

恒地：拆息跌利好樓市

下半年加快推盤

優質商廈有市 The Henderson出租率逾80%

前景樂觀

近年香港寫字樓空置率高企，惟優質商廈需求不減。恒基地產（00012）主席兼董事總經理李家誠表示，集團旗下國際金融中心（IFC）出租率逾90%，稱租金水平「硬淨」，位於中環的甲級商廈The Henderson亦有逾80%出租率。他並提到，近期息口回落利好地產市場，集團下半年將加快推盤。

大公報記者 蔣去情



資料顯示，2024年底本港私人寫字樓空置率達16.3%，預計今年還將有30.85萬平米物業落成。面對寫字樓供需壓力，李家誠表示，市場目前更傾向於具備創新、科技及可持續發展元素的優質項目，例如國際金融中心出租率超過九成，去年入伙的The Henderson出租率亦超過八成，反映這些優質商廈普遍受到租戶歡迎。

被問到港元匯率強勢對零售業帶來的壓力，李家誠指出，零售數據下跌與消費者信心、環球經濟狀況及息口等有關，需要綜合各種因素進行考量，若中美貿易戰能緩和多一點，料下半年零售市道將有望回升。

商場人流增15% 生意漲一成

李家誠樂觀看待零售前景，認為目前市場正位於低位。他提到，在五假期和母親節期間，集團旗下核心地區的商場生意額較疫情前增長10%，人流量更擴大15%，至於民生區的商場維持穩定，生意額略微增長。

調查顯示，今年首季本港一線街舖整體租金按季上升1.3%，中環季度增幅達1.9%跑贏大市。分析稱，內地企業將繼續成為零售租賃市場的重要推動力，未來數季隨着啟德體育園啟用，進一步提振入境旅遊，料零售市場勢將造好。

住宅物業方面，李家誠表示，近

期拆息回落利好樓市，交投量有所增加，集團下半年將加快推盤，亦會持續關注市場環境。至於長期展望，他指出，目前息口仍有下調空間，「雖然並非100%確定性，但起碼對今年樓市會有好處。」

內地樓市買家持續觀望

至於內房市場情況，恒基地產主席兼董事總經理李家傑認為，內房前景視乎經濟狀況變化，老百姓其實有很多存款，但出於包括貿易戰在內的多方面考量，居民傾向於繼續觀望以等待市場見底，因此未必會選擇在當下入市。

李家傑表示，內地政府推出樓市支持政策的力度和時間，乃至中美貿易衝突情況，將是影響市場的重要因素。他提到，美國內部正面臨很大的通脹壓力，亦有不少人民上街遊行示威，相信中美貿易談判空間相較半年前有所增加，對於全球經濟發展是正面因素。

中國指數研究院分析，隨着5月中美貿易局勢階段性緩和，市場觀望情緒或有改善，但未來仍存在不確定性，當前居民就業收入預期偏弱仍是制約需求釋放的首要因素，料隨着年中銷售節點來臨，加上「好房子」規範逐漸完善及新規產品逐步入市，核心城市新房銷售有望得到支撐。

恒地重點Q&A

Q：拆息回落後樓市情況如何？

A：拆息回落利好地產市場，交投量有所增加，集團下半年將加快推盤。目前息口仍有下調空間，「雖然並非100%確定性，但起碼對今年樓市會有好處」

Q：寫字樓市場情況如何？

A：市場偏好具備創新科技與可持續發展元素的優質項目，集團旗下國際金融中心租金「硬淨」，The Henderson出租率則超過80%

Q：當前港元匯率強勢會否影響零售業？

A：銷售下滑與消費者信心、環球經濟狀況及息口等因素有關，若關稅戰壓力舒緩，下半年零售表現有望改善

Q：內房銷售情況如何？

A：內地居民有許多存款，惟貿易戰制約買家入市意欲，未來視乎貿易戰及內地支持政策的力度與時間而定



▲恒地表示，去年入伙的The Henderson出租率已超過八成。

星展：發展商去庫存 今年樓價料跌5%

【大公報訊】內地及海外資金重回香港住宅市場，星展銀行（香港）經濟研究部香港房地產分析師丘卓文預計，儘管受發展商存貨水平高企、貿易戰等因素影響，年內房價將錄得5%跌幅，但隨着住宅供應情況逐漸改善，明年樓價有望觸底回升，全年升幅約3%。

近期發展商降低售價以清理庫存，令部分新盤未必賺錢。被問到會否導致中小發展商債務違約，丘卓文表示，其實很多降價出售的項目虧損幅度都在10%以內，加上目前最重要是改善現金流，「在當下市場環境中，能成功出售已屬非常不錯。」他指出，考慮到資金成本高達5厘，許多發展商急於加速去庫存，以收回資金償還債務。

年底按息料降至3.25厘

丘卓文認為，越來越多海外學生及人

才來港將刺激租賃需求，隨着港元拆息（HIBOR）持續回落，將吸引投資者（主要來自內地）重返市場，料年內投資者的交投資獻佔比介乎20%至30%。該行並預計，年底1個月及3個月將介乎2至3厘，最優惠利率或繼續下調0.25厘，令實際按息降至3.25厘。

近年寫字樓市場供過於求。丘卓文表示，今年4月下旬寫字樓空置率約13.7%，料後續新供應將繼續推高空置率，並對租金施加下行壓力，料年內寫字樓租金水平將下滑10%。他認為，寫字樓市場前景將視乎本港金融市場狀況而定，相信新股市場繼續向好有助緩解跌勢。

至於零售市場，星展銀行（香港）高級研究分析師梁梓瑩預計，北上消費趨勢難以改變，訪港旅客消費亦不及疫情前，加上環球貿易衝突，年內零售銷售額及租金將下跌5%。

滙豐調查：74%港企對拓外貿仍有信心

【大公報訊】滙豐發表「2025年Global Trade Pulse貿易調查」報告，結果顯示，74%香港企業對未來兩年繼續拓展國際貿易仍抱有信心，最多受訪企業準備與中國內地（50%）、南亞（25%）和歐洲（23%）三大市場深化貿易關係。

香港企業正積極調整供應鏈，並重新評估營運方式和地點。大部分企業（72%）正採取行動或計劃，將供應鏈和生產遷移至靠近主要客戶的地區，首選地點包括中國內地（53%）、南亞（39%）和歐洲（29%），與他們有意拓展的市場保持一致。

面對環球貿易受阻，76%香港受訪企業已經或計劃調整定價策略，以應對成本上升和市場變化。此外，73%企業選擇拓展至受影響較輕微的新市場，另外73%企業則專注於本地市場。

逾半亞企加強與中國貿易

中國內地企業對拓展全球貿易

更為樂觀，九成企業對未來兩年持續擴展國際貿易保持信心，84%受訪企業認為貿易不確定性促使他們轉型升級，並物色新機遇。

若貿易不確定性持續，亞洲的貿易格局可能會產生變化，54%亞洲企業計劃增加與中國內地的經貿往來，38%預期與南亞地區加深貿易關係，36%則加強與歐洲

合作。

此外，83%亞洲企業表示，貿易政策變化正促使他們重新思考長遠的商業運作模式，而81%表示他們在擴展和投資方面趨向審慎。

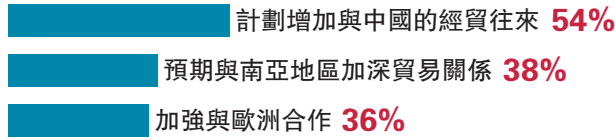
目前，亞洲企業主要關注關稅和其他貿易因素導致成本上升（佔51%）。34%亞洲企業已調整價格以應對成本壓力，51%企業亦有類似計劃。此外，37%亞洲企業為了應對供應鏈受阻而增加庫存水平，49%企業則正計劃採取相關措施。

滙豐在2025年4月30日至5月12日期間展開2025年Global Trade Pulse貿易調查，合共訪問超過5700家國際企業，旨在了解他們對關稅和貿易的看法及相關業務部署。受訪企業均有從事國際業務，年度營業額達到5000萬美元至20億美元以上。有關調查覆蓋13個市場，包括孟加拉、法國、德國、中國香港、印度、中國內地、馬來西亞、墨西哥、新加坡、阿聯酋、英國、美國和越南。

擬將供應鏈遷至內地。



亞洲企業如何應對貿易不確定性



資料來源：滙豐Global Trade Pulse貿易調查報告

瑞幸增港門店 下一站中環

【大公報訊】瑞幸咖啡（Luckin Coffee）自去年12月落戶香港以來，在短短半年，已在港開設12間自營門店，公司表示將進一步在香港擴張門店數目，未來選址將包括中環等核心商業區域，為消費者提供更便利的咖啡體驗。瑞幸最新門店位於將軍澳中心，已於上月底開業。

為持續拓展品牌合作，瑞幸在小西灣門店打造海綿寶寶主題概念店，由現時直至今年6月29日，為消費者帶來更多創新的消費體驗。該概念店設計靈感來自經典動畫《海綿寶寶》，店內融入深海世界的場景布置，還原比奇堡的夢幻氛圍，並特設超人氣的菠蘿屋打卡區，成顧客拍照留念的絕佳場景。



▲瑞幸在小西灣門店打造以海綿寶寶為主題的概念店。



▲雷軍表示，小米汽車業務虧損正在逐步收窄。

雷軍：小米汽車最快下季轉賺

【大公報訊】小米（01810）創辦人雷軍在小米投資者大會上表示，小米汽車業務虧損正在逐步收窄，預計今年第三至第四季實現盈利，又指小米正在研發的汽車芯片，將很快推出市場。

今年首季，小米首款車型SU7為小米貢獻收入約181億元（人民幣，下同），智能電動汽車及AI等創新業務的經營虧損合計為5億元。期內，交付近7.6萬輛SU7系列汽車，電動車平均每部售價23.83萬元。目前造車新勢力中，錄得盈利的車企僅有理想汽車（02015）、小鵬汽車（09868）、蔚來（09866）等車企目標在今年第四季錄得盈利。

「蘋果造車，到這個時間點，為啥幹不成？」雷軍直言，蘋果公司一直是小米潛心學習、對標的對

象，強調SU7的成功不是偶然。市場靜待小米首款電動SUV車型YU7，雷軍上月底在發布會上表明，YU7對標特斯拉Model Y車型，又指售價比Model Y「應該至少貴6至7萬元」。

YU7定價在開售前才確定

對於網傳小米YU7售價約23.59萬元，雷軍回應指「不可能」，又指正式定價要開售前一至兩天前才能確定。他提到，在YU7的智駕研發投入上，總預算達35億元，整體投入在行業處於領先水平。

另外，雷軍表示，5年前小米就開始投資研發機器人領域，目前汽車工廠正在試用相關能力，小米的汽車芯片正在研發中，預計也將很快推出。