

甲廈樓價首季反彈4.5%

惟空置率高企租金續跌

【香港商報訊】近月疫情轉趨穩定，寫字樓市場漸見回穩，但租售價表現仍較分化。美聯工商舖(459)資料研究部最新發表的《商廈快訊》報告稱，受到港島核心區多宗寫字樓成交回升帶動，尤其是中區一帶甲廈近期造價回升，帶動今年首三個月本港指標甲廈售價累積反彈4.5%，但受到空置率上升影響，甲廈租金反彈乏力，即使3月租金按月微升，總計今年首三個月租金累跌0.6%。

租金明顯跑輸售價

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥指出，近月受到工商舖撤辣帶動，不少來自內地的買家相繼入市，成為寫字樓市場生力軍，該類客鍾情核心區甲廈，令中區近期連錄多宗造價反彈買賣，帶動甲廈售價反彈。然而，受到商廈棄租潮影響，寫字樓空置率持續上升，租金帶來壓力，即使分散業權甲廈租金去年基數低，反彈也受阻，情況尤以非核心區及尖沙咀為甚，令租金明顯跑輸售價。

美聯工商舖數據顯示，首季中區甲廈表現較理想，其中，中環及金鐘售價，分別為3.66萬及2.77萬元，按年分別上升4.0%及4.6%，而上環更升逾14%。近期的成交包括金鐘力寶中心一個單位以每呎2.75萬元易手，造價較去年底回升約6%。同區遠東金融中心，更有單位成交價較12月份反彈逾15%。



地區	空置率
東九龍	16.6%
灣仔/銅鑼灣	9.7%
金鐘	8.6%
中環	8.0%
尖沙咀	7.2%
上環	6.5%
全港整體	8.8%

資料來源：美聯工商舖

上月各區指標甲廈空置情況

東九龍甲廈空置率最高

另一方面，報告提到，疫情影響許多企業已習慣在家工作，甲廈棄租潮持續。不少大型金融機構相繼放棄甲級辦公室樓面，令空置率上升，為甲廈租金帶來壓力，即使分散業權甲廈租金去年基數低，反彈也受到限制，首季甲廈租金明顯跑輸售價。

中環最新呎租回升至60.9元，首季累跌12.4%進帳。上環首季亦升6.7%，最新呎租約50.5元。然而，尖沙咀及非核心區如東九龍跑輸，尖沙咀甲廈售價

期內均錄下跌，當中呎價跌5.6%至1.16萬元。其中東九甲廈由於空置率近17%，故租金累挫4.8%，最新呎租僅22.3元。

何時通關左右樓市走勢

翁鴻祥表示，全球多國進行量化寬鬆，市場遊資充裕，加上本港疫情最艱難時刻已經過去，預計商廈價格將會保持平穩。不過，寫字樓市場能否進一步反彈，仍須視乎內地與香港何時能夠恢復正常通關。

疫情轉趨穩定，寫字樓市場交投有所改善。

信和凱滙周二售122伙 十大屋苑成交保持雙位數

【香港商報訊】記者鄭珊珊報導：近期一手樓交理想，市區新盤加推應市。信和置業(083)旗下觀塘凱滙已屆現樓，項目突擊加推17伙，分佈於3號樓和5號樓。連同之前推出的單位，該盤將於本週二(13日)總共發售122伙，當中86伙以價單形式發售，另36伙則採招標形式。

信和置業公布觀塘凱滙新銷售安排，本週二即將發售的122伙當中，5伙為6樓連平台戶，實用面積介乎500平方呎至607平方呎，實用呎價介乎26505元至29326元。餘下全部位於40層以上

高層戶，實用面積介乎830平方呎至962平方呎，實用呎價介乎26725元至28269元。

另外，部分發展商申請預售樓花，銷售在即。地政總署3月接獲3宗預售樓花同意書申請，其中1宗已獲批，為遠東發展(035)旗下的大埔公路沙田嶺段項目，涉及66伙。另外2宗申請為恒地(012)旗下啓德沐泰街7號THE HENLEY第三期，提供404伙，預計落成日期為2022年4月30日；以及世茂集團(813)旗下九龍半山延平路9號豪宅項目，提供336伙，預計落成日期為2023年9月30日。

【香港商報訊】多家代理行均表示，上週末十大屋苑保持雙位數成交。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，一手新盤缺乏亮點，市場購買力繼續流向二手樓市尋寶，刺激十大屋苑二手交投。綜合利嘉閣地產分行數據，在過去的周末十大指標屋苑錄得25宗二手買賣，與前周末的25宗持平，連續8個周末錄得雙位數成交。

按地區劃分，新界區錄得12宗成交，較前周增加4宗；九龍區錄得10宗成交，按周減1宗；而港島區成交明顯跑輸大市，只有3宗成交，按周減半。

以屋苑劃分，映灣園表現最佳，錄得5宗成交；新都城、美孚新邨及嘉湖山莊，各錄4宗成交；沙田第一城3宗成交；太古城則有2宗，而康怡花園、黃埔花園及麗港城各錄1宗；杏花邨「捧蛋」。

據美聯物業分行統計，上週末10大藍籌屋苑共錄得約20宗買賣成交，較前周末跌約31%。中原地產十大屋苑上周末錄得19宗成交，較前周回落24%。香港置業旗下分行統計，十大二手指標藍籌屋苑共錄14宗成交，按周跌44%，亦是連續8周雙位數成交水平。

恒騰網絡回吐後可低吸

恒騰網絡(136)今年1月完成收購儒意影業及南瓜電影，前者主要為電影製作及發行，後者則為大型影視平台，積極布局互聯網串流媒體業務；配合兩大股東中國恒大(3333)及騰訊控股(700)的支持，前景看高一線。

有兩大股東的技術及客戶群的支持，恒騰網絡可通過最先進的大數據技術分析用戶需求，提供極致的觀影體驗，用戶的觀影行為數據可以充分的體現出用戶對影視作品的喜好。據悉，南瓜電影為每一個影視作品都設定了多維度的標籤體系，每部電影或者每個電視劇的每一集都有超過600個以上的獨有標籤，完整且詳細地記錄了用戶的各項行為屬性數據。

有追上空間

另外，南瓜電影將依託儒意強大的製作能力，持續推出自己的獨播自製內容，而儒意這個能力，已經被市場驗證。儒意影業主導製作的《你好，李煥英》，今年初上映47天累計票房突破53.7億元人民幣，目前為止位列中國電影票房第二名。

由此看來，南瓜電影及儒意影業將

成為恒騰網絡的主要業務及增長動力。集團2020年度業績下滑，主要是原有互聯網家居業務因疫情令需求減少所致。因此，在計算恒騰網絡的市價時，應計入新收購業務的貢獻。儒意影業承諾在2021年每年淨利潤將分別達到4億、5億、6億元人民幣，即恒騰網絡未來盈利已有所保障。相對其他視頻科技企業如快手(1024)仍處虧損、但市值過萬億元而言，恒騰網絡市值不足千億元，有追上空間，投資者可候低於8元之下吸納。

高寶集團證券執行董事 李慧芬 (逢周一刊出)



發展數碼人民幣大勢所趨

較早前，國務委員兼外長王毅出訪中東六國，當中有許多值得關注的成果。據媒體透露，中國將在未來25年內於伊朗加大對能源和民生基建的投資，包括伊朗電信等數十個領域，價值高達4000億元(美元，下同)。與此同時，伊朗將向中國提供穩定的石油供應，而兩國的石油將使用人民幣而非美元結算。

去美元化與本幣結算是大勢

同樣地，王毅在阿聯酋時亦說，要促進中阿在貿易投資中更多使用本幣結算。實際上，中俄早就開始去美元化與本幣結算。數據顯示，過去5年期間，估計俄羅斯已動用逾400億元吸納黃金，成為全球最大的官方買家，單是2019年6月至2020年6月期間，俄羅斯購入43億元黃金，期間金價累升26%。

值得注意的是，據俄國央行今年初的數據顯示，俄羅斯於2018年外匯儲備的美元佔比超過40%，但截至去年6月底，黃金資產佔外匯儲備比例達23%，首次超過美元資產的22%。在外儲貨幣當中，歐元佔比最大，人民幣亦佔12%，顯示出人民幣地位的提升。

在中俄雙邊貿易中，近年已大減美元結算，增加使用本國貨幣。單是去年首季，中俄貿易以美元結算的比例降至46%，是史上首次不足50%，遠低於2015年時的90%；相比之下，以歐元結算的比例則升至

30%，而以俄羅斯貨幣盧比或人民幣結算的比例合共達24%，兩個數字均創新高紀錄。

除去美元化與本幣結算是世界大勢外，數碼人民幣也是另一個熱門話題，嶄新技術一旦成功流行，將顛覆整個貨幣市場。中國早前與14個亞太國家合組《區域全面經濟夥伴關係協定》(RCEP)，為加強本幣結算與數碼人民幣製造有利條件。香港想繼續保持國際金融中心的地位，實在須要反思相關的發展趨勢。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生 (逢周一刊出)



中國率先研發數字人民幣領先全球。

房屋拆遷代管決定書

荔住建拆代決(2021)2號

相對人：傅林

荔灣區恩寧路吉祥坊30號3樓房屋(1221圖13幅189地號)，經廣州市住房和城鄉建設局以穗房延拆字〔2020〕26號《城市房屋拆遷公告》批准，由荔灣區城市更新建設項目管理中心拆遷。2020年12月，荔灣區城市更新建設項目管理中心以無法聯繫上述房屋權利人或合法代理人、無法協商拆遷補償問題為由，向我局申請代管該屋。2021年3月1日，我局發布(2021)荔灣代字1號《通告》，告知上述房屋的所有權人、繼承人或委託代理人限期內向廣州市荔灣區住房和建設局提出權利主張。由於逾期無人能提交合法有效的權屬證明材料，現我局依據《廣州市城市房屋拆遷管理辦法》第三十條的規定，作出如下決定：

自2021年4月9日起，代管荔灣區恩寧路吉祥坊30號3樓房屋，并于代管後與拆遷人荔灣區城市更新建設項目管理中心就該屋簽訂拆遷補償協議。

廣州市住房和城鄉建設局
2021年4月9日

房屋拆遷代管決定書

荔住建拆代決(2021)3號

相對人：黎民熹

荔灣區恩寧路吉祥坊30號5樓房屋(1221圖13幅189地號)，經廣州市住房和城鄉建設局以穗房延拆字〔2020〕26號《城市房屋拆遷公告》批准，由荔灣區城市更新建設項目管理中心拆遷。2020年12月，荔灣區城市更新建設項目管理中心以無法聯繫上述房屋權利人或合法代理人、無法協商拆遷補償問題為由，向我局申請代管該屋。2021年3月1日，我局發布(2021)荔灣代字2號《通告》，告知上述房屋的所有權人、繼承人或委託代理人限期內向廣州市荔灣區住房和建設局提出權利主張。由於逾期無人能提交合法有效的權屬證明材料，現我局依據《廣州市城市房屋拆遷管理辦法》第三十條的規定，作出如下決定：

自2021年4月9日起，代管荔灣區恩寧路吉祥坊30號5樓房屋，并于代管後與拆遷人荔灣區城市更新建設項目管理中心就該屋簽訂拆遷補償協議。

廣州市住房和城鄉建設局
2021年4月9日

房屋拆遷代管決定書

荔住建拆代決(2021)4號

相對人：黎民熹

荔灣區恩寧路吉祥坊30號6樓房屋(1221圖13幅189地號)，經廣州市住房和城鄉建設局以穗房延拆字〔2020〕26號《城市房屋拆遷公告》批准，由荔灣區城市更新建設項目管理中心拆遷。2020年12月，荔灣區城市更新建設項目管理中心以無法聯繫上述房屋權利人或合法代理人、無法協商拆遷補償問題為由，向我局申請代管該屋。2021年3月1日，我局發布(2021)荔灣代字3號《通告》，告知上述房屋的所有權人、繼承人或委託代理人限期內向廣州市荔灣區住房和建設局提出權利主張。由於逾期無人能提交合法有效的權屬證明材料，現我局依據《廣州市城市房屋拆遷管理辦法》第三十條的規定，作出如下決定：

自2021年4月9日起，代管荔灣區恩寧路吉祥坊30號6樓房屋，并于代管後與拆遷人荔灣區城市更新建設項目管理中心就該屋簽訂拆遷補償協議。

廣州市住房和城鄉建設局
2021年4月9日

公告編號：2021-026

長紅美菱股份有限公司
關於召開2020年度業績說明會的公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述及重大遺漏。

本公司(以下簡稱「公司」或「本公司」)已于2021年3月31日在《證券時報》(中國證券報)《香港商報》和巨潮資訊網(www.cninfo.com.cn)披露了公司2020年年度報告。為了讓廣大投資者進一步了解公司經營情況、財務狀況等，公司擬於2021年4月14日(星期四)下午14:00-16:00，在中國區金保-會務部會議室(地址：江門大道東111號)召開2020年度業績說明會。

一、會議時間：2021年4月14日15:30-16:30

二、會議召開方式：本次業績說明會將採用網絡方式召開

三、會議召開地點：中國區金保-會務部會議室(www.jbhwh.com)

四、本次出席人員：公司董事、總經理陳光生、財務總監(財務負責人)龐曉光、董事會秘書李國文

五、參加說明會投資者限額：由於逾期無人能提交合法有效的權屬證明材料，現我局依據《廣州市城市房屋拆遷管理辦法》第三十條的規定，作出如下決定：

自2021年4月9日起，代管荔灣區恩寧路吉祥坊30號3樓房屋，并于代管後與拆遷人荔灣區城市更新建設項目管理中心就該屋簽訂拆遷補償協議。

特此公告

長紅美菱股份有限公司
董事會
2021年4月11日