

中環甲廈5%空置 海嘯後新高

全港7.4%寫字樓丟空 租金按月下跌2.2%



新冠肺炎疫情衝擊本港營商環境，不少企業被迫縮減辦公室樓面以節省開支。仲量聯行昨日公布《香港地產市場觀察》指出，5月中環甲級寫字樓空置率升至5%，為2008年全球金融海嘯以來最高，導致租金下跌2.7%至平均每方呎102.4元。

香港文匯報記者 黎梓田

甲級寫字樓空置率

日期	整體	中環	灣仔/銅鑼灣	港島東	尖沙咀	九龍東
5月底	7.4%	5.0%	6.1%	3.6%	6.5%	13.7%
4月底	7.2%	4.6%	5.8%	3.3%	6.2%	13.6%

資料來源：仲量聯行研究部

仲量聯行表示，上月整體寫字樓空置率升至7.4%，租金按月下跌2.2%，空置率為各商業區最高的尖沙咀及九龍東錄得最大的租金跌幅。該行研究部資料顯示，5月尖沙咀及九龍東空置率分別升至6.5%及13.7%。至於灣仔/銅鑼灣及港島東的空置率亦分別升至6.1%及3.6%。

九龍東商廈空置率逾13%

仲量聯行香港商業部主管鮑雅歷(Alex Barnes)表示，空置率上升持續對租金造成壓力。不過，租金跌幅已較過去數月緩和。中環甲級寫字樓租金於4月按月回落4.5%後，於5月按月下跌2.7%。他補充，由於經濟前景未明，加上業主較以往願意下調租金預期，租客傾向續租以節省搬遷的資本開支。

仲量聯行大中華研究部主管黃志輝表

示，租賃需求仍疲弱，整體甲級寫字樓市場於5月錄得19.65萬方呎的負吸納量，中環錄得11.56萬方呎的負吸納量，為一年多以來的按月最高數字。新租賃成交主要集中在中環以外的市場，其中兩家非核心商業區物色具成本效益辦公地點的金融機構，均選擇落戶銅鑼灣利園三期，合共承租該廈1.89萬方呎樓面。

中環退租量短期或增30%

世邦魏理仕早前亦曾預估，截至5月底，香港中環區有將近110萬方呎辦公空間遭企業棄租，面積相當於滙豐銀行香港總部，空置率高達8.5%，創下2009年12月以來新高。

房地產數據供應商Savvi分析師Chris Cohen表示，中環區未來3個月的退租數量可能增加30%。由於今明兩年有很多租

約將到期，業主們沒有選擇餘地，只能大幅減租來留住客戶。

內地科企續擴租港商廈

反觀內地科技公司，卻在香港擴大辦公空間。有市場消息稱，旗下擁有TikTok的字節跳動和阿里巴巴均已簽訂租約，增加在港的辦公空間，字節跳動和阿里巴巴對此均不予置評。

說到近期核心區棄租個案，早前WeWork棄租新落成的中環砵甸乍街H Code，涉及近10萬方呎樓面。上述物業於去年底進行裝修，並於今年正式使用，部分樓面獲外賣平台戶戶送(Deliveroo)租用。最終WeWork選擇棄租，而Deliveroo則續向業主租用，其他樓層料交回業主重新招租，估計涉及2萬至3萬方呎，市值呎租約50元。

按證特惠貸已批出160億



金管局總裁余偉文表示，視情況會繼續加碼對中小企提供適切支援，協助它們跨過難關。

香港文匯報訊(記者 蔡競文)受新冠肺炎疫情打擊，本港很多中小企陷入水深火熱之中，政府過去推出不少措施支持中小企。金管局昨日公布，今年首5個月，八成及九成擔保產品合共批出逾2,100宗申請，涉資逾61億元，批出宗數按年升近1倍。至於今年財政預算案推出的「百分比擔保特惠貸款」，自4月20日推出至今，按證公司從銀行收到約8,600宗申請，涉資約160億

元。金管局總裁余偉文昨表示，視情況會繼續加碼對中小企提供適切支援，協助它們跨過難關。

中小企擔保產品宗數倍增

余偉文昨在網誌《與中小企共度時艱》文章中提及多項支持中小企措施的最新落實情況。他指，今年首5個月，八成及九成擔保產品合共批出超過2,100宗申請，金額逾61億元，批出申請宗數比去年同期上升接近一倍，反映銀行積極使用這些產品協助中小企客戶。

由5月底起，八成和九成擔保產品的貸款上限已分別由1,500萬元和600萬元，進一步提高至1,800萬元和800萬元，並將申請資格擴展至本港上市企業，為期一年，期望協助更多企業渡過難關。而現有擔保貸款及新申請均可獲最多12個月的利息補貼，並於6月底開始發放。

六成按證特惠貸即日批出

另外，財政司司長於《2020-21年度財政預算案》宣布推出「百分比擔保特惠貸款」，加強協助受疫情影響的企業資金周轉。特惠貸款自4月20日推出至今，按證保險公司從銀行收到約8,600宗申請，涉及約160億元。余偉文表示，如果文件齊備的話，按證保險公司可於3個工作天內批出申請。事實上，現時約六成的申請更能於即日批出。他說，留意到部分企業亦向其相熟商會及議員表示審批速度迅速，非常有助它們解決燃眉之急。

余偉文在文章中還提到兩個申請特惠貸款的小故事。他說，有一家扎根香港逾50載的雲吞麵店申請特惠貸款，這間店舖聘請了不少老師傅，憑着出色的「打」麵技術，一直以來堅守崗位服務光顧多年的老顧客。疫情對飲食行業造成的打擊不言而喻，慶幸特惠貸款已經批出，協助他們跨過難關，除守住一門獨特的手藝和味道，更可延續社區裏面人與人的連繫。

另一宗貸款是一家專為本地學校提供午餐飯盒的主要供應商，早前的停課安排切斷公司收入來源。面對龐大的薪金支出，老闆盡力堅持不解僱員工，特惠貸款有助緩解其資金周轉的壓力，學校復課後便能經營下去，師生亦可以繼續享用他們提供的營養午餐。

上市公司商會 籲寬大股東增持

香港文匯報訊(記者 周紹基)上市公司商會昨日建議證監會適時暫緩2%自由增購率限制，可以讓大股東增持股票，有助穩定公司股價，以及緩和投資者憂慮及減少恐慌。商會主席黃桂林認為，現時股市的政治因素太多，例如訂立港區國安法，可能引起美國的「不理性」行動，使港股大幅波動。為香港社會整體利益，以及大股東增持股份可以讓公司全體股東受惠，該會才提出有關建議，強調是防患於未然。

黃桂林希望，政府暫緩公司大股東的自由增購率限制，例如暫緩9至12個月，且在暫緩期內，維持對公司所有的披露要求，甚至可以收緊披露要求。又提出可引入措施，防止大股東利用暫緩限制去獲利。如增持股份有6個月以上的禁售期，禁止大股東出售股票或期權，他形容是最有效直接的方法。

政治市況非08年可比

事實上，該商會在2008年金融海嘯時曾提出類似建議，但最終遭證監會拒絕。黃桂林認為，目前市況與當年不同，當年是金融危機，但如今卻涉及美國大選、全球疫情、多國貿易戰等多個政治因素，認為證監會應考慮有關建議。雖然目前暫未向政府提出建議，但往後會向政府提出。他強調，建議並非只對大股東有利，也不是為了特定公司或家族，而是對全港有利。

恒指全日下跌132點

港股方面，便因市場繼續憂慮新冠疫情反彈，令市場隨外圍下挫，最多曾跌過252點。尾市跌幅收窄，全日只跌132點報24,511點，成交額逾1,200億元。國指亦跌95點報9,879點，僅5隻藍籌股逆市向上，當中騰訊(0700)及港交所(0388)成市場焦點。



上市公司商會主席黃桂林指，現時股市的政治因素太多，可使港股大幅波動。

騰訊昨日以近全日高位474.2元報收，升幅近3%，與2018年1月29日的歷史高位476.6元，僅差2.4元。而港交所更創出收市新高，全日彈升3.7%報311.6元。另外，瑞聲(2018)、友邦(1299)及舜宇(2382)都造好。表現最差的藍籌為銀娛(0027)，跌幅3.7%，而信置(0083)、旺旺(0151)及創科(0669)跌幅亦逾3%。

內地創業板註冊首批企業即將公布，中資券商股率先被炒高。光大證券(6178)抽升5.4%，招商證券(6099)升4.8%，銀河(6881)、中金(3908)及申萬宏源(6806)升幅也有約3.9%。

市場續熱炒晶片股

此外，晶片股繼續熱炒，華虹(1347)大升8.8%，連升5日，中芯(0981)亦升5.7%。不過，上周有消息指中興的7納米晶片已實現量產，以及5納米晶片技術正在導入階段，結果中興在上周六發聲明澄清，表示「不具備芯片生產製造能力」，消息令該股昨日急跌6.5%。

個股方面，縱橫遊(8069)上周連升4日，昨日顯著回吐，股價一度大插47%，收市報1.21元，仍跌約兩成。中旅(0308)亦繼續調整，再跌4.4%。

基金公會：71%散戶擬投資港股

香港文匯報訊(記者 岑健樂)香港投資基金公會昨日公布調查顯示，分別有74%、62%與75%受訪者對香港、內地和環球的經濟前景持負面看法，但與此同時，71%散戶投資者打算在未來12個月投資港股，53%會考慮投資零售基金。不過，該調查是5月14日至18日進行的，當時中央政府將會訂立「港區國安法」的消息尚未公布。

疫情復甦 睇好內地較快

此次調查在網上進行，成功訪問710名介乎25至65歲，月入3萬元以上或擁有超過50萬元流動資產的香港投資者。36%受訪者表示將在未來3個月投資股票，另外36%表示會在之後的9個月投資股票。至於基金方面，13%受訪者計劃在未來3個月投資基金；40%則會在之後的9個月去投資。此外，受訪者普遍認為內地較快(18.6個月)從新冠肺炎疫情復甦過來，香港及美國需要近21個月，歐洲則需要近兩年(23.4個月)。

重視因素 中美關係居首

實體經濟與股市的前景分歧，可能於新冠肺炎



受訪者作出投資決定時最重視的因素，新冠病毒(60%)不及中美關係(63%)。

資料圖片
炎疫情持續，但流動性因全球寬鬆貨幣政策而較為充裕。在作出投資決定時，受訪者最重視的因素，分別為中美關係(63%)、新冠病毒(60%)及貿易緊張局勢(48%)。至於傾向投於哪個板塊，74%受訪者看好醫療保健/生物科技，66%看好科技，45%看好公用事業，只有27%看好金融業。

香港投資基金公會投資基金委員會主席鄧建雄表示，修例風波引發的社會衝突與「港區國安法」立法爭議，令香港股市表現跑輸其他市

場。因此，現時投資者偏好分散市場及資產類別投資，其中環球債券基金與環球多元資產基金都受投資者追捧。

風險胃納「嬰兒潮」勝「80後」

全球資本市場在今年首季(特別是3月)出現的極端市場波動，是否令受訪者重新評估其風險承受能力/預期回報，則因年齡而異。「嬰兒潮一代」(55至65歲)中，有24%表示會更傾向趨避風險，42%「80後」表示會更趨避風險。就回報而言，接近30%的「嬰兒潮一代」預期回報會更低；47%「80後」預期回報會更低。

香港投資基金公會投資基金委員會副主席吳家剛表示，年輕投資者的風險胃納程度比年輕投資者高，可能是因為他們的投資年期較長，資產較多，並經歷過金融海嘯等多項重大金融事件的大上大落市況，認為有危必有機，面對市場大幅波動，仍然能處變不驚。

吳家剛續指，疫情令投資者提高健康與衛生意識，加上部分與防疫抗疫相關股份，因疫情而受惠，導致近日醫療和生物科技等股較受投資者關注。此外，她表示由於內地短時間內控制疫情，故投資者亦傾向將資金投入A股市場。