

港甲廈8季負吸納 租金料續挫5%

新冠疫情加上香港史上最長的經濟衰退，都為本地整體市場帶來許多不確定因素，然而各個商業房地產板塊卻在循着不同軌跡發展。世邦魏理仕昨發表《2021年第三期香港商業房地產市場回顧》指出，由於甲級寫字樓新增和擴張需求有限，第三季的吸納量進一步收縮至負11.93萬方呎，連續第八個季度出現負吸納量，預料未來1年寫字樓租金將會向下調整約5%。

●香港文匯報記者 黎梓田



●溫運強（左二）表示，街舖租賃需求大部分來自餐飲行業，其次是個人護理和化妝品，以及休閒服裝品牌，合共佔第三季租賃量的32%。
記者黎梓田 攝

世邦魏理仕辦公樓部執行董事兼主管馮慧詩表示，甲級寫字樓租賃量達130萬方呎，與上一季度基本持平，導致年初至今的總租賃量略低於340萬平方呎。由於新增和擴張需求有限，今年第三季的吸納量進一步收縮至負11.93萬方呎，連續第八個季度出現負吸納量，打破了本地房地產歷史上最長的下行周期紀錄。

港島東空置率8.5%見16年高

該行表示，甲廈整體空置率再上升

0.2個百分點至11%，將整體空置空間推高至900萬方呎的最新紀錄。當中以香港東的空置率躍升得最快，達到8.5%，創16年新高。至於第三季整體租金則下降0.9%。由於2022年將邁向商廈供應高峰，料未來1至2年寫字樓租金將會向下調整，估計未來十二個月有約5%跌幅。

世邦魏理仕商舖資深董事溫運強表示，今年第三季的核心區街舖空置率繼續上升，四個主要零售區空置率由9.3%至20.3%不等，當中旺角的租賃

壓力最大，空置率躍升2.9個百分點至18.9%。尖沙咀區的表現較為正面，空置率下降2.9個百分點至20.3%。

舖市料回暖 租金或升逾5%

溫運強表示，租賃需求大部分來自餐飲行業，其次是個人護理和化妝品，以及休閒服裝品牌，它們合共佔第三季租賃量的32%。儘管租賃勢頭有所改善，但業主和零售商對市道發展的展望有落差，核心區的空置率將

會繼續維持在高位一段時間，預料未來12個月商舖租金有5%至10%升幅。

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平表示，由於本地疫情受控，商業活動逐漸回復正常，香港的經濟前景變得更加樂觀。然而，隨著零售額增長速度放緩，低基數效應亦正在減退。本港失業率連續六個月下降，加上電子消費券的推出提振消費活動，預計零售市場將在2021年餘下時間出現更顯著復甦。



●Anastasios Papadopoulos（左）表示IMS DV可為創業者解決在最初數年所面對的問題。 記者殷考玲 攝

香港文匯報訊（記者 殷考玲）每年均有不少初創公司成立，但業務得以持續成長的初創就少之又少，Integrated Management System（IMS）旗下的創業型投資業務（Venture Building）IMS Digital Ventures（IMS DV）成立3周年，過去曾協助不少創投企業成長，例如提供電子商務解決方案的Acuity Commerce、點對點網絡安全軟件OwlGaze，以及諮詢服務公司Property Raptor等。

根據企業家網站平台Failory的資料顯示，普遍導致初創企業失敗的原因，34%產品不符合市場需要，22%缺乏市場推廣，18%團隊問題，16%財政不穩等。而合適的創業型投資機構可以明顯降低初創企業失敗的風險，以及增加初創企業的成长速度。

高度參與共擔風險

IMS及IMS DV創辦人兼行政總裁Anastasios Papadopoulos昨表示，創業的失敗率達90%，IMS DV可為創業者解決在最初數年所面對的問題，同時增加資本以外的價值，而且IMS DV會以創業型投資模式高度參與開發企業，與初創的創辦人共同承擔風險和分享回報，能夠在12個月內將一個概念轉變為具市場影響力的業務。現時IMS DV內部團隊由超過300名專業人士組成，遍佈香港、廣州、上海和新加坡地區。

推出一年籌750萬美元

過去3年，IMS DV為不少創投企業實現理念。以Property Raptor為例，IMS DV與行業專家合作開發先進房地產CRM和營銷自動化解決方案。該平台於2020年4月推出後，其人工智能和區塊鏈驅動的軟件已應用於20個市場，並與超過35間企業客戶簽訂了合同，包括、高力國際（Colliers international）、仲量聯行（JLL）、第一太平戴維斯（Savills）等。Property Raptor現時擁有53位成員，在推出後的12個月內便籌集了750萬美元的資金，更於最近啟動了A輪融資。

創業型投資幫扶初創轉化科研成果

通關有望 星展推中小企開戶優惠

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）疫情受控下企業生意明顯復甦，星展香港董事總經理兼企業及機構銀行總監張建生昨表示，雖然相對2019年，目前中小企貸款未完全恢復，但相信明年有機會追回落差。他指留意到本地零售業第二季、第三季逐步復甦，加上消費券計劃推出後，帶動零售、百貨、餐飲等行業復甦得較快，同時預計未來將會逐步恢復通關，對本地市場前景感樂觀，料未來12至18個月中小企貸款會有理想增長。整體企業

貸款方面，他指今年首8個月錄得低單位數增長，明年則有望錄得低雙位數增長。

對於金管局早前預告正研究還息不還本計劃的退場方案，張建生回應指有關計劃已三度延長，而每次延長時取用貸款的客戶均有所減少，目前採用延期還息不還本計劃的客戶，只佔當初推出時的20%左右，並主要集中在較受疫情影響行業，如旅遊及跨境運輸等行業，反映中小企業務持續改善，他又指該行一直有關注客戶營運

狀況，而客戶經營狀況比年初有改善，目前撥備情況理想。

網上開戶豁免逾10萬手續費

張建生認為，受惠租金回落及低息環境下，料將有更多中小企擬擴展和開拓新業務，因而帶動有關融資及數碼理財需求，他亦透露在低基數效應下，今年首8個月中小企貸款增長4成至5成，明年料仍有15%至20%增長。

星展香港推出一系列優惠吸引本港

中小企開戶，即日起至今年底成功遞交網上企業開戶申請的全新中小企客戶，可獲豁免逾10萬元手續費、首3個月最低戶口結餘服務月費，以及5萬元中小企融資擔保計劃擔保費之現金回贈等。

恒大債務危機引發市場關注，張建生稱該行對中國恒大並無貸款敞口。不過他亦提醒，內房債務問題或會影響市場氣氛，又舉例指企業發債或較謹慎，而該行未來會繼續小心選擇客戶。

投資理財

●責任編輯：曾浩榮

金匯動向
馮強



等候美非農數據 英鎊暫區間上落

英鎊上周三持穩1.3410美元水平連日反彈，重上1.35美元水平，本周初升幅擴大，一度走高至1.3640美元水平，周二大部分時間處於1.3585至1.3640美元之間。布蘭特與紐約期油過去3周反覆上升，布蘭特期油上周全穩每桶76美元水平逐漸擴大升幅，本周二迅速攀升至82美元水平3年以來高位，全球通脹趨於升溫。此外，英國近期出現能源短缺，能源價格上升，英國本月20日公布的9月份消費者物價指數年率將較有機會高於8月份的3.2%水平。不排除英國央行將在11月份的貨幣政策報告內上調今年第4季的通脹評估，高於早前的4%水平，同時增加市場對英國央行將提早作出收緊政策的預期。

另一方面，歐元兌英鎊交叉盤上周三受制0.8660阻力走勢持續下跌，本周二曾向下逼近0.8505水平逾兩周低位，減輕英鎊下行壓力，加上Markit本周二公布英國9月份服務業指數為55.4，略高於8月份的55水平，英鎊連日向上觸及1.3640美元水平。隨着市場等候美國本周五公布9月份非農就業數據，預料英鎊將暫時上落於1.3550至1.3750美元之間。

金價有望反彈

周一紐約12月期金收報1,767.60美元，較上日升9.20美元。現貨金價周二受制1,770美元阻力走勢偏軟，一度回落至1,753美元水平。美國10年期長債息率本周早段連日未能持穩1.50%之上，而美元指數本周二反彈至94.05水平便掉頭跌穿94水平，抑制金價回吐幅度，有助現貨金價進一步延續自上周尾段開始的反彈走勢。預料現貨金價將反覆走高至1,775美元水平。

金匯錦囊

英鎊：英鎊將暫時上落於1.3550至1.3750美元之間。
金價：現貨金價將反覆走高至1,775美元水平。

掌握新興市場三大趨勢



變種病毒紛擾使全球經濟放緩，又碰上中國監管、恒大債務危機等問題，今年新興市場表現相對疲軟。然而，國泰投顧認為，展望未來，新興市場具備經濟增長、評價面低估及長期結構轉型等三大利好，有望在第四季喜迎追落後行情。 ●國泰投顧

各國疫苗施打進度不一，市場仍在消化各地疫情與疫苗的發展。不過，部分國家的人流活動已經逐漸回到爆發前的水平。根據Google高頻資料顯示，如俄羅斯、巴西、印度、南韓等地，其通勤移動指數已經接近疫情前的水平，顯示人們已經開始習慣與病毒共處的生活方式。

人流復甦 企業盈利回升

人流活動復甦提供經濟擴張的穩固基礎，根據IMF全球經濟展望預估，今年印度與中國兩大經濟體將引領全球，預估分別增長9.5%與8.1%，2022年與2023年也將創造雙位數增長，引領新興市場的企業盈利，疫情

股市估值低於歷史平均

除了判斷未來盈利表現，投資者也需要將評價面納入考量。今年以來因中國監管議題、變種病毒、美元走強等因素引發新興市場過度恐慌，使得市場焦點只着重在成熟股市，也使得新興市場相對美股，近期股價表現異常落後。國泰投顧分析，過去10年，平均而言美股本益比高於新興市場約4.35倍，現在兩者差異提高到8倍以上，顯示各界看好美國企業從疫情恢復時，卻忽略同樣在經歷復甦擴張的新興股市，反而提供投資者折價進場好機會。



除了企業盈利增長與評價優勢之外，新興市場長期也受惠經濟結構轉型，尤其新興亞洲一帶特別值得投資者關注。

中產階級增加帶來商機

亞洲人口佔全球人口約六成，中國與印度已是全球人口數目最多的兩個國家，從人口紅利與內需市場的角度

●部分國家的人流活動已經逐漸回到疫情爆發前的水平。圖為巴西聖保羅，兩名遊客在街頭。

中新社

觀察，亞洲未來的消費潛力與經濟生產力動能不容小覷。除了人口數目外，收入分布也是決定消費力的關鍵因素。世界銀行預估，新興市場的中產階級比重將逐年擴大，且新冠疫情並不會扭轉這趨勢。隨着發展愈趨成熟，未來十年，中產階級顯著增加的新興國家，有望趕上成熟國家的腳步，推動新一波生活轉型的商機。

澳洲維持利率不變 澳元升勢暫緩

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元周二稍緩近日的回吐走勢，本周五美國將公布關鍵的就業報告，可能會強化美國聯邦儲備理事會(FED)最快在下個月開始縮減刺激措施的理據。預計數據將顯示就業市場持續改善，根據調查，9月非農就業崗位預計將增加48.8萬個，足以讓美聯儲在年底開始縮減購債規模。

美元同時也受益於避險需求，從全球滯脹風險到美國債務上限僵局等問題，都讓市場感到擔憂。反觀澳元兌美元則見升勢止步，此前漲勢源於煤炭和液化天然氣等主要出口產品價格上漲。澳洲央行周二將隔夜拆款利率維持在0.1%的紀錄低位，央行重申，在保持政策穩定後，預計到2024年才會加息，這與預期一致。

數據方面，澳洲8月貿易順差意外擴大至創紀錄的水平，因為液化天然氣和煤炭出口的強勁勢頭遠遠蓋過了鐵礦石價格回落的影響。隨着中國電力短

缺導致停電，以及一些國家在冬季到來之前競相購買液化天然氣和煤炭船貨，亞洲的能源需求已見升高。技術走勢而言，澳元兌美元在9月初無法突破0.75的心理關口之後，則見一路走低，至上周止於0.7175，雖然近日出現回升，但一如上月底，繼續受阻於25天平均線位置，目前處於0.7310水平；而圖表見RSI及隨機指數剛自超買區域出現回落，故若匯價短線仍未能向上跨過25天線，則慎防澳元將重新探低，目標暫會先看0.7170以至8月20日低位0.7107，進一步直指0.70的心理關口。至於向上較大阻力將回看0.7380以至0.75水平。

美元兌日圓或走高

美元兌日圓方面，匯價突破延伸自7月初的下降線，在上周更初步突破了8月高位110.79，亦是近兩個多月來的波幅頂部，而圖表亦見RSI及隨機指數自超賣區域回升，或見美元兌日圓在近日回跌後將再復走高。當前阻力先看112以至

去年2月高位112.21，進一步指向114.50水平。向下較大支撐預估在25天平均線110.25及109水平，下一級看至200天平均線108.50。

今日重要經濟數據公布

14:00	德國	8月進口物價月率，預測+1.2%，前值+2.2%
		8月進口物價年率，預測+16.1%，前值+15.0%
		8月消費者信貸，預測增加2.94億，前值減少0.42億
16:30	英國	8月抵押貸款發放金額，預測增加35.52億，前值減少14億
		8月抵押貸款批准件數，預測75,250件，前值75,200件
		8月M4貨幣供給月率，前值+0.1%
17:00	歐元區	9月企業景氣指數，前值1.75
		9月經濟景氣指數，預測116.7，前值117.5
		9月工業景氣指數，預測12.0，前值13.7
		9月服務業景氣指數，預測16.2，前值16.8
		9月消費者信心指數，預測負4.0，前值負4.0
		9月消費者通脹預期指數，前值31.1
20:15	美國	9月生產者通脹預期指數，前值37.3
		9月ADP民間就業崗位，預測增加47.5萬個，前值增加37.4萬個