

寫字樓空置率14%創新高

租金受壓料持續至2023年

戴德梁行估計，要等到2023年全球經濟完全復蘇，香港寫字樓租金才會起色。

資料圖片



中環中心租值勁跌七成

拆局解碼

香港商舖及甲級商廈樓市艱難，已持續兩年，相信未來幾年都難樂觀，根本原因是宏觀經濟尚未見底回升。要知道商舖及甲級商廈樓市一向由資深投資者主導，但即使是資深投資者也有跌眼鏡的時候。例如資深投資者2017年以402億元換購長實集團(1113)中環中心75%權益，是近年香港樓市最大的成交，當時以為「執到」。

當時那批換購中環中心的投資者，大多數打算拆售中環中心再賺一筆，豈料人算不如天算，這一兩年遇正香港大規模爆發黑暴，加上環球新冠肺炎疫情的影響，今天中環中心租值已跌回到11年前水平，有單位租租已回落至38元，比最高峰租租130元勁跌75%，三四年前以為執到寶的投資者，目前持貨的回報率，恐怕連1厘也沒有，中環頂級商廈市況如此慘淡，其他商廈市況又豈會好到哪裏去？

網絡發達衝擊商廈需求

由於全球受疫情打擊，世界各國經濟復蘇仍未見起色，跨國企業想盡辦法要捱過這次經濟寒冬，縮減開支是必然的，眾多大企業紛紛減少承租租金高昂的寫字樓，甲級商廈市場自然首當其衝。

另外，疫情影響下眾多企業採用在家工作(WFH)模式運作，現時只要網絡發達，家中有電腦就可以處理許多事務，眾多在不同地方的同事可以網絡開會溝通，大企業是否有需要租用豪華昂貴的寫字樓？當前不少企業重新反思這個問題，日後企業界承租甲級商廈的樓面勢必減少，自然進一步削減市場對商廈的需求。

未來幾年本港寫字樓的租值，好大可能仍將持續下跌，恐怕要等疫情完全過去，香港宏觀經濟真正復蘇之後，商廈市道才有起色，捱多幾年在所難免。

香港商報記者 必勝

阿里逆市反彈6.5% 陰霾未除科網股普跌

【香港商報訊】記者吳天淇報道：憂慮內地反壟斷行動未完，港股昨連續第二天下跌，科技股再度跑輸大市。恒指會急挫424點，逼近100天線(約28195點)，最終收報28453點，跌245點或0.86%，成交1607億元，阿里巴巴(9988)釋除不明朗因素逆市反彈6.51%。

阿里巴巴涉壟斷被內地罰款逾182億元人民幣(折合約216億港元)，市場解讀短期不確定因素消除，股價昨彈升6.5%報232.2元，成交居首達181.47億元。不過，憂慮其他大型科網股成爲下一個反壟斷目標，美國(3690)收市急挫5%；百度(9888)跌3.6%；京東集團(9618)跌2.1%。瑞聲(2018)中午發盈喜，料首季按年多賺10倍，股價收市大升12.7%，爲表現最好藍籌。吉利(175)上周有份被浙江省消保委約談，股價插7.1%，爲表現最差藍籌。

宏匯資產管理董事及投資策略總監林嘉麒認爲，港股昨表現偏淡，不排除再下試100天線約28100點才回穩。至於阿里巴巴被罰款後反彈，他認爲負面消息已在股價反映，而且多間大行評論正面，港股有機會再挑戰250天線。他認爲，資金可能出現資金轉場的情況，由騰訊(700)及美團轉去阿里。

標普則指出，隨着政府監管加強，加上其他企業大學投資風口領頭，如社區團購，互聯網巨頭企業未來或將面臨更加激烈的競爭。因此未來12至24個月內或更長時期內，阿里的核心商業交易市場的盈利能力可能會下降。

新經濟股個別發展

股份名稱(上市編號)	收市價(元)	變幅
阿里巴巴(9988)	232.2	▲6.51%
網易(9999)	161.1	▼1.04%
騰訊控股(700)	613.5	▼1.13%
舜宇光學科技(2382)	175.1	▼1.68%
京東集團(9618)	309.2	▼2.15%

李小加參與牛碼新市已上線

【香港商報訊】港交所(388)前行政總裁李小加據報與前稱東英金融的華科資本(1140)前主席張高波，策劃新公司推動「滴灌通」，並於去年底獲一間名爲「牛碼香港」(New Markets HK)的公司申請註冊商標，並同時申請註冊「NUMAEX」及「牛碼新市」兩個商標。據悉，該公司網站已於近日以「牛碼新市」(Numa Exchange)之名上線。

牛碼新市將打造一個開創性的金融科技投資平台，令全球投資者有效地穿透到中國經濟最具活力的領域。公司亦提出「牛碼證」及「收入分成碼」概念，牛碼證是經它們認證的投資單位，認證過程中牛碼對合作團主進行投資碼投資需具備的收入監控能力、收入管控制能力及投資定價能力進行驗證；收入分成碼則屬新資產標的，指投資者與中小企業或個人增長單元之間的收入分成合同，通過合同約定，投資者得以在未來事先約定的期限內參與分享相關中小企業或個人增長單元的約定營業收入或權益。

李小加曾介紹「滴灌通」，旨在透過數碼平台，將資金引流至有資金需求及具回報潛力的中小企業。期望透過數碼平台，將資金引流至內地中小企業。

待租面積952萬方呎

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，單季負吸納量達到有紀錄以來新高。寫字樓需求減弱，待租面積增加，整體寫字樓租金下跌無可避免。中區是租金下跌幅度最多的地區，按年下跌21.4%，灣仔/銅鑼灣和港島東，則分別按年挫17.6%和11.9%。港島南區整體租金按年下跌10.3%，是所有地區中跌幅最小的。九龍西、九龍東、大尖沙咀區租金分別按年跌12.9%、14.2%、15.2%。

疫情期間，由於部分跨國公司收縮租用面積，令今年第一季度整體寫字樓空間的空置率升至14%，按目前戴德梁行追蹤跟進的6800萬平方呎寫字樓樓面計算，待租總面積升至952萬平方呎，爲目前為止最高紀錄。

巨企轉租非核心區

棄租寫字樓空間的主要是跨國企業，行業遍布消費品、製造與採購(34%)、銀行與金融(23%)以及專業服

務與房地產(21%)領域。第一季度遭棄租的寫字樓總面積爲72.4萬平方呎，當中較值得關注的個案，包括VF Regional、星展銀行及IPG盟博(IPG Medi-abrands)。

蕭亮輝指出，在建中的9個位於非核心區的寫字樓項目，將於2023年相繼落成，再提供420萬平方呎的可租面積，相信這些項目將吸引大型企業在今年下半年預租。

企業削減成本未退出香港

戴德梁行執行董事、香港寫字樓部主管韓峰說：「隨着疫苗接種已展開，市場的積極氣氛逐漸增強，但租客仍然保持謹慎態度，尋找更優惠的租務條件及更具成本效益的寫字樓選址。預計租金下行過程將持續未來數季，從而進一步推高空置率，直到2022年底。不過，我們很高興看到只有極少數企業退出香港市場，大部分企業只是由於疫情，而採取了更嚴格的削減成本措施。」

元朗山水盈全推貨尾

【香港商報訊】路勁地產位於元朗錦田北新盤山水盈公布最新銷售安排，路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，該項目年初開盤現樓，至今售出50多個單位，公司對銷售成績滿意。整體累計銷售271個單位，佔整體單位80%，目前一房、兩房單位均已售罄，僅剩三房及洋房。昨日已上載7號樓單，將餘下單位全數推出，涉及22個分層單位，另有20伙洋房全數以招標形式發售。

山水盈是低密度住宅及洋房，分層單位面積介乎980至1006平方呎，買家最多享有12%折扣，折實後售價介乎1161.9萬至1380.9萬港元起。現時內地與香港尚未通關對銷情有否影響？封海倫表示，目前洋房客人多爲香港本地客，通關與否對銷情影響不大。

黃竹坑晉環料月內開售

路勁基建(1098)此前以公路建設爲主營業務，主管地區爲長三角及渤海灣。2016年8月以9.9億港元拍得山水盈地皮；2017年2月路勁基建與平安不動產資本合組的財團怡騰投資有限公司，奪得黃竹坑站上蓋第一期項目，後命名爲晉環。封海倫亦表示，晉環準備工作亦已接近完成，預計預售樓花同意書應短期內可批出，如周內獲批，相信可月內推售。

市場動態

瑞聲科技發盈喜

瑞聲科技(2018)發盈喜，首季純利按年增加約9.6倍至10.4倍。瑞聲昨股價抽升，高見45.1元，收市報44.9元，升12.6%。

公司公布，截至3月底止3個月未經審核公司所有人應佔綜合淨利，將上升至5.1億至5.5億元人民幣之間，按年增加約9.6倍至10.4倍，主要由於2021年第一季較2020年第一季更正常的市場需求。

高盛發表報告將瑞聲科技2021至2023年度的淨收入預期分別上調6%、25%、17%，主要是由於產能擴張計劃強於預期，手機鏡頭出貨量增加，以及新的相機模組業務帶動市場份額提升，相機模組平均銷售價上升、更低的運營成本和更低的稅率。該行把瑞聲目

標價由31元上調至58元，潛在上升空間爲44%，評級由「沽售」上調至「買入」。

何厚錕女兒購帝景園

根據土地註冊處資料，中半山豪宅帝景園4座一伙高層戶，實用面積1513平方呎，連一個車位，上月中以6750萬元易手，呎價44613元。新買家爲何美芝，料爲澳門前特首何厚錕女兒。

何厚錕是澳門第一至二屆行政長官，現任中國人民政治協商會議全國委員會副主席；其女何美芝是百仁基金副主席、美國手袋品牌McCart的創辦人。此次已不是何美芝第一次來港置業，其實早在2003年，何美芝就以1980萬元買入中半山另一豪宅The Albany一個高層B室單位，實用1308平方呎，後透過買賣公司形式轉手，成交價約7800萬元，呎價59633元，破該處歷史紀錄。該房持貨16年勁賺5820萬元，升值近3倍。

申請酒牌續期公告 美味苑

「現特通告：鄧國輝其地址下香港德輔道西296-302號地下7及8號舖現向酒牌局申請把位於香港德輔道西296-302號地下7及8號舖美味苑的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政司市政大廈8字樓酒牌局秘書收。」

日期：2021年4月13日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 美味苑

"Notice is hereby given that Tang Hin Ping of G/F., Shop 7 & 8, 296-302 Des Voeux Road West, Western, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 美味苑 at G/F., Shop 7 & 8, 296-302 Des Voeux Road West, Western, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road, Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice."

Date: 13 April 2021

香港商報廣告效力宏大

法定要求償債書
根據《破產條例》(香港法例第6章)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書
緊隨法院的一項判決或命令而須立即償付的經算定款項的債項
致：鄭錦楠
地址：新界大埔磡頭角村73A號2字樓
現特此通知，債權人中國銀行(國際)有限公司(「債權人」)，其地址爲香港干諾道西68號中銀信用卡中心20樓，已於2021年3月25日發出「法定要求償債書」。

尋卓瑞華(姓名)關於申請
房屋事宜，
見字請電
66336106與
李裕豪絡。

法定要求償債書
根據《破產條例》(香港法例第6章)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書
須立即償付的經算定款項的債項
致：方淑儀
地址：新界大埔東涌海濱路8號海灣畔5座27字樓F室
現特此通知，債權人中國銀行(國際)有限公司(「債權人」)，其地址爲香港干諾道西68號中銀信用卡中心20樓，已於2021年3月25日發出「法定要求償債書」。

你於2021年3月25日結欠債權人合共港幣255,786.41元，此筆款項爲你在中銀銀聯雙幣白金卡戶口號碼6250 4226 1935 0119(「該帳戶」)該帳戶是應你在或大約於2010年5月7日向債權人作出中銀銀聯雙幣白金卡的申請及根據債權人信用卡的持卡人合約的條款及條件(「該持卡人合約」)所開立及維持項下欠付債權人的款項。

債權人要求你償付上述港幣255,786.41元，此筆款項須立即償付。進一步利息將根據該持卡人合約計算，按欠款港幣250,354.07元由2021年3月26日至全數支付日為止以年利率36%計算。

本要求償債書是重要的文件，本要求償債書在報章刊登之日，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給你的日期起計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被取走。如你認爲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起計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。
本要求償債書日期：2021年3月25日
公告日期：2021年4月13日

債權人之代表律師：蔣尚義律師行
地址：香港金鐘道89號力寶中心第2座3903室
電話：2869 9699
傳真號碼：SCW/AC(I)/BOC42178/21 (LIT)

自本要求償債書首次在報章刊登之日起計，你祇有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。

VARIETY WILL INTERNATIONAL LIMITED
Company No. 1680385
(in voluntary liquidation)
NOTICE is hereby given, in accordance with the BVI Business Companies Act, 2004 that the above named company, is in voluntary liquidation. The voluntary liquidation commenced on 2021/04/01 and CHENG KA FONG of Room B, 10/F, Tower A, Billion Centre, 1 Wang Kwong Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong is the voluntary liquidator.
Dated: 2021/04/01
(Sgd) CHENG KA FONG
Voluntary Liquidator

畢杜楊會計師行有限公司
BUT DO YEUNG C.P.A. LIMITED
◆ 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
◆ 清除除名/破產申請
◆ 公司及個人稅務申報和策劃
◆ 成立本地、海外及BVI公司
◆ 成立中國公司或辦事處
◆ 年報及公司秘書服務
◆ 會計理帳/年結核數
◆ 商標註冊
地址：香港皇后大道中340號
華樂國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com
地址：香港德輔道中257號錦蛙大廈11樓
電話：(852)2520 2727
傳真：(852)2520 2336

PRETTY SUNBEAM LIMITED
Company No. 1981378
(in voluntary liquidation)
NOTICE is hereby given, in accordance with the BVI Business Companies Act, 2004 that the above named company, is in voluntary liquidation. The voluntary liquidation commenced on 2021/04/01 and CHENG KA FONG of Room B, 10/F, Tower A, Billion Centre, 1 Wang Kwong Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong is the voluntary liquidator.
Dated: 2021/04/01
(Sgd) CHENG KA FONG
Voluntary Liquidator

DCCC 2123/2020
香港特別行政區
區域法院
民事訴訟2020年第2123號
原告人：陳廣深 (CHAN KWONG SUM)
被告人：I SIU HUNG
致上述被告人 I SIU HUNG 地址爲香港新界荃灣青山公路荃灣段185-187號聖聯大廈14字樓C室
上述案件已於2020年11月23日由香港特別行政區區域法院王肇樹暫委法官就香港特別行政區區域法院民事訴訟2020年第2123號作出如下命令(「強制令」)：
1. 強制令要求被告人自強制令送達之日起60天內進行被告人物業位於香港新界荃灣青山公路荃灣段185-187號聖聯大廈14字樓C室的浴室所有必要的維修或補救工作，特別是(a)包括浴室浴缸圍欄地板，以及(b)浴室的地板，以防止進一步的滲水至被告人物業位於香港新界荃灣青山公路荃灣段185-187號聖聯大廈13字樓之室；
2. 掛牌賠償特許利息；
3. 不作有關於2020年10月29日存檔陳廣深的誓書之證費；
4. 根據上述第三段，本案訟費，包括任何本申請的訟費及其所引起訟費，須由被告人繳付予原告人，如未能協議則須定之；
5. 原告人本身的訟費須按照《法律援助規》予以評定。
日期：2021年4月13日
原告人代表律師
陳靜文律師
香港金鐘道89號
力寶中心-座2樓3903室
電話號碼：26899888；傳真號碼：25261518
檔案編號：CCM/CCM/1537-19/1L