

多重利好提振 買家信心回歸

9月樓宇買賣宗數料升近一成

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨天表示，截至9月22日，9月整體樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）暫錄4531宗，總值381.76億元。估計全月約6300宗及520億元，將較8月的5768宗及445.18億元，分別上升9.2%及16.8%，終止兩個月連跌。她指出，8月港股韋穩，九龍新盤貼二手價開售，市場反應熱烈，加上大型銀行延續定息按揭計劃，買家恢復入市意欲，帶動整體成交回升。

一手私宅料1400宗大升五成

一手私人住宅方面，截至9月22日，9月暫錄942宗及140.8億元，預計全月1400宗及200億元，將較8月的928宗及120.7億元，分別大幅上升50.9%及65.7%。長沙灣新盤銷情熾熱，刺激一手交投重上逾千宗水平，宗數及金額將創今年6月後的3個月高位。

第三季一手暫錄2638宗及419.9億元，估計整季3100宗及480億元，將按季下跌55.4%及44.2%，因發展商減慢推盤，宗數為2024年第三季後的8個季度新低，金額為2025年第一季後的6個季度新低。

首9個月一手暫錄15097宗及1926.9億元，已達2025年全年20525宗及2255.5億元的73.6%及85.4%，估計全年約19000宗，料為2019年20685宗後的7年次高。

9月登記宗數最高的新盤為西南九龍長沙灣御環I，暫錄279宗及26.77億元；將軍澳日出康城13A期海環灣II暫錄105宗及8.35億元，排名第二；元朗芊御暫錄57宗及3.22億元，位列第三。

靚環II首輪價單153伙即日沽清

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：華潤置地發展的西南九龍靚環II昨天展開首輪銷售，以價單形式發售的153伙即日沽清。

大手客斥4103萬掃4伙

華潤置地（海外）銷售及市場營銷總監孔建表



靚環II是近日西南九龍熱門新盤。



中原地產估計，9月全月樓宇買賣約6300宗，上升9.2%。

按季方面，第三季整體樓宇買賣暫錄17014宗及1344.41億元，預計整季約18800宗及1480億元，將按季下跌29.5%及35.3%，宗數及金額將為2025年第一季後的6個季度新低。主因5月底中證監整治措施，港股受壓，樓市轉趨觀望，成交放緩。不過，今年首9個月整體數字暫錄66969宗及5447.30億元，已達2025年全年80702宗及6142.77億元的83.0%及88.7%，估計2026年全年約88000宗，料為2021年96133宗後的5年高位。

二手成交料3000宗升一成

二手私人住宅方面，截至9月22日，9月暫錄2158宗及178.2億元，預計全月3000宗及245億元，將較

8月的2718宗及224.5億元，分別上升10.4%及9.1%。

受惠新盤熱賣帶動，二手市況止跌回穩。第三季二手暫錄8242宗及673.4億元，估計整季9100宗及740億元，將按季下跌36.6%及36.9%，宗數為2025年第一季後的6個季度新低，金額為2025年第三季後的4個季度新低。

首9個月二手暫錄35051宗及2795.8億元，已達2025年全年39821宗及2919.3億元的88.0%及95.8%，估計全年約46000宗，料為2021年51928宗後的5年高位。

大型屋苑方面，9月嘉湖山莊暫錄16宗（共0.78億元）、太古城15宗（共1.65億元）、沙田第一城12宗（共0.80億元）及美孚新邨8宗（共0.52億元）。

入場單位為5B座5樓D室，面積307方呎，1房間隔，折實售價約542.6萬元，折實呎價約17674元；售價最高則為5A座26樓B室，面積730方呎，屬於3房1套戶型，折實售價約1500.8萬元，折實呎價約20559元。

利嘉閣地產新西九龍豪宅（西九龍）高級營業董事謝國勳表示，由於區內久未有大型新盤推出，故項目自推出以來已成為市場焦點；加上西九龍一帶租賃需求向來殷切，來港專才及高端租客大量流入，租務市場旺盛，令項目成為不少長線投資者的心水。

區內乏新盤成市場焦點

美聯物業高級董事布少明表示，靚環II認購反應熱烈，是次出席的買家中，不少為一期項目的向隅客，約佔逾一半，美聯客戶的分布以九龍區為主，佔整體約五成，新界及港島則佔約五成。買家類型方面，用家比例約七成，投資者則佔三成。預期項目入伙後，呎租水平可達70元，租金回報率約4.5厘。該行錄得有買家連環購入靚環II合共4伙，分別為1個三房連套房及儲物房戶，1個兩房及2個一房戶，涉及銀碼約3493.5萬元，購入作長線投資之用。

【香港商報訊】記者郭志文報道：據美聯物業分行統計，剛過去的周末（9月26日至27日）10大指標二手屋苑合共錄得9宗成交至4周新高，按周增加八成；若以15大屋苑計算，則錄得約10宗買賣，較上周末增加約25%，同創4周高位。

市場憧憬十一黃金周利好後市

美聯物業高級董事布少明表示，自五年規劃及施

政報告公布以來，樓市的不明朗因素已逐步消除。各大新盤蜂擁推售並取得靚麗銷情，有效刺激市場購買力釋放。二手市場方面，買家睇樓意欲維持積極，本周交投亦跟隨一手向上，惟隨著優質靚盤逐漸被消化，業主叫價心態轉強，令二手交投暫時進入穩中向好的鞏固期。

布少明估計，新盤熱賣成功帶動市場氣氛，部分一手向隅客將逐步回流二手市場「尋寶」，為樓市注入動力。預料10月一手市場將延續活躍勢

頭並繼續主導大市；適逢十一黃金周將至，在銀十傳統旺季的憧憬下，除有助帶動整體經濟發展外，二手市場亦有望進一步受惠，對樓市前景保持樂觀。

九龍區成交大增三倍

按分區統計，港島區3個指標屋苑，包括太古城、康怡花園及海怡半島，周末錄2宗成交，較上周末增加100%。九龍區方面，4個指標屋苑，包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨本周末錄得4宗買賣成交，按周增加3宗或3倍。新界區3個指標屋苑，包括映灣園、沙田第一城及嘉湖山莊本周末則錄得3宗成交，按周持平。

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

根據《破產條例》(第六卷)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書
緊隨法院向一項判決或命令而須立即償付的經釐定款項的債項

法定要求償債書
致：PANG MAN KIT (彭文傑) [香港身份證號碼Y133XXX0X]

地址：(1) 香港新界葵青葵芳路223號新都廣場2座20樓2005室;
(2) 香港九龍紅磡海逸道8號海逸豪園17座16樓D室。

現特通知，債權人歐力士(亞洲)有限公司(ORIX ASIA LIMITED)(其註冊地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場第2座25樓)已發出「法定要求償債書」。

債權人要求你償付HK\$29,501,797.92，此筆款項須立即償付（根據香港區域法院以下案件編號HCMP 2823 of 2024於2025年8月26日作出的判決，需償還HK\$23,428,457.80，並就住本金HK\$18,000,000.00利息按每年3.6%的利息計算由2025年4月26日直至付款為止，HK\$37,000.00法庭訟費，HK\$117,574.65出售抵押物業而支付之代支費用及扣減出售抵押物業所得款項港幣2,090,000.00）及利息。

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你起計的21天內處理本要求償債書，你可償付所列債項，或嘗試與債權人達成和解，否則你可被宣告破產，而你的財產及貨品亦可能被取走。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計18天內，向法院申請將本要求償債書作廢。如你對自己的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。

本要求償債書可於下述地點索取或查閱。

名稱：劉大港律師行
地址：香港德輔道中141號中保集團大廈501-2室
債權人之代表律師：劉正君律師
電話：2815 6666，檔案編號：JL/53175/2025
日期：2026年9月28日

自本要求償債書首次在報章刊登之日起計，你只有21天的時間，之後債權人可提出破產呈請。如欲向法院申請把本要求償債書作廢，你必須在本要求償債書首次在報章刊登之日起計18天內，向法院提出申請。

根據《破產條例》(第六卷)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書
緊隨法院向一項判決或命令而須立即償付的經釐定款項的債項

法定要求償債書
致：PANG SHEUNG PANG (彭豐威) [香港身份證號碼G253XXX0X]

地址：(1) 香港新界葵青葵芳路223號新都廣場2座20樓2005室;
(2) 香港九龍紅磡海逸道8號海逸豪園17座16樓D室;
(3) 香港九龍深水埗順寧道1號松崗閣地下C室。

現特通知，債權人歐力士(亞洲)有限公司(ORIX ASIA LIMITED)(其註冊地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場第2座25樓)已發出「法定要求償債書」。

債權人要求你償付HK\$29,501,797.92，此筆款項須立即償付（根據香港區域法院以下案件編號HCMP 2823 of 2024於2025年8月26日作出的判決，需償還HK\$23,428,457.80，並就住本金HK\$18,000,000.00利息按每年36%的利息計算由2025年4月26日直至付款為止，HK\$37,000.00法庭訟費，HK\$117,574.65出售抵押物業而支付之代支費用及扣減出售抵押物業所得款項港幣2,090,000.00）及利息。

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你起計的21天內處理本要求償債書，你可償付所列債項，或嘗試與債權人達成和解，否則你可被宣告破產，而你的財產及貨品亦可能被取走。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計18天內，向法院申請將本要求償債書作廢。如你對自己的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。

本要求償債書可於下述地點索取或查閱。

名稱：劉大港律師行
地址：香港德輔道中141號中保集團大廈501-2室
債權人之代表律師：劉正君律師
電話：2815 6666，檔案編號：JL/53174/2025
日期：2026年9月28日

自本要求償債書首次在報章刊登之日起計，你只有21天的時間，之後債權人可提出破產呈請。如欲向法院申請把本要求償債書作廢，你必須在本要求償債書首次在報章刊登之日起計18天內，向法院提出申請。

關於姜鳳竹遺囑的查詢：

姓名：姜鳳竹(英文：Keung Fung Chuk)，性別：女，香港身份證號碼：H354210(8)
死亡日期:2026年7月19日

如任何人士曾為上述死亡人士姜鳳竹立下遺囑或存有姜鳳竹的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會唐楚彥律師事務所，地址：中環德輔道中121號遠東發展大廈8樓802室，聯絡人：唐律師，電話：25211175，檔案編號：AT/AC/55504/26。

日期：2026年9月28日

中美達成八項共識 市場反應值得期待

◇◇◇ 市場慧眼 ◇◇◇
上星期市場聚焦中美元首會晤，中國國家主席習近平對美國進行國事訪問，其間與美國總統特朗普在白宮舉行會談。這是中美元首在不到半年時間內實現的互訪，在中美關係史上尚屬首次。兩國元首就中美建設性戰略穩定關係及重大國際地區問題深入交換意見，達成八點成果共識。

首先，戰略定位進一步明確。雙方同意構建基於尊重、公平、對等的中美建設性戰略穩定關係。習近平主席指出，這一新定位反映了中美關係的現實，也體現了對未來的期許，是邁向兩國正確相處之道的重要一步，雙方應朝着合作為主、競爭有度、分歧可控、和平可期的方向努力。

另外，經貿合作亦取得實質突破。雙方經貿團隊達成300億美元對等降稅安排，建立並推進貿易理事會等機制。習近平強調，合作是雙行道，中美經貿關係的穩定既需要拉長合作清單，也需要壓縮問題清單。

而新興領域方面，雙方同意建立中美人工智能對話，就相關風險和惠益進行交流，並建立人工智能事件溝通管道。習近平指出，中美都是人工智能大國，有競爭更可以合作，應各展所長而不是相互設防。

對於分歧管控與危機溝通，習近平明確表示，中方維護國家統一和領土完整的立場很清楚，希望美方堅持反對「台獨」的正確立場，慎重處理台灣問題。兩軍同意盡快簽署加強危機溝通與預防的諒解備忘錄。

正面定價料集中於本周

綜觀環球股票市場，預期風險偏好將修復，但分化明顯。從過去歷史看，中美元首會晤後首個交易日上證指數上漲概率約六成，但正面定價主要集中在會後一周內，會後20个交易日則跌多漲少。2025年以來，隨着談判結構從美方設題、中方回應轉向雙向對等、帶明確期限的制度化安排，市場正面反應明顯增強，會後首日及一周內均呈現5漲1跌的格局，尾部風險折價持續壓縮。

今次兩國元首會面，市場的核心變數在於落地什麼。若相關實質性下調或科技管制出現鬆動，輕工製造、汽車零部件、基礎化工等對美敞口較大的行業將率先受益，港股因外資佔比高、彈性可能更強。AI對話機制的建立則有望緩解市場對科技脫鉤的擔憂，利好算力基建、國產晶片等方向。但需注意，人民幣已提前升至三年半高位，部分利好已被定價，市場焦點已從是否會談轉向能否落地。

總體而言，會晤對A股的正向驅動正從利好彈性變數逐步變為尾部風險變數，真正持續的機會取決於談判成果能否傳導至企業盈利上修。

大灣區家族辦公室協會主席 李慧芬

港核心區現金融機構搶鋪熱

【香港商報訊】據中通社報道，海內外金融機構加速在香港擴張，以中環為首的核心商業區正迎來近年最具規模的租賃爆發期。對沖基金、量化基金、私人銀行及證券機構成為中環甲廈（甲級寫字樓）的租賃主力，核心區一線街舖亦出現金融機構搶灘現象。

熱潮可以從幾方面觀察到，首先是商廈租金的強勁反彈。仲量聯行最新數據顯示，全港甲廈平均呎租約48港元，較2025年底上升3.2%，其中中環整體及超甲廈租金升幅達8.7%至13.4%。

IFC呎租半年升逾兩成

在香港，超甲廈即質素與配套屬頂級的商廈，租戶主要都是跨國巨頭、頂級金融機構和高利潤的核心產業，可見企業的擴張需求。仲量聯行指標商廈國際金融中心（IFC）一期及二期，呎租已雙雙突破130港元，半年度升幅分別達23.4%及20.2%。

另一方面，新落成的寫字樓極速租出，更有大手承租。位於中環高質核心的長江集團中心二期，獲多家國際金融機構與家族辦公室進駐，據悉，可出租樓面已接近全部租出。美國量化交易巨頭Susquehanna International Group（SIG）正式簽約，租用該廈3層寫字樓樓面，涉及總面積近5.2萬平方呎，屬升級擴充之舉。

對沖基金及量化基金的租戶集中度亦持續攀升，Point72、Citadel、Millennium Management等國際頂尖對沖基金與量化基金持續在香港核心商圈擴充或調整布局，中環優質寫字樓如Central Yards、The Henderson等，這類租戶佔比都很高。

租賃需求強勁帶動空置率持續改善。數據顯示，8月中環甲廈空置率按月回落至7.8%，為2022年6月以來逾四年新低。世邦魏理仕指出，金融機構積極租用核心區商廈，令中環甲級寫字樓租賃需求顯著改善，連續四季保持淨吸納量，過去四季累計淨吸納達270萬平方呎。

核心地段實體店增品牌曝光率

值得注意的是，金融機構不僅進攻寫字樓市場，更趁核心消費區舖租較高峰期大幅回落之際，積極拓展網絡。如銅鑼灣等傳統一線零售街舖，不再只是餐飲和零售的天下。滙豐銀行此前以每月約400萬港元搶租銅鑼灣華中心多層樓面作旗艦分行。香港特牌數字銀行大象銀行亦首度開設實體店，以約60萬港元租下銅鑼灣怡和街地舖。

有分析指出，相比寫字樓，地舖租金成本更高，但金融機構包括財富管理中心、數字資產交易所、外幣兌換店等寧願支付高溢價，在核心地段建立實體店，目的在於加強品牌曝光率，直接吸納高淨值潛在客戶與旅客。

新股市場、資本市場持續暢旺，香港目前有超過500家企業正排隊等候上市，德勤早前預測香港全年新股融資額為最少4800億港元，有望突破2010年的歷史紀錄。在投資需求增加下，多家機構預計香港核心區舖租、寫字樓租金年內有望錄得5%至7%漲幅。