

內地品牌來港開店熱潮持續升溫 香港商舖6月租賃創近兩年新高

港商觀察

【香港商報訊】內地品牌大舉南下香港的熱潮持續升溫，為本地零售及餐飲市場注入新活力，更直接提振商舖租賃需求。中原（工商舖）昨天公布的最新統計顯示，6月份商舖租賃市場錄得約365宗成交，按月增加約15.87%，創2024年4月以來新高；儘管成交金額按月回落約16.97%至約3083萬元，呈現「量升價跌」態勢，但整體交投回暖已清晰反映市場信心正在逐步恢復。

香港商報記者 蘇尚

京東MALL香港首店落戶灣仔

京東MALL香港首店於上月在灣仔灣景中心大廈正式開幕，成為近期內地電商巨頭進軍香港實體零售的標誌性事件。開業初期便吸引大批市民排隊輪候，店內主打家電、數碼、家居等品類，結合港採銷模式，引入本地及內地優質貨品。據了解，京東計劃未來三年在港開設6至8間京東MALL，並攜手超過1000個頭部品牌，布局超過200個線下門店，預計帶動逾萬人就業。

京東MALL的進駐並非個別個案。繼阿里巴巴旗下淘寶在尖沙咀開設實體家具體驗店後，多個內地餐飲及零售品牌加速布局香港。茶飲品牌如喜茶（Heytea）、一點點等相繼在旺角、銅鑼灣等核心地段落戶；火鍋及中式餐飲如太二酸菜魚、遇見小面、和府撈麵、八合里牛肉火鍋等亦紛紛開業，部分品牌在沙田、將軍澳等地形成「小深圳」效應，午市時段往往大排長龍，吸引大批本地食客及遊客。

核心區街舖空置率持續改善

中原（工商舖）商舖租賃部人士指出，內地品牌的積極進駐是6月租務成交量上升的主要推動力。核心區如銅鑼灣、尖沙咀、旺角及中環的街舖空置率持續改善，四大核心區高街舖空置率已降至近年低位。內地租戶願意支付具競爭力的租金，加上旅遊復蘇帶動人流，市場生態正逐步重塑。

近期多宗矚目個案印證這一趨勢。內地茶飲品牌一點點承租尖沙咀金馬倫道舖位，月租約11萬元；無人機品牌大疆創新則在銅鑼灣羅素街以高達40萬元月租承租舖位，較前租客明顯提升。服裝品牌如海瀾之家、UR等亦在中環、尖沙咀等旺區開設旗艦店，填補空置舖位。這些交易顯示，儘管整體租金仍處於調整期，但優質舖位的需求穩健，部分熱門位置議價空間甚至有所縮小。

香港成內企「走出去」首選平台

業界分析，內地品牌來港熱潮背後有多重因素。首先，香港舖租自高峰期大幅回落五至六成，為品牌提供低成本試水溫的機會。以銅鑼灣及尖沙咀為例，部分街舖呎租較2022年下跌超過一半，吸引平價至中高端品牌進駐。其次，香港作為國際化平台及「超級聯繫人」，憑藉高度開放的營商環境、完善法律體系及大灣區地緣優勢，有助內地企業測試市場反應、提升全球知名度。京東、淘寶等電商巨頭更視香港為大灣區及海外拓展的前沿基地。

此外，訪港旅客數字回升及本地消費氛圍改善，亦為新品牌提供有力支持。國慶及雙11等節日效應進一步刺激需求，中原數據顯示10月租務成交及金額均有顯著增長。內地品牌憑藉強大供應鏈優勢、親民價格及創新營銷手法（如低價套餐、沉浸式體驗



京東MALL灣仔旗艦店上月正式開幕。

商舖近月租賃成交宗數	
2026年6月	365宗
2026年5月	315宗
按月變化	+15.87%
2025年6月	357宗
按年變化	+2.24%
資料來源：中原（工商舖）及市場資訊	

區），迅速吸引年輕消費者及遊客，與本地品牌形成良性競爭格局，共同推動零售市場多元化發展。

然而，挑戰依然存在。香港零售市場仍受消費外流等因素影響，部分傳統租戶面臨經營壓力。業主在吸引內地品牌時亦需平衡租約彈性，多以「3+1」或「3+2」年期為主，避免過度鎖定租金增長空間。分析預期，隨著更多內地零售、餐飲及生活方式品牌進駐，核心區街舖空置率有望繼續回落，租金有望在下半年逐步企穩回升。

概言之，內地品牌來港熱潮不僅為香港商舖租賃市場帶來新動力，更正在重塑本地零售版圖。從京東MALL的開幕，到各類餐飲品牌的遍地開花，這股南下浪潮正成為提振本地經濟、促進兩地融合的重要力量。

十大屋苑周末成交倍增 創6周新高



天璽·天位於啟德核心區，更鄰近港鐵站。

【香港商報訊】記者蘇尚報道：日前元朗區全新大型新盤推售，市場反應旺熱，刺激整體樓市購買力，連帶二手交投亦見重新向上之勢。根據香港置業分行

統計，上周六日兩天計（18日至19日）錄得約6宗成交，較上周末的3宗增加3宗或1倍，並創6周新高。

香港置業研究部董事王品弟表示，元朗矚目紅盤以貼市價開賣，首日開售瞬間全數沽清，帶旺整體樓市氣氛，亦令各區二手購買力有所「解凍」。不過，由於不少二手筭盤已被陸續消化，因此雖然二手交投本周有所回升，但暫時難見明顯突破，料短期於現水平靠穩。

王品弟預期，一手熱銷足證本港樓市旺熱程度不減，相信隨著新盤魚貫登場，有望進一步激活整體市場氣氛，配合影響樓市的外圍不明朗因素撥雲見日後，有望令二手樓市出現更明確方向，估計屆時二手交投價量均有望雙雙再踏升軌。

根據香港置業旗下分行統計，港島、九龍及新界

十大指標二手藍籌屋苑周六日兩天計（18日至19日）錄得約6宗成交，按周增加1倍至6周高位。在十大指標屋苑當中，沙田第一城錄得2宗成交表現較佳；其次西九四小龍、美孚新邨、將軍澳中心及維景灣畔分別各錄得1宗成交；其餘5個屋苑則未錄得成交。

天璽·天周末沽8伙套現近2億

新盤方面，新地（016）啟德天璽·天第2期，昨日再錄得2宗標售成交，周末兩日合共售出8伙，套現逾1.62億元。當中成交金額最高為第1座18樓A1單位，4房1套及工作間隔層，實用面積908平方呎，成交金額3458.8萬元，呎價38093元；而呎價最高則為第2座25樓A2單位，2房間隔，實用面積446平方呎，成交金額1818.5萬元，呎價40774元。

歌禮布局 GLP-1R/GIPR 口服複方 臨床前資料帶來新看點

市場慧眼

近期，創新藥板塊持續活躍，減重藥仍是市場關注度較高的方向之一。在這一背景下，歌禮製藥（1672）公布新的研發進展：公司已選定口服小分子GIPR 激動劑ASC48，與口服小分子GLP-1R 激動劑ASC30組成固定劑量複方製劑ASC30_48 FDC，並計劃於2026年第四季度向美國FDA提交新藥臨床試驗申請。這項進展的核心，不是簡單增加一條研發管線，而是嘗試以兩種口服小分子組成固定劑量複方，同時覆蓋GLP-1R 和GIPR 兩個靶點。其靶點組合與替爾泊肽相同，但分子形式和給藥方式不同。

從產品特點看，ASC48是一款由歌禮自主研發的口服小分子GIPR 激動劑。在細胞實驗中，ASC48顯示出

較強的GIPR 激動活性，並對GLP-1R 和GCGR 未顯示激動作用。在動物研究中，其口服吸收、藥物暴露量和半衰期表現，也為每日一次給藥提供了臨床前依據。

真正值得關注的，是ASC48 與ASC30 的組合效果。ASC30 作用於GLP-1R，ASC48 作用於GIPR，兩者組成複方製劑後，可通過一片藥同時覆蓋兩個靶點。在連續8天的非人靈長類動物研究中，ASC30 單藥組體重下降6.9%，ASC48 單藥組下降1.7%，ASC30_48 FDC 組下降10.5%，複方組較ASC30 單藥的減重效果相對提升約52%。

這一結果顯示，在該項連續8天的非人靈長類動物研究中，複方組的減重幅度高於兩個單藥組，為後續臨床開發提供了初步依據，但是否存在協同效應以及相關結果能否在人群中重複，仍需臨床試驗驗證。

每日一次口服成賣點

與每周一次皮下注射的替爾泊肽相比，ASC30_48

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED 楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

地址：香港皇后大道中340號
華泰國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com

有關呈請書的替代送達報章公告

HCB 915/2026

香港特別行政區
高等法院原訟法庭
2026年破產案第915宗

債務人：LEUNG TAT SHING (梁達成)
債權人：香港按揭證券有限公司 (THE HONG KONG MORTGAGE CORPORATION LIMITED)

有關於2026年2月5日提交的破產呈請書事宜。
地址為香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場65樓的香港按揭證券有限公司 (THE HONG KONG MORTGAGE CORPORATION LIMITED) 已針對你提交一份破產呈請書，而法院已下令 (i) 將該份呈請書的一份蓋章文本連同替代送達令的一份蓋章文本以普通郵遞方式送交香港柴灣小西灣邨瑞寶樓24樓17室 (Flat 17, 24/F, Sui Hei House, Sui Sai Wan Estate, Chai Wan, HK)；及 (ii) 將本通知書以中文在本港出版及發行之中文報章上刊登；及 (iii) 發送電郵至你的電子郵箱 (frankie19841225@gmail.com)，則須當作已向你送達該份呈請書；該項呈請將於2026年7月21日下午3時在法院進行聆訊，你須於該日出席，如你不出席則法院可在你缺席的情況下針對你作出破產令，特此通知。
你可於提出申請時在法院查閱該份呈請書。
日期：2026年7月20日

司法常務官
安晉順德倫國際律師事務所
債權人之代表律師
香港鰂魚涌美芝道979號太古坊一座37樓
電話號碼：2186-3200 傳真號碼：2186-3201 (檔案編號：DPW/JT/AY/361955.000001)

致：LEUNG TAT SHING (梁達成)

根據破產條例 (第6章) 第6A(1)(a) 的法定要求償債書緊隨法院的一項判決或命令而須立即償付的經算定款項的償項

致：Chan Mei Ching [香港身份證號碼Z301XXX(X)]
地址：新界沙田水泉澳御月泉樓4座19樓1902室

現特通知，債權人香港中華煤氣有限公司，其註冊地址為香港北角渣華道363號23樓，已發出“法定要求償債書”。

債權人要求你償付港幣\$24,996.53（截至“法定要求償債書”日期2026年5月26日），此筆款項須立即償付（根據香港特別行政區小額錢債審裁處索編號2024年 SCTC 38972於2024年10月4日的裁決，你作為被告人，而要求償付）。未償付之本金共港幣\$21,983.00將繼續以判定利率計算利息，由2026年5月27日起直至全部償付為止。

本要求償債書是重要的文件，本要求償債書在報章刊登之首日，須視作本要求償債書送達給你的日期。你必須在本要求償債書送達給你起計的21天內處理本要求償債書，你可償付所列償項，或嘗試與債權人達成和解，否則你可能會被宣告破產，而你的財產及貨品亦可被取走。如你認為有令本要求償債書作廢的理由，應在本要求償債書送達給你起計18天內，向法院申請將本要求償債書作廢，特此通知。

本要求償債書，可於下述地點索取或查閱。
名稱：杜偉強律師事務所
地址：香港中環畢打街20號會豐大廈11字樓
債權人(代表律師)：杜耀廷律師
電話：3628 0000
檔號編號：T/26-107438 (RT-RL)(B590)
日期：2026年7月20日

本要求償債書首次於報章刊登之日起計，你祇有21天的時間，之後債權人可提出破產呈請。如欲向法院申請將本要求償債書作廢，你必須在本要求償債書首次於報章刊登之日起計18天內，向法院提出申請。

港府年內推新措
撐中小企應用AI

陳茂波在今年書展重點推介有關AI的書本。

【香港商報訊】記者蘇尚報道：財政司司長陳茂波昨日在網誌稱，上月「AI+與產業發展策略委員會」召開首次會議。委員會初期聚焦生命健康和具身智能——前者是香港的科研強項，後者則可依託大灣區的產業腹地。年內將推出優化版「數碼轉型支援先導計劃」，支持中小企採用現成的AI方案。

全速深化本地應用支援

陳茂波稱，香港一直積極參與科技創新與應用的大潮之中，同時也全速深化對本地應用的支持。上月，「AI+與產業發展策略委員會」召開首次會議，標誌着香港的AI布局，已由選項推進，進入系統布局的階段，力求讓AI賦能千行百業。

他指出，特區政府高度重視相關的基建與生態建設。在算力方面，沙嶺數據園區已經動工，到2032年可提供約18萬PFLOPS算力，相當於目前香港算力總量的36倍；人工智能研發院也即將投入運作。另一方面，港投公司去年投入各項目的資金中，56%投向包括AI在內的硬科技，並推動RISC-V開源架構的生態建設。這些工作都將提升我們的算力及蓬勃的人工智能應用生態圈。

「說到底，技術的創新與應用終究取決於人。『全民AI培訓』由基礎普及、專業轉化到實務提升，幫助市民嘗試用、學會用及更好應用AI。」

更多AI企業擬擴大在港業務

陳茂波又說，香港作為國際創新科技中心，憑藉「一國兩制」下內聯外通的優勢，既是AI研發轉化之地，也是內地AI企業出海的政策適應地，協助前沿技術和商業模式對接國際標準與應用；國際金融中心的高效運作，則為這些探索與轉化提供資金支持。這些優勢正進一步吸引更多科技企業匯聚香港。

「最近我們接觸了不少AI相關企業，從硬件設備、關鍵材料到算力提供者，它們都表示計劃擴大在港業務，借助香港實現更好的國際化發展。」

陳茂波總結稱，香港銳意發展為人工智能的研發轉化地、應用出海地、人才聚集地，以及全鏈條資金支持地；期望與各界攜手，讓人工智能成為高質量發展的新動能、數字民生的堅實底座，更成為青年逐夢、社會進步的橋樑、通道和舞台。

陳茂波在今年書展重點推介有關AI的書本。

全速深化本地應用支援

陳茂波稱，香港一直積極參與科技創新與應用的大潮之中，同時也全速深化對本地應用的支持。上月，「AI+與產業發展策略委員會」召開首次會議，標誌着香港的AI布局，已由選項推進，進入系統布局的階段，力求讓AI賦能千行百業。

他指出，特區政府高度重視相關的基建與生態建設。在算力方面，沙嶺數據園區已經動工，到2032年可提供約18萬PFLOPS算力，相當於目前香港算力總量的36倍；人工智能研發院也即將投入運作。另一方面，港投公司去年投入各項目的資金中，56%投向包括AI在內的硬科技，並推動RISC-V開源架構的生態建設。這些工作都將提升我們的算力及蓬勃的人工智能應用生態圈。

「說到底，技術的創新與應用終究取決於人。『全民AI培訓』由基礎普及、專業轉化到實務提升，幫助市民嘗試用、學會用及更好應用AI。」

更多AI企業擬擴大在港業務

陳茂波又說，香港作為國際創新科技中心，憑藉「一國兩制」下內聯外通的優勢，既是AI研發轉化之地，也是內地AI企業出海的政策適應地，協助前沿技術和商業模式對接國際標準與應用；國際金融中心的高效運作，則為這些探索與轉化提供資金支持。這些優勢正進一步吸引更多科技企業匯聚香港。

「最近我們接觸了不少AI相關企業，從硬件設備、關鍵材料到算力提供者，它們都表示計劃擴大在港業務，借助香港實現更好的國際化發展。」

陳茂波總結稱，香港銳意發展為人工智能的研發轉化地、應用出海地、人才聚集地，以及全鏈條資金支持地；期望與各界攜手，讓人工智能成為高質量發展的新動能、數字民生的堅實底座，更成為青年逐夢、社會進步的橋樑、通道和舞台。

許正宇出訪萬象及吉隆坡 將與老撾簽金市合作MOU



許正宇將會晤老撾和馬來西亞的財金官員和商界代表。

【香港商報訊】記者鍾俠報道：財經事務及庫務局局長許正宇昨天下午啓程，以展開老撾萬象和馬來西亞吉隆坡的訪問行程。

出訪期間，許正宇將與老撾財政部簽訂有關黃金市場合作的諒解備忘錄（MOU），並見證多個財經監管機構和企業與老撾和馬來西亞方面簽署合作諒解備忘錄。他亦會晤兩國的財金官員和商界代表，並到訪不同的財金機構。

許正宇於23日返港。他離港期間，副局長陳浩濂會署任財經事務及庫務局局長。

香港商報廣告效力宏大