

黑暴疫情夾擊 企業縮規模減成本

中環甲廈空置率升穿5% 七年新高

本港經濟持續轉差，市場不斷收縮對寫字樓的需求，港島區整體甲級寫字樓空置率升至近7%，其中屬本港最重要的商業核心區中環，甲廈空置率升穿5%水平，更是過去7年新高。業界預計空置升勢持續。

敲響警鐘

大公報記者 林志光

中原工商舖統計，港島5個商業核心區的甲級寫字樓空置率，於上月全線上升，整體空置率達6.9%，按月增0.38個百分點。其中過去數年空置一直處低位的中環，甲廈空置率於上月升穿5%水平，達5.05%，為近7年新高。屬次級商業核心區的銅鑼灣，上月的甲廈空置率更達8.73%，為5區之冠，灣仔則以7.26%居次。

中環中心頂租盤逾10個

該行寫字樓部董事陳雁樓表示，過往空置率一直維持在1%至3%的中環亦難逃一劫，由3月時突破4.12%後，連續3個月持續向上更上升至最新5.05%，為2013年10月後首次錄得超過5%水平，當月空置率為5.16%。

上述數據正反映現時香港商業環境面臨多種挑戰，包括中美關係一直反覆不定、修例風波及黑暴未停，以及新冠肺炎疫情陰霾未完全消除等不利因素；市場屢傳大企業紛紛縮減租樓面積或頂租等個案，遍及中環多幢甲級商廈，如皇后大道中9號、美國銀行中心及中環中心等。

其中中環中心的頂租盤更多逾10個，涉及包括面積達2.5萬方呎的全層、或逾萬呎的半層頂租；中環中心一個中層全層單位，租客是從事旅遊業務，現以每月約175萬元放頂租，呎租只約70元。

陳雁樓指出，港島乙級商廈上月整體空置率也達6.12%，中環乙廈的空置率也由4月的4.81%，升至上月5.58%。可見疫情令本港經濟活動停頓，不少企業生意額嚴重受創，為節省成本頓成各行各業當前目標，對寫字樓需求萎縮成不爭事實。而一向租金高昂的核心區指標商廈受打擊最大，企業陸續計劃遷出主要核心商業區，於二線區域或新興商業區物色租金廉宜的樓面之餘，不少更縮減規模，致令近月港島各區甲乙廈空置率均直線上升。他預計此情況於未來數月只會增無減，相信本月份港島甲級商廈空置率會進一步上升，租金會持續受壓。

美聯工商舖租金指數累跌3.4%

此外，美聯工商舖的工商物業租金指數上月最新報165.2點，按月下跌1.1%，今年首5個月則累跌約3.4%。其工商物業售價指數則因回升兩個月，今年首5個月能累升約0.8%，上月最新報336.8點。中美之間的爭拗不斷，和本地修例風波及黑暴捲土重來等均是後市的不明朗因素，該行預期，上述兩項因素相信短期內工廈交投及租價均繼續受壓，或待下半年市場有工廈新盤推售，交投或可得到刺激而回升。

上述的工商物業售價及租金指數美聯工商舖編製，反映50幢指標工廈的售價及租金走勢。



港島五個商業核心區的甲級寫字樓空置率，於上月全線上升，整體空置率達到百分之六點九



青雅苑高層單位在居屋第二市場以五百萬元售出，為該屋苑新高價

港島甲廈及乙廈空置率變動情況

分項	甲廈			乙廈		
	5月份	4月份	變幅(百分點)	5月份	4月份	變幅(百分點)
整體	6.90%	6.52%	0.38	6.12%	5.70%	0.42
銅鑼灣	8.73%	8.22%	0.51	3.93%	3.86%	0.07
灣仔	7.26%	7.07%	0.19	7.92%	7.47%	0.45
中環	5.05%	4.54%	0.51	5.58%	4.81%	0.77
上環	5.10%	4.87%	0.23	8.30%	8.60%	-0.30
金鐘	6.90%	6.41%	0.49	—	—	—

資料來源：中原（工商舖）及市場資訊

十大屋苑周末成交升38%

【大公報訊】一手市場近兩周暫時「失焦」，二手成交又再回升。兩大代理行統計的十大屋苑周末（周六及日過去兩天）的成交量，均按周升約38%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行統計的十大屋苑周末成交連升3周，過去2日錄得18宗成交，按周升約38.5%，應是一手市場未能及時有焦點新盤登場，美國又暗示未來兩年都難加息，刺激準買

家轉投二手市場。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，該行統計的十大屋苑，剛過去的周末錄得22宗成交，按周上升37.5%。儘管全球政經局勢不穩，市場資金持續配置，但預期本港低息環境不變，有利樓市發展。不過，因短期內將有發展商再發動推盤攻勢而成市場焦點，加上二手業主叫價轉硬，二手交投會略為減慢。

另利嘉閣及香港置業各自統計的

十大屋苑周末交投，按周各上升約1.1倍及75%，分別錄19宗及14宗。

此外，市場消息指出，青衣居屋青雅苑一個高層20室3房單位，實用面積531方呎，剛於居屋第二市場以500萬元售出，為該屋苑新高價，呎價約9416元。原業主持貨逾30年，賬面賺約467萬元。沙田好運中心椰林閣一個低層單位，據悉業主在放盤1日，便有10個有興趣者問價睇樓，終以548萬元售出。



▲東航集團日前參加海南自由貿易港首次重點項目集中簽約儀式，與海南省政府在海口簽署戰略合作框架協議

逆市擴充 東航牽頭成立三亞國際航空

【大公報訊】記者林靜文報導：近期全球航空業壞消息頻傳，申請破產、重組、裁員或減薪比比皆是，但東航（00670）卻宣布逆市擴充。為把握海南建設自由貿易試驗區和中國特色自由貿易港、打造國際旅遊消費中心的機遇，東航夥海南省交通投資控股、三亞發展控股、吉祥航空和攜程旅遊網絡技術，共同在海南設立三亞國際航空，註冊資本為30億元至60億元人民幣，其中東航持股51%。

各方已於上周六在海口市簽署《合作框架協議》，共同出資設立三亞國際航空，各方將分別以有助於實現三亞國際航空發展的相關資源作為出資，包括並不限於現金、飛機和其他實物資產等。根據協議，東航佔51%、海南省交通投資控股佔10%、三亞發展控股佔10%、吉祥航空佔15%和攜程旅遊網絡技術佔14%。據介紹，三亞國際航空的註冊地

是海南省三亞市，主營運基地在三亞鳳凰國際機場與在建中的三亞第二機場。

東航表示，隨著海南建設國際旅遊消費中心的深入推進，未來海南的旅遊市場有望迎來進一步發展，其地理位置亦決定了空運是旅客前往當地的主要途徑。該公司相信，通過開展有關項目合作，有助於進一步完善公司在華南地區的戰略布局，提升綜合競爭實力。同時三亞國際航空可借助公司及其他各交易方的資源優勢，打造高質量航空服務產品，打造海南區域精品航空品牌。

此外，東航集團亦與海南省政府簽署新一輪戰略合作協議。這是繼2013年9月雙方開啟戰略合作以來，雙方合作的再深化、再升級。後續，東航將重點建設鄭州運營基地，打造中原航空物流中心，全力支持鄭州國際航空貨運樞紐建設，助力河南航空產業和經濟社會發展。

三亞國際航空簡介

註冊地	海南省三亞市
主營運基地	三亞鳳凰國際機場與在建中的三亞第二機場
註冊資本	30億元至60億元人民幣
主要股東	東航（51%）、海南交投（10%）、三亞發展（10%）、吉祥航空（15%）、攜程旅遊網絡技術（14%）
成立目的	把握海南建設自由貿易試驗區和中國特色自由貿易港、打造國際旅遊消費中心的機遇

大公報製表

善用C2M 好順歐迪斯營收增75%

【大公報訊】記者李潔儀報導：疫情爆發令線下零售幾近停頓，商家紛紛轉向線上發展，原本從事汽車護理用品的外貿工廠「好順歐迪斯」，在阿里巴巴的C2M（Customer to Manufactory，顧客對工廠）計劃下，開展製造消毒產品，以應付市場急迫需求。

近月，阿里巴巴（09988）旗下淘寶宣布，進一步提升其C2M市場戰略，透過推出「淘寶特價版」手機應用程式，讓傳統製造業通過後台數據了解客戶需求，從而調整生產計劃。其中，好順歐迪斯便借助阿里巴巴的C2M工廠計劃，通過數據能力，除了傳統汽車產品，亦生產防疫消毒酒精，帶動公司今年首5個月的營收按年增長75%。

好順歐迪斯董事兼總經理曲維好表示，假若沒有通過C2M的數據，生產的只有3萬支消毒產品，在市場需求



▲優梵藝術創始人林上康

龐大的前提下，3萬支消毒酒精可能在半小時內賣完，惟通過消費者搜索數據，公司決定做出500萬支消毒產品。

阿里翼三年助千廠產值破億

阿里巴巴副總裁暨淘寶C2M事業部總經理汪海表示，目標未來3年協助1000個產業鏈工廠，升級為產值破億的「超級工廠」，並創造100億新訂

單，藉以在中國打造10個產值過百億元（人民幣，下同）的數位化「產業鏈集群」。

另外，從事傢具銷售的優梵藝術，創始人林上康指出，在「天貓618」活動前，通過阿里巴巴的後台數據，了解到消費者對產品的信息，公司隨即跟生產工廠合作，包括為傢具原材料進行備貨。林上康提到，跟他們合作的工廠大部分屬於外貿工廠，在疫情爆發期間，外貿工廠的海外訂單基本歸零。他續說，今年618活動特意與這些工廠合作，令大家可得以共渡難關。

在疫情最嚴峻時，林上康表示，2至3月的生意都沒了，到4至5月的銷量慢慢恢復，又利用數據生產爆款產品。他續說，中國的傢具市場規模達1萬億元，優梵藝術希望做好整個供應鏈，再通過新渠道的方式，讓更多消費者認識優梵藝術這個品牌。

康宏向聯交所上訴爭取復牌

【大公報訊】康宏環球（01019）表示，早前已向聯交所上市覆核委員會提出覆核除牌決定之書面請求。公司亦委任了經驗豐富的專業顧問，會按程序於7月14日或之前提交文件，交代公司的最新營運情況，並詳列要求延長復牌限期及恢復上市地位的理想。

康宏會爭取聯交所上市覆核委員會支持，以及配合其要求，以達成復

牌條件，最終恢復買賣。公司已預期有關程序可能會需時，其間一切業務及營運會維持不變。康宏強調，公司財政狀況一向穩健，因此各業務投資計劃和財務支付安排亦會如常。同時，公司在今年下半年遷入灣仔新總部的計劃也沒有改動。

康宏發言人說，公司一直開誠布公，透過公告及與持份者溝通，闡明

企業營運的最新情況。康宏發言人補充說，現時聯交所上市委員會的決定並非最終決定，仍需待聯交所上市覆核委員會覆核，而有關工作現正進行中。同時，公司法律顧問留意到最近一些提及公司持續營運，而無事實基礎的流言。對發布有關不實資訊及涉嫌惡意誹謗者，公司已準備嚴肅跟進，以保障公司及持份者的利益。