項目用地選址的復函》（穗規劃資源業務函〔2025〕2115號），廣州市荔灣區人民政府石圍塘街道辦事處對山村城中村改造項目範圍內國有土地上房屋進行徵收。經調查：橋梓裏榮陽後巷2號之一西側房屋（未列地號），位於榮陽裏6號西南側，南福裏四巷1號北側，在此次規劃紅綫範圍內。

現橋梓裏榮陽後巷2號之一西側房屋由胡嘉杰主張權利。如對以上主張權利人有異議的，請於本公告發布之日起30天內持相關有效資料到荔灣區南塘新圍7號舉證，逾期不提出權利主張的，視為放棄。

特此公告。

廣州市荔灣區人民政府石圍塘街道辦事處

2025年8月18日

（聯繫電話：020-81555187，聯繫人：吉先生）

中原工商舖：7月商廈租務升11.4%



港島核心區甲廈空置率7月錄得12.95%，按月減少0.69個百分點，表現維持平穩。 資料圖片

【香港商報訊】記者蘇尚報道：中原（工商舖）統計顯示，7月份商廈錄得約519宗租賃成交，按年上升約11.4%，涉及樓面面積亦按年上升近兩成，各區商廈空置率有所緩和。該行寫字樓部董事陳雁樓展望稱，政府今年將提早於9月份公佈新一份《施政報告》，市場聚焦招商引資等經濟議題，憧憬新政策有助於吸納更多新企業及新資金，提振本地經濟，預計8月商廈租務成交宗數將會平穩發展。

多宗矚目甲廈續租

陳雁樓引述該行資料指出，7月份商廈市場錄得約519宗租賃成交，按月及按年分別增加約1.8%及約11.4%；涉及租用面積約144.2萬平方呎，按月回落約34.4%，按年則上升約19.4%。

期內租務市場錄得多宗矚目甲廈續租個案，包括金鐘皇后大道東1號太古廣場3期34至38樓共5層樓面，面積約83353平方呎，最新續租月租約607.5萬元，呎租約73元。租戶為法國興業銀行，於2005年起承租該廈多層樓面，是次續租，減少租用部分樓面，並於原先租約到期前一年半簽訂，租期為6年至2032年底。翻查紀錄，該物業現有租約於2021年簽訂，租約期至2026年底，涉及呎租約91元；相比起新租金獲減約19.8%。

甲廈空置率有所緩和

甲廈空置率方面，陳氏指，港島區甲廈整體表現維持平穩，期內港島核心區甲廈空置率錄得12.95%，按月減少0.69個百分點。各區表現當中，中環及金鐘空置率明顯顯著改善，分別錄得12.89%及8.14%，按月大幅回落約1.3及0.64個百分點。而銅鑼灣7月份空置率為7.92%，較上月回升0.41個百分點，但比去年同期仍減少約2.14個百分點。

九龍區空置率按月改善情況不俗，期內九龍整體空置率錄得14.88%，按月下降0.32個百分點。當中，東九龍甲廈空置率改善程度最為突出，觀塘及九龍灣分別錄得14.59%及21.98%，按月減少0.38及1.72個百分點。

港置：十大二手屋苑 周末錄8宗成交

【香港商報訊】記者蘇尚報道：受惠美國減息預期升溫，加上發展商推出多元化付款方案及優惠吸客，市場購買力持續釋放，帶動住宅物業交投。據香港置業統計，本周末（16日至17日）十大二手指標屋苑錄得約8宗成交，雖然按周回調20%，惟仍屬五周次高水平。

租金續升令客轉租為買

香港置業研究部董事王品弟表示，近期多個新盤接連推出市場，成功帶動整體入市氣氛，加上租金持續高企，促使部分租客考慮「轉租為買」，一手及二手市場交投保持活躍。他預期，隨着美聯儲減息趨勢逐漸明朗，香港按揭利率有望跟隨下調，將進一步推動用家及長線投資者入市意欲，為樓市注入穩定動力，後市走勢可望穩中向好。

據香港置業分行統計，本周末十大指標屋苑中，太古城、西九四小龍及沙田第一城各錄得2宗成交，表現最為突出；將軍澳中心及美孚新邨各錄得1宗成交。其餘屋苑則暫未錄得成交。

凱柏峰周末沽23伙 總共套現逾1.2億

【香港商報訊】信置牽頭發展的將軍澳凱柏峰，昨天再售出9伙，周末兩日累沽23伙，共套現逾1.2億元。

今批最高成交呎價單位為2B座9樓E單位，實用面積415平方呎，連229平方呎平台，成交價745.1萬元，呎價17954元。凱柏峰系列自現樓重推後速沽592伙，銷售金額逾37.8億元；全盤累計售出1437伙，總銷售金額近110億元。

何文田瑜一賣3伙吸3700萬

由華懋集團及港鐵（066）合作發展的何文田瑜一第IC期，昨天連錄3宗2房單位成交，單日套現逾3700萬元，成交呎價高逾27300元。

是次成交單位包括第5B座18樓B室，實用面積為461平方呎，屬2房開廚間隔，成交價為1180.9萬元，呎價逾25616元。另外2宗成交單位為第5B座26樓及27樓D室，實用面積均為466平方呎，同屬2房開廚間隔，成交價分別為1254萬及1272.9萬元，呎價為26912及27317元。

現時整個項目的同類型2房分層戶僅餘最後3伙待沽，入場單位為第5B座6樓D室，實用面積466平方呎，折實售價為1103.64萬元，呎價23683元。