

港商時評

青年宿舍計劃亟待檢視

首間由酒店改裝的青年宿舍，租戶接通知須提早遷出。大業主與營運商昨表示，決定將交樓時間順延一個月，好使租戶有更多時間安排搬遷。

另民青局昨回應指，正協助租戶轉至其他青年宿舍無縫入住。政府介入理順善後，固然值得肯定，而宿舍政策的後續發展，也應獲得關注。政府正積極擴大青年宿舍計劃，以至擴大學生宿舍計劃，以更好照顧青年及學生的居住所需，今次事件正好提醒，凡此種種的宿舍計劃，須確保能貫徹初心，否則原意雖好亦恐事與願違。

所謂宿舍，過往理解多由院校提供，基本毋須擔心中途要交回單位；新計劃下的青年宿舍及學生宿舍，引入了市場力量，當中雖有好處，但也伴隨缺點。最主要的好處是，可以大增宿舍供應。2011年施政報告首度提出興建青年宿舍，迄今政府全資興建的項目共有7個，其中兩個已啓用的可提供逾1700個宿位；到2023年施政報告擴大青年宿舍計劃，以資助非政府機構租用酒店轉作青年宿舍用途，短短兩年內已批出6個項目，並已營運約2000個宿位，可見市場化的高效。當中，宿舍選擇且更多元化。不似傳統宿舍，新計劃下的新供應種類繁多，既有海景單人房，也有位處鬧市核心，首批學生宿舍實地選址亦有較過遠的東涌，料可廣泛照顧不同青年及學生的需要。然而，市場化意味傾向往錢看，不似公營運作般穩定，可能影響到項目可持續性，而夾在業主與租戶之間的非政府組織，也可能淪為磨心，包括在物業管理層面出現爭議。須警惕的是，假如宿舍計劃處理不好，不僅會打擊租戶入住的信心，也勢連帶打擊市場的投入，由青年宿舍到性質類同的學生宿舍均恐受到影響。

各項新宿舍計劃要貫徹初心、趨利避害，方向必然不是開倒車，而是想方設法優化制度，關鍵是做好監管、平衡權益，並確保公用得其所。青年宿舍計劃的申請指引裏，言明建議書以5年期為優先考慮，並指不應中途退出資助計劃，退出的話亦須在預計退出前一年通知政府——可見，相關宿舍的租約要求跟一般租約並不相同，惟實際操作又是否足夠保障現行租戶，並不致於打擊住後其他項目的入住信心？對比其他地方，對大業主的限制一般較小業主高，部分歐洲國家甚至不得單方面解約，並會限制租金漲幅。事實上，青年宿舍計劃也限定租金不得多於市價六成，容許酒店或商廈改裝的前提亦為滿足青年所需，甚而可因此獲得政府對每間房間每月資助約5500元——然而，此等誘因又是否奏效，以致足夠吸引市場投入兼持續經營？今次事件或屬單一事件，但對比施政報告所訂新計劃下5年內額外提供3000個宿位，目前仍只達成目標的三分之二，顯示市場對此興趣不足；至於已營運一年以上的項目中，截至去年8月入住率亦僅約八成半，亦見青年入住意欲待提升。

宿舍計劃要貫徹初心，實在亟須檢視優化。加強保障租戶權益既是必要，好使青年有個安居之所，安心做好個人發展規劃；同時也要保障業主權益，否則必然損及市場投資意欲，避免反過來窒息市場活力並損及宿舍供應；至於公帑使用，亦須確保真正惠及目標受眾，連同土地使用亦然，不能讓資源花掉卻收不到預期效果。宿舍市場化之路，不僅要繼續走下去，還要更好走下去。

香港商報評論員 李明生

首間由酒店改裝的青年宿舍，租戶接通知須提早遷出。大業主與營運商昨表示，決定將交樓時間順延一個月，好使租戶有更多時間安排搬遷。

房協兩居屋項目1604伙售罄 未來擬增加資助出售房屋供應比例

【香港商報訊】記者萬家成報道：市民住屋需求實在太殷切。昨日，香港房屋協會（房協）宣布，資助出售房屋項目「聚然」及「峻然」全數售罄，當中綠白表買家比例約為三比七。此外，房委會最近亦有2025年公營房屋住戶綜合統計調查結果出爐，約32%受訪屋戶表示會考慮購買資助出售單位。

首引家有長者及初生優先揀樓

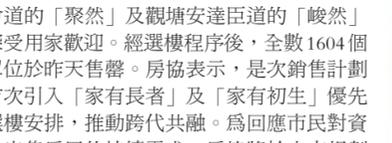
房協兩大資助出售房屋項目，位於粉嶺馬會道的「聚然」及觀塘安達臣道的「峻然」深受買家歡迎。經選樓程序後，全數1604個單位於昨天售罄。房協表示，是次銷售計劃首次引入「家有長者」及「家有初生」優先揀樓安排，推動跨代共融。為回應市民對資助出售房屋的持續需求，房協將於未來規劃的項目上考慮增加資助出售房屋的供應比例，協助更多市民於房屋階梯向上流動。

成功選購上述兩個項目單位的買家中，綠表佔約三成，其餘約七成為白表。當中，綠表買家包括370名家庭及89名一人申請者，白表則包括555名家庭及590名一人申請者。此外，受房協屋邨重建計劃影響的居民合共認購21個單位，而透過「家有長者」及「家有初生」計劃選購的買家分別達229名及149名。目前，「聚然」及「峻然」正進行上蓋建築工程，兩項目的關鍵日期均為2027年9月30日。

32%公屋戶考慮購入資助單位

另一方面，據房委會最近進行的2025年公營房屋住戶綜合統計調查結果，約32%的受訪屋戶表示會考慮購買資助出售單位。而在現居於租置計劃屋邨的公屋租戶中，約54%表示不會考慮購買現居單位，會考慮購買的約12%，較2023年下跌5個百分點。

居屋「聚然」模擬效果圖。房協網站相片



房委會資助房屋小組成員柯劍盛昨表示，今次是兩年一度的恒常調查，有約12%的住戶考慮購買現居租置單位，數字屬正常。他解釋稱，目前租置計劃共涉及39條屋邨，仍未購買的住戶多考慮負擔能力、單位是否心儀及經濟狀況等。據他接觸了解，目前大部分未購買的都是長者，至於尚未決定的家庭多考慮生活空間及地點等因素。

公屋聯會總幹事招國偉則表示，住戶會因應自己的年紀及經濟狀況考慮是否參與租置計劃，部分住戶較年長，經濟也不太好，甚至可能正申請綜援，可能較為審慎。他認為，租置單位相對便宜，但樓齡普遍較舊，住戶亦要考慮需要承擔按揭還款及屋苑維修保養費用等。

第三期簡約公屋月底接受申請

此外，房屋局昨宣布，第三期「簡約公屋」本月30日起接受申請，涵蓋4個項目，包括柴灣常安街、啟德世運道（第二期）、屯門欣寶路及屯門青發街，合共提供約8820個單位，預計今年第二季陸續入伙。合資格人士會在30日或之前陸續收到由房屋局寄出的申請表，由1月30日至2月20日期間交回的申請表可獲優先處理。早前遞交申請表的人士，毋須再次提交申請。

局方發言人表示，「簡約公屋」申請至今反應踴躍，截至本月中已收到超過27700份申請。而去年已有6個項目共約9500個單位陸續落成入伙，當中4個項目，包括元朗攸壆路、牛頭角彩興路、上水彩園路及觀塘順安道項目，超過4600個單位已全面入伙，充分反映租金便宜、配套服務齊全、居住環境更好的「簡約公屋」相當受有需要市民的歡迎。

CCL創一年半次高 樓市小陽春或提前到來

【香港商報訊】記者韓商報道：中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨天指出，反映二手樓價的中原城市領先指數（CCL）最新報145.54點，按周升0.63%，創2024年5月中後88周次高，是反映去年12月30日西沙SIER-RA SEA第2A期公房首張價單當周的情況。

上月頭三周，CCL為兩周升一周跌，樓價走勢呈反覆上升格局。聖誕假後，大型新盤推出，市場反應熾熱，數度加推即日沽清，加上二手優質貨盤快速被消耗，買家開始接受業主提價入市，樓價升勢持續。近日新盤銷售理想，銀行亦積極推出按揭優惠，樓市氣氛活躍，二手成交增多，新春旺市可能提早出現。CCL或有望於新春前突破147點水平（即2024年撤辣後的高位），現時僅相差1.46點或1.00%。

2025年5月拆息回落，樓價明顯轉勢見底回升，再加上去年本地銀行兩次減息刺激，CCL較去年5月H按息再度低於封頂息當周的135.16點低位累升7.68%。

另外，CCL較2025年3月財案前134.89點低位升7.90%，較2024年9月首次減息前135.86點低位升7.12%，較2021年8月191.34點歷史高位跌23.94%。1月21日西沙SIER-RA SEA第2A期第3輪價單銷售218伙沽清，22日西沙SIERRA SEA第2B期公布首張價單155伙，中環雅盈峰招標2伙沽出，23日北角嘉居，天后首輪價單銷售60伙，對本地二手樓價的影響將於2026年2月中旬公布的CCL才開始反映。

上月按揭息率創5個月新低

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：經絡房貸轉介研究部昨天公布，2025年12月份經絡按揭息指數（MMI），即反映普遍按揭新客戶一般可做到的實際按息水平，最新報3.25厘，按月下跌6點子，連跌3個月，創5個月新低。

經絡房貸轉介首席副總裁曹德明表示，大部分新造抵押權業主傾向選用H按計劃，而本港銀行分別於去年9月份及10月份下調最優惠利率（P），合共減息1.4厘，新造H按封頂息率已回落至現時的3.25厘，使MMI跟隨回落。曹德明表示，目前美國勞動市場未有加速惡化，料美聯儲下週息會議將按兵不動。香港方面，23日一個月HIBOR報2.79厘，HIBOR走勢將取決於美國息口及資金流向，預計HIBOR上半年將反覆徘徊2厘至3厘水平，普遍新造H按的實際息率將維持3.25厘水平。若再有資金流入香港，HIBOR才有機會反覆挑戰2厘以下水平，屆時H按業主或有機會以低於封頂息率供樓，MMI亦有機會跟隨回調。

港股連升三天 泡泡瑪特炒高

【香港商報訊】記者鍾俠報道：歐美緊張關係降溫，港股連升第三天，恒生指數昨日收市報26749點，升119點。大市成交額為2408億港元。全周計，恒指累跌95點。

當天，恒指高開231點，報26861點，最高升265點，高見26895後升幅一度收窄至59點，低見26689點，午後在26700水平橫行。國企指數報9160點，升46點；恒生科技指數報5798點，升35點。

泡泡瑪特（9992）星星人情人節系列盲盒隱藏款炒高近7

倍，股價炒高6.6%，報219.6港元。科網股個別發展，騰訊（700）跌0.4%；百度（9888）升0.3%；京東（9618）升0.8%；美國（3690）升0.6%；小米（1810）反彈2.8%。

永豐金融集團指出，美國總統特朗普日前對於格陵蘭表態極為強硬，但在瑞士達沃斯的論壇上卻態度軟化，特朗普每有退縮之意，美股即反彈，港股亦受惠。港股市守守在10天線（26701點）上。香港股票分析師協會副主席郭思治分析，本月剩下交易日不多，多空爭奪會較明顯，從目前大市走勢看，多方似稍佔上風。論形態，相信大市最終能成功升離10天線。須留意的是，大市一旦成功突破27381點，即代表中期調整已止步，可能開始發展出新的中期升浪，首個上望目標為29676點。

關於李江遺囑的查詢

姓名：李江（英文：LEE KONG，簡體字：李江）
性別：男
香港身份證號碼：A737455(3)
港澳同胞回鄉證號碼：5582379
死亡日期：1997年04月11日

如任何人曾為上述死亡人士李江立下遺囑或存有李江的遺囑、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，聯絡及知會葉謝律師行，地址：香港新界荃灣青山公路264-298號南豐中心23樓2301 A2-A4室，聯絡人：曹小姐，電話：39689556，檔案編號：RT/AM005204/26。

日期：2026年01月24日

關於楊妹遺囑的查詢

姓名：楊妹 YOUNG MUI，
性別：女
香港身份證號碼：A096709(5)
死亡日期：2013年3月16日

如任何人曾為上述死亡人士楊妹立下遺囑或存有楊妹的遺囑、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，聯絡及知會葉謝律師行，地址：香港九龍觀塘成業街7號寧晉中心33樓C室，聯絡人：謝連輝律師，電話：852-3968 9601，檔案編號：MT/EM002538/26。

日期：2026年1月24日

關於黃家安遺囑的查詢

姓名：黃家安 WONG KA ON，
性別：男
香港身份證號碼：A096708(7)
死亡日期：2006年8月30日

如任何人曾為上述死亡人士黃家安立下遺囑或存有黃家安的遺囑、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，聯絡及知會葉謝律師行，地址：香港九龍觀塘成業街7號寧晉中心33樓C室，聯絡人：謝連輝律師，電話：852-3968 9601，檔案編號：MT/EM002538/26。

日期：2026年1月24日

關於謝洪輝遺囑的查詢

姓名：謝洪輝（英文：TSE HUNG FAI，簡體字：謝洪輝），性別：男
香港身份證號碼：H133023(5)
死亡日期：2022年10月12日

如任何人曾為上述死亡人士謝洪輝立下遺囑或存有謝洪輝的遺囑、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，聯絡及知會葉謝律師行，地址：香港九龍觀塘成業街7號寧晉中心33樓C室，聯絡人：謝連輝律師，電話：852-3968 9635，檔案編號：MT/EM002552/26。

日期：2026年1月24日

Stock Abbreviation: Yue Dian Li A, Yue Dian Li B Stock Code: 000539, 200539
Announcement No.: 2026-08
Corporate bond code: 149418 Abbreviation of corporate bond: 21 Yudean 02
Corporate bond code: 149711 Abbreviation of corporate bond: 21 Yudean 03

Guangdong Electric Power Development Co., Ltd.

Estimated performance for 2025

The Company and its directors hereby guarantee that the content of information disclosure is real, accurate, complete and free from any false record, misleading representation or material omissions.

I. Estimate of earnings for the report period
1. Period of the forecast: January 1, 2025-December 31, 2025
2. Estimated earnings: Year-on-Year decrease

Item	For this report period	Same period of the previous year
Net profit attributable to the shareholders of the listed company	Earnings: 577.40 million yuan ~ 757.40 million yuan Decrease over the same period of last year: 40.12%-21.45%	Earnings: 964.24 million yuan
B Net profit after deducting non-recurring gains and losses	Earnings: 473.40 million yuan ~ 703.40 million yuan Decrease over the same period of last year: 49.18%-24.48%	Earnings: 931.46 million yuan
Basic earnings per share	Earnings: 0.1100 yuan/shares ~ 0.1443 yuan/shares	Earnings: 0.1837 yuan/shares

II. The audited situation
In 2025, due to intensified competition in the electricity market and adjustments in related policies, the Company's on-grid electricity price declined significantly YOY, placing considerable pressure on annual revenue. The prices of major power generation fuels such as coal and natural gas generally continued to decrease, which had a positive impact on the Company's cost control. However, because the effect of lower fuel costs is somewhat lagged throughout the year, coupled with increased costs from the commissioning of new projects, it's not enough to offset the adverse impact of falling electricity prices on profits. As a result, the average gross profit from power generation declined, and the net profit attributable to shareholders of the listed company fell YOY.

IV. Risk Tip
The above was the primitive calculating of finance department of the Company, actual figures will be announced by the Annual Report 2025 released later. This announcement is hereby made.

The Board of Directors of Guangdong Electric Power Development Co., Ltd.
January 24, 2026

Stock Abbreviation: Yue Dian Li A, Yue Dian Li B Stock Code: 000539, 200539
Announcement No.: 2026-08
Corporate bond code: 149418 Abbreviation of corporate bond: 21 Yudean 02
Corporate bond code: 149711 Abbreviation of corporate bond: 21 Yudean 03

Guangdong Electric Power Development Co., Ltd.

Voluntary Information Disclosure Announcement on Completion of Power Generation of 2025

The Company and its directors hereby guarantee that the content of information disclosure is real, accurate, complete and free from any false record, misleading representation or material omissions.

I. Completion of power generation of 2025
In 2025, the company completed a total of 127.782 billion kWh of electricity generated in the consolidated statement, with a year-on-year increase of 1.54%, of which: 91.696 billion kWh of coal power, with a year-on-year increase of 0.41%, 25.14 billion kWh of gas power, with a year-on-year decrease of 2.16%, 5.435 billion kWh of wind power, with a year-on-year increase of 2.72%, 5.195 billion kWh of photovoltaic power, with a year-on-year increase of 68.18%, 563 million kWh of hydropower, with a year-on-year increase of 30.63%, 730 million kWh of biomass, with a year-on-year increase of 3.84%.

The Company has completed a total of 121.222 billion kWh of on-grid electricity in the consolidated statement, with a year-on-year increase of 0.46%, of which: 86.127 billion kWh of coal power, with a year-on-year increase of 0.46%, 24.624 billion kWh of gas power, with a year-on-year decrease of 2.72%, 5.195 billion kWh of wind power, with a year-on-year increase of 2.72%, 4.079 billion kWh of photovoltaic power, with a year-on-year increase of 66.69%, 547 million kWh of hydropower, with a year-on-year increase of 30.24%, 650 million kWh of biomass, with a year-on-year increase of 4.84%.

(Note: The above electricity data is the Company's preliminary statistical result, and investors shall not use this data to simply extrapolate the Company's 2025 annual results.)

II. Installed capacity of 2025
By the end of 2025, the company's controllable installed capacity is 46.631 million kilowatts, of which: The share-holding capacity is 43,953 million kilowatts, and the share-participating capacity is 2,728 million kilowatts, of which: the controllable installed capacity for coal-fired power generation is 23.01 million kilowatts, accounting for 52.34%; Controllable installed capacity of gas and electricity is 11.847 million kilowatts, accounting for 25.95%; Controllable installed capacity of wind power is 3,925 million kilowatts, accounting for 9.09%; Controllable installed capacity of photovoltaic power is 4.8745 million kilowatts, accounting for 11.09%; Controllable installed capacity of hydropower is 132,800 kilowatts, biomass is 100,000 kilowatts; above mentioned controllable installed capacity of renewable energy sources such as wind power, hydropower, Photovoltaic and biomass is 9,1023 million kilowatts, accounting for 20.71%.

In addition, the company's installed capacity under management is 8,854 million kilowatts (8.65 million kilowatts for thermal power; 2,200 million kilowatts for hydropower and 100,000 kilowatts of wind power), with the above-mentioned controllable installed capacity and the installed capacity under entrusted management totaling 55,3251 million kilowatts.

The Situation of new installed units:
In 2025, the Company newly added 3 million kilowatts of coal-fired power capacity, 933,600 kilowatts of photovoltaic capacity, and 600,000 kilowatts of wind power capacity through self-construction and acquisition, and increased installed capacity by 60,000 kilowatts through coal-fired power technology upgrades. This announcement is hereby made.

The Board of Directors of Guangdong Electric Power Development Co., Ltd.
January 24, 2026

關於加快完成軌道交通 20 號綫（二期）房屋徵收項目（航城車輻段）已徵收補償房屋不動產權證注銷工作的催告函

李連方先生：
我街道負責開展軌道交通 20 號綫（二期）房屋徵收項目（航城車輻段）相關徵收工作，該項目涉及位於寶安區西鄉街道桃源社區航城工業區華豐 SOHO 創意世界 3 號公房（下稱「目標房屋」），已辦理房屋所有權證粵房字第 28332558 號（登記字號：私 2-0174691），證載建築面積為 1591 平方米。

目前，我街道已按程序完成上述建築相關補償工作，您作為該房產的遺囑權利人，應當配合向深圳市不動產登記中心寶安登記所申請辦理該房產的產權注銷登記，完成該地塊不動產登記清理手續。請您於收到本函之日（不含當日）起 10 個工作日內，向不動產登記機構申請辦理產權注銷，並將相關辦理情況書面回復我街道。

若逾期未能配合完成，我街道將依據《市規劃和自然資源局關於規範土地整備涉及不動產變更、注銷登記有關事項的通知》（深規劃資源〔2025〕946 號）相關規定，提請區土地整備機構通過公告曬托不動產登記機構的方式辦理注銷登記。

此函。
深圳市寶安區西鄉街道辦事處
2026 年 1 月 24 日

聯繫人：張工，電話：0755-27933577

證券代碼：600754/900934 證券簡稱：錦江酒店/錦江 B 股 公告編號：2026-004

上海錦江國際酒店股份有限公司

關於公司高級管理人員離任的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遗漏，并对其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

重要內容提示：
一、高級管理人員離任的基本情况

姓名	離任職務	離任時間	原定任期到期日	離任原因	是否繼續在上市公司及其控股子公司任職	是否存在未履行的關聯承諾
趙雁飛	副總裁	2026 年 1 月 23 日	2028 年 6 月 24 日	到齡退休	否	否

二、離任對公司的影響
根據《公司法》及《公司章程》等有關規定，趙雁飛女士的辭呈自送達董事會時生效。趙雁飛女士已按照相關法律法規及公司有關制度做好工作交接，其辭任不會對公司生產經營產生影響。截至本公告披露日，趙雁飛女士不存在未履行完畢的公開承諾。公司及公司董事會對趙雁飛女士在任期間為公司發展做出的貢獻表示衷心的感謝。特此公告。

上海錦江國際酒店股份有限公司董事會
2026 年 1 月 24 日

關於黃家安遺囑的查詢

姓名：黃家安 WONG KA ON，
性別：男
香港身份證號碼：A096708(7)
死亡日期：2006年8月30日

如任何人曾為上述死亡人士黃家安立下遺囑或存有黃家安的遺囑、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，聯絡及知會葉謝律師行，地址：香港九龍觀塘成業街7號寧晉中心33樓C室，聯絡人：謝連輝律師，電話：852-3968 9601，檔案編號：MT/EM002538/26。

日期：2026年1月24日

香港商報廣告效力宏大