

港豪宅價今年料升最多5%

世邦魏理仕：樓市正面情緒延續

【香港商報訊】記者林德芬報道：世邦魏理仕昨日發表《2026年第一季度香港房地產市場回顧》報告。報告指出，宏觀經濟復蘇、利率回落及政策支持，均有助提振投資情緒及市場穩定性，這種正面市場情緒延續至今年第一季，並預期豪宅價格今年最多可錄5%的升幅。



世邦魏理仕昨發表報告，預料本港豪宅價格今年最多可錄5%的升幅。

該行表示，去年成交金額超過1億元的豪宅交易達241宗，為近4年新高。今年第一季，豪宅交易價格及成交量繼續錄得升幅；當中，豪宅交易宗數按年急升115%。

推動租金按季上升0.9%，並已連續第15季錄得增長。

世邦魏理仕預料，2026全年核心區街舖租金料升5%至7%；主要購物商場升0%至5%。

高力：中環甲廈租金 年內料升5%

另外，物業顧問高力亦發表物業市場報告。報告認為，今年以來香港物業市場部分主要板塊開始出現穩定跡象，儘管外圍局勢仍不明朗，但貿易環境改善及利率回落正逐步重建市場信心。

按地區劃分，中環及金鐘甲級寫字樓租金按季升3.5%，顯示升級搬遷需求持續，而九龍東租金則按季下跌1.2%。高力預計，今年中環、金鐘寫字樓租金有望升約5%，非核心區寫字樓租金仍面對下行壓力。

商舖方面，首季一線街舖租金按年升1.6%，按季持平，租賃需求仍集中於地段優越、面積介乎1500至2000平方呎的舖位，金融機構及專門店仍屬活躍租戶。高力預計，受大型盛事及旅遊業復蘇支持，核心一線街舖租金全年有望上升最多5%，相信金融機構及以旅遊紀念品為主的零售商將持續擴充。

甲級寫字樓空置率降至16.8%

甲級寫字樓方面，第一季淨吸納量錄得37.5萬平方呎，連續第四季保持正數；過去四季累計淨吸納量達270萬平方呎。整體空置率按季下降0.4個百分點至16.8%，為自2015年第二季以來最大跌幅。整體租金按季上升1.6%，為自2018年第三季以來最強勁升幅。世邦魏理仕香港顧問服務首席營運官馮慧詩表示，展望未來兩季，隨着本地財富管理及保險行業持續擴張，租賃成交量有望較第一季進一步回升。整個甲級寫字樓全年租金料升1%至3%，其中大環區甲級寫字樓全年租金料升1%至3%。

核心區舖租今年料升5%以上

至於商舖，該行指出，市場基本面於今年第一季持續改善，1至2月合計訪港旅客人次按年上升18.4%，較去年第四季12.7%進一步加快。

核心零售區街舖空置率按季微升1個百分點至6.8%，為自2024年第一季度以來第二低水平。低空置率

本港甲級寫字樓空置率變化

地區	去年12月底	今年3月底
整體市場	17.2%	16.8%
大中環	11%	10%
灣仔、銅鑼灣	12.3%	11%
港島東	14.8%	14.7%
尖沙咀	19.3%	19.6%
九龍東	22.9%	23.6%

資料來源：世邦魏理仕

3科企招股熱鬧非常 群核科技截飛超購568倍



【香港商報訊】記者林德芬報道：新股市場熱鬧非常，昨有3家公司齊招股。截至昨晚6時，印刷電路板（PCB）龍頭股份、芯片巨頭英偉達（NVIDIA）供應商之一的勝宏科技（2476）首日招股開發售暫獲存展超購1.8倍，券商借出資金57.75億元；而昨日截止招股的「杭州六小龍」第一股群核科技（068）及長光辰芯（3277）存展分別超購568.8倍及394.3倍。

分布式儲能系統（DESS）解決方案提供商思聰新能（6656）昨午截止招股，市場消息透露，其已錄得1103倍超額認購，涉及4907億元，有20萬人認購。

另外，循18C特專公司上市規則申請上市的曦智科技，於港交所（388）上傳通過上市聆訊文件，意味著隨時可以招股。資料顯示，曦智科技計劃於本港主板上市，由中金公司及國泰海通擔任聯席保薦人。市傳集資額介乎3億至4億美元，目標月內掛牌。

至於「AI六小虎」之一的階躍星辰（StepFun）正折除其離岸註冊架構，為計劃中的香港首次公開招股（IPO）鋪平道路。

港交所向更多元資產方向邁進

【香港商報訊】記者鍾俠報道：港交所（388）市場主管余學勤昨出席在港舉行的格林治經濟論壇時表示，香港市場重奪全球領先地位，外界所稱的「香港回來了」並不足以形容現狀，香港市場不僅恢復，更在向更多元資產方向邁進。

余學勤指，港交所正在優化產品生態並拓展新資產類別。上月已啓動上市框架競爭力檢討，以吸引更多優質、創新及具全球競爭力的公司。港交所正推進固定收益及貨幣戰略，重點提升債券發行與流動性、擴大人民幣產品及建設市場基礎設施。同時依託旗下倫敦金屬交易所（LME）發展以中國為中心的大宗商品業務，為全球投資者提供進入區域商品生態的渠道。

交易所買賣產品成交額全球第三

余學勤亦指出，去年集團的交易所買賣產品市場成交額是全球第三高，未來會持續推出投資產品滿足投資者需求。

余學勤說：「我們會持續推出新產品，協助投資者在區內投資交易及管理風險，港交所現有的每月及每周股票期權組合，就是一個很好的例子，直至今年底，我們預期將有不少於30隻每周股票期權，以應付投資者需要。」

Lalamove 創投人購瑜意 12伙 涉資逾7300萬

【香港商報訊】記者林德芬報道：近期新盤銷情熾熱，當中不乏名人入市掃貨。上月開售的華懋旗下尖沙咀單幢新盤瑜意，獲電召貨車平台Lalamove創投人之一的鍾永良一連購入12個單位，涉資7353.6萬元，為該盤最大手買家。另外，如連同今次購入的12伙瑜意，鍾永良於不足兩年間，已斥近1.39億元掃入21伙住宅單位。

鍾永良一連購入12伙單位，該批單位分布在瑜意2樓及3樓，涵蓋11伙一房單位以及1伙兩房單位，

實用面積由274至435平方呎，售價介乎526.9萬至1045.5萬元不等，呎價18324至24034元，合共涉資7353.6萬元。

最貴一伙逾1045萬元

當中成交價最高為2樓L單位，實用面積435平方呎，屬兩房間隔，以1045.5萬元成交，呎價約24034元，買家姓名以鍾永良（CHUNG WING LEUNG ANDREW）作登記，即Lalamove創投人之一。上述

該批單位合共涉資7353.6萬元，以總實用面積逾3600平方呎計算，平均成交呎價逾2萬元。

上述該批單位合共涉資7353.6萬元，以總實用面積逾3600平方呎計算，平均成交呎價逾2萬元。

翻查資料顯示，鍾永良過往已不時入市投資。他於2024年9月至今年2月期間，曾大手購入跑馬地One Jardine's Lookout 9伙，涉資約6505萬元。若連同今次購入的12伙瑜意，即鍾永良於不足兩年間，斥近1.39億元掃入21伙住宅單位。

汕尾海豐

春茶採摘正當時 蓮花山茶香飄萬里

漫步茶壠間，滿眼都是春。近日，汕尾海豐縣6.07萬畝茶園迎來春茶採摘黃金時節，漫山遍野的茶園層層疊疊，青翠欲滴。清晨薄霧未散，三五成群搶抓時令的茶農們背着茶簍、穿梭茶壠之間，按照「一芽二葉」標準，指尖翻飛間，一顆顆鮮嫩茶芽紛紛入簍。國家地理標誌產品「海豐蓮花山茶」攜著「金黃湯、蜜栗香」獨特的品質，在青山雲霧間，奏響了一曲清新動人的春日茶歌。

海豐縣地處汕尾西部，屬於亞熱帶季風氣候，氣候溫暖，光照充足，雨水充沛，優越的生態環境使其具備發展茶產業的天然優勢。2020年，海豐蓮花山茶入選全國名特優新農產品。2021年，海豐蓮花山茶入選國家地理標誌保護產品。2025年3月，汕尾區域公用品牌「汕農領鮮」發布，進一步擦亮汕尾優質土特產金字招牌。

聚焦「百千萬工程」推動茶產業高質量發展

近年來，海豐縣高度重視茶產業發展，緊扣「百千萬工程」，以蓮花山省級現代農業產業園為依託，深耕茶產業這片沃土。茶園標準化建設穩步推進，與廣東省農科院、農業高校攜手聚力，讓傳統製茶技藝與現代科技相擁，自動化設備賦能產業升級；電商直播、展會推介拓寬銷路，讓深山好茶走出山海、香飄四方；茶旅融合新業態蓬勃生長，生態茶園變身網紅打卡地，茶家樂、民宿相映成趣，遊客踏青賞茶、體驗採摘，在茶香裏感受田園詩意，也為鄉村振興發展注入新活力。

蓮花山茶文脈悠長，晉代葛洪在此採藥植茶，稱「仙人茶」；清乾隆《海豐縣志》載其「產茶氣味最佳」。蓮花山茶歷經數百年傳承，形成條索緊實、灰綠起霜、金黃湯、蜜栗香的標誌性特質。

據了解，蓮花山春茶素有「一絕」之稱。歷經冬日涵養，茶樹芽葉細嫩、內含物質豐富。按照「一芽二葉」標準採摘的鮮葉，經過殺青、炒乾、理條、提香、分級等多道工序精製後，呈現「金黃湯、蜜栗香」獨特的品質。

做強品牌效應 茶旅融合賦能鄉村振興

春茶吐新綠，茶香飄滿園。日前，本報記者走進海豐縣蓮花山仁榮茶業生態茶園基地，海豐縣仁榮中學組織約70名高中生正開展以「體驗茶文化，感悟勞動美」為主題的社會實踐活動。在仁榮茶業負責人楊漢盛指導下，學生們深入茶園，親身體驗採茶、炒製等傳統工藝，在勞動中體會「粒粒皆辛苦」的真諦，感受家鄉特色產業的魅力。「以前只在電視上看過採茶，今天自己當了一回「茶農」，才知道一片茶葉要變成茶有多不容易。」學生代表說道。「看著自己採摘的茶葉經過殺青、揉捻、烘乾，最後變成乾茶，特別有成就感。」學生們紛紛表示，通過採摘和



仁榮中學「體驗茶文化，感悟勞動美」社會實踐活動。

參觀粵東首條蓮花山茶全自動生產線，直觀了解家鄉的茶文化和增強文化認同感。

「我們通常在春茶採摘期間，分2-3批次組織不同年級學生參與體驗這一特色實踐活動，讓學生加強對綠色生態的認識，樹立環境保護理念。企業將繼續支持教育公益事業，為青少年提供更多實踐平台，助力茶文化傳承和鄉村振興。仁榮茶業作為省級現代農業產業園實施主體，帶動300多戶農戶發展茶葉產業。茶園還引進了各種先進種養系統和製茶設備，讓茶產業向專業化、科技化、生態化轉型升級。前段時間，我們生產的茶葉通過了出口檢測標準，這也意味著，海豐蓮花山茶即將登上「世界舞台」。」楊漢盛介紹。

在海豐縣蓮花山茶業茶園，採茶工人陳阿姨告訴記者，「我是本地村民，每年採茶季，一天能摘幾十斤茶青，可以賺100多元（人民幣，下同）。在家門口的茶園幹活，方便照顧家裏又能掙到錢，心裏很高興也很踏實。」

「這段時間，春茶採摘進入高峰期，公司每天加工茶青量接近1萬斤，今年我們的春茶產量預計12噸，產值超600萬元。我們的春茶嚴格遵循「一芽二葉」標準，只採摘飽滿、鮮嫩的初展芽葉，這種芽葉營養足、香氣濃，是製作優質春茶的上乘原



海豐縣公平鎮西坑楊屋山茶園。

料。茶園全程採用生態種植模式，依託生物防治技術保障茶葉安全，現在採下的春茶，茶湯清澈透亮，口感鮮爽回甘，不管是做綠茶還是紅茶，都深受市場歡迎。茶園還可以吃客家擂成茶、住茶壠民宿等，節假日吸引了眾多遊客前來觀光、打卡。」廣東蓮山茶業有限公司董事長陳廣玉告訴記者。

在蓮山茶業茶園，記者看見一批幼兒園小朋友在老師們的帶領下「春遊」，孩子們歡快地走進層層茶壠，採摘鮮嫩的茶芽，並對現代化的炒茶機器和製茶的過程充滿了好奇，親手嘗試分散經過初步揉捻的茶葉，聞一下鮮茶的味道的感受春天的氣息。

據了解，每年採茶季，海豐縣很多茶企通過組織學生和小朋友走進茶園、體驗採茶製茶的過程，將課堂教育與社會實踐有機結合，為學生們上了一堂生動的勞動教育課和傳統文化課。這種「行走的課堂」模式，正成為新時代素質教育的重要載體。



幼兒園小朋友「春遊」參觀廣東蓮山茶業有限公司茶園。

此外，為做大做強茶葉主導產業，海豐縣公平鎮以「百千萬工程」為抓手，創新推行「鎮屬公司+企業+基地+農戶」發展模式，整合6個村產業資源，聯動五指嶂、雙疊石、雄鷹實業等龍頭茶企，打造「西坑萬畝茶園」示範基地。同時，聯合科研院所開展茶葉科技攻關，引入自動化製茶設備，推動產業提質增效；通過電商直播、參展推介等多元渠道，助力西坑茶「出山進城」。「我們將繼續與合作社、農戶合作，帶動周邊農戶致富。公司通過線上線下訂單、短視頻+直播的方式，能更加方便、高效地向消費者推廣海豐蓮花山茶。」汕尾市雄鷹實業有限公司總經理黃智雄說道。

綠色「小葉子」變成致富「金葉子」

據海豐縣農業農村局公開數據，該縣茶園面積約6.07萬畝，年產量約5250噸；培育省市級龍頭企業、合作社等32家，註冊茶葉品牌12個，形成以海城、公平、黃羌、平東、梅隴5鎮為核心的產業帶，建成蓮花山茶省級現代農業產業園，全鏈年產值約14.5億元。從生態種植到標準加工，從地標認證到品牌升級，古老茶鄉煥發新生。

如今，海豐縣頭茬「春茶」搶鮮上市，不僅為縣域經濟注入鮮活動能，更憑借「海豐蓮花山茶」國家地理標誌產品的金字招牌，在科技賦能與品牌引領下，讓翠綠的「小葉子」化作助農增收的「金葉子」，推動茶產業高質量發展，繪就鄉村振興的綠色新畫卷。

文圖：余麗齡 海豐縣融媒體中心