

# 後疫情時代 辦公室REITs 遇逆風

受新冠肺炎疫情影響，各企業紛紛改以異地辦公或是居家辦公來分散風險。目前疫情有減緩跡象，5月起隨着大部分亞洲國家及美歐國家確診人數相繼見到峰值，各國開始陸續復工。國泰投顧認為，已存在多年的居家辦公，在後疫情時代，或許將成為不可逆之趨勢，除了將改變企業運作方式外，也將衝擊REITs市場的投資。

臉書(facebook)創辦人兼執行長朱克伯格在5月下旬對外指出，預期未來5到10年間，該公司4.8萬名員工中有半數將永久以遠端模式工作，而印度的Tata Consulting Services近期也宣布，2025年之際，75%的員工將採遠距辦公。國泰投顧分析，在這次疫情期間，諸多企業大規模地採取居家辦公，未來可望

擴大居家辦公規模，進而減少辦公室租用面積，讓企業運作更具效率。

## 居家辦公恐成為新常態

除了知名企業將更大規模採取遠端辦公模式，根據Gartner在4月針對317位企業財務長及主管所做的調查顯示，超過7成受訪者表示，在疫

情過後，會把原先在辦公室工作的員工中，至少將5%人員改為永久性在家工作。未來辦公室租用面積的減少，將對REITs市場中，經營商辦大樓的業者造成負面影響。

各國陸續解封，但要求員工在家工作至年底的企業也不在少數。國泰投顧認為，科技的興起加上疫情，催生全新的工作形態，未來居家辦公可望成為新常態。而在REITs指數中佔比約15%的辦公室業者，將面對不小的壓力。

## 長線前景不必太悲觀

就美國近期公布的首季財報來看，74%業者優於或符合預期，而19家辦公室REITs業者中，13家優於預期、1家符合預期、5家不如預期，與整體市場相當。市場較關心

的是疫情期間的收租狀況，所幸統計美國辦公室業者4月份租金已收到91%，不過因為美國近10周已累積4,000萬名勞工申請失業救濟金，辦公室業者仍有相當比例物業是出租給零售、體驗店、中小企業，故未來前景仍充滿不確定性。惟近期企業陸續復工，股價在跌深後已開始反彈，若以近1個月表現來看，辦公室類股的漲幅落後其他子產業。

面對各國陸續重啟經濟，在居家辦公趨勢漸成之際，加上經濟復甦仍充滿挑戰，辦公室REITs營運週遭逆風。國泰投顧認為，因並非所有產業均可全面轉為居家辦公，即便網絡公司，也可看到很多企業租用大面積辦公室，對於專營辦公室REITs的長線發展也不必過於悲觀。

# 美聯儲黯淡經濟預測 避險瑞郎受追捧

## 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

周四市場風險偏好顯著降低，在美國聯邦儲備理事會(FED)政策會議後，對於全球經濟迅速復甦的預期大受打擊。美聯儲重申了將繼續為經濟提供非常規支持的承諾，同時政策制定者預計今年國內生產總值(GDP)將萎縮6.5%，年底失業率將達到9.3%。而且預計利率到2022年底都將維持近零水平。

## 投資人拋售商品貨幣

美聯儲的悲觀預測令環球主要股市受挫，同時亦促使投資人拋售澳元及其他大宗商品相關貨幣，反觀避險貨幣日圓及瑞郎則繼續受追捧，美元兌瑞郎下試至三個月低位，兌日圓在一個月低位附近。美元兌瑞郎走勢，技術圖表所見，近月以來匯價已顯著跌破一系列平均線，同時，平均線亦由長期至短期順序

向下排列，估計美元兌瑞郎仍會有進一步下試壓力，預計支持位看至0.93以至3月低位0.9190，較大目標指向0.90關口。至於阻力位先回看25天平均線0.9640，較大阻力將看至250天平均線0.9780，過去幾個月的時間匯價未能突破此技術指標。

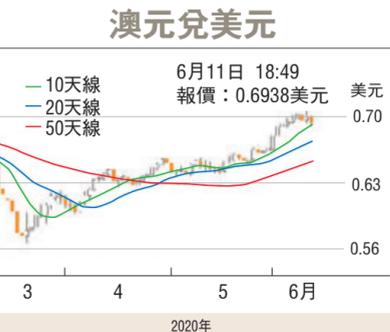
## 紐元兌美元見調整傾向

紐元兌美元方面，周四曾觸及四個月高位0.6585，但在美聯儲承諾利率至少在2022年之前都將維持在零附近後，投資者押注國內利率將維持低位，紐元回落至0.65水平下方。技術圖表所見，RSI及隨機指數均已自超買區域顯著回落，而匯價已連續三日未能突破0.66關口，已見有明顯的調整傾向。當前較近支撐先看250天平均線0.6365及0.6260，下一級看至0.6190水平。上方阻力位將繼續留意0.66關口，下一級阻力則參考去年12月高位0.6755以至0.68關口。

## 今日重要經濟數據公布

14:00	英國	4月GDP月率，預測-18.0%，前值-5.8%
		4月GDP年率，預測-22.3%，前值-5.7%
		4月服務業月率，預測-19.0%，前值-6.2%
		4月服務業年率，預測-21.0%，前值-5.2%
14:45	法國	4月工業生產月率，預測-15.0%，前值-4.2%
		4月工業生產年率，預測-19.3%，前值-8.2%
		4月製造業產出月率，預測-15.0%，前值-4.6%
		4月製造業產出年率，預測-19.9%，前值-9.7%
17:00	歐元區	4月建築業產出月率，預測-25.8%，前值-5.9%
		4月建築業產出年率，預測-37.8%，前值-7.1%
		4月全球商品貿易收支，預測逆差115.41億，前值逆差125.08億
		4月對非歐盟地區貿易收支，前值逆差48.8億
20:30	美國	5月消費者物價調和指數(HICP)月率終值，預測+0.0%，前值+0.0%
		5月消費者物價調和指數(HICP)年率終值，預測+0.2%，前值+0.2%
		4月工業生產月率，預測-20.0%，前值-11.3%
		4月工業生產年率，預測-29.0%，前值-12.9%
22:00	美國	5月進口物價月率，預測+0.6%，前值-2.6%
		5月出口物價月率，預測+0.6%，前值-3.3%
		6月密西根大學消費者信心指數初值，預測75.0，前值72.3
		6月密西根大學消費者現況指數初值，預測85.0，前值82.3
22:00	美國	6月密西根大學消費者預期指數初值，預測70.0，前值65.9

# 避險氣氛稍升溫 澳元受壓



澳元周四受制70.65美仙阻力，周四跌幅擴大，一度走低至68.90美仙附近，回吐過去1周以來的升幅。美國聯儲局本周會議保持寬鬆政策不變，將維持利率貼近零息水平至2022年，預示聯儲局將繼續長時間推行購債行動。隨着聯儲局公布截至6月1日的資產負債表規模已高逾71,652億美元，預期該資產負債表規模在年底前將持續趨於擴大。

另一方面，美國聯儲局預期今年經濟將收縮6.5%，同時今年底的失業率將處於9.3%水平，反映美國就業市場長時間難以回復早前水平，不利美國經濟表現，而聯儲局主席鮑威爾的發言顯示經濟復甦將是漫長之後，周四全球股市下跌，原油價格掉頭下跌，市場避險氣氛升溫，主要商品貨幣均遭遇獲利沽壓，澳元走勢偏軟，失守69美仙水平。此外，澳元兌紐元交叉盤自上周早段受制1.0880附近阻力位，走勢持續偏弱，本周二曾向下逼近1.0635水平4周低位，加上澳元兌日圓交叉盤本周初顯著受阻76.80水平後連日下跌，周四曾回落至73.75附近逾1周低位，抑制澳元短期表現。預料澳元將反覆回軟至68.00美仙水平。

## 美元向下列利好金價

周三紐約8月期金收報1,720.70美元，較上日下跌1.20美元。現貨金價周三持穩1,708美元水平後升幅擴大，周四大部分時間處於1,721至1,740美元之間。美國聯儲局會議後市場避險氣氛稍為升溫，部分避險資金繼續流入金市，有助金價保持連日來的升幅。雖然美國周四公布上周首次申領失業救濟人數為154.2萬人，低於市場預期，但聯儲局的大規模寬鬆政策不利美元，美元指數的走勢走勢不容易改變，預料現貨金價將反覆重上1,760美元水平。

## 金匯錦囊

澳元：澳元將反覆回軟至68.00美仙水平。  
金價：現貨金價將反覆重上1,760美元水平。

# 忠誠

拍賣 - 超然佳績  
測量 - 專業保證  
代理 - 信心之選

鄭永銘 關樂平 Mark Staples 盧漢昌 林澤榮 鄭世傑 周耀輝

忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室 | 忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓 | 上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

網址 www.chungsen.com.hk

### 承銀主及業主命公開拍賣

茲定於2020年6月17日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	屯門新安街9號堅基工業大廈7字樓A、B、C及D單位。(銀主命)物業編號：20061701	建築4652	1300	9138 6079 劉洽 6117 1413 黃洽 9227 6625 謝洽
2	灣仔駱克道368-374號百齡大廈2字樓C及D舖位。物業編號：20061702 聯樓日期：15/6(2-3)	建築1400	1280	6922 4519 馬洽 9092 0099 吳洽
3	粉嶺吉祥街1號維也納花園地庫6車位。(租期至30-9-2020租金\$2000) 物業編號：20061703	XXX	76	9092 0099 吳洽
4	沙田恆信街2號富安花園地下18B-3號舖位。(租期至31-5-2022租金\$10000) 物業編號：20061704	XXX	200	6922 4519 馬洽
5	旺角通菜街21號天台C。物業編號：20061705	建築219	48	9138 6079 劉洽
6	元朗東頭村丈量約份115號地段68號。(一開即售，十八鄉東頭村93號，近西鐵元朗站，交通方便) 物業編號：20061706	地面積約350 未經測量	303	9092 0099 吳洽
7	觀塘成業街18號新怡生工業大廈7字樓32號單位。(租期至30-4-2021租金\$4200) 物業編號：20061707	建築173	108	6117 1413 黃洽
8	香港天后廟道18A號柏傲山第3座35字樓B單位連平台。(銀主命，租期至7-1-2021租金\$75000) 物業編號：20041708	實用1186 平台84	3960	2581 9366
9	北角電器道233號城市花園(城市金庫)第1、2及3座地庫242號舖位。物業編號：20061709	建築92	48	9138 6079 劉洽

物業(3)、(4)、(7)及(8)以連約出售，物業(6)以部份連約出售，其餘物業以交吉出售。  
(除拍賣前收回及售外) \*以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤\*

查詢及委託拍賣熱線 2581 9366 牌照號碼：C-012527

### 承遺產承辦人、業主、確認人、銀主命及法院令公開拍賣

茲定於2020年6月24日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

**屯門 康德花園**  
第1座29字樓A單位  
建 627 呎 開 430 萬  
實 480 呎  
銀主拍賣  
聯樓：15/6(一)5-6時, 20/6(六)3-4時  
9092 0099 吳洽  
物業編號：20062410

**大埔 富亨邨**  
(第6座) 亨翠樓34字樓17號單位  
綠表單位  
建 237 萬  
實 485 呎 開 415 萬  
自由業  
法院令拍賣  
聯樓：18/6(四)5-6時, 23/6(二)5-6時  
9138 6079 劉洽  
物業編號：20062408

**粉嶺 坪洋107號**  
1字樓  
實 314 呎 開 80 萬  
露台 36 呎  
銀主命，上水有與街有巴士上址，總站落車陳家祠直入  
聯樓：22/6(一)5-6時  
9374 4386 任洽  
物業編號：20062412

**大角咀 宏創坊**  
16字樓3號單位  
建 429 呎 開 438 萬  
(未核實)  
每月租金\$7300  
9833 1884 鄭洽  
物業編號：20062411

**北角 華凱大廈**  
A座2字樓1及4號單位連平台  
實 1355 呎 開 1317 萬  
開 1800 萬  
必須一併購買  
9833 1884 鄭洽  
物業編號：20062402

**荃灣 W212**  
17字樓15號單位  
建 558 呎  
(未核實)  
開 458 萬  
9227 6625 謝洽  
物業編號：20062409

**土瓜灣 中南大廈**  
7字樓L單位  
實 495 呎  
建 530 呎  
開 450 萬  
6922 4519 馬洽  
物業編號：20062405

**北角 城市花園**  
1字樓120號舖位  
實 80 呎 建 150 呎  
(未核實) (未核實)  
開 190 萬  
6922 4519 馬洽  
6117 1413 黃洽  
物業編號：20062403

CS GROUP 內有更多精彩推介及影片

**忠誠拍賣行** (同行之冠)  
專人處理/歷史悠久/信譽首選  
實惠點只一個方法  
最理想售價/拍賣幫到你  
獨立龐大及策略性宣傳，能吸引大量區外及各地投資客戶  
(網頁、報章、海報、傳單、電郵及傳真)  
每星期6日七份報章全版廣告，全行最多  
文匯報/大公報/香港/星島/明報/經濟/論壇  
查詢或委託：2581 9366

**急聘**  
物業拍賣營業員(多名)  
底薪+津貼+佣金  
銀行假放紅日  
有意請致電：2815 7190 洽

**美孚 美孚新邨**  
144號車位  
遺產承辦人拍賣  
9227 6625 謝洽  
物業編號：20062401

**牛頭角 永富工業大廈**  
13字樓1312號單位  
建 212 呎  
(未核實)  
開 135 萬  
9374 4386 任洽  
物業編號：20062407

**大埔 新峰花園**  
第2期地庫第1層167號車位  
開 92 萬  
租期至30-9-2020  
租金\$2300  
非業權人士可購買  
6117 1413 黃洽  
物業編號：20062404

**葵涌 葵樂商場**  
1字樓114號舖位  
建 150 呎 開 88 萬  
(未核實)  
9138 6079 劉洽  
物業編號：20062406

(除拍賣前收回及售外) \*以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤\*

**天后 柏傲山**  
第3座35字樓B單位連平台  
實 1186 呎 開 3960 萬  
平台 84 呎  
銀主拍賣  
租期至7-1-2021, 租金\$75000  
2581 9366 馬洽  
物業編號：20061708

**屯門 堅基工業大廈**  
7字樓A、B、C及D單位  
建 4652 呎  
(未核實)  
開 1300 萬  
銀主拍賣  
聯樓：12/6(五)3-4時, 15/6(一)3-4時, 16/6(二)3-4時  
9138 6079 黃洽  
6117 1413 黃洽  
物業編號：20061701

**注意事項** 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險，任何買家於拍賣師落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據，在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者，競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投，賣方並不保證該物業並無違例之建築，加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例，買家不得對物業之違例建築，加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。