

# 港商時評

## 災民返家執拾 重安全慰人心

宏福苑大火災發生至今剛4個月，政府昨公布災民下月起可返單位執拾。這是一個非常人性化安排，同時也基於安全至上要求。要知道，慘遇祝融的七幢大廈仍存安全隱患，當局必須做足全面評估及保護安排，災民才能有充足條件重返受災單位執拾，這絕非小事一樁，要成全並不簡單。有關方面於此困難狀況下仍貼心安排，盡力撫慰人心，執拾安排不單細緻周全，公布時並由一名副司長和三名副局長親自解說，更凸顯政府對此高度重視，兼且很好做到跨部門統籌協作，實值肯定。

政府此前已解釋指，持續高溫燃燒既影響到大廈結構，導致石屎剝落只剩鋼筋、樓面板和樑柱等亦見彎曲變形，故即使沒有即時倒塌危險，也須進行大量支撐鞏固方成。其中，救火灑水時的熱脹冷縮亦令石屎出現很多微細裂痕，混凝土和鋼筋容易因此滲水鏽蝕，難以復修至符合《建築物條例》要求，所以長遠而言樓宇不適宜居住，需要拆卸。換言之，大廈一直無法開放災民進入，非不為也，實不能也，乃是出於安全風險考慮——相信無人希望無端增添新的悲劇！

有鑒災民要求返回執拾的需求殷切，政府經多努力終創造到條件作此人性化處理，且還制訂了大量措施以照顧過程中可能出現的安全風險。首先，經工程團隊評估後，執拾安排會按單位狀況分開三種處理：一是地板承托力受影響的，縱已安排盡量加固，但就只能安排1人進入；二是局部範圍損毀較重的，當局會圍封危險位置，避免觸碰窗戶和支架；最後是即使單位狀況較好，所有人仍需全程佩戴安全帽和穿著保護鞋等；為免外牆批蕩及冷氣機下墜造成風險，當局會搭建有蓋安全通道。除此以外，心理安全亦獲充分照料，社署會陪同有死亡個案的單位或有特殊需要的住戶上樓，社工和心理學家等亦會派駐各層提供支援，以照顧災民重返現場睹物思情的情緒波動。當中，災民最多可在單位內逗留3小時，這並撤除沒有升降機下的上下樓步行時間計算，時間也相當充足，畢竟客觀環境所限也難執拾太多或太大件物品。鑒於大廈曾爆盜竊事件，警員也會到場駐守。至於交通，還將安排接駁巴士往返附近港鐵站和設置臨時上落停車泊位。可以看到，在安排執拾之餘，過程中由身心到財物的安全，政府皆有人性化貼貼安排，各政策局並調動大量人手和資源去配合。

望災民收拾物品之後，收拾心情，為未來安置做好選擇；當局亦要繼續以情為先，繼續做好安置工作。譬如收購業權，坊間對此新議抱有疑問分屬正常，政府昨便一併釐清這不涉及法團戶口及維修基金餘款，權益會繼續保留給業主，預料新法團管理人下月會交代進度。又有遺孀仍在處理遺產繼承，當局亦指會人性化放寬「樓換樓」安排，容許參與下期屋銷售。至於唯一條件容許保留不拆的宏志閣，有議員指收集到逾半業主希望政府收購，卻又不排除會出現一半人希望重返原居；相關災民何去何從，亦宜盡早取得共識及結論。理想地言，如果政府在保留一半業權、並收購一半業權的基礎上，安排其他座數希望原址重置的災民遷入相關單位，當可一舉三得滿足三者意願。總之，續以人性化宗旨推進各項善後工作，災民當可安心感安慰。

香港商報評論員 李明生

# 機場二號客運大樓離港設施5.27啟用

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：香港國際機場二號客運大樓旅客離港設施將於5月27日投入服務。機管局昨日透露上述消息時表示，由當天起，15家航空公司登記櫃檯將分階段遷至二號客運大樓。其中，香港航空將於相關設施啟用當天率先進駐；整個搬遷安排將於6月10日完成，以迎接暑假旅遊旺季。

其他航司方面，大灣區航空6月3日進駐，香港快運則於6月10日最後一批入駐。機管局表示，機場快線月台無縫接駁二號客運大樓離港層與一號客運大樓，另有29條巴士路線將停靠於二號客運大樓離港層。

目前，二號客運大樓亦由一條短程有蓋行人通道連接三號停車場，該6層高的新停車場提供逾1000個車位，已開放予公眾使用。至於二號客運大樓其他旅客設施，機管局表示，將按旅客需求逐步啟用。

### 大灣區航空再度上調燃油附加費

另外，繼國泰航空(293)及該公司旗下香港快運後，大灣區航空昨亦宣布，由於燃油價格持續變化，影響航班經營成本，將於下周三(4月1日)起調整個別航段的燃油附加費。

大灣區航空是繼3月18日後第二度調整燃油附加費。其中，由香港前往返馬爾代夫的航段，由目前每程541元加至725元，加幅達34%。至於由香港前往內地的航段的燃油附加費仍維持每程165元。

至於由其他航點出發往返香港的航段的燃油附加費，則按出發地及當地貨幣而釐定。其中，由日本前往香港的航段維持6500日圓(約318.24元)不變。不過，由印尼、馬來西亞、泰國、越南出發前往香港的航段，則由目前的37美元(約290元)加至50美元(約392元)，加幅達35%。由菲律賓前往香港航段的燃油附加費，則由目前的386菲律賓披索(約49.98元)加至835菲律賓披索(約108.13元)，加幅高達1.16倍，為各航線中最高。

# 2月住宅樓價指數升幅加快

## 連升9月創22個月新高

【香港商報訊】記者鄭偉軒、姚一鶴報道：差餉物業估價署(差估署)昨公布，2月份香港私人住宅售價指數升至307.6，按月升1.59%，升幅較1月份加快0.56個百分點，是自2024年4月以來最高，創22個月新高，已連升9個月。

累計今年首兩個月，私人住宅售價指數計升2.64%。其中，面積少於100平方米(約1076呎)的中小型單位樓價按月升1.61%，報309.5；面積達100平方米或以上的大型單位升1.39%，報277.6。

就2月份樓市表現，世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，中東局勢動蕩之下，資金或會流入香港，另較低的借貸成本將吸引更多買家進入香港住宅市場，預期今年香港住宅樓市料續升3%至5%。

### 中東局勢暫未對港樓帶來影響

郭偉恩亦提到，雖然中東地緣政治動蕩，對本港樓市暫時並未帶來影響，但若局勢持續緊張，進而帶動油價持續上升引致通脹，拖累令到利率跌轉升，將會對本港樓市帶來負面影響。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美以伊戰事及最新一份財政預算案提出將億元以上豪宅加印花稅至6.5%，對3月初段豪宅市場帶來輕微震動；但從3月一手承接力來看，香港住宅市場升勢不變，相信最終可挑戰2013年一手新例後13年來首季成交量新高。

至於租金方面，2月租金指數微升至200.8，連升4個月，累計首兩個月升0.15%。其中，中小型單位租金指數微升，大型單位升約0.5%。兩者分別按年升4%及4.7%。



2月份香港私人住宅售價指數升至307.6，按月升1.59%，連升9個月。資料圖片

### 差估署私宅售價指數連升9個月

年/月	所有類別單位售價指數
2025年5月	286.5
6月	286.7
7月	288.1
8月	288.8
9月	293.4
10月	294.9
11月	298.7
12月*	299.7
2026年1月*	302.8
2月*	307.6

註\*：臨時數字

及大型科技公司在香港設立或擴展業務，寫字樓市場氣氛普遍改善，但過去數年的大量供應持續對寫字樓市場構成壓力。

### 今明兩年私樓落成量料持續下跌

據差估署預測，今年私樓落成量約16980伙，將較去年18450伙按年下跌8%，而明年則會進一步下跌至15360伙，或連跌3年。

就香港物業供應，團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，自2021年起私樓供應土地供應逐年下跌，加上早年住宅地屢次流標的滯後效應正逐步浮現，以及發展商在樓市轉角後減慢動工，預計未來5年的住宅落成量將維持在15000至17000伙水平。

寫字樓方面，去年落成量升至29.9萬平方米，大部分是甲級寫字樓。去年底的寫字樓整體空置率升至17.6%。差估署報告續指，隨着利率下調，金融及專業服務業擴充，以

# CCL 按周微跌0.11% 首季累升4.7%

【香港商報訊】記者鍾俠報道：反映二手樓價的中原城市領先指數(CCL)最新報150.88點，按周微跌0.11%，是中東緊張局勢升溫引發恒指連跌3日累跌逾13801點當周的情況。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，金融市場波動，本港樓價連升2周後單周回軟，但指數仍為2023年11月底後121周(逾2年)次高，並連續3周處於150點以上。新春後二手業主封盤反價，而多個新盤銷售反應熱烈，加上拆息回落及銀行推出按揭優惠計劃，有利短期樓價繼續向上。

2026年第一季CCL暫時累升4.7%；CCL Mass升5%；CCL(中小型單位)升4.71%；CCL(大型單位)升4.61%。分區指數方面，第一季港島升9.50%，九龍升3.66%，新界東升3.61%，新界西升3.54%。港島樓價升幅明顯跑贏大市，而去年全年港島樓價只升1.15%，升幅為八大指數中最少，故今年出現追落後的情況。

至於當周情況，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報152.44點，按周跌0.21%。CCL(中小型單位)報150.91點，按周跌0.15%。CCL Mass及CCL(中小型單位)同

樣連升2周後回軟。CCL(大型單位)報150.75點，按周升0.21%，連升3周共0.77%。

### 四區樓價二升二跌

至於分區指數，四區樓價二升二跌，其中九龍CCL Mass報150.02點，按周跌1.02%。新界西CCL Mass報137.43點，按周跌0.51%，結束3周連升。新界東CCL Mass報164.34點，按周升0.23%，連升3周共3.61%。港島CCL Mass報153.48點，按周升0.91%，指數創2023年11月中後逾2年新高。

# 去年虧損20.08億元 中國光大控股暴跌逾14%

【香港商報訊】記者朱輝豪報道：中國光大控股(165)昨日開盤後直線下行，盤中一度大跌超15%至6.28元，股價創2025年6月以來新低。儘管早盤跌幅一度快速收窄，但午盤繼續面臨拋壓，最終收報6.32元，大跌14.59%，總市值回落至106.51億元。年初至今，該股票計跌近三成。

中國光大控股發布的2025年度業績顯示，該集團取得營業額82.86億港元，按年增長26.54%；股東應佔虧損20.08億元，按年擴大5.17%；每股基本及攤薄虧損1.191元，擬派發末期股息每股0.05元，按年持平。

根據業績公告，報告期內，集團收入總額為16.43億元，去年同期收入為3.44億元，按手上升12.99億元。客戶合約收入較去年同期減少0.85億元，主要原因是部分基金進入退出期/延長期，且新成立的部分基金產生的管理費因合併而被

抵銷，不體現為管理費收入。投資收益方面，受益於投資項目估值回升，投資收益由去年虧損0.54億元轉為收益9.98億元，但由於個別地產項目估值下調，一級市場基金的投資表現仍然承壓。

### 董事會新主席林春上任

另外，中國光大控股早前宣布，于法昌由於工作變動，已辭任董事會主席及非執行董事，以及提名委員會、薪酬委員會和戰略委員會成員，自今年3月2日起生效。另外，林春由總裁調任為董事會主席，彼亦獲委任提名委員會成員及薪酬委員會成員，自今年3月2日起生效。

林春，現年55歲，於2021年至2023年任職光大金控資產管理董事長。林春於1993年起先後任職中國光大銀行(6818)國際業務部交易室交易員、國際業務部資金部副經理等職位。

# 港投公司陳家齊：每1元投資帶動逾8元資本跟投

【香港商報訊】記者鍾俠報道：港投公司行政總裁陳家齊昨出席海南博鰲亞洲論壇的一個分論壇時表示，港投公司2024年全面營運，當年年底已錄得正面的投資回報，至今內部回報率達到雙位數，每1元的投資帶動超過8元的資本跟投，當中很多是海外資金，期望未來港投公司能更好地扮演引資角色。

她表示，港投公司現時超過50%資金投資內地項目，30%投資香港項目，20%投資海外項目，認為投資前瞻性的前沿技術板塊時，很多機遇都在內地及香港。

陳家齊又指出，港投公司會幫助被投企業對接不同資本、客戶及應用場景，提到投資項目當中，有一間去年年底在港上市，港投公司幫助該企業對接很多海外客戶，現時其產品投投公司銷售到全球超過90個地區。同時投資項目經港投公司盡職審查，其他資金亦會對項目進行審查，形成互相背書。

她會後向記者表示，港投公司投資時都是視乎創投的板塊，近期她分別到訪上海及海南，關注當地高增長、高影響力的創新企業，尤其人工智能、生命科技、綠色能源等領域。她又說，投資組合不乏來自海南的企業，亦有很多項目由不同城市協作推動產業發展。

# 平保：去年已開始配置黃金 回報符預期

【香港商報訊】記者林德芬報道：中國平安(2318)去年綜合投資收益率6.3%，是近5年最高。就今年投資環境，中國平安聯席首席執行官郭曉濤昨於業績發布會上表示，今年市場仍會有非常多的不確定性，整個資本市場也會比較波動，但料整個資本市場整體向好，強調平安今年核心投資思路是「在不確定性中尋找確定性」。

「對於平安這樣一個長周期的耐心資本來講，投資最重要的就是要跟國家的經濟發展方向能夠全力一致。」他透露，黃金是集團整個資產配置的一個重要資產類別，平安從去年年初已開始積極配置了一定數量的黃金投資，在今天這樣一個環境下，黃金帶來的投資回報達到了預期的效果，未來將持續關注黃金走勢，把它放在整個投資資產類別的配置中作為策略資產之一。

對於去年第四季新業務價值增速放緩，中國平安首席財務官付欣指出，是受到監管預定利率下跌，客戶購買力在前三季度釋放，加上公司亦審慎調整一些假設，均影響當季新業務價值。不過，她指，今年開局以來，集團新業務的發展態勢非常好，呈現強勁勢頭，又指集團今年全年的新業務價值表現非常值得期待。

# 赤子城科技擬斥3億回購股份

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：赤子城科技(9911)昨日宣布，有意於未來兩年內在主板市場以場內交易方式回購公司股份，計劃動用金額約3億元。另外，赤子城科技高級副總裁宋朋亮表示，中東業務目前佔比約六成，但公司不在伊朗營運，業務集中在沙特阿拉伯與阿聯酋，緊張局勢對業務並無影響。

公告稱，董事會認為於現況下進行股份回購，可展示公司對自身業務展望及前景充滿信心，且最終會為公司帶來裨益及為股東創造價值。回購資金來源為公司可分配利潤及自有資金，現有財務資源足以支持股份回購，同時維持穩健的財務狀況。宋朋亮又透露，去年回購涉資約2.6億元，今年初至今已斥資逾1億元。

### 中東局勢不影響公司業務

對於派息，他表示，公司現金周轉良好，但公司業務持續發展，需要資金支持，派息方面會較為審慎，目前仍以回購為主導來回饋股東。

談到中東市場時，宋朋亮說：「今天(27日)凌晨還有好幾個同事飛往中東。整體上、各方面都沒什麼影響，因為我們不做伊朗市場。」他又講到，公司去年社交業務增長持續，拉美、歐洲與日本市場表現不錯，有關趨勢今年料將延續，這些市場的業務成效已經得到驗證。

### 關注歐洲與日本併購機會

併購方面，宋朋亮表示，公司持續尋找合適的收購目標，希望項目的業務切合公司照顧使用者情緒價值的核心理念，目前主要尋求歐洲和日本市場項目。現時公司現金流充裕，主要以自身資金來應付併購開支，公司對貸款態度比較審慎，未動用債務融資，並拒絕槓桿收購。他強調，公司將股權視作寶貴資源。



宋朋亮(右)表示，中東業務目前佔比約六成，但公司不在伊朗營運，緊張局勢對業務並無影響。記者 黃兆琦攝