

港樓全年交易料7.8萬宗創4年新高

中原：首11月買賣宗數金額已超去年

【香港商報訊】記者韓商報道：中原地产研究部最新統計顯示，2025年本港首11個月整體樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）暫錄70936宗及5436.78億元，已超越2024年全年的67979宗及5341.4億元，分別高出4.3%及1.8%。預測今年全年本港會有約78000宗樓宇買賣，將按年上升一成半，有望創下2021年96133宗後的4年新高。

兩次減息令樓市轉旺

中原地产研究部高級聯席董事楊明儀表示，截至11月26日，2025年11月份整體樓宇買賣合約登記暫錄6354宗，總值528.76億元。估計全月有7100宗及590億元，將較10月的7190宗及578.99億元，分別下跌1.3%及上升1.9%，但金額將為今年6月後近5個月新高。

受惠銀行兩次減息刺激，本港樓市轉旺，樓價向升，買家加快入市步伐，推動登記量連續2個月企穩7000宗以上。

一手新盤私人住宅方面，截至11月26日，11月份一手暫錄1659宗及212.91億元，預計全月約1800宗及230億元，將較10月的2033宗及249.0億元，分別下跌11.5%及7.6%。發展商積極推售新盤及貨尾，銷情理想，帶動一手交投連續9個月超過1500宗，是2004年3月後逾21年（260個月）以來首見。

一手樓料全年錄2萬宗升近兩成

另外，首11個月一手新盤暫錄18640宗及2033.1億元，宗數較2024年全年16869宗高出10.5%，金額則已達2024年全年2084.7億元的97.5%。預測全年一手約20000宗，將按年上升近兩成，創2019年20685宗後的6年新高。

11月份登記宗數暫時最高的新盤是元朗錦上路柏瓏II，暫錄228宗及14.11億元。第二是灣仔woodis，暫錄105宗及10.55億元。第三是將軍澳日出康城第12C期Grand Seasons，暫錄98宗及6.30億元。

二手私人住宅方面，截至11月26日，11月份二手暫錄3206宗及241.3億元。預計全月約3600宗及270



受惠銀行兩次減息刺激，本港樓市轉旺，樓價向升，買家加快入市步伐。 資料圖片

億元，將較10月的3464宗及261.8億元，分別上升3.9%及3.1%。宗數將為今年7月後的4個月高位，金額將為今年4月後的7個月新高。息口下調利好樓市，買家的入市意欲提升，二手成交增多，宗數連續8個月企穩3000宗以上，是2021年12月後近4年（47個月）以來再見。

另外，首11個月二手樓市暫錄35528宗及2577.8億元，已超越2024年全年的33792宗及2423.0億元，高

出5.1%及6.4%。預測全年二手約39000宗，將按年上升一成半，創2021年51928宗後的4年新高。

二手樓料全年錄3.9萬宗升成半

大型屋苑方面，11月份嘉湖山莊暫錄39宗（共1.7億元）、沙田第一城暫錄29宗（共1.49億元）、美孚新村暫錄24宗（共1.6億元）及太古城暫錄22宗（共1.98億元）。

十大屋苑上周末錄11宗成交

【香港商報訊】記者韓商報道：11月最後一個周末，本港10大指標二手屋苑共錄得11宗成交，較上上周末升10%，並連續7個周末維持雙位數。至於11月份10大指標屋苑則錄得約190宗買賣成交，較10月份錄得約212宗減少約10.4%。

美聯物業高級董事布少明表示，在剛過去的周末多個發展商調整推售節奏，未有全新一手盤應市，市場焦點轉向二手，故雖然筭盤消化及盤源收窄，但二手交投按周錄得升幅。相信隨着筭盤進一步補充、發展商推盤節奏回復正常，一二手成交量將重拾升軌，後市表現穩中向好，樓價續錄升幅。

根據美聯物業10大指標屋苑的周末成交量分布統計，港島區3個屋苑，包括太古城、康怡花園、海怡半島未錄得成交；九龍區4個指標屋苑，包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨，合共錄得7宗成交，較对上周末6宗增加約16.7%；新界區的映灣園、沙田第一城及嘉湖山莊，則錄得4宗成交，較上周末增加100%。

香港置業研究部董事王品弟表示，最近新盤推售步伐稍為放緩，部分觀望一手的實力買家轉戰二手市場，加上近月樓價持續向上，進一步鞏固準買家的入市信心。預料今年樓價繼續溫和上升，第四季一手及二手市場成交量將保持暢旺。

大新料今年稅貸錄低雙位數增長

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：大新銀行（2356）近日推出最新一輪交稅「快應錢」，實際年利率1.18厘，較去年低0.2厘。該行總經理及零售銀行處副主管鄧子健表示，最新一輪稅貸推出首個月，在放款宗數及金額，皆較去年取得雙位數增長；觀乎今年稅單發出的時間較以往遲，加上明年1月及4月才踏入交稅高峰期，相信本月及下月的稅貸借款有機會再上升，預料本輪稅貸借款額有機會按年錄得低雙位數增長。

鄧子健稱，從開始本輪稅貸首月，發現不同年齡層的借款額皆較去年同時有所上升，而透過數碼渠道申請的宗數，約為非數碼渠道的70%。他提到，透過數碼渠道申請的新客戶，80%至90%主要透過數碼銀行進行，而在分行申請者，60%是舊客戶，40%是新客戶；另一般經電話及分行渠道申請稅貸的人士，申請的貸款金額較高。

金融科技業對私貸需求較高

至於在私人貸款方面，鄧子健預料，今年有望取得

單位數增長，及至明年在經濟轉好以及減息預期的帶動下，有望取得偏高單位數增長。他提到，發現部分入息較高及較具前瞻性的行業，如金融科技行業，借貸需求較高。對於香港今年失業率拾級而上，鄧子健稱，上半年在私人貸款的呆壞帳比率，的確較去年同期為高，但相信全年有望與去年同期相若。

至於私人貸款息率方面，鄧子健預料有望維持於現水平。他續稱，不少銀行上月初為了「搶資金」，在釐定產品息口時較為進取，因此香港銀行同業拆息（HIBOR）亦略為抽高，預期及至年底前，香港銀行間的資金會較為緊絀，但相信隨着踏入明年1月後、正值農曆新年臨近，相信拆息屆時有望回落。

宏福苑大火不影響高齡樓按揭審批

另外，樓齡逾40年的大埔宏福苑上周發生嚴重火災。對於事件發生後，會否對部分樓齡較高或會進行外牆維修的屋苑，收緊按揭審批，鄧子健稱，不會因意外而縮減批核，未來在審批時亦會按照金管局指



大新新一輪交稅「快應錢」，實際年利率1.18厘，較去年低0.2厘。 資料圖片

引進行。鄧子健又指，部分藍籌屋苑如太古坊及杏花邨，由於有穩定維修，承造的按揭乘數一般較高。他強調，若樓宇結構有問題，將要求業主進行維修，令結構復常。

連鎖藥房龍豐計劃上市

【香港商報訊】記者韓商報道：新股熱持續升溫，陸續有多家企業排隊來港上市。據悉，香港連鎖藥房品牌龍豐集團已遞交上市申請，獨家保薦人為星展。

龍豐前身是1992年10月創立的龍豐中西大藥房，在上水龍豐花園開設首間龍豐藥房，受惠自由行及內地民衆購買奶粉熱潮，龍豐藥房快速崛起，目前在

香港經營29間實體零售店，去年以按零售銷售額計，龍豐是香港最大的藥品零售商，市場份額為5.2%，亦為第二大的保

健、醫藥及美容產品零售商，市場份額約為5.8%。龍豐集團是次上市集資主要用於擴大、增強店舖及網上銷售網絡、招聘及培訓等，其中包括計劃增開11間新店。

多家A股公司部署來港發行H股

另有多家A股公司部署來港發行H股。深圳上市的滬士電子股份（02463.SZ）已遞表申請主板上市，中金公司和滙豐為聯席保薦人，滬電股份是一家數據通訊和智能汽車領域PCB解決方案提供商。還有，在上海上市的中國能量飲料製造商東鵬飲料（605499.SH）在上交所公告，已獲得中證監備案，將在港交所發行並上市。



龍豐在全港有29間分店。

申請新酒牌公告

現特通告：張志洋其地址為九龍尖沙咀厚福街12-12A號藍馬商業大廈11樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀厚福街12-12A號藍馬商業大廈11樓個度的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年12月1日

申請新酒牌公告

羅錢攤攤貴州酸湯火鍋現特通告：李艷芬其地址為九龍紅磡民泰街1-25號黃埔新邨A座地下A1及G1號舖，現向酒牌局申請位於九龍紅磡民泰街1-25號黃埔新邨A座地下A1及G1號舖羅錢攤攤貴州酸湯火鍋的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年12月1日

關於葉帝生遺囑的查詢

姓名：葉帝生(英文:YIP TAI SANG)，性別：男，香港身份證號碼：A309247(2) 死亡日期：2024年11月19日證實死亡

如任何人士曾為上述死亡人士葉帝生立下遺囑或存有葉帝生的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會葉謝鄧律師行，地址：香港新界上水龍琛路39號上水廣場11樓1116-1117室，聯絡人：雷小姐，電話：3968 9530，檔案編號：PL/N062998/25。

日期：2025年12月1日

關於李達蘭遺囑的查詢

姓名：李達蘭(英文:LI TAT LAN)，性別：女，香港身份證號碼：P873174(1) 死亡日期：2021年08月19日死亡

如任何人士曾為上述死亡人士李達蘭立下遺囑或存有李達蘭的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會葉謝鄧律師行，地址：香港新界上水龍琛路39號上水廣場11樓1116-1117室，聯絡人：雷小姐，電話：3968 9530，檔案編號：PL/N063015/25。

日期：2025年12月1日

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED 楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30多年經驗專業人仕處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

地址：香港皇后大道中340號華泰國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com

有關呈請書的替代送達傳章公告

HCB 7143/2025
債權人：黎健威 (LAI KIN WAI)
債權人：香港上海滙豐銀行有限公司 (THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED)
有關於2025年9月15日提交的破產呈請書事宜。
地址為香港皇后大道中1號的香港上海滙豐銀行有限公司 (THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED) 已針對你提交一份破產呈請書，而法院已下令如將該份呈請書的一份舊章文本連同替代送達令的一份舊章文本以普通郵遞方式送交(1) 香港電氣道233號城市花園7座20樓E室(Flat E, 20/F, Block 7, City Garden, 233 Electric Road, Hong Kong); 及 (2) 香港灣仔灣仔道3號尚翹峰1座32樓D室(Flat D, Block 1, 32/F, The Zenith, 3 Wan Chai Road, Wan Chai, Hong Kong); (3) 香港銅鑼灣維多利亞道3號銅鑼灣商業大廈9樓903A室黎健威會計師事務所 (Philip Lai & Co. (CPA Practising), Room 903A, 9/F, Causeway Bay Commercial Building, 3 Sugar Street, Causeway Bay, Hong Kong); 及 (4) 香港銅鑼灣琉璃街7號柏景中心7樓黎健威會計師事務所 (Philip Lai & Co. (CPA Practising), Level 7, Parkview Centre, 7 Lau Li St., Causeway Bay, Hong Kong)，將本通知書以中文刊發在本港刊行之中文報章，及發送電郵至你的電子郵件info@eaccountants.com.hk，則須當作已向你送達該份呈請書；該項呈請將2025年12月9日下午2時30分在法院進行聆訊，你須於該日出席，如你不出席則法院可在你缺席的情況下針對你作出破產令，特此通知。
你可於提出申請時在法院查閱該份呈請書。
日期：2025年12月1日
司法常務官
安喬順德倫國際律師事務所
債權人之代表律師
香港鮑魚涌英皇道979號太古坊太古廣場一座37樓
電話號碼：2186-3200 傳真號碼：2186-3201
(檔案編號：DPW/JT/EH/336560.00360)
致：黎健威 (LAI KIN WAI)

同程旅行Q3業績標青 收購萬達酒店如虎添翼

在中國旅遊市場持續暢旺的背景

下，同程旅行（780）交出了一份令人驚喜的第三季度成績表。這家深耕大眾旅遊市場的龍頭平台，不僅核心業務保持強勁增長，更透過戰略性收購萬達酒店管理公司，展現出其擴充市場版圖的野心。

根據業績報告，同程旅行今年第三季度收入按年增長10.4%至55.09億元（人民幣，下同），經調整EBITDA按年增長14.5%至15.10億元，經調整溢利淨額更是大幅增長16.5%至10.60億元。這組數字背後，反映的是公司在大眾旅遊市場的深耕與堅持以及在營運效率上的持續優化。

值得關注的是，公司的經調整EBITDA利潤率達到27.4%，經調整淨利潤率也維持在19.2%的較高水平。在當前競爭激烈的線上旅遊市場中，能夠保持如此盈利能力，確實難得。

今個季度最令人注目的動作，莫過於同程旅行完成對萬達酒店管理公司的收購。這項戰略整合不僅豐富了同程旅行的品牌組合，更帶來了深厚的行業專業知識。這項收購具有重要戰略意義。首先，萬達酒店在高端酒店市場的專業知識與品牌影響力，將助力同程旅行拓展高端市場，完善其產品體系。其次，這次整合將加速同程旅行酒店管理業務的擴張，強化其在行業內的市场地位。從業績數據看，包含酒店管理在內的其他收入按年增長34.9%至8.21億元，已成為公司重要的第二增長引擎。

總體而言，同程旅行第三季度業績表現可謂「交足功課」。在大眾旅遊市場的穩固地位、核心業務的強勁增長、對萬達酒店的戰略收購，共同構成了公司未來發展的堅實基礎。

特別是收購萬達酒店管理公司，這項舉措不僅能夠在短期內貢獻業績，更重要的是為同程旅行打開了高端市場的大門，實現了從大眾市場到高端市場的全方位覆蓋。隨着整合效應的逐步顯現，這項投資有望為公司帶來持續的增長動力。

考慮到中國旅遊市場的長遠增長潛力，以及同程旅行在行業內的競爭優勢，投資者不妨關注該股的長線投資價值。當然，也要密切留意其與萬達酒店的整合進度，以及整體旅遊市場的復蘇情況。

大灣區家族辦公室協會主席 李慧芬
(本人並沒持有以上股票)

金融科技從創新到融合

幾年前，金融科技（FinTech）這個詞還是新鮮玩意，人人談區塊鏈、虛擬銀行、支付革命，似乎科技一出手，就能改寫金融業的遊戲規則。

那時候的氛圍帶着幾分「創業狂熱」：無論是電子支付平台、虛擬銀行，還是加密貨幣交易所，都以「顛覆傳統」為口號。但短短幾年後，整個格局已經悄然變化。金融科技不再只是「挑戰者」，而是融入了主流金融體系，成為一種「基礎設施」。

回望這幾年的發展，最明顯的轉變在於焦點的轉移。早期的金融科技以「速度與方便」為賣點：一鍵轉帳、無卡支付、隨時借貸。那是一個以「用戶體驗」為中心的時代。而近年，隨着市場成熟與監管加強，重心逐漸轉向「信任、合規與智能」。

以香港為例，幾年前最火的是虛擬銀行。當時市場上出現8間持牌機構，主打低門檻、高效率的金融服務；至今，它們不再靠「開戶送錢」吸客，而是轉型為「數據銀行」，利用AI分析客戶行為，提供個性化理財方案、動態風險模型與小微企業融資方案。金融科技從「方便」進化為「聰明」。

另一個顯著的變化，是人工智能與金融的融合速度。生成式AI的崛起，讓理財顧問、投資研究與客服自動化邁向新階段。從港交所的智能監管系統，到各大銀行採用AI進行客戶盡職審查、反洗錢與投資組合分析，AI已成為金融機構的「第二大腦」。而數據正是它的燃料：誰掌握了更乾淨、更深度的數據，誰就能在這場競賽中跑得更快。

區塊鏈技術的發展路徑則更具戲劇性。如今的區塊鏈應用，不再追求「去中心化的烏邦」，而是進入了「受監管的實用階段」，央行數碼貨幣、跨境支付、智能合約清算平台等項目，正在重新定義信任與效率的平衡。

同時，金融科技的疆界也在擴張。過去我們談FinTech，主要指銀行與支付；如今，它早已滲透保險、財富管理、供應鏈金融、綠色金融與監管科技。特別是在ESG（環境、社會與管治）成為投資主題的今天，金融科技正在幫助企業量化碳排放、追蹤供應鏈透明度，甚至以智能合約方式管理可持續投資。換言之，FinTech已不只是金錢流動的工具，更是價值流動的載體。

展望未來幾年，金融科技的競爭將不再只是產品之爭，而是「生態之爭」。銀行、科技公司、初創與監管機構將形成更複雜的共生關係。誰能在安全與創新之間取得平衡，誰能建立開放但可信的數據共享網絡，誰就能成為下一個時代的金融樞紐。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

申請新酒牌公告 一點心飲食

現特通告：胡健成其地址為九龍旺角通菜街209A-209B號及運動場道9號地下，現向酒牌局申請位於九龍旺角通菜街209A-209B號及運動場道9號地下一點心飲食的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年12月1日