

# 大公報社評

## 美歐金融危機 全球經濟買單

美歐金融風暴一發不可收拾，除了美國可能再有銀行出事之外，昨日瑞銀在無需股東大會通過的情況下，收購陷入財困的瑞士信貸銀行，但投資者持有的約1350億港元債券將變成廢紙。百年老店瑞信如此下場，進一步打擊了市場信心。這場危機始於美歐央行發動的不負責任的加息政策，其溢出效應在各種負面因素疊加之下，很可能引發新一輪全球金融風暴，進一步拖累世界經濟復甦的步伐。

需要看到，在高通脹、高利率、高債務與地緣政治緊張等不利因素影響下，美歐各國一直無力應對新一波金融危機，環球股債承受巨大的沽售壓力，產生的衝擊非同小可。香港與美歐金融業聯繫緊密，香港金融監管當局須保持高度警覺性，緊盯本地銀行業對美歐市場風險承擔能力的變化，及時對金融機構進行風險排查與壓力測試，做好不同風險預案準備，避免被捲入這場金融危機當中。

在短短兩週內，美國銀行危機大爆發，反映了其銀行系統脆弱性與監管不力的問題。事實上，自2008年金融海嘯

以來，美國長期實施超寬鬆貨幣政策，累積不少風險隱患，但去年初開始美聯儲局大幅加息過抑通脹，結果引爆潛藏多時的金融炸彈，其中硅谷銀行因利率急升、投資債券損手，引發存戶抽資的流動性危機，走上崩潰末路。有研究報告估計，美國有接近190間銀行出現類似硅谷銀行問題，意味美國銀行爆煲潮持續，危機遠未結束，這也難怪「股神」巴菲特至今不願入市「撈底」。

一方面是本身存在的巨大危機，另一方面是美國當局的不負責任應對方式。在面對硅谷銀行倒閉問題上，美國沒有及時「止血」，反而引發全球銀行股拋售潮，這對近年受累投資失利、基金爆倉與涉及洗黑錢等困擾的瑞信集團而言，猶如壓垮駱駝的最後一根稻草。在瑞士當局推動下，瑞士最大銀行瑞銀集團以30億瑞郎收購瑞信，收購價相當於市價約四折。

擁有167年歷史的瑞信雖然可以暫時躲過倒閉一劫，但相關交易引起市場極大爭議，進一步破壞了市場信心。一是當局修改法規，交易無需股東大會通過，有損瑞信與瑞銀股東權益。二是瑞

信總值約1350億港元的額外一級資本債券將會全部註銷，債券投資者比股東損失更大，打破債券持有人獲賠次序先於股東的慣例。上述做法嚴重破壞該國政府信用，也嚴重動搖了資本主義制度私有財產權的信念與基礎。

瑞銀集團昨日股價一度大跌逾14%，即使瑞信併入瑞銀旗下，成為超級巨企，但這不代表銀行危機就此平息。在歐央行繼續加息之下，銀行業經營環境將持續惡化，未來還會如何演變，仍是未知之數。

美歐爆發金融危機，當地經濟雪上加霜，面臨深度衰退將影響全球復甦步伐。所幸，包括中國在內的亞洲經濟體，表現持續優於全球，加上銀行資產負債表比前更具韌性，對美歐銀行風暴有一定抗逆能力。另一方面，當前全球避險情緒急升，除了黃金價格勁升至11個月高位之外，人民幣資產也成為資金積極追捧對象。近周境外投資者持續透過香港投資平台北上淨買入A股，突顯人民幣資產長期升值潛力與避險功能，同時體現全球對中國經濟前景保持堅定的信心。

## 井水集

## 「港車北上」引客來

國家海關總署署長俞建華昨日表示，將推出多項便利粵港澳大灣區人員往來的措施，包括優化簡易通關模式、加快推進「港車北上」等等。

「港車北上」政策一早提上日程，只因疫情爆發而受阻。去年底疫情受控，國務院批准了「港車北上」計劃且不設限額，充分顯示中央對香港的支持。就跨境駕照、保險等技術細節，粵港澳三方近來密切磋商。行政長官李家超訪問澳門期間，明確表示要進一步發揮港珠澳大橋的經濟與運輸效益。運輸及物流局局長林世雄日前到訪珠海，也就進一步善用港珠澳大橋交換了意見。

「港車北上」具體時間表及申請流程最快於本月底公布，這將便利港人駕車北上旅遊、公務和消費，推進大灣區「一小時生活圈」的形成。有關部門要落實好「港車北上」政策，盡量簡化申請流程，做好配套工作，並以此為契機，推動兩地人員更密切

的往來。另一方面也要看到，「港車北上」要求具備兩地駕照，符合條件的車主不會很多，短期內，有關計劃對提升港珠澳大橋車流量的貢獻不會很大。

一直以來，大橋的主要使用對象是貨車和旅遊巴士。一月初全面通關後，人流和物流顯著增加，大橋車流量節節攀升。在剛過去的周六，內地訪港旅客突破10萬人次，這是疫情三年來的第一次。事實上，如今全港各區都可以看到遊客排隊購物的熱鬧景象。不少內地旅客坦言，疫後第一次出境就是來香港購物，這足以證明香港仍然是內地客出遊的首選目的地。內地客恢復往日規模，可謂指日可待。

內地客來港有多種途徑，不少人會選擇跨境巴士，不單止便捷，也因為大橋本身就是一個打卡熱點。特區政府落實好「港車北上」的同時，更要為大量旅客來港作好各方面的準備。龍眠山

## 疫下重創市道 復常租務復甦

# 銅鑼灣商舖租值跌 租金反升

社會逐步復常，但三年疫情重挫零售及旅遊業，傳統核心商業區租值繼續受壓。差餉物業估價署昨日公布新年度應課差餉租值，曾被評為全球最貴街道的銅鑼灣羅素街，大部分舖位的租值繼續「插水」，個別按年大挫逾四成（詳見表）；名店林立的尖沙咀更是「吉舖」處處。

不過，有地產代理指出，差餉租值估算有滯後，隨社會復常，近期舖位租金普遍有5%至15%升幅，大致恢復至2018年的租金水平，整體空置率亦由去年雙位數下降至單位數，多個旅遊區之中，僅餘尖沙咀區的吉舖較多。

大公報記者 賴振雄、易曉彤 實習記者 黃曉琪

記者昨日分別到銅鑼灣、旺角及尖沙咀觀察，發現銅鑼灣羅素街，不少舖位仍然空置，單是時代廣場對出的一段已有四間「吉舖」。其中羅素街2至4號、PLAZA 2000廣場地下及1樓舖位，自名牌Prada退場後，至今仍未有新店承租，新一年租值2010萬元，按年跌逾42%；而羅素街8號的舖位，珠寶店周大福承租兩年後亦離場，舖位同樣未有承接。

羅素街與波斯富街交界的一段亦已「大洗牌」，轉角位的兩間舖已由名錶品牌Tag heuer和首飾店SWAROVSKI變成口罩店Mask X和海味店「樓上」期間限定店。整條羅素街有4間口罩店進駐，亦有不少變成相對平價的女裝服飾店，往日的名店街已不復再。波斯富街48號至76號一帶，近三成店舖大門緊閉，均正在「招租」。

### 尖沙咀廣東道空置舖位仍多

至於連續三年蟬聯亞區最貴大街的尖沙咀廣東道，「吉舖」情況更嚴重，由中港中心至梳士巴利道一段的廣東道，共計至少有15間地舖空置，其中3間正在裝修並張貼告示「不日開業」；位於1881 Heritage的幾間店舖更有「人去樓空」之感，只剩一家法國奢侈品店還在經營。差估署數據顯示，1881 Heritage地下8號舖，最新租值2148萬元，按年挫約50.8%。

在旺角銀行中心至家樂坊一段的西洋菜南街，依舊熱鬧，但兩旁至少有七間地舖未營業，其中四間在裝修中，三間則貼出告示準備招租。差估署數據顯示，西洋菜南街一帶的租金普遍維持不變，不過，有在當區經營特賣場近七年的店舖負責人預期，新租約勢必會加租，惟通關後未見客流量大增，擔心生意難做。

### 租戶：今年約滿 勢必加租

雖然不少傳統商業區的租值錄得下跌，但中原（工商舖）商舖部董事黃偉基指出，隨着社會復常，舖位租金普遍有5%至15%升幅，大致恢復2018年的租金水平，租金升幅視乎地區或位置，重新進駐的舖位，不少是連鎖時裝店，其次是餐飲食肆類，整體空置率也由去年雙位數，下降至單位數，多個旅遊區之中，僅餘尖沙咀區的吉舖較多，介乎10至11%。

銅鑼灣部分巨型舖位至今仍有空置，包括美國連鎖服裝零售商Forever 21曾以月租逾千萬元租用的京華中心多層舖位，後改由美國內衣品牌Victoria's Secret接手租用，惟開業不足三年便於2020年提早離場。黃偉基表示，疫情後部分巨型舖位改為分拆出租，上址地庫層現已租出，但樓上舖位仍未全部找到租戶。

租戶面臨加租，口罩公司「愛的家」營運總監崔定邦坦言，旗下九分店，將於今年中至年底合約期滿，估計業主勢必加租，加上口罩再熱潮逐步減退，業務將會轉營，計劃改賣童裝和嬰兒用品，並會縮減規模，或改往其他租金較便宜的地區承租。

最新的差餉租值是根據去年10月1日的市租值水平評定，差餉物業估價署最快月底寄出最新的差餉及地租通知書。差餉繳納人如對估值不滿，可於3月20日至5月31日期間提出反對。



鬧市部分街舖租值調整

大公報記者易曉彤攝

## 政商界「超級豪宅」租值企穩

### 有價有市

本港樓價去年下跌逾一成半，差估署最新數據顯示，十大私人屋苑的應課差餉租值走勢各異，港島區的四個大型屋苑，包括太古城、杏花邨、康怡花園、海怡半島，跌幅由4%至9%不等，新界區的沙田第一城、新都城、嘉湖山莊則企穩。政商界名人的「超級豪宅」，大部分差餉租值維持不變，僅個別物業錄得單位數跌幅。

港島區的大型私人屋苑中，康怡花園的應課差餉租值下跌9%，大古城則下跌6%，海怡半島跌幅4%，相對較少。九龍區方面，黃埔花園應課差餉租值微跌1%，德福花園跌5%；至於新界區，多個私人屋苑的租值未有跟隨大市，維持不變。

### 「四叔」大宅蟬聯第一

「超級豪宅」市場方面，

「四叔」李兆基持有的白加道大宅，繼續蟬聯「全港最貴豪宅」，不過整體租值按年下跌，署方將大宅分為1、2、3號屋及停車場作應課差餉租值的估算，新年度的租值分別為840萬、792萬及744萬，停車場則42.24萬，合共約為2418.24萬元，即每月租值為201.52萬元，按年下挫8.6%。本港首富、長和系創辦人李嘉誠，擁有位於深水灣大宅，租值按年持平，維持在903.6萬元；其子李澤楷位於大灣道的大宅，租值為613.56萬元，按年相若。

不少明星藝人也愛投資物業，相關租值也隨大市向下。以歌星劉德華為例，持有的何文田嘉道理道連連洋房，新年度租值為612萬元，按年微跌1%；藝人兼導演的周星馳名下的山頂普樂道洋房，最新租值為633.6萬元，按年下跌約3%，與高峰期租值903萬元相比，回落近三成。

## 頂級酒店租值破億 反彈逾一成

### 雙位增長

旅遊業開始復甦，多間五星級酒店的租值回升。差估署的數據顯示，部分頂級酒店的最新租值，已由低位反彈逾一成，香港四季酒店（見圖）新一年度租值逾1.04億元，較上一年度上升12.9%，重上億元大關。

中環多間知名酒店，租值均錄得雙位數回升，香港文華東方酒店最新報逾1.11億元，較上一年的9840萬元反彈12.9%。翻查近年紀錄，文華東方的租值曾錄得三連跌，2019至2020年度租值高達約1.84億元，隨後兩年分別下挫至約1.43億及約1.03億元。

尖沙咀區的頂級酒店，情況略有不同。以服務式公寓的K11 ARTUS為例，租值為9384萬元，較上年度上升5%；屬五星級的香港瑰麗酒店，其中三層樓面，新一年度租值1920萬元，按年回落4.8%，該三層樓面過去兩年度租值累計急挫14.4%。屬高檔酒店的馬哥孛羅香港酒店，位於尖沙咀廣東道，酒店四樓部分樓面新年度租值為816萬元，按年維持不變。

