

捷聲四起 環海東岸殺訂54萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新冠肺炎疫情持續，新盤屢現捷訂個案。九龍建業於2015年開售的紅磡環海·東岸錄得一宗捷大訂個案，買家當年購入時選用「開心直通車」，若以樓價10%計，估計買家遭發展商殺訂約54萬元。

成交紀錄冊資料顯示，紅磡環海·東岸第1C座18樓M室，面積312方呎，一房兩廳，原於2015年9月以538.1萬元售出，呎價17,247元。不過，買家本周一突然捷訂，買家當年購入時選用「開心直通車」，若以已付樓價10%計，估計買家遭發展商殺訂約54萬元。

買家「呼吸Plan」上車

資料顯示，發展商當年推售樓盤時，市場上有兩個俗稱「呼吸Plan」的高成數按揭計劃(即買家無需收

入證明)。上述的「開心直通車」，買方需付樓價5%訂金，其後第3個月起，每個月支付樓價0.35%當「供首期」，直至入伙為止，期內免息。餘下約85%樓價，到買家入伙時可向九龍建業「財仔」借盡一按或二按上會，且免入息證明。據悉，「直通車」計劃首年利率為P-0.5厘，即實際利率4.875厘；次年將提高26.3%至P+0.75厘，即實際利率6.125厘，還款期最長30年，無罰息期。

臻頤買家一星期縮沙

另一邊廂，新世界旗下元朗臻頤再增捷訂個案。成交紀錄冊顯示，16樓B6室，面積325方呎，上周一獲買家以559.5萬元購入，呎價約1.72萬元，惟買家未有依時簽署正式買賣合約，損失5%訂金，即約27.975萬元。

此外，興創創建旗下長沙灣WEST PARK昨落實於本周六推售新一批5伙。項目管理公司董事周嘉峯指，該盤上周加推第二張價單是原價加推，加推單位除25樓B室，其他可做首置按揭，暫未有計劃加價。對於今天公佈財政預算案的期望，他稱，希望政府可以減辣，幫助買家加速換樓。

今年一手銷售跌40%

然而，受疫情影響，今年以來新盤交投大減，導致銷情與去年同期有明顯差距。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，在不包括村屋物業以及部分特殊個案下，今年(截至2月24日)新盤累計售出逾1,440伙，較去年同期逾2,440伙大幅減少逾40%。



2015年開售的紅磡環海·東岸錄得捷大訂個案。資料圖片

企業營運困難生意跌 疫情加劇空置潮

深圳市中心甲廈劈租一半

新冠肺炎疫情令深圳寫字樓市場雪上加霜，去年底高達20%以上的空置率出現進一步上升。儘管目前未有最新統計數據，惟面對在家辦公盛行，有寫字樓業主已主動給予租戶2個月至3個月免租，並主動下調租金冀吸納租客，甚至減租一半。不過，疫情導致許多中小企業營運困難和業務下跌，部分或可能歇業，這將導致寫字樓空置率進一步攀升。

香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

受疫情影響，深圳的寫字樓也是嚴防嚴控，記者在羅湖一大型寫字樓看到，多個通道被封住只剩下一個通道，還要經過多重體溫檢測方可上樓辦公。該大樓3部電梯以往經常要等一段時間，現在因為人少都不用等，30多層的建築物，許多樓層仍關着門，寂靜無聲。這種現象普遍出現在深圳寫字樓和大廈中。

此次疫情導致金融、外貿、物流、科技等眾多行業的中小企業受到衝擊，儘管一些大型開發商和國企給予2月至3月租金免除，但是也有很多業主並未減租。這對於未有業務來源或者收入下跌的許多中小企業而言負擔加重。因為還要照常支付員工工資，一些中小企業可能出現關門歇業。此舉無疑將會加劇深圳寫字樓市場的空置率。



疫情加劇深圳寫字樓空置現象，業界預料寫字樓市場將迎來減租吸客潮。圖為深圳福田中心區。香港文匯報記者李昌鴻攝

不少租戶未獲業主減租

從羅湖東門一外寫字樓，平時人來人往川流不息，現在開工也僅三四成。福田一基金公司有關人士告訴記者，其公司以前租了投資大廈附近一寫字樓數層，後來轉到其他地方辦公後，以前樓層空置很久都沒有租出去，「要知道那可是深圳的中心區！」

租期長議價空間可更大

地產中介王先生表示，深圳福田中心區的卓越世紀中心現在有一整層要對外出租，業主報價為每平米月租187元(人民幣，下同)，較該區許多地方叫價300元水平少了近一半，並且如果誠心要租的話，價格還可以談。如果租期長，議價空間還可以更大一些。

近1年以來，受供應量增加和互聯網金融企業倒閉潮等影響，深圳寫字樓市場空置率持續上升，去年上半年約16%。到去年底，第一太平戴維斯公佈數據顯示，空置率已達到24.6%，在一線城市中是最高。

恐掀倒閉潮加劇空置

美聯物業全國研究中心總監何倩茹表

示，近2年來前海、後海大片的寫字樓落成，空置率比較高。深圳許多空置的寫字樓目前肯定不能談租租情況，因為客戶都不能出門。她認為，受疫情影響，今年深圳寫字樓市場出現高空置率、低需求，寫字樓租金將有下降的壓力。如果疫情繼續，還有可能使部分企業倒閉，將使寫字樓的租金下降壓力更大。

在家辦公加劇空置

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道) 隨著疫情改善，深圳很多企業開始復工，但企業為保護員工，不少仍安排數成或一半以上員工在家上班。

在深圳從事軟件程序開發的羅先生告訴記者，該公司還有小部分員工沒來公司上班，改為在家辦公，尤其是湖北的員工都在家辦公。還有外省回來需要隔離14天的同事也只能在家辦公，等隔離期結束後方可上班。許多公司也一樣，因此他們所在的寫字樓空置現象也比較突出。

企業探索更改工作模式

記者從深圳一家媒體獲悉，他們在羅湖一大型寫字樓有近1,000平米辦公空間，目前只選擇周一讓所有員工開會和安排任務，其餘時間都改為在家辦公。

此外，從事人工智能芯片研發的深圳一家高科技公司現在是一半員工上班，多是研發人員，他們需要借助公司研發設備工作。至於另一半人員包括營銷、行政和客服等，都在家辦公。

實際上，在家辦公是由於防疫迫不得已，不過如果這一工作模式漸漸成趨勢，企業或者真的會考慮是否有需要租那麼大面積的寫字樓了。

惠譽：疫情無礙武漢國企評級



惠譽對武漢地鐵、武漢國資和湖北科技共三家武漢國企進行評級。資料圖片

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道) 儘管內地新冠肺炎疫情對經濟造成衝擊，惠譽評級亞太區國際公共融資評級主管高俊傑昨日在傳媒電話會議中表示，城投債違約率不會因疫情影響而上升，而疫情短期內也不會對武漢市政府相關企業的評級造成影響。

政府特別支持意願較強

目前，惠譽對武漢三家國企進行評

級，分別是武漢地鐵、武漢國資和湖北科技，為當地重要國企。高俊傑稱：「惠譽不會因短期事件調整評級，而是從1年至2年比較長的時間進行評價。」高俊傑說，惠譽採用跨經濟周期評級法對城投進行評級，武漢三家企業的政府支持力度評分處於30分到50分的較高水平，政府對相關企業提供特別支持的意願較強。

高俊傑表示，惠譽預計武漢市今年首季經濟將放緩，如疫情得到控

制，下半年經濟將回升，受評政府相關企業應會持續獲得政府大力支持，將緩解疫情的負面干擾。但「如果稅收收入、賣地大幅下降，疫情持續大半年或者一年，會重新評估武漢的經濟情況。」

城投再融資料不受影響

談及城投債時，高俊傑說，過去3年地方城投公司大力整合，留下來的都是當地龍頭企業，聚集當地更多金融資源、產業資源，資源協調能力強。在此次疫情中，城投公司作為地方重要國有企業，起到帶頭抗擊疫情的作用，不少地方發行抗疫專項債，參與當地抗疫情基礎設施建設工作，增強市場信心。

惠譽評級亞太區國際公共融資評級高級董事徐浩維認為，疫情不會嚴重影響城投公司的離岸再融資。今年城投公司將出現更多整合，平台功能日益多元化，整合地方資源，有利於增強公司議價能力，降低融資成本。

澳門賭場重開 酒店未見劈價

香港文匯報訊(記者 周曉菁) 澳門連續20天沒有新增新冠肺炎確診個案，賭場也於上週四陸續恢復營業。經查閱發現，澳門各大酒店暫未有實際行動，仍營業的各星級酒店價格與淡季價格相差無幾。經營賭場「十六浦」的實德環球(0487)副主席馬浩文於電話訪問中表示，賭場日均客流量約逾3,000人，本地客約佔四成，香港遊客亦達三成。

澳門旅遊局執照及監察廳廳長陳露上週曾表示，共有10間3星級至5星級酒店暫停營業，包括較為人熟知的美高梅酒店、金沙中國(1928)旗下的四季酒店、康萊德酒店等，低星級酒店場所則有18家，涉及約3,700間客房，佔全澳門酒店房間供應約一成。正常營業的威尼斯人、新濠

影匯等星級酒店，各類型客房價格沒有出現大幅「跳水」減價。官網顯示，威尼斯人本周六的套房價格仍需約2,400元澳門幣。

香港客佔三成

儘管香港往來澳門的碼頭已全部關閉，市民僅能通過港珠澳大橋搭乘巴士前往，馬浩文透露，每日仍有約三成客人來自香港。留在海外的內地遊客、東南亞遊客則分別佔兩成和一成。他續指，以往十六浦日均客流量約12,000人，現已驟減四分之三。大部分旅客和居民仍較為謹慎，避免出門，他相信短期內賭場流量都會在3,000人上下徘徊。十六浦重開約六成賭台，高於同業平均水平，約一半的賭場員工已復工。

濟南具規模工廠98.78%開工

香港文匯報訊(記者 殷江宏 濟南報道) 記者獲悉，截至2月24日，濟南市規模以上工業企業開工1,862家，開工率98.78%，上崗職工30.9萬人，上崗率75.4%，復工率達產率均居山東省首位。

濟南市工業和信息化局黨組書記、局長汲佩德介紹，在推動企業盡快復工復產方面，濟南採取減稅降費、援企穩崗、融資支持等一系列措施。

針對企業復工復產中反映的口罩等防疫物資短缺問題，濟南市工信局成立工作專班，向防疫物資生產企業派駐督導組和駐廠專員，幫助企業解決原材料、設備、審批手續等方面的急難問題，鼓勵支持企業通過技術改造、科技攻關，打通口罩生產鏈條各個環節，努力擴大本地產能。目前該市口罩日產能從1月的7萬隻提高到50萬隻，很快可以提升到100萬隻以上。

銀保監料不良貸率微升

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道) 疫情衝擊下，內地監管部門要求金融機構向困難企業加大金融支持，引發外界對銀行資產質量惡化、金融風險上升的擔憂。中國銀保監會首席風險官兼辦公廳主任、新聞發言人肖遠企昨日在銀保監會通氣會上預計，短期內不良率會小幅上升，但影響有限，監管標準也沒有任何放鬆。

肖遠企說，現在採取一些階段性的

政策措施，比如鼓勵銀行對企業階段性地延期還款付息等，但這一政策是有條件的，一是企業確實受疫情影響，遇到特殊困難；二是企業提出申請，銀行與企業協商決定；三是延期還款有時間限制。對2020年6月底以前到期的貸款，若受疫情影響可能需要延期還款或續貸的，銀行可以給予適當安排。四是，疫情過去後，企業仍不能還本付息，則要計入逾期或不良。他預計不良貸款可能在短期內小

幅上升，但上升不會太多。

房貸金融政策無調整

近期有消息稱部分地區下調首套房貸首付或利率，肖遠企對此亦表示，房地產金融政策目前沒有調整和改變，銀保監會將進一步監測，包括對房地產融資進行監測和動態掌握。目前總體政策沒有改變，「一城一策」，由各地根據自身情況作出安排，只要不違反房地產政策即可。

滬樓成交量價齊漲

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道) 上海樓市在疫情中迎來小幅回升走勢。據上海中原地產統計，上週(2月17至23日)上海新建商品住宅成交面積3.2萬平方米，環比增加66.4%，每平方米均價為63,335元(人民幣，下同)，環比上漲23%，創今年新高。成交的回暖和企业復工息息相關，當前樓市節奏逐漸回歸正常格局，尤其是投效較多的郊區率先復甦，使得成交量大面積回升。

分析指，樓市逐步恢復次序是成交升溫原因所在，而價格大漲是一批高檔項目入市推高均價，短期效應尚不具備代表性。此外，上海目前新增供應仍然掛零，業內稱從目前趨勢來看，整個2月都不會有新增供應。上海中原地產市場分析師盧文曦稱，近期多個城市穩樓市的政策密集發佈，有利於穩定市場信心，不過當前樓市分化，一線城市出針對市場層面的政策可能性不高，料未來市場的回升也比較溫和的方式進行。