

深港通帶旺港中區寫字樓

仲行：明年租升5% 九龍區受壓

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）深港通本周開通，雖然首兩日股市未見大利好，但香港寫字樓市場則蠢蠢欲動。仲量聯行6日發表報告指，深港通雖然其利好未必及早年的滬港通，不過仍會帶動核心區寫字樓需求，預計中環仍會是不少內地資金落腳的首選，明年租金將會再升5%。

仲量聯行6日發表《香港物業市場回顧報告》，指出今年中環寫字樓需求主要來自內地金融企業擴充、以及新成立辦公室的需求，佔今年新租出樓面44%，較2015年的35%佔比為多。中環甲級寫字樓租金於今年首11個月上升9.2%至每方英尺111.9元（港元，下同），離2008年金融海嘯前的高峰期的116元僅低4%；反觀供應持續增加的尖沙咀及九龍東租金，今年同期分別回落0.5%及1.5%。

中資中環租賃勝去年

仲量聯行租務部主管龐定勤預計，中環於2017年將是唯一錄得租金增長的商業區，升幅預測可達5%，其他地區則面臨壓力，當中以空置樓面較多的九龍東跌幅較大，幅度可達10%至15%。

零售街舖方面，隨着訪港內地客減少、人民幣貶值及內地反貪政策下，香港整體零售銷售額按年錄跌幅，拖累街舖租賃市場。仲量聯行指，目前商舖市場的租賃需求主要來自中價消費品、生活品味零售商及食肆。新起港的品牌及飲食集團仍然有意在港擴張。展望未來，零售市場的需求仍由這類零售商及餐飲經營者主導。

仲量聯行商舖部主管陳耀峯指，今年街舖平均呎租下跌18.4%至462元，主要商場租金自下半年起回軟，全年回落1%。不過，陳氏相信，核心街舖租金過去兩年累跌36.8%後，可望明年下半年見底，在中價品牌及餐飲擴充下，預計核心街舖及主要商場明年租金將再下跌至5%。

核心街舖租金未見底

另外，受惠於貨倉租戶尋求儲存空間、及有車路直達的貨倉供應緊絀，分層工廠大廈租金升2.7%至每方英尺12.3元，而貨倉租金按年上升3.5%至每方英尺13.2元。至於工貿大廈，面對活化、翻新工廈項目及甲級寫字樓的競爭，呎租下跌1.7%至17.4元。

仲量聯行工業部主管劉毅強指，縱使活化工廈計劃已於3月屆滿，部分已獲批活化的工廈項目仍會於未來3年推出市場，競爭依然；加上數據中心的免繳豁免費用的優惠措施仍有效，預期這政策將繼續主導市場。

至於各項投資物業的格價走勢，仲量聯行研究部主管馬安平預期，明年寫字樓及貨倉價格可望上漲5%，商舖價格跌幅收窄至10%以內。



■ 仲量聯行報告指，中環仍是中資的落腳點。
資料圖片

香港主要寫字樓租金走勢及預測		
地區	2016年變幅*	2017年預測
中區	↑ 9.2%	↑ 0%-5%
灣仔、銅鑼灣	↑ 3.7%	↓ 0%-5%
港島東	↑ 1.6%	↓ 0%-5%
尖沙咀	↓ 0.5%	↓ 0%-5%
九龍東	↓ 1.5%	↓ 10%-15%
整體	↑ 5.3%	↓ 0%-5%
*初步數字		
資料來源：仲量聯行 製表：記者 蘇洪鏘		

中保監將派員進駐前海恒大

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）中國保監會證實，將於近日派出兩個檢查組分別進駐前海人壽和恒大人壽。有關消息先由中國21世紀經濟報道，並稱進駐前海人壽的檢查組將由發改部牽頭，進駐恒大人壽的工作組將由資金部牽頭，檢查的主要方向是對上述兩家保險公司治理規範性、財務真實性、保險產品業務合規性及資金運用合規性開展現場檢查。

對於派駐檢查組駐險企，和訊網指監管機構對上述監管措施造成的風險均有測試，「會對前海人壽、恒大人壽業務開展造成現金流緊張、保戶退保以及既有佈局的二級市場投資造成波動等負面影響，但風險在可控範圍

內，加強監管目的是要對進一步引導保險公司完善公司治理結構以及堅持「保險姓保」原則。」

將引入稽查部門

保監會下一步將針對保險公司治理結構、出資真實性，以及保險資金投資運用等方面出台監管措施。其中，對於險資中因虛假出資導致的償付能力不足等問題，保監會將引入稽查部門，必要時聯合公安機關對險資虛假出資問題進行調查。

另外，中國證券網稱，保監會今年5月至8月組織了7個保監局對萬能險業務量較大、特別是中短存續期產品

佔比較高的前海人壽、恒大人壽等9家公司開展了萬能險專項檢查，並對發現問題的公司下發了監管函，另外還包括君康人壽、東吳人壽、華夏人壽等險企。截至周一晚，除前海人壽已遞交整改報告、並因整改不力被叫停萬能險新業務之外，其餘被檢查險企均尚未向保監會上報整改情況報告。保監會周一已表態稱，將根據其他公司的整改情況，採取進一步監管措施。

據保監會向前海人壽下發的第二次監管函來看，此次前海人壽萬能險新業務被叫停，是因為其上報的整改報告中，未對檢查發現的萬能險管理問題整改到位，萬能賬戶仍未按監管要求進行單獨管理。

財政部本周港發140億國債

香港文匯報訊（記者 莊程敏）深港通剛開通之際，中國財政部6日宣佈，經國務院批准，財政部今年將在香港發行280億元（人民幣，下同）國債。其中，6月29日已發行140億元，本周將再發行140億元的債券。此次發行的140億元人民幣國債中，通過配售銀行和香港交易所平台向香港居民發行20億元，通過香港債務工具中央結算系統（CMU）面向機構投資者、國外中央銀行、地區貨幣管理當局發行120億元。人民幣國債發行後，繼續在香港交易所掛牌上市交易。

財政部上周五透過香港金管局公告，規模100億元面向機構投資者的國債，將在本周四通過中央結算系統債券投標平台進行競價投標。該批債券包括50億元三年期、30億元五年期、10億元十年期、5億元15年期和5億元30年期。

曾俊華：有利港債市發展

香港財政司司長曾俊華表示，特區政府歡迎財政部



■ 財政部今年將在香港共發行280億元人民幣國債。

今年繼續在香港分兩次發行人民幣國債。財政部今年發行合共280億元的國債，規模上跟過去兩年一樣，對特區政府發展香港的債券市場有積極的意義。這也充分體現中央政府對鞏固和提升香港作為國際金融中心及全球離岸人民幣業務樞紐的支持。

三菱集團擬參與山東國企改革



■ 魏橋創業集團與三菱商事簽約，雙方將在鋁的深加工方面進行戰略合作。 丁春麗 攝

香港文匯報訊（記者 丁春麗 山東報道）在6日的山東省-三菱企業集團戰略合作第六次交流會上，三菱集團提出了參與山東結構性改革、PPP和醫療、環保、商貿物流、金融服務等領域的合作意向。

山東省副省長夏耕在會見三菱商事株式會社常務執行

董事、東亞地區總裁松井俊一時表示，希望三菱集團關注山東的供給側改革、國企改革，積極投資節能環保、新一代信息技術、新能源等戰略性新興產業，以及能源、交通和城市基礎設施等領域。

日本是山東第四大投資來源地和第五大貿易伙伴，但數據顯示雙方近幾年的合作都在低位運行，今年1月-10月，山東與日本進出口貿易增長2.2%。其中，山東對日本出口增長0.4%，從日本進口增長7.4%；山東批准的合同日資增長28.4%，實際吸收日資下降35.2%。日本對山東製造業投資下滑是對山東整體投資下降的主要因素，而服務業投資受到商業習慣、人才等方面制約更大。

魏橋創業集團與三菱商事現場簽約，雙方將在鋁的深加工方面進行戰略合作。魏橋創業集團副總經理黃平義告訴記者，雙方主要圍繞鋁的深加工、精加工、原材料供應、產業鏈的延伸等方面進行重點合作，希望通過合作提高產品的檔次和附加值，加快企業的轉型升級。

思捷擬在港大型商場開新店

香港文匯報訊（記者 吳靜儀）香港零售情況近月稍微改善，思捷環球主席柯清輝6日於股東會後表示，香港零售市道最壞的情況已過，但暫時亦未見進入能錄得大幅改善的復甦階段。至於思捷，將會把香港的業務「合比化」，加快關閉虧損零售面積的同時，亦會物色商場內的位置另開新店，目前正留意太古城、國際金融中心或沙田新城市廣場等大商場內的位置。

他透露，在香港暫時沒有租約到期需續租的店舖，但明年開始就有2至3間大

店舖需要洽談續租，如北京道及銅鑼灣的分店；至於租金會否大減等細節，則視乎業主態度，笑言會盡力。另外，為改善盈利，公司在各地都會繼續將蝕本的分店關閉，但過程需要一段時間，因為部分店舖租約較長，而店舖銷售面積下降，亦會對銷售營業額有下調壓力。因此，公司正一直物色新的地方開店舖，例如近日在新加坡新開了一間分店，他表示相當理想，而計劃在香港加開的新舖，面積會較細以改善生產力，但指香港方面暫時沒有裁員計劃。



■ 思捷環球主席柯清輝。 張偉民 攝

財經速遞

大摩看好匯豐升至74港元

香港文匯報訊（記者 周紹基、歐陽偉昉）時隔多年後，傳統投資智慧的「聖誕鐘、買匯豐」，今年看來又會應驗。摩根士丹利的最新報告稱，匯控風險胃納增強，美國一旦加息，息差有望拓闊，加上亞太區的貸款增長改善，認為匯控收入前景好轉。同時，匯控出售巴西等業務後，財務狀況合適，相信未來有機會維持派息每股0.51美元及息率6.5%。

大摩預期，加息加快、內地資金買港股及亞洲業務增長下，匯控「最牛」情況可見74港元。

花旗料港樓價格明年跌15%

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）政府在上月推出「加辣」措施，向非首次置業的買家重稅。花旗香港經濟學家雷智顏6日預料，明年一般住宅樓價將跌15%，豪宅樓價將跌10%。然而，她認為香港住宅供不應求，這次下跌也只是調整，在2018年初起樓價會再次上升。

雷智顏指出，政府「加辣」合時，新措施可以影響投資者進場，以及令用家暫時觀望。自措施推出後成交量開始下跌，預計終會跌至每月3,000宗成交，令樓價不能在高位持續。可是，香港樓盤供不應求，估計每年短缺單位近5,000個，加上近期人民幣下跌，內地資金流入香港樓市，樓價難持續長時間下跌，預料在2018年農曆新年過後會開始回升。政府是不太可能會放寬打壓樓價措施，相反政府或會「加辣」應付外來資金進入香港樓市。

聯想取消發行第二期債券

香港文匯報訊（記者 莊程敏）聯想控股周一晚公佈，因近期市場利率波動較大，為合理控制公司融資成本，經第二期債券投資者的同意下，決定取消原定於本月5至6日在中國內地境內發行高達35億元（人民幣，下同）的第二期公司債券，後續發行計劃將另行公告。

聯想控股之前獲批分期發行總規模不超過100億元公司債券，第一期35億元已於7月初完成發行。公司原計劃第二期債券的基礎發行規模為10億元，可超額配售不超過25億元，分五年期及七年期兩個品種，利率預設區間分別為2.7至3.7%及3至4%，所得款項用於償還還息債務。國泰君安和高盛華擔任主承銷商。

中埃簽雙邊本幣互換協議

香港文匯報訊 中國人民銀行表示，6日與埃及中央銀行簽署雙邊本幣互換協議，規模為180億元人民幣/470億埃及鎊。

互換協議有效期三年，經雙方同意可以展期。中國央行網站稱，簽署該協議旨在便利雙邊貿易和投資，維護兩國金融穩定。

交銀：中國小康家庭買樓意慾強

萬科深南道項目月中售

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）萬科深圳公司6日表示，「萬科·深南道68號」將於12月中旬對外發售，這表明其曾經斥資收購而來、總面積達18萬平方米的爛尾樓改造項目即將入市，其備案價格約每平方米6萬元人民幣。該項目地處深圳最繁華的深南大道邊上，深圳萬科兩年內僅用3天便決定收購。經過重新改建和裝修後，作為深南路核心地段項目。

資料顯示，項目佔地約1.28萬平方米，總建築面積18.05萬平方米，由東、西兩座塔樓組成。

深圳萬科營銷總監辜慶表示，該項目包括商場、公寓及寫字樓，除商場外其他將主要用作散售，預計本月中下旬開售。該項目主推約33-152平方米高端公寓、精英辦公產品。其中，公寓部分擬引入萬科旗下V+公寓產品系，後者定位於服務都市高端人群。

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）交通銀行6日在上海發佈新一期《交銀中國財富景氣指數報告》指，中國小康家庭不動產投資意願大幅上漲，無論核心還是非核心城市的小康家庭，均對不動產投資持樂觀態度，本期投資意願指數錄得131點，較上期大幅上漲6個百分點。

房價上升主要來自投資需求

不動產投資意願指數上漲10個百分點；現在不動產投資行為指數上漲7個百分點，至108點；預期不動產投資意願指數上漲12個百分點，達141點。

《報告》指，按擁有房產數量看，各類家庭對不動產投資意願均有上升，多套房家庭現在不動產投資行為指數增加尤為明顯。交通銀行首席經濟學家連平指，此舉表明本輪房價上升的助推器僅有部分源於真實住房需求，更重要的在於流動性寬鬆下投資需求和資金湧入。

分城市看，本期核心城市與非核心城市不動產投資意願指數均大幅上升。其中，非核心城市小康家庭現在不動產投資行為指數由負轉正，上升幅度達8個百分點。據分析，合肥、南京、廈門、蘇州等二線城市的地產限制措施未及一線城市嚴格，且處於投資價值窪地，導致非核心城市家庭房地產投資需求快速上漲。與此同時，核心城市房價出現大幅回落的概率較低，因此無論核心、還是非核心城市的小康家庭，都對不動產投資持樂觀態度。

此外，中國小康家庭現在流動資產投資意願指數上漲3個百分點，達到137點；預期流動資產投資意願指數與上期持平在139點。從各類流動資產的投資意願和持有率來看，由於宏觀經濟企穩回暖，小康家庭投資風險偏好呈現上揚態勢。

值得一提的是，本期交銀中國財富景氣指數創下歷史新高。總體上看，指數2016全年持續回升，從年初的119點一路升至年末的140點。本期三項一級指標也均呈上升態勢，其中經濟景氣指數和投資意願指數上升幅度均超過5個百分點，表明小康家庭對未來經濟走勢信心增強。