

中東資金擴租勢頭強勁 中環甲廈空置率跌破10%

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：政府近年積極開拓中東市場，加強雙方於經濟及金融方面的合作。受地緣政治不穩影響，更多中東資金轉投香港，帶動本港核心區寫字樓租賃成交持續遞增。中原（工商舖）預期，在外資金融機構升級搬遷及擴充辦公室的帶動下，8月份寫字樓租賃宗數有望突破500宗關口，核心區空置率亦將持續改善。

根據中原（工商舖）最新統計，7月份商廈市場錄得約497宗租賃成交，與上月約483宗大致相若，按月微升約2.9%，按年則回落約4.24%；涉及租用樓面約129萬平方呎，按月增加約6.6%，按年減少約一成。

中東銀行租長江中心二期最矚目

中原（工商舖）首席營業董事陳雁樓指出，本港寫字樓租賃交投持續兩個月貼近500宗的較高水平，當中不乏國際金融機構及外資企業擴充本港辦公室。本月最矚目的租賃成交為中東金融機構第一阿布達比銀行（First Abu Dhabi Bank），以每月約203萬元承租長實旗下位於中環夏愨道10號長江集團中心二期42樓全層，面積約17,254平方呎（未核實），折合呎租約118元，租期為2年。據悉，該銀行原租用同區中國工商銀行大廈一個面積約6,538平方呎的單位，是次搬遷至長江集團中心二期全層，辦公空間獲擴充逾一倍，將加強聯繫中國市場並推動業務增長。

他指出，港島整體甲廈空置率今年內已連續7個月錄得改善，7月份最新空置率錄得10.6%，按月改善0.42個百分點，按年大幅回落2.35個百分點。中環區空置率更在4年間首度跌破10%至9.74%，創自2022年12月後單月新低，按月回落0.67個百分點，按年亦大幅回落3.15個百分點。九龍區方面，7月份整體



港島整體甲廈空置率連續7個月錄得改善，7月份空置率按年回落2.35個百分點。 資料圖片

甲廈空置率錄得15.86%，按月改善0.08個百分點，按年微升0.01個百分點（見表）。

核心區寫字樓租賃料呈「價量趨穩」

陳雁樓續指，目前本港甲廈租金已調整至理想水平，吸引大中小型企業進駐，配合外資機構加快部署在港擴展計劃，將持續帶動寫字樓搬遷及擴充樓面需求。同時，本港金融市場表現持續熾熱，根據港交所最新數據顯示，截至今年8月初，本港首次公開招股（IPO）集資額達410億美元（即3,198億港元），已突破2025全年總額，進一步帶動金融及相關專業服務業的辦公室租賃需求。他預料，受企業擴充及搬遷升級需求帶動，8月份商廈租賃成交量有望突破500宗水平，核心區甲廈租賃活動將保持活躍，整體寫字樓市場將呈現「價量趨穩」局面。

港九主要地區最新甲廈空置率情況

主要地區	今年7月	按年變幅（百分點）
港島整體	10.60%	-2.35
金鐘	4.44%	-3.70
銅鑼灣	8.13%	+0.21
中環	9.74%	-3.15
九龍整體	15.86%	+0.01
尖沙咀	6.76%	-0.76
觀塘	16.97%	+2.38
九龍灣	25.18%	+3.20
資料來源：中原（工商舖）及市場資訊		

港7月樓價指數跌0.46% 終止13個月升勢

【香港商報訊】記者林德芬報道：本港私人住宅樓價經歷13個月升浪後回軟，差餉物業估價署（差估署）昨日公布的臨時數據顯示，7月全港私人住宅售價指數報321.5點，按月下跌0.46%，結束連升13個月走勢，並回落至近3個月低位；按年則仍升11.59%。在今次回落前，樓價由去年6月至今年6月連升13個月，期間累漲約12.74%。若以今年首7個月計，樓價指數則累升7.31%。

細分單位類型，實用面積100平方米以下的A、B及C類中小型單位，7月售價指數報323.6點，按月下跌0.46%，按年仍升11.7%。實用面積100平方米或以上的D及E類大型單位，售價指數報287.4點，按月下跌0.31%，按年上升9.49%。細分五類單位，除E類豪宅樓價按月持平外，其餘四類全線回落（見表）。若以今年首7個月計，五類單位樓價仍全線上升，升幅介乎4.97%至7.44%。其中C類單位累升7.44%最多；A及B類分別升7.33%及7.17%；D及E類則分別升6.53%及4.97%。

租金指數連升9個月再創新高

樓價回落之際，私人住宅租金繼續向上。7月租金指數報207.4點，按月上升0.78%，連升9個月，再創歷史新高；按年上升5.07%。總結今年首7個月，私人住宅租金累計上升3.44%。當中，中小型單位租金指數報211.4點，按月升0.81%，首7個月累升

3.32%；大型單位租金指數報160.6點，按月升0.5%，首7個月累升5.66%。

戴德梁行副董事總經理及香港研究部主管鄧淑賢表示，早前美國新任聯儲局主席上任，為未來利率政策方向增添不確定性，市場正觀望其政策取向及對息口的影響。她指出，本港住屋需求及人口流入持續為住宅市場提供支持，同時住宅租金屢創歷史新高，亦反映剛性住屋需求依然強勁。因此，相信7月份樓價按月輕微回落，更多是市場在連續13個月上升後的整固，而非樓市基本面出現轉變。

利嘉閣：第三季樓價料回氣

利嘉閣地產研究部主管陳海潮則表示，經歷多月上衝後，樓市借勢回氣，惟料經第三季價量整固後，全年樓價仍然看升逾一成。他認為，今年7月份樓價回軟，主要反映6月下旬至7月上旬的實際市況，當時美國議息雖維持不變，但中東戰事反覆，推升油價，令市場充斥加息陰霾；加上港股一度跌穿23000大關，並逢世界盃賽事等，令市場買賣兩閒，導致樓價受壓。

陳海潮指出，過去一段時間，正藉暑假外遊高峰期，市況仍然膠着緩慢，料8月樓價仍將輕微受壓，估計需待9月始見回升，故整個第三季樓價恐輕微跌0.15%，亦結束之前連續5季的升勢。不過，受惠本港經濟基調穩固，加上股市回升，第四季料可反彈，連同上半年升幅，全年樓價仍樂觀看升12%。

差估置7月私宅樓價表現（以單位面積劃分）

面積（平方呎）	樓價（按月變動）
430或以下（A類單位）	-0.35%
430至752（B類單位）	-0.57%
753至1075（C類單位）	-0.55%
1076至1721（D類單位）	-0.38%
1722或以上（E類單位）	無升跌
資料來源：差估署	

靚環1次輪截收逾5.3萬票 超額397倍膺全港票王

【香港商報訊】記者林德芬報道：華潤置地（海外）發展的西南九龍靚環I將於周六次輪價單銷售133伙，已於昨日中午1時「截飛」，經初步點算，累收逾5.3萬票，超額認購逾397倍，再度刷新紀錄，榮登香港新盤票王。

華潤置地（海外）董事總經理施偉賢指出，靚環I本周六（29日）次輪公開發售133伙，項目剛於今天下午1點截票，約兩成為大手客。

項目已超越新地（016）西貢十四鄉西沙灣發展項目SIERRA SEA第2A期今年1月次輪收到的49257票，刷新香港歷來收票量最高新盤紀錄。

差餉物業估價署數據顯示，7月全港私人住宅樓價指數回落至321.5，按月跌0.46%，連升13個月後回落。施偉賢認為，近期本港樓市氣氛佳，靚環I反應熱烈，反映市民對住屋需求大，相信樓市會穩健發展，對未來樓市有信心。



西南九龍靚環I將於周六次輪價單銷售133伙，累收逾5.3萬票，超額認購逾397倍，榮登香港新盤票王。

批量解聘應屆生遭討伐 汽車照明巨頭星宇股份致歉

【香港商報訊】記者朱輝豪報道：內地汽車照明龍頭企業常州星宇車燈股份（601799.SH，簡稱

星宇股份）就批量勸退應屆生發布致歉信稱，「復盤整個過程，管理層在決策上有失誤，管理上有疏漏；在具體執行中溝通生硬、方法簡單，未顧及同學們的切身利益。對此，星宇股份深感愧疚、深刻自省，向所有受到影響的同學及家人、向關注該事件的社會各界，真誠地表示歉意！」

自8月初以來，星宇股份因批量解聘應屆畢業生引發輿論高度關注。據內地媒體此前報道，8月上旬，該公司人力資源部門對全體2026屆應屆生啟動分批集中約談，推出極具爭議的「二選一」處置方案：應屆生若主動以「個人原因」簽字離職，可獲得半個月薪資補償；若拒絕離職，公司將單方面強制調崗，安排其從事一線流水線裝配、車燈插接、螺絲緊固等基礎操作工崗位，薪資標準同步按照普工體系重新核定。同時，約談過程中存在行業背調施壓等隱性脅迫手段，讓缺乏職場經驗的應屆生陷入兩難。

事件經網絡發酵傳播後，當地人社部門介入調查並發布通報。8月25日，江蘇省常州市人力資源和社會保障局發布通報顯示，星宇股份共計招錄2026屆高校畢業生440名，其中107人與企業解除勞動合同。人社部門認定，企業在協商解除勞動關係過程中方法簡單生硬，沒有開展充分有效的溝通，造成不良社會影響，企業對此表達歉意，已對人力資源總監予以停職處理。

星宇準備來港上市

值得一提的是，星宇股份正在推進「A+H」雙重上市。今年7月29日，該公司向港交所遞交申請，8月15日已獲得中國證監會備案。市場猜測，星宇股份批量解聘應屆畢業生，是為壓降人力成本、美化財務報表，以鋪路港股IPO，但該公司並未直接確認這一關聯。

為了彌補過失，星宇股份在致歉信中稱，將向107位同學落實以下措施：一、即時發放為期3個月的求職生活補貼，並在此期間繼續向留宿公司宿舍的同學提供免費住宿。二、積極聯繫其他企業提供適配崗位，組織參加由人社部門舉辦的專場招聘會。三、如3個月內（11月底前）未實現單位就業，給予該同學6個月的工資作為補償。



星宇股份正在推進「A+H」雙重上市，已向港交所遞交申請。 星宇股份網頁截圖

港交所傳研合併創業板與主板

【香港商報訊】記者林德芬報道：據本地媒體引述知情人士稱，港交所（388）正研究在上市規則中新增章節，從而將GEM板和主板合併。

知情人士表示，擬增加第18D章，作為上市制度審查第二階段的主要內容，方案將在年底前進行公眾諮詢。GEM板表現欠佳，合併是個選項。報道引述港交所發言人表示，正在探討與其上市制度相關的更多新措施。

GEM板是為中小型及新興企業而設的股票市場，於1999年成立，其上市財務及盈利要求均低於主板。不過，近年GEM板表現欠佳、交投及新股數目平平，因此市場傳出港交所擬將GEM板和主板合併。

根據港交所資料，截至今年7月，GEM板有逾300隻股份，總市值逾654.6億元，日均成交額16.26億元。

興業銀行中期淨賺411億人幣 資產質量總體穩定

【香港商報訊】記者何璋報道：興業銀行（601166.SH）昨發布今年半年度業績，截至6月末，興業銀行集團總資產達11.46萬億元（人民幣，下同），較上年末增長3.31%；實現營業收入1101.77億元，錄得純利411.31億元；不良貸款率1.08%，撥備覆蓋率225.67%，資產質量總體穩定。

資產端，截至6月末，客戶貸款餘額6.16萬億元，較年初增加2156億元，其中，產業金融貸款餘額2.63萬億元，較年初增加1552億元。同時，「科技+產業」「綠色+產業」貸款餘額分別達1.09萬億元、7716億元。科技金融、綠色金融貸款餘額分別達1.24萬億元、1.21萬億元，繼續保持股份行第一，分別較年初增長12.98%、9.63%，增速快於總體貸款增速。

負債端，6月末，客戶存款餘額增至6.23萬億元，付息率按年跌34個基點。其中，企金方面，付息率按年跌35個基點；零售方面，付息率按年跌33個基點；同業方面，付息率按年下降28個基點。

上半年，興業銀行實現利息淨收入728.04億元，按年跌幅較一季度收窄0.84個百分點，淨息差1.60%，按年跌幅較一季度收窄3個基點。

上實控股半年純利10.58億 半年每股派息42港仙 派息率43.2%

上海實業控股有限公司公布二零二六年中期業績。集團整體業績保持穩健，基建環保業務實現高質量發展，成為拉動業績的核心引擎。期內錄得營業額88.05億港元，公司擁有人應佔溢利10.58億港元，同比升1.6%；基本每股盈利0.973港元。董事會宣派中期股息每股42港仙，派息率43.2%，回饋股東長期支持。

旗下基建環保業務分部收入同比增長6.0%至46.99億港元，淨溢利同比上升1.9%至9.51億港元。期內，集團收費公路通行費收入10.7億港元，純利升11.1%至6.09億港元，G50滬渝高速公路（上海段）拓寬改建工程已正式動工，將大幅提升道路通行容量。

集團期內重點推進綠色低碳產業部署，上實環境上半年營業額達人民幣31.85億元，純利人民幣3.25億元，並採取「存量優化+外延擴張」的雙輪驅動策略積極拓展市場，以人民幣2.7億元完成收購鞍山清暢水務及鞍山清朗水務100%股權，進一步鞏固本集團於中國水務及環保產業的領先地位。此外，集團

上實控股管理層介紹2026中期業績。

參與成立目標規模人民幣10億元的合夥企業，初始出資約人民幣5.06億元，重點投資水務環保、電力新能源等領域，深化綠色低碳產業布局。

期內，房地產業務錄得虧損4.11億港元，較去年同期虧損收窄約11.6%。消費品業務則維持穩健，實現盈利2.93億港元，旗下南洋煙草及永發印務積極推進業務結構調整，整體經營態勢良好。

董事長冷偉青表示，集團下半年將緊扣聚力奮鬥主線，抓緊「十五五」政策機遇，推動高質量發展。