

# 商廈空置率創30年新高 動用3500億聯邦基金 美擬空置寫字樓改建平價住宅紓困

香港文匯報訊 美國諸多城市的寫字樓因疫情空置至今，多地平價住宅則依然短缺。白宮周五(10月27日)據此宣布一項多機構推動計劃，旨在幫助地產開發商將空置寫字樓商廈改建為平價房屋，應對美國住房危機。白宮稱該計劃會利用現有450億美元(約3,519億港元)聯邦基金，實現雙贏效果。美媒分析認為寫字樓與住宅建造標準不一，完成改造仍有相當難度。

全美今年第二季度寫字樓空置率達30年來新高，許多企業在疫情後沿用居家辦公或混合工作模式，大型辦公室需求下滑。彭博通訊社指出，全美今年新增空出的寫字樓面積，將首次超過投入使用的寫字樓面積，其中紐約市寫字樓空置率預計到2026年，才會回落至19%以下。至於住宅樓宇方面，聯儲局接連加息讓按揭利率高企，租金水平水漲船高，加上平價住宅短缺，低收入人士的租樓負擔日益沉重。

## 開發商可獲減稅低息貸款

報道指出，上述的計劃將由聯邦住宅和城市發展部、運輸部、行政管理預算局，以及負責聯邦政府辦公場所建造維護的總務署合作推進。白宮將頒布《商業轉移至住宅聯邦資源指南》，安排6間聯邦機構20多個聯邦項目轉為居住用途。開發商若接手發展相關項目，可獲得低息貸款和減稅收等優惠。

至於450億美元聯邦資金當中，350億美元(約2,737億港元)為運輸部現有低息貸款。運輸部長布蒂格格表示，該貸款會透過《交通基建融資和創新法案》以及「鐵路修繕資助」項目，為開發商在公共交通樞紐附近的改建項目提供資金。交通機構也可免費向地方政府或開發商轉移名下地產，用於開發或改建交通便利的平價住宅。

其餘100億美元(約782億港元)為聯邦政府撥款，適用於「社區發展整筆撥款計劃」。相關撥款由住宅和城市發展部負責審核，開發商合資的改造項目可直接獲批。行政管理預算局和總務署會合作確認可利用的聯邦機構資產，轉向開發平價住宅。

## 建造標準不一 實際執行困難

彭博通訊社指出，寫字樓改建住宅似乎是雙贏計劃，但實際執行困難不少，例如寫字樓的建造布局以及使用的地板等材料，未必能滿足住宅的採光等需求。加上空置的寫字樓多集中在市中心特定地區，附近食肆和超市等便利設施稀少。現時美國各地自行推進的改建項目，多是一些本就位於住宅區附近的寫字樓，這項計劃能否大規模推行依然存疑。

白宮並未為今次改建計劃提供新資金。部分官員表示若資金需求增加，他們會尋求利用總統拜登政府的清潔能源推進計劃，或是《削減通脹法案》等現有法案，將其中還未使用的資金或貸款作為補充。



◆西雅圖南湖聯合社區的一個空置辦公空間。網上圖片



◆美國大型辦公室需求下滑，圖為波士頓市中心鄰近火車站商業區。網上圖片

## 消防照明排污需大執 專家憂改建資金不菲

香港文匯報訊 美國白宮推出新計劃將空置的寫字樓商廈改建為平價住宅，不過專家提醒，改建計劃面臨不少挑戰。艾奧瓦州立大學土木、建築與環境工程教授貝克表示，這類商廈改建住宅不但要仔細調整房屋布局，還要注意消防、供電、通風、管道設計和照明等需求，部分改建方案即使理論可行，實際操作也要投入不菲資金。

### 修改統一供電等系統

貝克表示，並非所有辦公樓都適合改建住宅，例如一些布局緊湊、缺乏窗戶的辦公樓，便難以滿足住宅的採光需求。在電力供應方面，多數辦公樓都採用統一供電系統，改建為住宅後，建築

師需要為每個單位添加獨立的電路控制系統和火災警報裝置。開發商還要修改網絡、電話、有線電視等線路布局，確保住戶能獲得相關服務。

貝克也提醒，辦公樓通常採用集中式的暖氣、通風、冷氣調節系統(HVAC)，由於辦公和日常生活的電力負荷不同，辦公樓現有HVAC的運作功率會超過改建住宅後的需求，出現濕度過高問題。住宅用戶的淋浴、洗衣和烹飪等日常需求也會增加濕度，改建的住宅需要增設更多排氣扇，或是可調節風力的裝置。

貝克還提到，多數辦公樓會將洗手間等設施集中在一處，改建住宅需要分散這些設施，意味供水、排污、消防灑水等管道都需要調整。

# 美料「嘩鬼」創紀錄花費 北美零售商萬聖節掘金



香港文匯報訊(特約記者 成小智 多倫多報導)在北美洲，萬聖節受重視程度不及聖誕節和感恩節，但今年即使面對經濟前景不明和嚴重通脹，消費者仍然願意花費慶祝萬聖節，促使零售商極力推銷萬聖節最熱門的糖果零食、變裝服飾和鬼屋吊飾，務能在經濟瀕臨衰退前的銷售旺季賺多一桶金。

## 美國人較過往更樂於花錢

美國零售聯合會(NRF)最近公布的年度調查預測，消費者將會在今年萬聖節創紀錄花費122億美元(約954億港元)。NRF行政總裁謝伊表示美國人較過往任何時候更樂於花錢，並預期今年萬聖節消費將超過新冠疫情前的水平。美國2017年萬聖節消費曾創下最高紀錄91億美元(約712億港元)，但在2020年疫情期間跌至80億美元(約626億港元)。以人均計算，美國消費者在今年萬聖節支出108.24美元(約847

港元)，超越2022年100.45美元(約786港元)。

正如往年一樣，美國消費者主要花費於購買糖果、添置變裝服飾、布置房屋和後園。今年調查發現愈來愈多消費者計劃舉行或參加萬聖節派對。通脹率是商品成本上漲的主因，但印度和泰國等地出現惡劣天氣，導致食糖價格升至2012年以來最高水平，進一步推高糖果售價。調查顯示消費者在萬聖節衣飾物品上的支出預計達到39億美元(約305億港元)，其次是糖果支出36億美元(約282億港元)。投資分析公司Prosper策略執行副總裁里斯表示，年輕消費者最熱衷提早購物，超過一半的25至44歲消費者在9月前開始購買應節物品。



◆深受兒童歡迎的南瓜形狀裝飾品可愛鬼馬。成小智攝



◆各種日常用品換上萬聖節包裝特別吸睛(右圖)。在物價高漲下，大盒雜貨朱古力最划算(左圖)。成小智攝

與美國隔鄰的加拿大亦盛行慶祝萬聖節，調查預計加拿大人今年總花費18億加元(約102億港元)，雖然可能高過去年16.4億加元(約93億港元)，但仍不及2019年22.6億加元(約128億港元)。消費者把62.2%的預算花費於糖果和外用午餐慶祝。約81.8%的加拿大人預計今年花費將較去年增加或相若水平，其中48.8%消費者計劃花費超過50加元(約284港元)。消費者表示今年物價升幅超過負擔能力，驅使他們偏向選購減價貨品。

# 日9月對華出口水產金額減逾99%

香港文匯報訊 日本福島核污水排海後，中國宣布全面停止進口日本水產品。根據日本財務省發布的最新統計顯示，今年9月對中國出口的水產類、海鮮，以及包含罐頭在內的各式水產加工品，金額年減99.3%。

據日本《朝日新聞》、日本時事通信社報道引述財務省的9月貿易統計，向中國輸出的魚類、海鮮，以及包含罐頭在內的各式水產加工品，總金額約為5,868萬日圓(約306萬港元)，年減99.3%。這樣的大幅衰退是受到中國全面禁止日本水產品輸入的影響。

以往帆立貝是輸往中國的主力產品，然而今年9月的輸出額為零。報道指出，日本2022年水產品出口金額達3,873億日圓(約202億港元)，最大出口地中國佔871億日圓(約45.5億港元)。

整體來說，在9月的出口額5,868萬日圓中，輸出觀賞用活鯉魚的就佔了5,545萬日圓(約290萬港元)，其餘約300萬日圓(約15.68萬港元)則是來自於調製品。



◆日漁民在福島捕魚。網上圖片

## 美槍手自轟頭部陳屍樹林

香港文匯報訊 美國緬因州劉易斯頓周三(10月25日)槍擊案造成18人死亡，警方事發兩天後，在臨近的里斯本市附近樹林中發現槍手卡德的屍體。美媒報道，卡德頭部中彈陳屍樹林中，當局證實他是開槍自轟身亡。

### 給兒子字條未透露犯案動機

屍體發現地點在當地一間回收中心附近，卡德事發前不久被該中心解僱。

美聯社報道，里斯本市距離劉易斯頓約13公里，警方早前曾在該市一處河道附近找到卡德遺棄的車輛，屍體發現地點在當地一間回收中心附近，卡德事發前不久被該中心解僱。警方還在卡德的車內找到疑似作案使用的槍支，並在他曾經居住的民宅中找到他寫給兒子的字條，但字條內容並未透露其犯案動機。

發現卡德的屍體後，劉易斯頓市等多地宣布解除就地避難令，學校、商舖和公共設施可以重新開放。卡德的家族在緬因州擁有大量林地，警方在追蹤期間擔憂卡德隱匿在林地中，一度禁止劉易斯頓等3座城市的所有狩獵活動，直至確認卡德死亡才宣布結束警戒，考慮重新允許民眾狩獵。



◆警方於一周回收中心附近發現槍手屍體。路透社

# 西班牙報告：逾20萬未成年人曾遭神職人員性侵

香港文匯報訊 西班牙監察官員當地時間27日公布報告顯示，1940年以來，估計有超過20萬名未成年人在該國遭到天主教神職人員性侵害。

這份報告未提及確切受害人數，但內容指，對8,000多人進行民意調查顯示，在西班牙約3,900萬成年人口中，有0.6%的人表示曾在兒時受到神職人員性侵害。

西班牙監察官員在公布報告的記者會中表示，如果包含遭教會非神職人員性侵害的案例，則受害者比例將增至1.13%，即超過40萬人。

另據報道，西班牙天主教會針對神職人員和非神職人員性侵害兒童開展的調查報告顯示，自20世紀40年代以來，確認有728名涉嫌對兒童施虐者，以及927名受害者。



◆意大利羅馬居民參加抗議神職人員性侵害活動。網上圖片