

新盤停不了 超買成常態

紅磡首岸提供 1296 伙料下月首推

樓市觀察

【香港商報訊】記者韓商、鍾俠報道：新盤熱賣停不了！本港今年首季，新盤供應源源不絕，而動輒超購數十倍的新盤亦屢見不鮮。其中，由恒基地產（012）、希慎興業（014）及帝國集團攜手打造的維港大型海濱住宅項目，正式命名為首岸（One Victoria Cove）。項目位於紅磡都會核心，為市區重建局（市建局）土瓜灣東維港灣區（Victoria Cove Area）中首個項目，處於全港第一個「合併式小區」核心門廊地段。

當局首用「小區發展」重建項目

首岸以兩房與三房單位為主，整個項目提供 1296 伙，最快將在 4 月份推出。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝昨表示，Victoria Cove Area 是從市區更新角度出發的區域，當中包括全港首個「合併式小區」，由 8 個相鄰地皮合併組成，為市建局首次採用「小區發展」模式構建的大型市區重建項目。該項目以「系統性規劃、一體化設計、多方協作、共同締造」四位一體的模式，締造一個暢達易行、宜居和充滿活力的新社區。由此，首岸之矚目不言而喻。

希慎興業寫字樓業務及住宅業務總監葉慕貞則指，首岸基座設有商場，涉及近 12 萬平方呎商業樓面面積，將由希慎興業管理，根據市建局規劃，未來「合併式小區」內擬設天橋系統，住戶可由首岸快速到達港鐵土瓜灣站，盡佔屯馬線之優勢，並接通東鐵紅磡站，亦可經東鐵線及高鐵輕鬆往返內地，加上「中九龍繞道（油麻地段）」已正式通車，駕車往來西九龍及九龍灣只需約 5 分鐘，區內交通非常便利。項目鄰近多間大學，預計可吸引鍾情優質名校網、來自各區的家庭客。

地，加上「中九龍繞道（油麻地段）」已正式通車，駕車往來西九龍及九龍灣只需約 5 分鐘，區內交通非常便利。項目鄰近多間大學，預計可吸引鍾情優質名校網、來自各區的家庭客。

海堤灣 I 累收 4500 票超購逾 11 倍

供應不斷之外，新盤市場亦十分熱鬧。信和置業（083）執行董事田兆源昨表示，旗下海堤灣 I 反應熱烈，當中的海景單位備受市場追捧，6 天速沽 92 伙，共套現逾 13.2 億元，一名大手客再度添沽，前後斥逾 1.6 億元連購 12 伙海景戶。據他介紹，截至昨日下午 3 時，項目累計收到逾 4500 票，以首兩張價單計，超額逾 11 倍。發展商有機



紅磡新盤首岸為市區重建局土瓜灣東維港灣區第一個項目，坐落於全港首個「合併式小區」核心門廊地段。

會於短期內公布銷售安排，預計最快可於下週初開售。

另外，由市建局及建灝地產合作發展的西九龍住宅項目映居今起進行銷售，全數盡推 122 個單位。昨日中午 12 時正式截止接受認購登記，共錄得逾 3550 票，全盤超額認購逾 28 倍。建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，映居自上週開展展銷廳及公布價單以來，人流不絕，備受熱捧，入票人士中，投資客佔比約 50%，其中有約 510 票屬 A 組登記，即表示有意購入兩伙或以上單位。

屯門第 16 區站第 2 期項目擬下季招標

【香港商報訊】記者鍾俠報道：港鐵（066）常務總監（物業及國際業務）鄧智輝昨出席「港鐵商場社區深度遊」時表示，屯門第 16 區站第 2 期項目目標是下季度招標。面對近期美以伊戰事、油價及金價波動、息口預期走向等因素，或影響市場情緒，港鐵將在項目招標前，觀察市場需求及諮詢業界，審時度勢。

鄧智輝指出，項目所在地區近年地皮供應不多，加上位處成熟社區、有商場基座、良好景觀及鐵路

上蓋等多重優勢，預期會受市場歡迎。他又表示，項目涉及基座商場規劃，不存在分期發展。

元朗錦上路站第二期物業發展項目，將在下月中截標。鄧智輝指出，發展商可選擇保留商場業權或交予港鐵管理，迎合不同需求，錦上路站亦是將來是戰略性繁忙車站，相信項目亦會受市場歡迎，又形容本港樓市現時非常平穩，交投量暢旺，形容是有價有市。

零售業務方面，鄧智輝表示，目前港鐵旗下 16 個商場，出租率高達 100%。他又指，1 月至 2 月訪港遊

客顯著增加，加上政府積極推動大型活動及旅遊業，旗下商場都受惠，希望能繼續保持良好勢頭。預計隨著黃竹坑和康城等鐵路站上蓋項目逐漸入伙，商場仍有很大增長潛力。

社區深度遊年內辦 100 團導賞團

他又提到，市民消費模式不斷轉變，未來商場會更重視顧客體驗，例如舉辦社區深度遊，今年預計將舉辦 100 團導賞團，提供逾 2000 個名額。將舉辦社區深度遊的港鐵商場包括黃竹坑站 THE SOUTHSIDE、大圍站 The Wai、日出康城 The LOHAS、九龍灣德福廣場、將軍澳 PopCorn、青衣城等。

全球金融中心指數評分上升 香港穩居第三

【香港商報訊】英國 Z/Yen 集團與中國（深圳）綜合開發研究院昨日聯合發布第 39 期《全球金融中心指數》報告，香港的整體評分進一步上升 1 分至 765 分，繼續位列全球第三，亞太區第一，與位列第一的紐約和排名第二的倫敦的分數差距分別僅為 2 分和 1 分。

政府發言人表示：「報告再次肯定香港作為國際金融中心的領先地位和優勢。香港在金融科技的全球排名繼續位居榜首。在各金融行業領域從業員的評價中，香港的排名普遍提升，其中香港在『銀行業』和『融資』躍居全球首位，『保險業』繼續穩居全球第一，『投資管理』亦攀升至全球第二。此外，香港在『營商環境』『人力資本』『基礎設施』『金融業發展水平』及『聲譽及綜合』五個競爭力指標的排名繼續保持全球三甲內。」

政府發言人續說：「今年是『十五五』開局之年，世界變局加速演進，香港會以創新思維對應當前複雜多變的環球政經環境，同時主動對接國家『十五五』規劃，因地制宜發展新質生產力，加快推動經濟金融高質量發展。」

「作為領先的國際金融中心，香港會透過推進『金融+』，用好香港的穩健金融體系去服務實體經濟與優勢產業，並加快推進金融與創科相互賦能，以香港所長服務國家所需。上月財政預算案內公布的一系列政策措施將可助力香港金融服務做得更大更強。」

「我們會繼續優化證券市場，提升市場效率，包括支持更多內地和海外企業來港上市，進一步完善主板上市和結構性產品發行機制，推動縮短股票結算周期至 T+1 等。為豐富互聯互通，我們也會繼續推動港股人民幣交易櫃台納入『港股通』。」

「香港致力在固有金融優勢上拓展金融價值鏈。政府正加速推動國際黃金交易市場發展，全力建立香港黃金中央清算系統，目標在今年內試營運。我們亦會研究在香港進行黃金交易及結算的合資格機構提供稅務優惠，並協助業界建立培訓架構。」

「在資產及財富管理方面，在香港註冊成立的認可基金去年全年錄得淨資金流入 3570 億港元，充分反映海內外投資者對香港市場的肯定和信心。家族辦公室行業生態圈持續蓬勃發展，截至去年年底，在港設立的單一家族辦公室已超過 3380 間，兩年間的升幅超過 25%。香港會繼續多管齊下，以優化稅務安排、推行『新資本投資者入境計劃』、在全球各地舉辦投資推廣活動等措施，大力推動家辦發展，鞏固香港的國際資產及財富管理中心和國際風險管理中心功能。」

報告評估全球 120 個金融中心

政府發言人表示，「政府會繼續積極發展金融科技和數字資產。穩定幣發行制度去年 8 月實施，首批牌照亦即將發出。我們亦正就數字資產交易及託管服務的發牌制度制訂立法建議，建立整全的監管框架，將香港發展為全球數字資產創新中心。」

自 2007 年起，《全球金融中心指數》報告於每年 3 月和 9 月發布。第 39 期報告評估全球 120 個金融中心，香港總排名為全球第三位，高於新加坡、舊金山、上海、迪拜、首爾、深圳和東京等城市。

鄉郊補選

提名期：二零二六年四月二日至十七日

有意參選下列鄉村鄉郊補選的合資格人士，必須在二零二六年四月十七日下午五時或之前親身到所屬地區的民政事務處遞交提名表格。

投票日：二零二六年五月十七日(星期日)

查詢：(852) 2152 1521

網址：www.had.gov.hk/rre

於二零二六年五月十七日進行鄉郊補選的鄉村名單如下：

(I) 現有鄉村 (下列現有鄉村各補選一名居民代表)

- 東涌鄉事委員會：上嶺皮、低埔
- 沙頭角區鄉事委員會：沙頭角墟(西下)
- 沙田鄉事委員會：禾寮坑
- 西貢北約鄉事委員會：塔門
- 荃灣鄉事委員會：石碧新村
- 八鄉鄉事委員會：蓮花地
- 屏山鄉鄉事委員會：水田村
- 十八鄉鄉事委員會：山貝涌口(一)

(II) 原居鄉村 (下列原居鄉村各補選一名原居民代表)

- 南丫島南段鄉事委員會：榕樹下
- 粉嶺區鄉事委員會：新塘莆
- 沙頭角區鄉事委員會：吉澳
- 上水區鄉事委員會：華山村
- 西貢北約鄉事委員會：下洋
- 大埔鄉事委員會：沙螺洞張屋、大埔尾
- 馬灣鄉事委員會：馬灣大街
- 荃灣鄉事委員會：關門口
- 八鄉鄉事委員會：金錢圍村



美團去年轉蝕 234 億元人民幣

【香港商報訊】記者鍾俠報道：美團（3690）昨公布截至 2025 年 12 月底止年度業績，期內，集團收入雖由 2024 年的 3376 億元（人民幣，下同）增長 8.1% 至 3649 億元，惟仍錄虧損 233.5 億元，而 2024 年同期則錄 358 億元溢利；經調整虧損達 186.5 億元，每股虧損 3.84 元，不派息。

美團表示，由於行業競爭加劇，2025 年核心本地商業分部的經營溢利按年大幅下降，轉為經營虧損 69 億元。同時，由於對海外業務的投資增加，2025 年新業務分部的經營虧損按年擴大至 101 億元。因此，集團於 2025 年的經調整 EBITDA 及經調整溢利淨額分別按年下降至負 138 億元及負 186 億元。

單計第四季，美團收入按年增長 4.1% 至 921 億元，核心本地商業分部的收入按年減少 1.1% 至 648 億元。集團解釋，收入略有下降主要是因為於收入中扣除的補貼增加；以及加強營銷及推廣力度以提升品牌影響力及價格競爭力，從而持續提高用戶交易活躍度與黏性以應對激烈競爭所致。

成外賣補貼大戰苦主

銷售方面，第四季成本大幅增加 23.5% 至 680 億元，佔收入百分比 73.8%，主要由於即時配送交易筆數增加、騎手補貼提高、食雜零售業務及海外業務的擴張。銷售成本佔收入百分比增加主要由於於收入中扣除的補貼增加、為確保在激烈的競爭中

中移動派息率增至 75%

【香港商報訊】記者鍾俠報道：中國移動（941）去年少賺 0.9% 至 1371 億元（人民幣，下同），末期息每股派 2.52 港元，連同已派中期息，全年派息合計每股 5.27 港元，按年增長 3.5%，派息比率由 73% 增至 75%。

中國移動執行董事兼董事長陳忠岳昨於業績發布會表示，集團會推動各個業務協同布局，預期算力服務、智能服務將快速增長，成為集團新的發力點，而通訊服務則料穩健增長。

中國移動副總經理李慧鏞則指，今年資本開支預測為 1366 億元人民幣，按年減少 9.5%。三大網絡之中，算力網絡和智能網絡投資佔比逾 37%。集團的經營業績目標達到收入穩健增長，利潤同口径協同增長。

中移動去年營運收入按年升 0.9% 至 1.05 萬億元，主營業務收入達到 8955 億元，按年增長 0.7%。通信服務收入佔主營業務收入比為 79.8%；算力服務、智能服務收入佔主營業務收入比為 20.2%，按年提升 1.4 個百分點。期內，營運利潤達到 1489 億元增長 4.4%；EBITDA 為 3389 億元，按年增長 1.6%。

中海油派息率為 45%

【香港商報訊】記者韓商報道：中國海洋石油（883）昨公布 2025 年年度業績，期內中海油克服國際油價震盪下行的不利影響，透過穩定產量增長和降本增效舉措，維持獲利韌性，去年賺 1221 億元（人民幣，下同），派末期股息 0.55 港元，2025 年派息率達 45%。

2025 年中海油油氣銷售收入達 3357 億元，比 2024 年下跌 5.6%，歸母公司淨利 1221 億元，比 2024 年下跌 11.5%，全年桶油主要成本為 27.9 美元/桶油當量，較去年同期下降 2.2%。

中海油高級副總裁兼 CFO 穆秀平解釋，2025 年布倫特平均油價 68.2 美元/桶，比 2024 年下降 14.6%，受國際油價下跌影響直接拖累公司盈利，故中海油歸母公司淨利下跌，但中海油透過穩定產量增長和降本增效，故跌幅比國際油價跌幅低。

展望 2026 年，中海油將專注於油氣主業，持續追求有效益的產量，全年產量目標為 780 至 800 百萬桶油當量。今年資本支出預算維持穩定，預計為 1120 億至 1220 億元。