

本港樓市8年來首次進入上行周期 大摩料住宅樓價今年再升一成

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：本港樓市持續向好，摩根士丹利昨天預期，2026年本港住宅樓價將再升10%。大摩指，本港住宅樓價2018年以來，已累跌30%，2025年見底回升5%，展開上行周期。該行又上調本港房地產評級至「吸引」，預期樓價今年再升10%，2027年亦會持續向上。中環寫字樓租金及零售銷售亦升3%，而三者齊齊錄得升幅，是2018年以來首次。



大摩指本港樓市展開上行周期，預期樓價今年再升10%，2027年亦會持續向上。資料圖片

市場同步」。

大摩解釋，長實負債比率低，加上公司在住宅市場重展活動，除加快推出項目外，還增加土地儲備。太古地產則受惠於活躍的資本回收動作，而且其內地零售銷售表現理想，寫字樓基本亦有所改善。此外，大摩預期今年奢侈品銷售表現比大眾零售亮麗，加上受到內地電商及失業率上升的影響，因此看淡發展前景，預期其負債租金調整率會一直維持至2027財年上半年。

美聯料1月一手成交逾2000宗

美聯物業分析師岑頌謙昨天指出，踏入2026年，相信樓市旺勢延續，西沙大型新盤收票反應熱烈，加上月內有其他全新盤部置登場，連同熱賣貨尾盤持續銷售，估計今年1月一手成交量有望突破2000宗，屆時將會連續12個月錄逾千宗，續創2013年一手銷售條例後最長紀錄。以每年1月計算，宗數將打破過去4年同期不足千宗的情況，更將創自2013年

一手銷售條例後最旺的1月份。

值得注意的是，逾億元超級豪宅一手成交表現更為突出。據美聯物業研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料及市場消息，1月短短5日已有6宗逾億元一手成交，相當於去年12月全月13宗的接近一半，比起去年1月至3月3宗更高出1倍，同時亦追平2024年1月至6月6宗水平。可見今年伊始，逾億元超級豪宅新盤備受青睞。1月首5日逾億元一手成交主要來自南灣坊1號，共有3宗，藍塘道23至39號、寶峰、緹外則各錄1宗。

岑頌謙預期，預期今年一手市場開好局，樓市繼續受惠於減息效應、財富效應、經濟增長、政策利好、租金上漲及庫存量減等6大利好因素，交投將持續向好，相信全年一手成交量將進一步攀升至2.1萬宗水平，續創自2013年一手銷售條例後的新高紀錄。逾億元超級豪宅方面，勢成富豪追捧對象，相信今年逾億元超級豪宅一手成交量續超越百宗水平，甚至創2013年一手銷售條例後新高。

國泰航空迎來80周年 投入千億提升顧客體驗



「生菜三文治」飛機重現國泰經典綠白間條設計。中通社

【香港商報訊】記者戴合聲報道：成立於1946年的香港國泰航空今年迎來80周年。行政總裁林紹波昨天在揭幕禮上表示，過去3年是國泰歷來最成功時期，員工士氣、顧客體驗及財務成果均是史上最好。未來幾年將進入正常化增長時期，包括3月將推出香港直飛美國西雅圖的新航線。

展望未來，他提到，國泰將投入遠超1000億港元，一方面繼續提升顧客體驗，另一方面繼續支持香港國際航空樞紐發展，更好將中國和世界連接。

國航減持股份套現13億

另一方面，國航減持國泰航空約1.6%股份，套現13.2億港元，預料出售將為國航帶來稅前利潤約1.82億元人民幣。國航配售逾1.08億股，每股配售價12.22元，較昨日國泰收市價折讓6.6%。減持後國航在國泰的持股降至27.11%，但當國泰完成場外回購卡塔爾航空持有的股份後，國航持股將升至29.98%，太古公司持股升至47.65%。

國航表示，減持後，對國泰航空的持股將繼續維持在合理水平，仍是國泰重要戰略股東，並持續看好對方的發展前景，對國泰的支持不變。

就國航宣布減持國泰航空股份，林紹波回應說，相信此為戰略性舉動，國航將繼續作為國泰的長期策略性股東。他表示，國泰過去3年處於疫情後重建的階段，未來幾年將進入增長時期，繼去年推出20個新航點後，今年亦會有更多新航點及新航班。林紹波亦提到，聖誕新年假期業績頗為理想，希望可以持續到今年第一季，目前農曆新年預訂情況理想。

「生菜三文治」飛機賀80周年

國泰航空亦宣布，將推出80周年系列慶祝活動，包括兩架飛機將換上復古塗裝，重現過去俗稱為「生菜三文治」的經典綠白間條設計。

兩架經典綠白間條塗裝飛機昨出現在香港國際機場，勾引起旅客在啟德機場搭飛機的回憶。綠白間條塗裝於1971年至1994年間使用，後來被現行的「翹首振翅」標誌取代。

兩架飛機分別是A350客機及747貨機，客機昨日將首航美國舊金山，隨後會在全球投入服務，飛行2至3年。

另外，國泰亦安排超2000位機組人員穿上不同年代復古制服，讓乘客重溫國泰多年來的轉變；亦推出系列80周年精品，包括飛機模型、行李牌、護照套、帆布袋及賀年精品等。

低空經濟論壇 探討eVTOL經濟潛力

【香港商報訊】記者周偉立報道：本港首個專注於電動垂直起降飛行器（eVTOL）及低空經濟發展的論壇，「低空經濟論壇：塑造eVTOL的未來」昨日於科學園舉行。香港生產力促進局首席副總裁黎少斌於論壇表示，低空經濟快速增長，並提供多元化的應用潛力，在推動香港的智慧城市發展及經濟增長方面具有巨大潛力。其中一項最具前景的技術是電動垂直起降飛機（eVTOL），有望徹底改變未來人員與貨物的運輸方式。

黎少斌表示，政府去年11月推出的低空經濟發展管沙盒X，啟動非常成功，吸引來自逾200個機構的300多位參與者。作為技術合作夥伴，生產力局已經在首批項目中支援超過15個計劃。隨著沙盒計劃推進，生產力局將繼續為第二階段入選的項目提供技術支援，協助發展產業。

制定沙盒標準評估風險

黎少斌提到，生產力局的「先進能源及智慧交通中心」（APAS）目前正進行一項關於香港低空經濟的研究，涵蓋技術與實際應用層面。他又指，生產力局積極參與低空經濟產業標準的制定，並擔任美國電機電子工程師學會旗下低空經濟工作小組的主席。小組已着手制定一項新的沙盒標準，用於評估在低空經濟中企業與服務的風險，同時亦正協助制定基本術語和跨境物流標準。

法定要求償債書

根據《破產條例》(第6章)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書，以追討緊隨法院的一項判決或命令而須立即償付的經算定數項的債項。

致：周鎮鈞
地址：(i) 香港新界葵興大連排道35-41號金基工業大廈7樓7B室；及
(ii) 新界將軍澳翠林邨翠林樓711室

現特通知，債權人星展銀行(香港)有限公司，其註冊辦事處地址為香港中環皇后大道中99號中環中心11樓，由其代表律師劉漢銓律師行已向閣下發出「法定要求償債書」。

上述債權人要求你支付為數港幣\$974,225.33元的款項(截至2025年9月23日止)及進一步利息(由2025年9月24日起，以判決利率，即自日起至2025年12月31日為年息8.25%，自2026年1月1日起為年息8.107%，在本金港幣\$901,190.79元上計算直至付款日期)，此筆款項須立即償付(根據香港特別行政區區域法院民事訴訟案件編號2025年第2779宗於2025年7月10日所頒布的最終判決而要求償付)。

本要求償債書是重要的文件，本要求償債書在報章刊登之日，須視作本要求償債書送達給你的日期。你必須在本要求償債書送達給你起計的21天內處理本要求償債書，你可向律師查詢，或與債權人達成和解，否則你可被宣告破產，而你的財產及資產亦可被接管。如你認為有令本要求償債書作廢的理由，應在本要求償債書送達給你起計18天內，向法院申請將本要求償債書作廢。如你對自己的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。

本要求償債書可於下述地點索取或查閱。

債權人之代表律師：劉漢銓律師行
地址：香港金鐘道95號統一中心33樓A室
電話號碼：2526 2316
檔案號碼：L/118661/LPH/AWH

自本要求償債書首次在報章刊登之日起計，你只有21天的時間，之後債權人可提出破產呈請，如欲向法院申請把本要求償債書作廢，你必須在本要求償債書首次在報章刊登之日起計18天內，向法院提出申請。

多重利好令需求改善交投趨活躍

大摩指出，美國聯儲局於過去18個月累計減息175點子，令買樓回報轉正，來自內地的移民數目大增，令人口回復正增長，而強勁的股市表現亦有助改善市場情緒，加上2024年全面撤銷樓市「辣招」，令樓市需求改善，交投轉趨活躍。

寫字樓方面，大摩指，受惠於新股市場轉趨活躍，股市成交暢旺，中環寫字樓在追求質素至上的趨勢下，終端用戶需求持續回升，預期今年中環寫字樓租金上升3%。整體寫字樓方面，雖然基本面有改善跡象，出租率趨穩，租金仍跌3%，惟跌勢放緩。該行預期，截至今年年底，寫字樓空置率將維持約15%。

上調房地產評級至「吸引」

本地地產股方面，大摩預期將會出現價值重估，以及股價較NAV（每股資產淨值）折讓收窄的情況，將是帶動地產股向上的因素。若NAV折讓幅度再縮至30%，理論上可推升發展商股反彈15%至30%。

大摩將香港房地產評級上調至「吸引」，發展商股中，首選新鴻基地產（016），收租股偏好恒隆地產（101）。大摩上調長實（1113）及太古地產（1972）評級至「增持」，調高希慎（014）評級至「與市場同步」，但將領展（823）評級下調至「與

世邦料甲廈租金今年再跌約3%

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：世邦魏理仕昨天發布《2026年香港商業房地產市場展望》報告，展望2026年市場情緒預料進一步改善，部分核心區零售及辦公室板塊將錄得增長，隨着融資成本回落，投資者意欲亦有望提升。

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平預期，辦公室租賃動能將進一步增強，隨着金融市場勢頭延續至新的一年，並帶動租戶選擇「追求優質」的搬遷策略。此外，持續湧入的學生及專業人才，將為住宅市場注入動力。

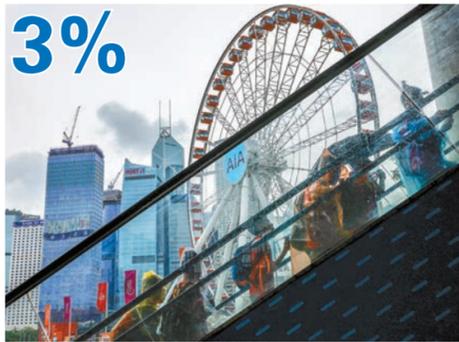
甲級寫字樓方面，世邦魏理仕香港顧問服務首席營運官馮慧詩表示，過去數年，香港辦公室市場面對大量新增供應壓力，甲級寫字樓落成推高空置率至17.3%，2025年租金亦下跌2.9%。她預期今年甲廈空置率將進一步升至接近18%，租金全年或再跌約3%，為租戶提供更大議價空間。

核心街舖租金料升5%至7%

商舖方面，世邦魏理仕香港商舖租賃部資深董事兼主管溫運強認為主要受旅遊反彈及餐飲需求強勁帶動。部分核心街舖的低空置率，預料將推動2026年租金再錄得5%至7%的升幅；而非主要核心區的零售租金則預計維持低至中個位數跌幅。

工業及物流方面，世邦魏理仕香港工業及物流部執行董事兼主管黎尚文指出，展望2026年，雖然部分企業仍會留意成本控制，但預期租賃需求將逐步改善，主要由新興行業及高規格設施的預租推動，促使部分租戶選擇租用優質工業物業。他預計租賃需求將逐步回升，新興行業活動增加，倉庫租金在2026年或再下跌約5%。

資本市場方面，世邦魏理仕香港資本市場部執行董事兼主管甄漢岷指，去年投資者聚焦酒店、教育



世邦料甲廈空置率及租金均受壓。資料圖片

及金融板塊，今年隨減息推動需求，機構投資者逐步回歸，內地資金維持活躍，預期住宿資產及企業總部將成為焦點，預測今年投資額增長約5%。估計今年銀行繼續有不良資產推出，數量較去年減少，借貸態度就趨放鬆。

DIS適合缺乏投資知識成員

自己的投資規劃。

至於俗稱「懶人基金」的「預設投資策略」（DIS）旗下的核心累積基金，在過去12個月的平均淨回報為14%，最高有18.7%。至於適合年齡較大的「65歲後基金」，2025年錄得6.3%正回報。自DIS於2017年4月推出以來，上述兩類基金的平均年率化淨回報，分別為6.9%及2.5%。

積金局指出，沒有時間或缺乏投資知識管理強積金投資的計劃成員，可考慮善用DIS。DIS分散投資於環球股票及債券市場，並設有「隨齡降險」的自動調節機制，可以有效減低投資風險。

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

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 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

強積金去年淨回報16.5% 連續三年賺錢

【香港商報訊】香港積金局昨天公布，去年強積金整體淨回報16.5%，連續3年錄得正回報，並高於2024年的8.6%及2023年的3.4%。受惠於投資表現理想，截至去年12月底，強積金總資產升至約1.55萬億港元再創新高。

跨越逾40年長線投資

據公布，去年各類強積金基金錄得正回報，平均

年率化淨回報介乎2.3%至24.8%，佔強積金總資產合共近八成的股票基金和混合資產基金平均淨回報分別達24.8%及16.8%，而這兩類基金自強積金制度實施以來的平均年率化淨回報分別為5%和4.5%，跑贏同期1.8%的年率化通脹率。

積金局提醒強積金計劃成員，強積金是跨越超過40年的長線投資，不應以短線投資的角度看待強積金，更不應嘗試捕捉市場。計劃成員應根據個人的人生階段、財務狀況、風險承受能力等因素，作出合適

申請新酒牌公告
SKY

現特通告：鍾小威其地址為九龍尖沙咀柯士甸路8號SOMPTUEUX AUSTIN 14樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀柯士甸路8號SOMPTUEUX AUSTIN 14樓SKY的新酒牌，其附加批註為酒吧。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：2026年1月7日

申請酒牌續期公告
HERETHAI

「現特通告：劉慧清其地址為新界沙田沙田正街2-8號新城市廣場第三期二樓A216號舖，現向酒牌局申請位於新界沙田沙田正街2-8號新城市廣場第三期二樓A216號舖HERETHAI的牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓四樓酒牌局秘書收。」

日期：2026年1月7日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
HERETHAI

關於伍潤雄遺囑的查詢

姓名：伍潤雄 (英文姓名：NG YUN HUNG，簡體字：伍潤雄)
性別：男
香港身份證號碼：D012451(7)
死亡日期：二零二四年一月十七日

如任何人士曾為上述死亡人士伍潤雄立下遺囑或存有伍潤雄的遺囑、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，聯絡及知會李志恒律師事務所，地址：香港德輔道中二四九至二五三號東寧大廈十四樓一四零一室，聯絡人：李志恒律師，電話：2151-3005，檔案編號：SL-20-7305/HL。

日期：二零二六年一月七日

關於許金鋼遺囑的查詢

姓名：許金鋼 (英文：XU Jingang，簡體字：許金鋼)，性別：男
香港身份證號碼：M762542(7)
死亡日期：2025年12月5日

如任何人士曾為上述死亡人士許金鋼立下遺囑或存有許金鋼的遺囑、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，聯絡及知會周卓立陳啟球陳一理律師事務所，地址：香港皇后大道東28號金鐘匯中心21樓，聯絡人：陳愛珊律師，電話：2877 3318，檔案編號：LKY/GE50218/25/ag (EA-1409)。

日期：2026年1月7日

申請新酒牌公告
RX 8BAR

現特通告：鄒澤民其地址為九龍尖沙咀厚福街8號H8 19字樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀厚福街8號H8 19字樓RX 8BAR的新酒牌，其附加批註為酒吧。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：2026年1月7日

"Notice is hereby given that LAU Wai Ching Maggie of Shop A216 on Level 2, New Town Plaza Phase 3, 2-8 Sha Tin Centre Street, Sha Tin, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of HERETHAI situated at Shop A216 on Level 2, New Town Plaza Phase 3, 2-8 Sha Tin Centre Street, Sha Tin, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.

Date: 7th January 2026"