

港島甲廈空置率持續回落

寫字樓租賃市場踏入交投平穩期

【香港商報訊】記者林德芬報道：本港寫字樓租賃市場踏入交投平穩期。中原（工商舖）最新數據顯示，5月份錄得商廈租賃成交錄得約518宗，按月微跌約0.58%。甲廈空置率持續下跌，港島區5月整體甲廈空置率錄得11.27%，按月改善0.13個百分點，按年更顯著回落2.32個百分點，核心商區樓宇去庫存進度理想。

商廈後市將價量趨穩

中原（工商舖）寫字樓部董事陳雁樓表示，根據公司最新資料，5月份商廈市場錄得約518宗租賃成交，按月及按年窄幅上落，按月及按年跌0.58%及11.3%；涉及租用樓面面積約137萬平方呎，按月及按年分別下跌約7.66%及21.78%，整體租賃需求仍處於溫和修復階段。

陳雁樓分析指出，5月份商廈租賃表現平穩，預計可為第二、三季交投注入強心針，加上將會有更多經濟利好因素浮現，港島甲廈率先反彈，空置率持續回落，料6月份商廈租賃將整體造好，後市將呈現價量趨穩局面。

分區空置數據方面，5月份港島整體甲廈空置率錄得11.27%，按年大幅回落2.32個百分點，當中以核心商業區金鐘區表現最為亮眼，最新空置率錄得4.45%，創下自2019年8月以來、近7年新低，按月回落1.61個百分點，按年更大幅改善3.61個百分點。銅鑼灣及中環空置率錄得7.75%及10.87%，按月分別微升0.69個百分點及微跌0.09個百分點，較去年同期顯著改善0.31個百分點及3.24個百分點；至於九龍區方面，5月份整體甲廈空置率錄得15.98%，按月微升0.28個百分點，按年則改善0.6個百分點。

反觀九龍區，5月整體甲廈空置率15.98%，按月微升0.28個百分點，按年改善0.6個百分點，修復步伐

慢於港島。具體分區來看，尖沙咀空置率6.69%，按月輕微回升0.26個百分點，較去年同期改善1.11個百分點；東九龍去庫存壓力仍存，觀塘、九龍灣空置率分別高達17.53%及26.29%，按月、按年均出現不同程度升幅，非核心商區商廈去化進度遲緩。

租賃成交亮點方面，月內矚目個案為八達通控股續租九龍灣宏泰道23號Manhattan Place 45至46樓全層，總樓面面積約42360平方呎，每月租金約105.9萬元，平均呎租25元，成為東九龍大型全層續租重磅成交。

陳雁樓補充，受地緣政治及油價波動影響，部分企業短期內因營運成本受壓而暫緩承租部署，但隨著目前商廈租金已調整至相當合理程度，因而持續吸引實力跨國企業及本地財團進行優質搬遷或自用。

IPO暢旺帶動商廈租賃回升

另外，本港IPO市場發展蓬勃，成為帶動寫字樓需



港島區5月整體甲廈空置率錄得11.27%，按年顯著回落2.32個百分點。

資料相片

港島區甲廈空置率			
	2026/05	2025/05	跌幅(百分點)
整體	11.27%	13.59%	2.32
金鐘	4.45%	8.06%	3.61
中環	10.87%	14.11%	3.24
銅鑼灣	7.75%	8.06%	0.31

求回升的重要動力。根據港交所（388）最新數據，今年首5個月共有逾約60家新上市公司，集資額按年升1.11倍至1668億元。大批新股上市企業、相關金融服務機構進駐核心商圈，帶動核心地段優質辦公空間需求升溫，預計後續將進一步拉低核心區甲廈空置率，帶動整體商廈租賃市場穩步回升。

豪宅成交搶佔市場焦點

【香港商報訊】記者林德芬報道：近日豪宅交投持續活躍，不少成交個案的成交價及呎價創出項目新高。過去周末，適逢端午節假期，在欠缺矚目新盤下，豪宅成交搶佔市場焦點。其中，中環雅盈峰昨日以招標形式沽出1伙四房雙套連工作間及私人平台戶型，成交價逾1.09億元，呎價6.8萬元，呎價及成交價均破項目紀錄。

雅盈峰成交價及呎價齊破頂

由盈科大衍地產（432）及資本策略地產（497）發展的中環雅盈峰至今已累售90伙，總成交金額近29億元。今次成交單位為25樓A單位，實用面積為

1608平方呎，外連78平方呎私人平台，成交價逾1.09億元，呎價6.8萬元，成交價及呎價雙破頂，創該項目的紀錄。

盈大地產銷售及市務總監陳惠慈表示，是次買家充分認同中半山作為香港傳統頂級豪宅區的稀缺價值，買家看中的不只是物業，更是地段的稀缺性、景觀的獨特性，以及項目臨近現樓，可讓買家盡快享受地段帶來的生活及資產雙重價值。

另外，新世界旗下九龍塘豪宅項目激蘊也沽出地下G3室花園特色戶，面積467平方呎，採2房1套設計，附連291平方呎花園，成交價1794.6萬元，呎價38428元，呎價創同類單位新高。激蘊推出後約兩周

累售59伙，套現近27億元，而招標售出的低密度大宅平均成交價逾5600萬元，呎價近4萬元。同時，新世界拍遠東發展的啟德柏蔚森系列亦連錄成交，單日也沽出5伙，合共套現3820.4萬元。

二手交投持續放緩

由於資金持續向流一手市場，加上端午長假期兼世界盃效應，二手交投持續放緩，惟成交表現仍優於上周，四大代理的十大屋苑成交宗數普遍按周上升。其中，中原地產十大屋苑本於過去周末錄得5宗成交，較上周末3宗升66.7%，端午節3天假期錄10宗成交。

從實驗室到生產線 助力創新種子破土成林

郵儲銀行暢通科技成果轉化路徑

新能源、半導體、芯片檢測、高端電氣設備等產業領域科技含量高、創新迭代快，既是形成新質生產力的關鍵力量，也是實現科技自立自強的戰略支撐。這些產業發展過程中容易面臨研發投入高、成果轉化難的現實困境，亟需融資支持。郵儲銀行認真貫徹落實科技金融大文章決策部署，跳出傳統信貸框架，聚焦企業技術價值與發展潛力，通過科創信用貸、「技術流」評價體系、投融資顧問服務、知識產權質押貸款等拳頭產品及工具，打通科技成果轉化的「最後一公里」，助力創新種子破土成林。

科創信用貸賦能：築牢鋰電池回收閉環

近年來，新能源汽車產業高速發展、產業鏈影響力持續攀升。與此同時，動力電池批量進入退役周期，鋰電池回收及利用成為實現新能源產業鏈閉環的關鍵領域，也是踐行綠色低碳發展的必答题。

武漢瑞科美新能源有限責任公司，是一家專注新能源汽車廢舊動力蓄電池回收及梯次利用的國家級專精特新「小巨人」企業。郵儲銀行武漢江夏區支行在現場走訪時，發現該企業現處於產能擴張爬坡期，但由於原材料出現周期性漲價，急需流動資金周轉。通過進一步與企業深入交流，江夏區支行了解到該企業技術團隊成員出自知名高校，具有很強的科技研發能力，自主打造的退役動力電池綜合回收處理體系已獲得多輪股權融資支持，市場前景可期。江夏區支行從團隊、技術、資金等方面綜合考量企業成長性，最終為該企業發放2000萬元（人民幣，下同）科創信用貸款，為企業擴產經營保駕護航。

金融活水為企業擴產穩住了底氣，更按下了科技成果產業化的加速鍵，讓企業迎來產能釋放、多點開花的新階段。

貸投合力：支持基板材料研發

新型顯示及半導體產業是支撐數字經濟發展的「核心底座」，關係到電子信息、智能製造、新能源等多個科技領域的發展根基。

在安徽，一家專注新型顯示及半導體領域核心材料研發的國家級專精特新「小巨人」企業處於高速成長期，因缺少資金採購設備，使得半導體材料研發項目進程受阻。郵儲銀行安徽省分行獲悉企業困境後，聯合實地走訪，從專利布局、技術實力、經營能力等維度研判企業，為企業提供2500萬元「先放款、後抵押」的設備購置貸款；同時，配套認股安排投融資顧問服務，通過貸款投放與投資撮



合雙管齊下，順利推動項目開展。

「貸款+投資撮合」雙重金融賦能，讓企業卸下融資包袱，心無旁騖搞研發、擴產能，加快技術成果進一步產業化。

「技術流」研判：引領芯片檢測進階

芯片檢測作為集成電路產業的「質檢關口」，是保障芯片性能、提升產品可靠性的核心環節，更是突破高端芯片技術壁壘、實現產業自主可控的重要支撐。

一家上海半導體芯片檢測領域的國家級專精特新「小巨人」企業，坐擁國內「全產業鏈+先進製程」雙重技術優勢。郵儲銀行上海松江區支行在營銷走訪中，獲悉企業因受研發周期影響，出現階段性經營虧損，按傳統信貸評價邏輯難以獲得融資。上海分行科技金融事業部迅速組建專項小組展開實地調研，依據企業核心技術優勢、數億訂單收益潛力、國企基金投資背書等信息，採用「技術流」評價體系，為企業定制5000萬元「流動資金貸款+銀行承兌匯票+信用證」的授信方案。

金融服務為科創成果轉化架起橋樑，暢通研發攻



堅到產能擴產的過渡環節，賦能硬核技術優勢轉化為產業發展動能。

知產質押破局：激活電氣設備發展

高端電氣設備產業是支撐新型基礎設施建設、推動製造業升級的重要力量，其技術成果轉化關係到基建質量與智能製造發展水平。

陝西一家長期深耕電氣設備安裝、智能電氣配套的輕資產科技企業，憑借核心實用新型專利承接了多個基建項目。郵儲銀行陝西自貿試驗區支行日常走訪園區時，了解到由於行業墊資多、質保周期長，企業為維持正常現金流，不敢加大研發投入，技術成果難以轉化。針對企業發展瓶頸，陝西自貿試驗區支行基於「知產授信」視角，從專利含金量、技術實用性、經營穩定性等方面評估企業發展前景，最終成功為企業發放400萬元知識產權質押貸款，並協助企業向當地政府部門申請知識產權貼息資金。

技術專利「變現」成研發資金，盤活了企業無形資產，促進技術成果持續迭代轉化。

每一項技術的突破，凝聚着科技企業的堅守；每

更多內地硬科企來港上市

陳茂波：對港的信任

【香港商報訊】記者鍾俠報道：財政司司長陳茂波表示，對內地科企而言，香港是通往世界的門戶；對國際資本而言，香港則是理解中國創科的最佳窗口。當越來越多硬科技企業選擇在香港進行首次公開招股或第二上市，企業亦能在香港監管框架與市場紀律中，錘煉出更強的國際競爭力。相關互動正是香港作為「超級聯繫人」及「超級增值人」的作用。

陳茂波昨天在網誌表示，他日前到上海和南京，出席陸家嘴論壇並與前沿科企代表座談交流，走訪多家企業，涵蓋人工智能、半導體、生物科技和低空經濟等。他認為內地科技企業不少選擇以香港為國際化發展的策略適應地，是對香港國際投資者網絡及國際化平台的信任，亦是對香港作為「中國科技創新與全球資本」連接點的認可。

陳茂波說，香港是粵港澳大灣區的中心城市之一，隨着大灣區與長三角在「十五五」時期進一步的區域協調發展，香港正成為這兩個快速增長區域的國際化支撐點。從上市集資、貿易融資到財資中心；從知識產權保護、貿易到國際人才配置，香港的專業服務體系與監管機構對科創企業的深刻認識，讓他們更好「被理解」、「被認識」、「被欣賞」。

陳茂波提及，本港在6月15日啟動香港首份五年規劃公眾諮詢，配合國家「十五五」規劃定位：鞏固提升國際金融、貿易及航運中心，以及建設國際創科中心，並打造高端人才集聚高地等。香港亦將以「金融+」賦能實體經濟，以「AI+」推動產業升級。

今率團出席夏季達沃斯

此外，陳茂波22日下午將會率領一個30多人的代表團，出席由世界經濟論壇於23日至25日在大連舉辦的2026年新領軍者年會（又稱夏季達沃斯論壇）。代表團成員包括引進重點企業辦公室（引進辦）、投推署、港投公司、香港科技園公司、數碼港、港深創新及科技園的高層管理人員，以及香港培育或從海外引進來，從事AI、生物醫藥科技、新能源科技，以及先進製造等多個領域的創科企業負責人。香港交易所等機構也會派員參加年會。出席年會期間，陳茂波會參加多場主題會議，並發表演講和參與討論。代表團一行也會出席多場商務交流和企業對接活動。

新領軍者年會匯聚來自政府、商界、智庫和學術界的領袖，以及國際組織的代表。今年年會以「規模化創新」為主題，共有來自90多個國家和地區的1700多名嘉賓，圍繞全球貿易和產業格局變化、中國經濟發展、技術產出與經濟效益、普惠增長、能源與氣候轉型等議題聚焦討論，為世界經濟復興與增長貢獻智慧。

