

# 灣區商業物業「疫」市冰火兩重天

## 零售商業地產遇冷 物流地產市場火爆



疫情持續兩年，對於大灣區的商業物業而言可謂冰火兩重天。一方面，是零售商在疫情下難以維持而結業，店舖空置率上升；另一方面，疫情期間貨物的網購和配送更加頻繁，導致物流倉儲供不應求，東莞、廣州、佛山租金同比增長5%-7%，尤其是物流中轉核心的東莞，租金上漲更領先全國。

◆香港文匯報記者  
盧靜怡 廣州報道

受疫情衝擊，廣州最近出現多家百貨公司因無法承受租金上漲而歇業的情況，廣州東百地灣百貨有限公司9日宣布閉店。東山百貨地灣店有關負責人表示，該店開店已有26年，經營情況一直不錯。「只是業主不再續約，我們想繼續按現有租金續租，也沒有辦法達成雙方協議。」據悉，有關方面曾經提出如果東百地灣店要繼續租，租金就要上浮30%，但東百方面認為以物業當前的情況和經營環境，漲租是無法接受的，最終雙方無法談攏。

加租30%難頂 東百關分店

仲量聯行昨日舉行廣州房地產市場回顧與展望會，在零售物業市場方



面，仲量聯行華南區研究部總監曾麗表示，廣州餐飲業仍未恢復至疫情前水平，這直接影響到零售商對於銷售的預期。曾麗稱，市中心商圈的優質項目銷售強勁，相反，市郊新增項目因商業氛圍尚未成熟，至今仍有不少空置面積。加上部分存量項目的品牌調整仍在持續以及個別家電零售商年底出現大面積退租的情況，全年整體空置率同比上升1.4個百分點至7.0%。

東莞物流地產租金年升7%

相比之下，華南物流市場表現非常亮眼。仲量聯行華南區董事總經理吳仲豪表示，華南主要非稅務物流地產市場則供不應求，大部分新增項目的

預租情況十分理想，廣州、深圳、東莞、佛山和惠州空置率均低於5%，其中東莞、廣州、佛山租金同比增長高達5%-7%。尤其是東莞，由於東莞連接大灣區中心城市和珠江東西岸的核心地位越發突出，租戶願意支付租金溢價從而提高區域配送效率，東莞平均租金2021年同比上升約7%，領漲全國。

保稅市場方面，新冠疫情導致海外國家對中國出口產品的需求日益上升，全球港口貨物周轉速度在各國嚴厲的疫情防控政策影響下亦顯著下滑；尤其在下半年，「缺船缺箱」的問題導致貨運價格飆升。保稅市場租賃需求因出口貨物積壓港口及保稅倉庫而持續走強，空置率穩中趨降，租



▲疫情期間貨物的網購和配送更加頻繁，導致物流倉儲供不應求。圖為順豐番禺化龍分撥中心。

資料圖片

◀ 廣州市郊新增項目因商業氛圍尚未成熟至今仍有不少空置面積。圖為廣州一商圈的百貨商店。

記者 盧靜怡攝

金水平平穩上升。該情況在深圳保稅物流市場較為顯著，需求大幅上升。

企業「瘦身」 甲廈空置率承壓

至於寫字樓，仲量聯行華南區商業地產部總監馬煒圖稱，廣州辦公樓市場整體較2020年顯著回暖，全年淨吸納近50萬平方米，同比增長約47%。但由於部分房地產、互聯網企業在去年年底出現戰略調整而縮減辦公面積，廣州甲級辦公樓市場整體空置率升至約13%，同比上漲約3%。今年將是供應大年，廣州全年新增辦公面積近百萬平方米，辦公空間供應短期集中放量會給區域空置率帶來上行壓力，導致全市整體租金水平進一步下探。

## 「還息不還本」延至4月底 助中小企紓困

香港文匯報訊（記者 蔡競文）為協助企業應對第五波疫情，金管局昨日聯同「銀行業中小企業貸款調機制」（調機制）宣布，再次延長「預先批核還息不還本」計劃（計劃）下貿易融資貸款還款期90天。

變種新型冠狀病毒在全球多個地區迅速蔓延，為經濟前景帶來不明朗因素。同時，全球供應鏈持續緊張，亦令受疫情嚴重影響企業面臨較大壓力。有見及此，調機制決定再次延長計劃下貿易融資貸款還款期90天至今年4月底。至於計劃在4月底全面到期的後續安排，金管局和調機制正整體考慮如何在顧及銀行風險管理需要和支援仍受疫情嚴重影響企業之間取得平衡。

金管局冀銀行助客戶渡難關

參與計劃下貿易融資貸款展期的企業客戶如有需要，在今年2月至4月底期間到期的貸款可再獲延長還款期90天。合資格企業客戶在去年11月至今年1月底新取用的貿易融資貸款同樣可以獲延長90天。如果屬自償性貸款，銀行可要求客戶當收到相關款項後償還貸款。如果同一筆貿易貸款的原貸款日起連續展期270天或以上，銀行可以採取彈性安排，在符合審慎風險管理原則下，按客戶的個別情況，就該筆貸款考慮以其他更合適安排協助客戶渡過難關。

中銀：全力配合支持中小企

中銀香港昨回應表示，全力配合和支持金管局與「銀行業中小企業貸款調機制」在「預先批核還息不還本」計劃下，為合資格企業客戶辦理延長貿易融資貸款還款期90天。

中銀香港工商金融部副總經理莊芳毅稱，面對變種新冠病毒疫情急遽變化，受影響的企業持續面對經營壓力。該行將一如以往全力支持本地中小企，持續透過多項金融支持措施及數字化銀行服務，與中小企攜手同行，協助其應對營商環境的挑戰。

## 瑞銀：內地經濟或次季始發力

香港文匯報訊（記者 殷考玲）內地經濟今年或到第二季才發力。瑞銀投資銀行亞洲經濟研究主管暨首席中國經濟學家汪濤昨在電話會議表示，預期今年內地全年GDP增長5.4%，比市場上外資投行的預測介乎4%至5%略高，因為今年內地的政策主調以穩定經濟為主，該行相信今年經濟增長有望達到5%或以上，但預期首季經濟增長或仍然乏力，要到第二季後才有較明顯反彈。

汪濤進一步解釋，受疫情反彈和消費復甦遲緩等因素影響，去年下半年內地經濟表現疲弱，而且因疫情持續

以及因舉行冬奧以致防疫控制收緊之下，她預期今年首季內地消費會更加疲軟，故預期第一季的經濟增加仍然乏力，預期按年增速在4%以下，要到第二季之後才有明顯的反彈，估計全年消費增長約5.7%。

全年出口料仍升10%

在經濟增長動力方面，汪濤估計今年房地產投資將出現負增長，預期全年倒退約5%，所以內地會加強基建投資以支持經濟，而今年首季開始基建投資逐步增加，以對沖房地產投資收縮帶來的經濟壓力。

至於內地全年出口增長預測方面，汪濤稱雖然出口方面對競爭加劇，但相信全年仍可錄約10%升幅。

人幣匯率或小幅貶值

財政政策方面，汪濤預期內地今年或進一步推出財政寬鬆措施，估計人行今年會最少降準一次，而人民幣匯率預期會小幅貶值約2%，兌美元今年底約在6.5水平。

去年內企內房出現違約情況，汪濤認為今年上半年房地產行業仍面臨較大的下行壓力，而且市場對房屋需求早前已見透支，再者受到疫情以及限

購及限售等措施影響，房屋銷售及新開工也出現大幅下跌。

房地產投資或跌5%

未來內地房地產的發展方向，汪濤認為可從兩方面來看，首先為內地政策的放寬力度是否足夠，以目前來看內地政府期望穩定行業發展，地方政府未來可能調整限購、限售等政策，並且在按揭貸款及開發貸方面放寬。第二是民眾購房的信心能否回升。她預期今年全年房地產銷售和新開工面積或均跌10%至12%，房地產投資有可能下滑5%。

## 中金料內地年內或降準

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）中央政府去年底已預告今年政策主調是穩經濟，中金首席宏觀分析師張文朗預期，今年內地經濟增長約5.3%，而在政策發力需時下，料經濟增長將呈前低後高格局，若疫情管控比較好的話，料出口增長仍有約5%，至於貨幣政策維持穩中偏鬆趨勢，今年仍有降準機會，同時不排除降息的可能。

張文朗提到，內地經濟增長去年下半年出現放緩，主要受前年同期快速恢復下的高基數效應、疫情，以及全球資源短缺之下推升國內上中下游產品成本的影響。內地實施宏觀審慎監管，中長期看有助提高國家經濟增長

質量及可持續發展，短期而言監管措施難以避免的增長亦帶來一些下行壓力。

貨幣政策力度加大 不排除減息

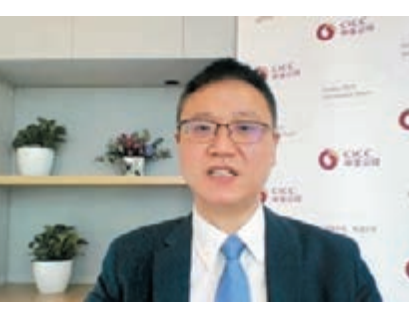
展望2022年，張文朗指出，去年底的中央經濟工作會議提到「穩」字當頭、穩中求進，並重提「以經濟建設為中心」下，料貨幣及財政政策力度加大，其中貨幣政策維持穩中偏鬆，並將繼續利用一些結構性工具，如碳減排支持工具、鄉村振興支持工具等，年內亦有降準機會，同時不排除降息的可能。另外，人民幣短期或有小幅度下行空間，但下半年有望企穩或上揚，全年拉勻計整體仍相對

穩定。

穩增長利A股 港股近底部

至於兩地股市，中金首席策略師王漢鋒相信今年將有驚無險，雖有不確定性，但整體上機會大過風險，他特別提到近期金融股反彈、地產、及基建相關板塊也在修復，在內地穩增長的階段下是市場可以繼續關注的方向，若日後內地穩增長後逐步撤出寬鬆措施，屆時可關注可持續增長領域，包括中下游的先進製造業、大的消費領域等。

港股去年回購額創新高，王漢鋒指情況反映公司內部人肯定公司內在價值，加上參考以往類似情況，一般是



◆張文朗預料人民幣下半年有望企穩或上揚，全年整體相對穩定。

恒指跌到深處時，回購量就會大幅增加，而當回購量越高時，市場亦傾向於見底，意味現時港股市場或已接近底部。

## 陳德霖：港更有資格擔ESG要角



◆陳德霖認為中長期對ESG及可持續發展的投資，將帶來較好的風險調整後收益。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）金管局前總裁陳德霖出席亞洲金融論壇時指，社會、環境及管治(ESG)革命只是開始，香港相比其他國際金融中心例如新加坡等，更有資格在金融科技或ESG中扮演重要角色，認為香港有能力接觸世界及明白內地市場。他指出，中長期對ESG及可持續發展的投資，將帶來較好的風險調整後收益。又提到，近期內地談及「雙循環」的發展模式，雖然對「內循環」的強調較多，但其實內、外循環都缺一不可，而香港可能是唯一能夠有效將兩者結合的地方。

朱雋賢：徵收碳稅簡單易行

作為可持續發展要素之一，全國碳

排放權交易市場去年7月正式啟動，為實現「雙碳」目標行出一大步。香港上海滙豐銀行環球銀行環境、社會及管治方案組主管朱雋賢表示，香港應積極並以貼近本地的方法解決碳排放問題，例如推出碳紅利計劃，做法是徵收碳稅，然後把稅款重新給人們發放，這樣就可以在低排放和高排放的人中間重新分配財富，認為在香港簡單易行。

李律仁：港可從中尋機遇

金融發展局主席李律仁出席論壇時指，氣候變化對金融結構的影響加重，內地早前設下2060年「碳中和」目標下，將於未來30年投資15萬億元人民幣在綠色項目上，估計當中大部

分資金來自私人投資，香港作為國際金融中心，與內地市場不可分割的同時亦有國際化特點，作為超級聯繫人角色可從中尋找機遇。

繆建民：內地綠色金融需求大

招商局集團兼招商銀行(3968)董事長繆建民昨以錄像方式出席論壇時表示，隨著綠色產業發展，預計未來市場對綠色金融的需求會更大，特別是綠色融資，而香港在綠色金融方面有豐富經驗，可以協助內地了解國際標準，以推動綠色金融發展。他又指，內地綠色金融服務和能力將繼續擴展和改善，從業人員素質不斷提升，預期高質量資產將不斷出現，認為減碳貸款可以成為證券化產品。



◆內地生鮮電商平台美菜網擬將首次公開募股地點轉移至香港。資料圖片

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）中資企業美菜網赴港上市再添一家，內地生鮮電商平台美菜網在去年年中傳出擬將首次公開募股的地點由美國轉移至香港，有內線引述最新消息人士指，美菜網計劃今年上半年向聯交所提交上市申請，並已選定投行負責是次上市事宜。

綜合早前報道指，自滴滴出行引起內地監管部門收緊企業赴海外上市後，原定擬於美國掛牌的美菜網考慮將上市地點由美國轉移至香港，及後有消息指，美菜網已委聘中金、花旗及野村負責在港進行首次公開募股，預期集資介乎3億至5億美元(約合23.4億至39億港元)。

美菜網於2014年成立，是主打農產品和蔬果水果的B2B電子商務網站，為內地約1,000萬家餐廳和菜店提供一站式、全品類的原材料採購服務。

上美集團傳年內港上市

另一邊廂，內地化妝品企業上美集團傳最快年內來港上市，目標在未來數星期內遞交上市申請，現時正與中金公司、中信證券及摩根大通等磋商來港上市事宜，至於集資金額及上市時間表等發行細節仍處於初步商討階段。早前有消息指，上美集團曾考慮在上交所上市，惟後來決定移師至香港上市。另外，本港今年首隻上市新股環龍控股(2260)昨首掛收報1.23元，較招股價1.22元不足1%，不計手續費等雜費，一手賺20元。環龍是內地造紙毛毯製造商，早前招股超額認購逾12倍，一手中籤率15%。

美菜網傳港IPO籌最多39億