

美聯樓價指數創19月高位

花旗長實上調今年樓價預測

【香港商報訊】記者黃兆琦、姚一鶴報道：美聯樓價指數最新報135.37點，按周升0.41%，連升7星期至逾19個月新高。反映業主放盤態度的美聯信心指數最新報80.2點，按周升3.1%並持續高於平均值。美聯物業昨稱，數據預示本港樓價有力續升。花旗昨日上調今年樓價至升8%，長實（1113）亦預期今年樓價最多或升10%。

港九新界樓價全線上升

樓市旺勢延續，樓價持續攀升。美聯物業表示，今年以來樓價延續升勢，已錄0.49%的升幅，樓價升幅比起去年低位擴至7.2%。美聯物業分析師岑頌謙昨日表示，新一年股市表現持續向好，加上大型新盤登場，市場反應熱烈，帶動整體樓市氣氛延續旺勢，業主信心進一步上升。

全港三區樓價全線按周上升：美聯港島樓價指數最新報140.64點，按周升0.17%；九龍最新報141.94點，按周升0.81%；新界最新報123.14點，按周升0.15%。今年以來，三區樓價呈個別發展，港島與九龍區年內分別升0.58%及1.42%，惟新界區跌0.31%。另外，與4星期前相比，3區樓價同樣個別發展，港島區及九龍區較4星期前分別升0.36%及2.51%；反之，新界區跌0.13%。

減價盤方面，以美聯物業網站的減價盤比率作分析，三區之中新界區減價盤比率最高。減價盤比率最多的三個區域為天水圍、荃灣和東涌。

花旗將今年樓價上調8%

花旗昨日上調今年樓價預測，由原本估計全年上升3%上調至漲8%。該行認為，新增土地供應少、住宅貨量消化快，而且樓市重現淨吸納，加上外來人口的居住需求，以及資本市場帶來財富效應，相信本港樓市將進入數年的上行周期，並直言發展商重拾增長動力。

去年，本港二手樓價指數止跌回升4.7%。花旗表示，去年10月曾預測今年樓價將升3%，但去年11及12月分別上升1.2%及0.8%，2025年的漲幅好過預期，且年初迄今已升1%，故決定把2026年樓價預測上調至升8%，預料明年將進一步加速。

花旗指出，從基本面向看，新增土地供應處於14年低位且少過實際樓市銷量；貨量一年內亦減少了1萬個單位；未來2至3年落成量降低，預料今年落成2萬伙，銷量則可達2.1萬伙，為2019年以來首



度再現淨吸納；非本地學生增至9萬人及有16萬專才，支持租盤及潛在置業需求；租金回報率3.5厘，細單位的供樓成本與回報率相若；港股暢旺帶來財富效應。

花旗續指，去年香港新樓銷量2.06萬伙，按年增22%，達6年新高，銷售額也增11%至2260億元的4年高位；二手銷量4.6萬伙，升14%，銷售額增16%至3060億元，均為4年新高。近期新盤已加價，銷情仍不錯。

繼上季看好奢侈品零售收租股，花旗現時還看好發展商，尤其第二季是傳統賣樓旺季，相信3月開始資金回籠加速，選股偏好新地（016）、長實（1113）、信置（083）及恒地（012）。

長實：今年樓價最多升10%

當天，長實營業部首席經理郭子威亦表示，受惠

於經濟、利率及供應端三大核心因素共振，今年樓價有望上漲5%至10%，高於其早前預測的升5%。他預期樓市「供不應求」效應將帶動由租轉買的需求大量湧現，樓市有堅實的需求基礎。

郭子威表示，本港經濟增長動能鞏固，樓市和股市形成正向循環，高淨值人士的置業需求持續釋放。此外，人才政策紅利將帶動內地買家入市。他談到，目前租售比率處於10年高位，全球減息周期明確，美聯儲減息將直接降低本港按揭成本，買房的可負擔性會顯著提升，低息環境進一步強化物業投資屬性，有效刺激換房需求入市，成為樓價上漲的關鍵催化劑。

此外，私人住宅新增供應收緊，市場去庫存化節奏加快，供需關係已從寬鬆轉向平衡，為樓價上行提供強勁支撐。他認為，本港樓市今年會進入明確上升周期，當中新盤與次新屋苑會領漲。

市場避險情緒升溫 金價銀價又創新高

【香港商報訊】全球金融市場的避險情緒正同時受到伊朗最新局勢不確定性以及美聯儲相關司法爭議的影響。12日，倫敦現貨黃金價格突破4600美元關口，最新報4608美元，日內上升107美元，再創歷史新高。倫敦現貨白銀漲6.53%，報85.12美元，亦創下歷史新高。

華安基金指數與量化投資部首席黃金研究員周泓瀾表示，黃金大漲背後主要受到兩方面因素推動。一是近期全球地緣衝突頻發，避險資金或湧向黃金。委內瑞拉事件仍在發酵，此外伊朗與格陵蘭島的問題均體現出較大變數，傳統國際秩序趨於崩潰，避險情緒利好黃金。

二是美聯儲獨立性危機仍在發酵。當地時間11日美國哥倫比亞特區聯邦檢察官辦公室已就美國聯邦儲備委員會華盛頓總部翻修事項，對美聯儲主席鮑威爾啓動刑事調查，進一步加劇了市場對政策穩定性的擔憂。美國總統特朗普的頻頻干預導致美聯儲獨立性受損，或損害美元信用。

市場或加速去美元化

彭博美元指數昨天在亞洲交易時段一度下跌0.2%，美元兌幾乎所有G10貨幣走弱。新加坡瑞德資產管理首席投資官表示，消息可能導致加速去美元化。思博瑞基金經理指，任何對美聯儲獨立性產生質疑的發展，都會增加美國貨幣政策的不確定性，可能強化市場原本就存在的去美元化趨勢，並提升對黃金等傳統避險資產的興趣。

中信建投期貨貴金屬首席分析師王彥青分析，全球經濟、政治格局進入了衝突頻發的環境，給市場帶來了極大的不確定性，投資者面臨投資風險加大的局面，正進一步強化貴金屬的避險屬性。

王彥青表示，當前信用貨幣體系的動搖是支撐貴金屬上漲的核心原因。一方面從美國內部看，總統特朗普與美聯儲之間的爭端正持續削弱美元的信用。美聯儲獨立性的動搖疊加美國財政與政府債務擴張加速均推動了去美元化的進程；另一方面從全球來看，美國博弈逐漸白熱化，國家之間不信任的增加，亦將推動去美元化進程。

今年很難找到貴金屬下跌理由

東海期貨宏觀研究員明道雨表示，前期芝商所兩度上調白銀保證金，以及年初大宗商品指數再平衡，被動基金短期集中拋售部分黃金和白銀，導致白銀價格波動加大。

對於貴金屬後續走勢，明道雨認為，短期地緣因素是驅動黃金價格上漲的主要推動力，維持黃金價格繼續上行的觀點。美元信用下降、全球央行購金是主導黃金長期上漲趨勢的動力，貴金屬整體延續上漲趨勢。白銀方面，白銀供應短缺、工業需求上升以及庫存和倉單緊張的矛盾依舊存在，或繼續驅動白銀價格進一步上漲。

王彥青表示，從基本面向看，很難找到黃金類資產在2026年下跌的理由，因為目前驅動黃金類資產價格上漲的因素是地緣政治風險、債務風險、去美元化等長期因素，上述因素持續性較強，很難在短期內逆轉。

周泓瀾也認為，美聯儲仍處於減息大周期，若鴉派擔任美聯儲主席，美聯儲減息節奏或更加激進，有望利好黃金。寬貨幣之外，美國也處於寬財政階段，美債信用風險延續，去美元化下央行購金延續，疊加全球黃金ETF投資需求高漲，仍看好2026年黃金配置價值。



投資者加大對避險資產的買入，推動金價銀價創新高。

中銀香港助亞投行 發行40億公募債券

【香港商報訊】中銀香港協助亞洲基礎設施投資銀行發行40億元債券，這是亞投行連續第二年在香港市場發行以港元計價的公募債券。中銀香港於本次發行再次擔任聯席主承銷商。

本次可持續發展債券發行規模為40億元，年期為3年，定價利率為2.79厘。本次發行訂單規模最高達78億元，受到各類型投資者的廣泛關注和積極參與；同時，本次交易透過債務工具中央結算系統（CMU）進行本地結算，進一步促進港元債券流動性。該筆債券所募集的資金將用於亞投行的日常資源營運。

中銀香港副總裁王化斌昨天表示，亞投行發行港元公募債券產生的強大示範效應，將吸引更多優質的跨國企業及機構投資者將目光投向港元債券市場。中銀香港將繼續發揮橋樑作用，積極推動超主權機構在港融資，為提升香港國際金融中心的競爭力貢獻力量。



螞蟻國際表示，公司正繼續拓展和全球領先大模型的合作。

啟德推青年宿舍 RUNWAY1331

【香港商報訊】記者韓商報道：啟德跑道區全新青年住宿「RUNWAY1331」正式登場。「RUNWAY1331」園區毗鄰啟德核心區，鄰近郵輪碼頭及多個私人豪宅項目，生活配套齊備。

「RUNWAY1331」房間戶型涵蓋單人套房、海景單人套房、雙人套房以及海景雙人套房四款戶型，房間面積由約156.4平方呎（約14.53平方米）起，部分房間可享部分維港海景，日均價由約100港元至230港元。

「RUNWAY1331」房間配套齊全，備有精品家

具、品牌家電，無線上網以及獨立衛浴空間，住戶只需提包即可入住，非常方便。而且項目租期靈活，可充分滿足在港青年的居住需求。目前項目已開始接受入住申請，首批租戶可於2026年正式入住。

項目更設有專屬園區接駁車，直達啟德港鐵站，同時鄰近小巴、巴士等公共交通路線，輕鬆連接港九新界，出行高效便捷；附近設有大型購物休閒商場AIRSIDE及崇光百貨，餐廳美食式俱備。



啟德RUNWAY1331房間日均租金由100元起。

置地告羅士打大廈 獲Ares倍增辦公空間

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：置地公司昨天宣布，另類資產管理公司Ares Management將於置地公司中環物業組合的告羅士打大廈擴充並倍增其辦公空間。Ares將在其自2017年起租用的同一大廈內辦公空間，新增約1.25萬平方呎面積。Ares的新租約將於今年3月生效。

置地香港商業業務部董事及主管安德榮稱，很高興Ares選擇在置地的中環物業組合內擴展業務，這進一步印證置地作為金融服務企業首選地點的地位。他補充，置地致力為租戶提供創新服務、世界級設施及卓越網絡，以打造無可比擬的商業社群。質量優先的市場趨勢，亦鞏固了公司在建構以體驗為主導的城市核心區方面的領先地位。

截至去年6月30日，銀行及其他金融服務租產佔置地公司中環寫字樓所有物業租產的42%，保持為最大的租產類別。



告羅士打大廈樓高48層，是中環地標之一。資料圖片

SIERRA SEA 2A期 昨錄17宗成交套現逾1.6億



SIERRA SEA 2A期吸引眾多投資者排隊參加抽籤。

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：近期熱賣的新地（016）西沙灣發展項目第2A期SIERRA SEA，昨日錄得17宗標售成交，單日套現逾1.6億元。

第2A期SIERRA SEA昨天標售成交單位中，金額及呎價最高為Coral Avenue第2座22樓C單位，屬三房一廳及儲物室連洗手間間隔，設120平方呎平台及481平方呎天台，實用面積739平方呎，成交金額為1596.45萬元，呎價21603元。

標售成交單位涵蓋兩房至三房單位，實用面積介乎391平方呎至835平方呎，成交金額由568.9萬元至1596.45萬元，成交呎價13686元至21603元。

螞蟻國際推通用商業協議 打通AI購物全流程

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：螞蟻國際與谷歌將圍繞智能體商業（Agentic Commerce）領域的全新開放標準「通用商業協議」（UCP）展開合作。

螞蟻國際首席創新官楊江明昨天表示，公司正繼續拓展和全球領先大模型的合作，共同支持智能體商業生態系統的建設。他說：「依託我們領先的支付技術能力，螞蟻國際的智能體商業解決方案可幫助商家便捷接入，保障端到端安全，提升用戶體驗，推動AI驅動的商業增長。」

楊江明強調，可信可靠的智能體解決方案，需要為商戶提供三大核心能力。首先，商戶可全面管理人工智能（AI）算法，在實現購物流程自動化交互的基礎上，確保消費者體驗與其品牌形象和服務標準高度一致。其次，螞蟻國際憑藉在電子錢包支付領域的技術

與規模優勢，開發了專為電子錢包場景設計的智能體支付方案。另外，通過自研的Antom EasySafePay使電子錢包，用戶可在不跳出AI交互界面的情況下，完成交易。

螞蟻國際與千問、DeepSeek等領先大模型廠商，已經在支付、客服、風控、信貸等業務場景展開合作，探索AI在B端商戶和機構服務的規模化應用路徑，特別是滿足新興市場高速經濟增長和多元支付生態的旺盛需求。

公司稱，作為面向商戶、金融科技公司及銀行的支付提供商，公司業務覆蓋全球200多個市場，連接超過18億用戶帳戶和1.5億商戶，公司的全球支付服務、多幣種資金帳戶及聚焦服務金融科技企業的「AI即服務」平台，將成為UCP落地的重要保障。