

中環表現最突出 尖沙咀顯著復蘇

Q1 四大核心區街舖空置率兩連跌

【香港商報訊】記者韓商報道：美聯工商舖資料研究部昨日發表「2026年首季香港主要購物區街舖空置及商戶分布調查報告」顯示，今年首季香港四大核心街舖商區，包括中環、尖沙咀、銅鑼灣及旺角，整體街舖空置率實現兩連跌，最新一季報11.1%。

四大核心區空置舖數目，由上季的881間減少到今年首季的814間。當中，中環及尖沙咀的空置率明顯改善。美聯集團行政總裁（住宅）暨美聯工商舖行政總裁馬泰陽認為，雖然現時核心區整體街舖空置率仍錄雙位數水平，但本港旅遊業改善，加上金融業興旺，帶動街舖租務需求回升，核心區舖市已逐步走出反覆整固階段，相信年內空置率有望進一步回落。

中環一線街舖空置率大幅回落

馬泰陽指，四大核心區中，中環表現最為突出，整體街舖空置率由去年第三季的15.2%回落至12.6%，下跌2.6個百分點，吉舖（空置舖位）數目減少38間，是各區之中改善幅度最大。

當中，中環一線街表現尤其值得關注，空置率由13.5%急降至8.5%，大跌5個百分點，跌幅冠絕核心區一線街道，反映金融業暢旺帶動區內人流及活動，各行各業搶先部署，紛紛進佔區內主要街道。中環二線街空置率亦於半年間下跌1.7個百分點，顯示中環復蘇並非單靠個別地段支撐，而是由核心街道逐步擴散至周邊街段。

尖沙咀受惠於海內外旅客重臨

尖沙咀是另一個顯著復蘇的區域。首季，尖沙咀街舖空置率由去年第三季的12.5%下跌至11.1%，減少1.4個百分點，吉舖數目減少21間，反映該區正穩步復蘇。作為傳統旅遊核心區，尖沙咀持續受惠於內地及海外旅客重臨，而鐘表珠寶等高增值零售行業擴張，亦對區內租務需求帶來正面支持。

馬泰陽認為，中環一直是本港最核心的金融樞紐，尖沙咀則兼具旅遊、零售及商業功能，當兩區空置率同時錄得明顯改善，顯示金融機構、專業服務企業、旅客消費及零售需求正在同步回升，為本港經濟重新注入增長動力。

差估署：首季私樓落成量創近7年新低

【香港商報訊】記者鍾俠報道：差估署最新《香港物業報告每月補編》顯示，3月私樓落成量404伙，按月減少664伙或62.17%；首季落成量1564伙，按年減少3922伙或71.49%，亦為2019年以來，創近7年新低，佔全年預測落成量16975伙的約9.21%。若果比較差估署預測，首季落成量只有不足一成，遠低於進度。

3月落成的單位主要來自細單位。當中實用面積少於431平方呎的A類單位涉389伙，佔整體落成量約96%；實用面積431至752平方呎的B類單位涉12伙，

港置：4月住宅註冊量額按月齊升14%

【香港商報訊】記者鍾俠報道：香港置業研究部董事王品弟昨表示，據香港置業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，4月住宅物業（包括一手私宅、二手私宅及二手公營房屋）錄7729宗註冊，較3月的6763宗增加約14.3%；涉及註冊金額錄約648.67億元，較3月約566.87億元增加約14.4%；註冊量額同創24個月（即2年）新高。

若以金額劃分，4月住宅物業（包括一手私宅、二手私宅及二手公營房屋）註冊量按月表現，當中逾500萬



馬泰陽（左）認為，核心區舖市已逐步走出反覆整固階段，相信年內空置率有望進一步回落。記者 韓商攝

吸納舖位動力來自四大行業

美聯工商舖董事江靜明指，其他兩個核心區方面，銅鑼灣空置率則由去年第三季錄得的13.2%微跌至12.7%，下跌0.5個百分點，吉舖數減少7間，整體表現靠穩。至於旺角空置率亦企穩於9.9%水平，期內吉舖數目輕微減少1間，未出現明顯跌幅，空置率則為四核心區中最低，展現出強大韌性。

江靜明認為，四核心區街舖空置率下跌，就數據看來，其動力主要是來自以下四大行業：（一）餐飲業：今年第一季錄得顯著回升，四核心區餐廳及外賣店商戶數目由2025年第三季的1971間增至2006間，淨增加35間，終止自2024年第一季高峰後的持續下跌趨勢，反映在旅客回流、商務活動增加及本地消費氣氛改善下，餐飲業已重新成為核心區吸納舖位的重要動力；（二）夾公仔店：四核心區「夾公仔店」數目錄得三連升，最新錄得68間，半年內淨增加10間，升幅逾17%；（三）禮品/精品/紀念品店：在四

| 行業 | 2025年第三季 | 2026年首季 | 增加數目 |
|---------------|----------|---------|------|
| 餐廳及外賣 | 1971 | 2006 | ▲35 |
| 夾公仔 | 58 | 68 | ▲10 |
| 禮品/精品/紀念品 | 45 | 54 | ▲9 |
| 鐘表/珠寶首飾/名貴裝飾物 | 355 | 362 | ▲7 |

資料來源：美聯工商舖資料研究部

核心區的數目同樣錄得三連升，主要是受旅遊業帶動，最新錄得54間，半年內淨增加9間，升幅高達兩成；（四）鐘表/珠寶首飾/名貴裝飾物店：四核心區共有362間鐘表/珠寶首飾/名貴裝飾物店，半年內淨增加7間，不但止跌回升，而且升幅亦接近兩成，反映高端消費在個別核心區具支撐力。

恒生投資料美聯儲今年減息兩次

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：美伊戰事引發市場預期美國再次減息的時間由今年延至明年。然而，恒生投資管理投資總監蘇浩程昨日仍然認為，假若中東衝突趨向緩和，美國今年仍有望再減息兩次，預料較有機會於今年第四季發生；又認為即使金融市場短期波動，惟一旦出現增長放緩，反而為美聯儲提供採取寬鬆政策的條件。

蘇浩程認為，短期而言，美股表現仍以數據為主導，預期短期的波動性更趨頻密；隨著美股盈利預期向上修正12%，市場對美股表現的預測，將由過往按估值擴張，改為以盈利表現為標準。

至於亞洲資產，蘇浩程稱，可由「低配」改為「中性」，另外黃金配置則建議維持5%至10%，而對港股則維持「中性」觀點。恒生投資管理董事兼行政總裁黃勁峯則認為，受到利率走勢、宏觀不確定性及市場波動影響，香港投資者對高息與現金資產的需求上升。

推兩隻備兌認購期權主動型ETF

另外，恒生投資推出兩隻備兌認購期權主動型ETF，分別為恒生國指備兌認購期權主動型ETF

美的發可換股零息債 淨籌逾171億元

【香港商報訊】記者韓商報道：美的集團（300）昨日公布，發行兩筆港元零息有擔保可換股債券，發行規模合共172.48億元。兩筆可換股債券規模都是86.24億元。兩筆債券將分別於2027年及2033年到期。債券擬將於維也納證券交易所運營的Vienna MTF上市，摩根士丹利、高盛、花旗及美銀證券擔任聯席全球協調人、聯席帳簿管理人及聯席牽頭經辦人，中金公司則擔任聯席帳簿管理人。

2027年債券可轉換為約8907.3萬股H股，相當於現有已發行H股數目約13.7%及現有已發行股份數目約1.2%，亦相當於經擴大後已發行H股約12%。2027年債券轉換價每股H股96.82元，較前日收市價溢價約10.4%。

至於2033年債券可轉換為約7449.9萬股H股，相當於本公告日期的現有已發行H股數目約11.4%及現有已發行股份數目約1.0%，亦相當於經擴大後已發行H股約10.3%，轉換價每股H股115.76元，較前日收市價溢價約32%。

發債集資淨額預料約171.74億元，約60%用於國際擴張及提升海外流動性，餘下用於一般企業用途。



美的集團昨公布，發行兩筆港元零息有擔保可換股債券，發行規模合共172.48億元。美的的官網截圖

佔整體落成量約3%；實用面積1722平方呎或以上的E類單位涉3伙，佔整體落成量約1%。

首季落成量新界區佔逾八成

若以地區劃分，上月落成的項目分別來自港島區及新界區，當中新界區涉及243伙，累積首季區內有1305伙落成，佔整體比例逾八成；而港島區上月落成量則有161伙，首季累積254伙，佔整體落成量16%，而九龍區至今則只有5伙落成。

至1000萬元住宅物業錄最多註冊個案，達3408宗，較3月的2740宗增加約24.4%，升幅亦最顯著，其中動力來自新盤註冊所帶動；4月逾500萬至1000萬元一手私宅註冊個案達1522宗，較3月的833宗大增約82.7%，而當中較多個案的新盤包括將軍澳日出康城海堤灣、紅磡MIDTOWN SOUTH、尖沙咀瓊意等。

而逾1000萬元住宅物業錄1386宗註冊，較3月的1236宗增加約12.1%；500萬元或以下住宅物業則錄2935宗註冊，較3月的2787宗增加約5.3%。

債權轉讓通知書

範錫標：2026年4月20日，重慶市農產品小額貸款有限責任公司、重慶供銷控股（集團）有限公司簽訂《抵債協議》，轉讓方已將其享有的前述生效法律文書項下全部剩餘債權依法轉讓給受讓方用於抵償債務，與主債權相關的保證擔保、抵押擔保、質押擔保等一切擔保權益均隨主債權的轉讓而一并轉讓予受讓方。重慶市農產品小額貸款有限責任公司對主債權人重慶市農產品開發集團有限公司基於（2019）閩02民初341號《民事判決書》享有經司法確認的債權。截至本通知發出之日，該債權經法院強制執行程序已實現部分清償，截至2025年9月30日，剩餘未獲清償的債權本金及利息等共計27759927.16元（人民幣貳仟柒佰柒拾伍萬玖仟玖佰貳拾柒元壹角陸分，該金額為轉讓方自行計算，最終以執行法院認定的剩餘債權金額為準）及附屬權利全部轉讓給重慶供銷控股（集團）有限公司。重慶供銷控股（集團）有限公司同意受讓重慶市農產品小額貸款有限責任公司的全部債權。現重慶市農產品小額貸款有限責任公司已將上述債權全部轉讓重慶供銷控股（集團）有限公司所有，我特此通知該債權轉讓的事實。特此通知！

通知人：重慶市農產品小額貸款有限責任公司
2026年5月6日

鴨洲海怡半島屋邨二期及4期 高柱燈供應、維修及更換工程

現誠邀信譽良好，經驗豐富之工程公司，承接海怡半島二期及4期高柱燈，供應、維修及更換工程。

有意承投上述工程之公司，請由即日起至2026年5月19日（星期二）於辦公時間內（星期一至五上午九時正至下午五時四十五分及星期六上午九時正至下午十二時四十五分）到位於海怡半島第三十三A座地下管業處索取標書，並於2026年5月12日（星期二）下午二時三十分於海怡半島第三十三A座地下管業處進行現場視察。投標書必須在2026年5月19日（星期二）中午十二時正前，交回紅磡德輔道中十八號海濱廣場第一座二十樓和記物業管理有限公司投標箱。

- 備註：(1) 往取標書者必須攜同公司名片，印章/授權書及商業登記証副本。
(2) 參與投標之公司，必須將標書連同公司背景及有關資料一併交回。
(3) 標書內容及有關文件，中標與否，概不退還。
(4) 參與投標之公司，必須擁有最少5年相關工程經驗，曾承接每年15萬元或以上之保養合約。
(5) 查詢請致電2518 0668海怡半島管業處。
(6) 標書編號為 T-HK-SHEM-26-00038。
- 海怡半島管理有限公司
物業管理公司牌照號碼：C-427216

香港特別行政區 高等法院 原訟法庭 高院雜項案件編號2025年第1513宗

原告人：南洋商業銀行有限公司
第一被告人：佳邦科技有限公司
第二被告人：已故王嫻嫻的遺產代理人
第三被告人：蔡輝煌
第四被告人：楊麗鴻

致：(1)上述第二被告人其地址為香港英皇道275號南天大廈12樓B室（“該物業”）及(2)所有在王嫻嫻的遺產中有權益的人士。

敬啟者：鑑於原告人南洋商業銀行有限公司（“原告人”）向佳邦科技有限公司（“該公司”）不獲授予貸款，王嫻嫻女士（“王女士”）及蔡輝煌先生（“蔡先生”）作為該物業的按揭人及該公司作為借貸款人於2017年9月27日向原告人出具一份按揭契據（土地註冊處摘要號碼17101602540041）（“該契據”），而在該契據中王女士及蔡先生同意將該物業抵押予原告人作為償還相關貸款的保證。及後，王女士於2021年10月11日身故，而在王女士的遺產中有權益的人士至今仍未從香港法院取得王女士的遺產授予承辦及處理相關遺產事宜。

現通知上述第二被告人及所有在王女士的遺產中有權益的人士，原告人已針對上述第一、第二、第三及第四被告人開展高等法院原訟法庭高院雜項案件編號2025年第1513宗的案件（“該案件”），其中要求上述第一、第二及第三被告人按該契據擔保相關款項及收回該物業。若王女士的近親或其家屬或相關人士願意在該案件中代表王女士，煩請該（等）人士在本通告日期起計28天內聯絡原告人的代表律師蔣尚義律師，原告人將根據高等法院規則第15號命令第6A條向法院申請委任該（等）人士在該案件中代表王女士。如在上述通告日期起計28天內沒有收到相關回覆，原告人將在不另行通知下尋求法定代表律師的協助，以取得法庭的命令委任法定代表律師在該案件中代表王女士。

日期：2026年5月8日
原告人的代表律師：蔣尚義律師
地址：香港金鐘道89號力寶中心第2座2602-3室
電話號碼：2869 9699
檔案編號：SCW/AC(I)/N44452/25 (LIT)

（3519）及恒生科技備兌認購期權主動型ETF（3589），兩隻ETF將於今日（8日）掛牌。

其中，恒生國指備兌認購期權主動型ETF的首次發行價為9.6元，每手交易數量為100個基金單位，入場門檻960元。至於恒生科技備兌認購期權主動型ETF的首次發行價為8.6元，每手交易數量同為100個基金單位，入場門檻860元。兩隻ETF每年的總管理費最高為0.7%（僅就上市類別而言），全年經常性開支比率為每年1.1%，目標提供每月派息。



蘇浩程（右）表示，美國較大機會於第四季減息。記者 鄭偉軒攝

《公司條例》(第622章) MSM INTL SHIP ASSET GROUP LIMITED (“本公司”) 股本減少公告

依據第218條規定發出公告：
1. 該項特別決議的日期為2026年05月08日，通過批准本公司股本由40,000,000港元減至1萬港元，減少39,990,000港元，並註銷39,990,000股已行過股。
2. 根據《公司條例》(第622章)第206及216(1)條的規定，有關該等股本削減的特別決議及債權人陳述書的副本，可於辦公時間內在香港九龍旺角花園街2-16號好萊商業中心27樓18室本公司註冊辦事處查閱，直至特別決議日期後的第五個星期結束為止。
3. 任何沒有同意或沒有表決贊成本特別決議案的本公司成員或任何本公司的債權人，可在本特別決議日期後的五個星期內，根據《公司條例》第220條向原訟法庭提出申請，要求撤銷本特別決議案。
日期：2026年05月08日 MOREADA LEILA 董事

HCCW 300/2026 表格6 關於呈請的公 香港特別行政區 高等法院 原訟法庭 公司清盤案件2026年第300宗

有關浩泰營造有限公司(HAO TAI CONTRACTOR LIMITED) 及 有關香港法院第32章《公司(清盤及重組條文)條例》
一項要求香港高等法院將上述公司的清盤呈請，已於2026年4月23日，由香港按揭證券有限公司(THE HONG KONG MORTGAGE CORPORATION LIMITED)，其註冊辦事處地址位於香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場65樓向法院提出，特此通知。該項呈請將於2026年7月15日（星期三）上午10時00分在法庭進行聆訊；該公司的任何債權人或分擔人，如欲支持或反對該項呈請作出命令，可於聆訊時親自出席或由該目的而獲聘代表他的大律師出席。該公司的任何債權人或分擔人，如欲獲得該呈請書的文本，在繳付該文的規定收費後，會獲得下述簽署人提供該文本。
日期：2026年5月8日
德恒律師事務所(香港)有限法律責任合夥 呈請人代表律師 香港中環皇后大道中15號置地廣場公署大樓35樓3507室 檔案編號：LIT/CKM/CHL/DJL/25/21 電話：3615 9519 傳真：3622 3499
註：任何擬在該項呈請聆訊中出庭的人，必須將有關其擬出庭的意向的書面通知，送達或以郵遞方式送交上述簽署人。該通知書必須註明該人的姓名及地址，或如屬商號，則必須註明其名稱及地址，且必須由該人或該商號，或該人或該商號的律師(如有的話)簽署，該通知書亦必須以足夠時間送達或(如寄出)以郵遞送交，以在不遲於2026年7月14日下午六時前送達上述簽署人。