

經濟漸復蘇租金回升 中環甲廈呎租重返90元

【香港商報訊】仲量聯行最新發表的《香港地產市場觀察》報告指出，9月份中環寫字樓租金按月增長0.6%至每平方呎90.3元，錄得連續兩個月升幅，並重返90元以上的租金水平，主要由市場物色更優質的寫字樓空間帶動。對上一次中環錄得租金增長，已是2019年5月，可見市場逐漸呈現復蘇跡象。

中環甲廈空置率升至7.8%

9月整體寫字樓市場租金按月下跌0.1%，平均月租為每平方呎55.7元。其他主要分區市場中以港島東錄得相對較大的租金跌幅。截至9月底，中環區甲級寫字樓空置率升至7.8%。然而，區內的退租樓面面積在月內有所減少，反映企業縮減規模的趨勢放緩。9月整體甲級寫字樓市場空置樓面達180100平方呎。

至於近期的寫字樓交易，最矚目是新世界發展(017)作價13.67億元，售出興建中荔枝角道888號甲級寫字樓4層樓面予旗下附屬公司，有關甲廈預計明年落成。仲量聯行香港租賃業務主管鮑雅歷(Alex Barnes)說：「由於租戶重新調整其地產計劃，並物色更優質的辦公空間，因此，寫字樓市場的租賃活動主要涉及搬遷和辦公室整合。」

9月較矚目的租賃成交，包括運動品牌Nike營運處據報由九龍灣遷往觀塘，租用國際貿易中心5.4萬平方呎樓面(建築面積)，呎租約20元左右。

商品貿易復蘇支持工業產業

工業物業方面，仲量聯行大中華研究部主管黃志輝表示，8月的商品貿易環境進一步復蘇，繼續支持工業產業。貿易總額按年穩定增長27%，當中進口貿易和出口貿易分別上升28.1%和25.9%。該行留意到租賃市場的成交和查詢量增加，尤以本地雜貨及快速消費品行業的租戶最活躍。例如萬寧因業務擴張而承租葵涌亞洲貨櫃物流中心約5萬平方呎(建築面積)倉庫的樓面。



日期	整體	中環	灣仔/銅鑼灣	港島東	尖沙咀	九龍東
2021年9月底	9.8%	7.8%	10.3%	7.2%	9.9%	13.8%
2021年8月底	9.6%	7.7%	9.9%	7.1%	10.3%	13.1%

中環寫字樓租金9月份重返90元以上水平。 資料圖片

恒大復牌 售恒大物業告吹

【香港商報訊】中國恒大(3333)、恒大物業(6666)今日起復牌。恒大同時宣布，以200.4億元向合生創展(754)出售50.1%恒大物業股份的交易終止。合生創展公告披露，今次是由恒大一方叫停交易。恒大表示，10月12日從證券及期貨事務監察委員會以外的其他方所得的信息，公司有理由相信受讓方未能符合對恒大物業股份作出全面要約收購的先決條件，公司於10月13日行使權利解除該協議。

合生創展稱，恒大沒有按照該協議的條款於10月12日完成向買方出售銷售股份。合生創展又稱，公司曾在10月13日發出通知，要求賣方按照該協議履行其責任，同時保留買方的所有法律權利，包括其在該協議項下的權利。集團在同日接獲恒大一方通知，表示予以解除或終止該協議。另外，恒大披露，9月份至今，集團物業實現合約銷售金額36.5億元(人民幣，下同)，合約銷售面積40.5萬平方米。截至目前，集團今年物業累計實現合約銷售金額442.3億元，合約銷售面積5419.2萬平方米。

內房現金流狀態 或有所好轉

投資周記

今年以來，以中國恒大(3333)爆雷為開始、花樣年(1777)「躺平」為高潮，內房板塊、特別是民營內房企業承受了極大的現金流收緊壓力，代表投資者對內房企業價值能力看法的內房美元債市場，經歷了有史以來最恐慌的一輪拋售潮，大部分的民營內房美元債都遇到不同程度的拋售，許多高槓桿房企的美元債直接跌到接近違約水平。雖然「房住不炒」作為國家政策已經提出來一段時間，但過去幾年，金融機構其實並未給予高槓桿房企較大的減槓桿壓力，例如恒大，其槓桿程度在過去幾年不僅未降，反而自2017年後又開啓了高槓桿多元化的狂奔。但今年以來，內房企業面對來自監管和金融機構的壓力明顯加大，直接導致了高槓桿內房企業的融資困難，爆發債務危機。

部分金融機構誤解政策

高槓桿內地房企的資金來源一向是依靠兩個方面：一是融資，例如銀行和其他金融機構的各種貸款發債、發股集資等；二是銷售，由於近年來內地房地產總體銷售較好，房地產企業經常可以通過銷售回籠大量資金。不過，今年以來，融資和銷售這兩個方面都遇到很大困難，受制於三道紅線，很多高槓桿企業無法從金融機構取得貸款，現金流緊張、債務風險加大又使得投資者擔憂加劇，令企業從資本市場融資也基本不可行。金融機構對買按揭審批收緊、放款放慢，令銷售回款明顯慢於預期，融資和銷售回款同時遇到困難，造成很多高槓桿內房企業現金流斷裂，出現債務危機。10月15日，中國人民銀行舉行2021年第三季度金融統計資料新聞發布會，房地產的金融政策出現微調。人行認為，部分金融機構對於30家試點房企「三線四檔」融資管理規則存在一些誤解，把「紅檔」企業有息負債餘額不得新增，誤解為銀行不得新發放開發貸款，企業銷售回款償還貸款後，原本應該合理支持的新開工項目得不到貸款，也一定程度上造成了一些企業資金鏈緊縮。

簡單來說，人行的意思就是過去有些金融機構一刀切對高槓桿房企不貸款是對政府政策的誤解，該放的貸款還是要放，不放的不對的，即金融機構對房企的貸款將較前放鬆。另一方面，據媒體報道，監管機構已經在9月底要求部分主要銀行加快上個季度抵押貸款的審批速度，允許銀行在四季度加快對個人抵押貸款的發放。而且銀行可以向監管機構提交新的個人住房抵押貸款資產支持證券(RMBS)的發行計劃，以釋放更多個人按揭貸款額度(此前人行據悉從4月份開始控制了RMBS的發行以降溫樓市)。

監管最嚴厲階段已過去

從政策取向來看，人行對高槓桿房企在銷售和融資兩方面遇到的困難都有所回應，相關企業面臨的資金困難將有所紓緩，監管政策對高槓桿房企最嚴厲的階段可能已經過去。

不過，政策環境有所改善並不意味着房地產可以回到從前再次大加槓桿。人行指出，房地產調控總基調不會改變，仍會堅持「房住不炒」和堅持不將房地產作為短期刺激經濟的手段，堅持穩地價、穩房價、穩預期，是做好房地產金融工作的長期遵循。也就是說，雖然貸款政策有所放鬆，但是不會全面放鬆，不宜期望太高。

內地的通脹情況也是近期市場較為關注的方面。據國家統計局發布的資料，反映通貨膨脹的指數CPI為0.7%，略低於預期，但反映生產者出廠價格的指數PPI同比大幅飆升，達到10.7%，兩者之間出現10個百分點的剪刀差，PPI創下有紀錄以來的新高。

據分析，PPI大幅上漲主要是受煤炭和部分高耗能行業產品價格上漲等因素影響，隨著冬季能源需求高峰的來臨，能源價格維持高位的可能性較大，工業品出廠價格漲幅可能擴大。雖然工業品價格上漲到目前為止尚未推動通貨膨脹明顯上漲，不過潛在的通貨膨脹壓力依然存在，令貨幣政策難以大幅寬鬆。綜合而言，中國經濟面對的影響因素複雜，經濟增長動力不足需要政策的支撐，但受制於各種影響因素，宏觀政策仍是以穩為主，貨幣政策傾向轉為放鬆，但力度可能有限。

華大證券首席宏觀經濟學家 楊玉川

港股挑戰26200點

耀目觀戰

港股近日持續向上，恒指企穩25000點以上水平，大市成交則較為淡靜。外圍走勢持續強勁，新經濟股普遍向好，有助帶動大市進一步上升，恒指有望挑戰26200點，下方支持上移至25400點附近。

新世界將釋放潛力

新世界發展(017)去年收入為682億元，上升15.6%，盈利上升6.9%至11.7億元，集團維持漸進式的派息政策，全年股息每股2.06元。期內香港物業合同銷售為424億元，超越集團訂立的200億元目標。

施政報告提出發展新界北成都會中心，新世界在該區擁有大量農地土儲，釋放價值將相當可觀。集團經常性現金收入持續提升，為業務表現提供穩定增長動力。新世界財務表現穩健，淨負債比率降至35.6%，整體融資成本下降至2.76%，手頭可動用資金約1186億元，為未來業務發展做好準備，前景值得樂觀。可考慮於32元水平買入，目標上望40元水平，止蝕28元水平。

安里資產管理董事總經理 郭家耀 (筆者為證監會持牌人，沒持有上述股份)

(逢周四刊出)

科技股發力 恒指4日升逾1100點

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：本港股市持續造好，恒生指數收市26000點收市，衝上逾1個月高位，大市連升4日，累升逾1100點。昨日恒指最多升近430點，收報26136點，升348點，升幅1.35%，主板成交額1566億元，三大科技股成交已佔410億元，相當於大市26%。恒生科技指數升172點或2.7%，收6691點。

阿里系造好，阿里巴巴(9988)一度迫近180元，升逾9%，收市升逾6%，阿里健康(241)大升逾13%，是表現最好恒指成分股。據報阿里巴巴創辦人馬雲在歐洲考察。去年螞蟻集團上市被內地禁後，市場即盛傳馬雲被「禁止出境」。出事後，馬雲一反常態變得十分低調，少有出席公開場合。此次是馬雲一年來首次出國。

其他科技股亦上升，騰訊(700)重上500元關口，全日升2%，收報509.5元，全日成交額167億元。另外，美國(3690)全日升2.9%，收報293.8元。

信誠證券聯席董事張智威表示，恒指由月初低位反彈持續，但如要確認扭轉港股的弱勢，首先要留意恒指26000點大關能否企穩。

申請新酒牌公告 YAKINIKU KING

現特通告：何賢妹其地址為九龍油麻地砵蘭街101-107A號砵蘭街大樓地下A及B舖，現向酒牌局申請位於九龍油麻地砵蘭街101-107A號砵蘭街大樓地下A及B舖YAKINIKU KING的新酒牌。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。日期：2021年10月21日

申請新酒牌公告 貴香園

現特通告：陳子豪其地址為九龍旺角通菜街99號地下及閣樓，現向酒牌局申請位於九龍旺角通菜街99號地下及閣樓貴香園的新酒牌。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。日期：2021年10月21日

申請新酒牌公告 GASSAN

現特通告：張嘉俊其地址為香港中環皇后大道中80號H QUEEN'S 19樓，現向酒牌局申請位於香港中環皇后大道中80號H QUEEN'S 19樓GASSAN的新酒牌。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。日期：2021年10月21日

Himalaya Development Limited

Company No. 1999671
公司號碼1999671
(in voluntary liquidation)
(自願清盤)
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 12 October 2021 and Choa Kin Wai of 31/F., Tower Two, Times Square, 1 Matheson Street, Causeway Bay, Hong Kong is the voluntary liquidator.
根據英屬維京群島二零零四年《公司法》規定，刊登通知上述公司現正申請自願清盤，自願清盤人為蔡健雄，其地址為香港灣仔勿拉士街1號時代廣場二座31樓，由2021年10月12日起進行自願清盤。
Date: 12 October 2021
日期：2021年10月12日
(sgd) Choa Kin Wai
蔡健雄(簽署)
Voluntary Liquidator
自願清盤人

HKCLA 香港複印授權協會有限公司

The Hong Kong Copyright Licensing Association Limited

通告

香港複印授權協會(HKCLA)已在2005年7月起於香港特別行政區政府知識產權署版權特許機構註冊署註冊。

目前，香港複印授權協會已獲本港16份報章及15份雜誌全權委託，執行其內容的各項複印使用權授權服務，供機構作內部參考、教學及新聞監察用途。

複印作內部參考用途之許可使用權收費如下：

許可使用權類別	申請條件	價目
低複印量機構	1. 機構不多於5位閱讀者及 2. 每月所需複印文章不多於100則及 3. 機構僱員不超過50人	每年定額港幣 \$1,275
高複印量機構	1. 機構多於5位閱讀者或 2. 每月所需複印文章多於100則或 3. 機構僱員超過50人	按閱讀人數及所複印刊物的年費定價*
慈善機構及學校複印作內部參考用途	1. 根據香港特別行政區《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的屬公共性質的慈善機構及全年收入超過半數直接來自公眾的捐款及 2. 只限於教育局註冊的官立及資助中、小學(包括特殊學校)、按位津貼學校及已參加「免費優質幼稚園教育計劃」的幼稚園	全免
學校複印作教學用途	1. 只限於教育局註冊的官立及資助中、小學(包括特殊學校)、按位津貼學校及已參加「免費優質幼稚園教育計劃」的幼稚園及 2. 複印作教學及數量少於同一所學校的學生總人數的五分之一	全免

* 每位使用者年費定價由\$50-\$1,410不等。如欲查詢其他許可使用權及有關事宜，請致電3586 9943或瀏覽http://www.hkcla.org.hk。



(排名不分先後)