

金融市場復蘇向好效應彰顯

海外機構紛紛擴充在港布局

【香港商報訊】記者鄭偉軒、鍾俠報道：金融機構今年以來持續擴張在港辦公室，其中總部設於倫敦、從事私募二級市場投資的科勒資本（Coller Capital）昨日宣布，為深化與亞洲地區投資者和投資夥伴的關係，決定擴充香港的辦公室，並遷至中環恒基兆業大廈（The Henderson）。擴充後的辦公室已於本周三（12月17日）啟用。萊坊昨日發表的報告亦指，大型租戶正陸續搬遷到更高質素的物業及核心地區，有助支持本港長期疲弱的寫字樓市場。

科勒資本擴充香港辦公室

科勒資本首席投資官兼管理合夥人傑里米·科勒（Jeremy Coller）表示，擴建香港辦公室，是該公司實現亞太地區增長戰略目標的關鍵一步，也體現了該公司對香港作為亞太地區領先金融中心的承諾。

資料顯示，科勒資本專注於收購已有的私募股權、私募信貸及其他私募資產權益，為投資者（LP）和基金管理人（GP）提供流動性解決方案。目前，科勒資本合共管理500億美元的二級市場資產。其中，「長青型（Evergreen）」二級市場基金管理資產規模高於10億美元。

除了倫敦及香港，科勒資本亦在紐約、北京、首爾、墨爾本、新加坡和東京等地設有辦事處。目前，科勒資本在亞太地區擁有超過39名員工，在6個城市設有辦事處，其中香港辦事處是於2012年成立，規模為亞太區最大。

踏入今年以來，隨着本港金融市場復蘇向好，不少大型海外金融機構正重新擴大在港布局。資料顯示，今年6月，簡街資本（Jane Street）向恒基地產（012）承租中環新海濱3號地盤第一期逾22.3萬平方呎的寫字樓樓面，月租約3061萬元，每平方呎租金約137元，租期5年，2028年起生效。該宗租務創下了中環核心區數十年以來最大宗單一寫字樓的租賃紀錄。

早前有消息傳出，摩根大通有意整合旗下位於中環及觀塘的甲級寫字樓樓面，正積極向新鴻基地產（016）洽租位於西九文化區西九藝術廣場大樓（Artist Square Towers）3幢商業樓面，涉及總樓面約6萬平方呎。

萊坊：大型租戶搬到更高質素物業

另外，萊坊昨日發布最新《香港每月物業市場報



▲今年以來本港金融市場復蘇向好，不少大型海外金融機構正重新擴大在港布局。資料圖片



▲科勒資本投資總監兼管理合夥人 Jeremy Coller (右) 及科勒資本合夥人兼亞洲區主管 Peter Kim。

告》(12月)。其中，在甲級寫字樓方面，報告指，在港島區，內地銀行及基金持續推動中環租賃和擴充活動，金融機構於花園道三號擴展業務，並有一家醫療中心租用華人行兩層樓面。在九龍區，大型租戶正在搬遷到更高質素的物業及核心地區，更願意簽訂較長租約，這有助於支持九龍長期疲弱的寫字樓市場。而尖沙咀擁有海景的寫字樓表現特別好，主要由保險公司及基金的需求帶動。

至於零售物業市場，萊坊表示，今年1至10月零售銷貨額達3117億元，其中10月零售銷貨按年上升6.9%。越來越多金融機構及銀行租用核心地段的零售空間，例如滙豐銀行在銅鑼灣資本中心的新租約。展望2026年，核心零售舖租租金預計保持韌性，而非核心零售則將面臨消費模式轉變及網購帶來的壓力。

本港上月寫字樓租金表現

| 地區 | 淨有效租金 (港元/每月每平方呎) | 按月變動 (%) |
|--------|-------------------|----------|
| 優質中環 | 102.8 | +0.7 |
| 傳統中環 | 76.3 | +0.4 |
| 整體中環 | 86.4 | +0.5 |
| 金鐘 | 55.4 | +0.3 |
| 上環 | 48.4 | 無升跌 |
| 灣仔 | 48.7 | +0.6 |
| 銅鑼灣 | 47.9 | +0.2 |
| 北角 | 28.6 | -3.4 |
| 鰂魚涌 | 37.8 | -0.5 |
| 尖沙咀 | 51.2 | +0.1 |
| 長沙灣 | 25.9 | 無升跌 |
| 紅磡 | 35.5 | +0.5 |
| 九龍東 | 24.5 | +0.1 |
| 旺角/油麻地 | 42.1 | +0.5 |

資料來源：萊坊

上月個人破產呈請 按月微升0.61%

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：破產管理署昨公布最新數據，上月共接獲820宗個人破產呈請書，較10月的815份微升0.61%；若與去年11月的833份則跌1.56%。

至於由法院發出接管或破產令的數目，上月有796宗，雖然較10月的616宗急升29.22%，但與9月份的943宗相比仍低15.9%，按年計則升18.1%。

在公司方面，11月份共錄得82宗強制清盤呈請，較10月份的73宗升12.33%，按年計升13.89%，創下近16年的新高。此外，由法院發出清盤令為50宗，較10月份的69宗跌27.54%，按年計則升56.2%。

今年首9月破產呈請按年升17%

單在今年首9個月破產呈請個案共有6699宗，較去年同期的5710宗增長17.32%，創下自2016年以來的新高。以整體計算，由法院發出的接管或破產令數目或公司強制清盤呈請均較去年錄得明顯增長。

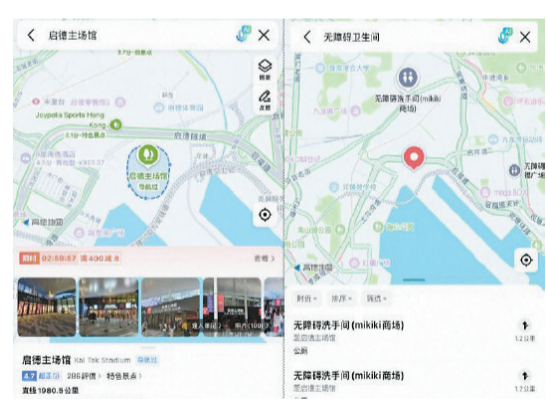
貿發局研究總監范婉兒 傳出任政府經濟顧問

【香港商報訊】記者林德芬報道：根據本地傳媒報道，貿發局研究總監范婉兒將出任政府經濟顧問，她將是近20年來政府第二位外聘的經濟顧問。

特區政府從去年7月起，開始物色人選接替在今年退休的梁永勝。多年來政府經濟顧問一職，主要由內部晉升，除了唐英年擔任財政司司長年代，曾向外招聘時任渣打銀行東亞地區總經濟師郭國全出掌此位，任職共4年（2004至2008年）。當局原希望物色到具經驗及「級數」的教授級學者或半官方機構等經濟研究專才出任有關職務，但鑑於加入政府工作亦具挑戰性，因此招聘過程經歷近一年半才完成。

資料顯示，畢業於港大、擁有經濟學碩士學位的范婉兒早年曾任香港貿發局經濟師，主理有關服務業的研究，後來於2022年1月接任為香港貿易發展局研究總監，帶領該局的研究團隊進行各類調研工作，分析影響全球貿易及經濟環境的主要趨勢，為香港公司在內地和環球市場尋找商機。

高德夥港奧委會 推香港無障礙導航服務



高德無障礙導航目前已覆蓋逾1000條無障礙巴士路線，收錄數千個無障礙設施位置。

【香港商報訊】記者鍾俠報道：由於香港成功取得明年國家和地區奧林匹克委員會協會（ANOC）全體代表大會的主辦權，阿里巴巴（9988）旗下高德昨宣布，將聯同香港體育協會暨奧林匹克委員會（香港奧委會）推出內地首個覆蓋香港的無障礙導航服務。此舉標誌着高德無障礙導航已覆蓋粵港澳大灣區，將幫助香港地區的殘疾人士、長者等群體緩解出行痛點，為社會包容發展注入科技暖流。

無障礙導航的誕生源於阿里員工志願者的暖心倡議。在高德工程師團隊的快速響應下，僅用三個月便完成核心功能研發。自2022年11月在北京、上海、杭州首次試點以來，已擴展至全國71座城市，累計為用戶提供超3億次無障礙路線規劃服務。此次於香港推出服務，標誌着高德無障礙導航公益服務在粵港澳大灣區進入新階段。

已覆蓋逾千條無障礙巴士路線

針對香港出行場景的特殊性，高德無障礙導航進行了精準調整與資源整合。目前已覆蓋逾1000條無障礙巴士路線，收錄數千個無障礙設施位置，包括無障礙樓梯、無障礙洗手間、無障礙通道等核心公共設施，同時覆蓋90多個重要場所，包括賽事場館、交通站、酒店及商場等，用戶通過高德APP搜索，即可一鍵查詢這些場所的無障礙出入口、設施分布等關鍵資訊。在導航體驗上，使用者開啓「無障礙模式」後，系統將自動優先推薦備無障礙樓梯、升降機的地鐵站及有無障礙設施的公共交通路線。

阿里巴巴集團副總裁、高德打車總裁王桂馨表示：「科技的價值在於普惠，讓所有人都能平等享有便捷出行的權利，是高德始終堅守的初心。未來高德將持續深耕粵港澳大灣區，完善無障礙服務場景與跨境出行體驗，用有溫度的科技助力建設更包容、更友好的灣區一體化出行體系。」

CCL連升2周 八大指數全線齊升

| CCL樓價指數本周表現 | | |
|-----------------|--------|--------|
| 指數類別 | 本周數據 | 與上周比較 |
| 中原城市領先指數 | 145.01 | +1.09% |
| 中原城市(大型單位)領先指數 | 145.25 | +0.01% |
| 中原城市(中小型單位)領先指數 | 144.97 | +1.31% |
| 中原城市大型屋苑領先指數 | 146.25 | +1.34% |

【香港商報訊】記者林德芬報道：反映二手樓價的中原城市領先指數（CCL）最新報145.01點，按周升1.09%，創去年5月中後83周（逾一年半）新高。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，兩次減息後，樓價升幅加快，加上憧憬12月減息，買家積極入市，二手交投增加，刺激CCL連升兩周共1.38%，並帶動八大樓價指數齊升，是今年10月中後9周以來再現。惟火災發生後，市場情緒受影響，發展商暫停推盤，加上業主反價，令二手買賣放緩，但樓價升勢未變，預期年底前CCL在144至145點水平徘徊。

今年5月折息回落，樓價見底回升，CCL較5月H按息再度低於封頂息當周的135.16點低位升7.29%，2025年樓價暫時累升5.35%。

中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報146.25點，按周升1.34%。CCL（中小型單位）報144.97點，按周升1.31%。CCL Mass及CCL（中小型單位）齊升兩周，分別累升1.54%及1.53%。CCL（大型單位）報145.25點，按周升0.01%。

四區樓價方面，港島CCL Mass報144.68點，按周升2.84%。新界西CCL Mass報133.55點，按周升1.18%。九龍CCL Mass報144.14點，按周升1.12%。新界東CCL Mass報158.44點，按周升0.04%。

今年八大樓價指數計，CCL暫時累升5.35%，CCL Mass升5.88%，CCL（中小型單位）升5.82%，CCL（大型單位）升3.12%，港島升4.41%，九龍升7.72%，新界東升6.78%，新界西升4.04%。

啟德區新盤 成內地買家至愛

【香港商報訊】記者林德芬報道：今年內地買家在本港住宅市場的參與度持續攀升，成為支持樓市的重要動力之一。據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料，按已知買家姓名作分析，今年首11個月內地買家（以買家姓名的英文拼音鑒別）在香港一二手住宅市場的註冊量共錄12392宗，已超越去年全年12190宗，預計今年內地買家註冊量最終有望升至1.35萬宗；金額方面，今年首11個月內地買家涉及約1226億元，雖然暫未追上去年全年約1328億元，但預期今年最終有望達1350億元，屆時將與宗數齊創有紀錄以來新高。

美聯物業分析師岑頌謙指出，值得注意的是，內地買家偏愛新盤物業，上述今年首11個月約12392宗住宅註冊個案中，當中一手物業錄5868宗，即佔約47.4%；金額方面，年內涉及約1226億元，一手錄約710億元，佔比更高達57.9%。

單計新盤，今年首11個月一手私宅註冊量最多內地買家的地區中，啟德區最多，宗數錄966宗；第二位的黃竹坑/深灣錄557宗，第三位的中西區則錄376宗。值得留意，啟德屬新發展區，新盤選擇多，加上區內規劃及交通配套逐步完善，吸引不少內地買家進駐，令其一手宗數不但逼近千宗，甚至超越第二及第三位的總和。若以個人買家佔比計算，上述一手宗數三甲地區中，內地買家佔比均逾半數，其中中西區佔比高達74.3%，而宗數最高的啟德區亦約達六成，反映相關地區新盤對內地買家具吸引力。

一手金額方面，同樣由啟德、黃竹坑/深灣及中西區「包辦三甲」。今年首11個月，一手私宅涉及內地買家的註冊金額中，啟德區錄約154億元居首；黃竹坑/深灣約91.5億元排第二，中西區則約55.4億元排第三。

AI藝術節快手旗下可靈AI耀眼登場

【香港商報訊】記者韓商報道：由紫荊文化集團主辦的首屆香港國際AI（人工智能）藝術節昨日起一連三天在香港會議展覽中心舉行，活動以「預見未來：現實與無界」為主題，旨在打造亞洲首個聚焦AI與藝術融合的國際盛事，探索AI技術賦能藝術創作、未來發展及人機協同的無限可能，促進科技與藝術的跨界融合，助力香港成為AI藝術應用成果的前沿舞台，提升香港在AI藝術、AI創新領域的樞紐地位，促進產業聚合與國際合作，建立香港作為亞洲AI藝術及創新中心的國際形象。

近30場科普活動同期舉行

活動包含開幕式、AI藝術展、機器人嘉年華、香港AI科普周和高端論壇等活動，全方位呈現人工智能賦能藝術、融入生活的無限可能。首日活動，有多位演講嘉賓發表有關AI議題的演講，包括中國工程院外籍院士張建偉、香港科技大學首席副校長郭毅可、強腦科技CEO韓壁丞等。還有40多位來自全球的藝術家展出作品，字樹、優必選、雲深處等超百台最新機器人集結亮相，近30場科普活動同期舉行。

昨日活動重要焦點是圖靈獎得主理論計算機科學大師約翰·愛德華·霍普克羅夫特（John Edward Hopcroft）親臨現場發表演講，霍普克羅夫特坦言，今天一眾AI企業傑出成就均「站在巨人的肩膀上」，普羅大眾不用深究AI原理，懂得擁抱AI，用它改善生活就對。

AI藝術節中還邀請到三位本地電影藝術創作者，分別是馬力影像創辦人電影監製馬文現；科泓科技聯合創辦人及CEO鄭名輝以及根源製作室創辦人朱



首屆香港國際AI（人工智能）藝術節昨日起一連三天在灣仔會議展覽中心舉行。記者 韓商攝

漢威分享，電影業如何從菲林時代進化應用AI，據他們介紹近年AI優化電影製作流程，大大削減成本，提升效率。另一方面，在AI協作下他們更將本地漫畫IP（智識版本）升級為動畫影片，開拓不少新商機。

快手可靈AI服務2萬家企業

在AI創作全球生態論壇環節中，中國短影音平台快手（1024）旗下的大模型研發團隊開發視頻特效AI可靈AI（Kling AI）登場尤其耀眼，據介紹該團隊成立僅一年半，在生成式視頻AI領域，便取得了顯著成績，短時間內超過30次迭代，突破7個技術里程碑，全球已有超過4500萬創作者使用、生成了2億個影片與4億張圖片，並服務149個國家與地區的2萬家企業。