

# 港甲級寫字樓租金連跌 21 季

【香港商報訊】記者林德芬報道：世邦魏理仕昨日發布報告指，上季本港整體甲級寫字樓租金按季跌幅擴大至2.6%，連續21個季度下跌；受空置率高企影響，今年累計跌4.7%。當中，「大中環」及九龍東租金跌幅較大，分別按季跌2.8%及4.7%。

截至9月底，本港甲級商廈空置率16.8%，按季微跌0.2個百分點。九龍東空置率升至21.1%；灣仔、銅鑼灣、「大中環」、尖沙咀、港島東空置率介乎12.2%至14.9%之間。

## 核心區舖租料最多升5%

世邦魏理仕認為，若內地及香港經濟持續復蘇，較低利率和內地貨幣寬鬆政策，有助推動租賃需求，但空置率高和新增供應，短期內或繼續拖累租金下跌，預計今年甲級商廈租金按年跌5%至10%。

另外，截至9月底，本港核心街舖空置率維持在6.8%，中環街舖空置率跌至7.9%，按季跌1.3個百分點；銅鑼灣則升至5.3%，升1.4個百分點。旺角及尖沙咀空置率分別持平於6.3%和8.7%。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務——商舖部資深董事兼主管溫運強稱，第三季核心區街舖空置率維持在6.8%不變，而租金則按季增長1%。他相信，香港零售需求將在未來幾季繼續改善，全年核心區舖租料最多錄5%漲幅。

## 謹慎推地測試發展商信心

另外，就政府上周五公布本財年第三季度（10月



## 本港甲級寫字樓空置率情況

甲級寫字樓	今年3月底	今年6月底	今年9月底
整體市場	16.7%	17.0%	16.8%
大中環	11.7%	13.3%	13.1%
灣仔、銅鑼灣	11.9%	11.8%	12.2%
港島東	14.8%	14.9%	14.9%
尖沙咀	13.2%	13.2%	12.5%
九龍東	20.8%	20.7%	21.1%

至12月）賣地計劃，將以招標形式推出兩幅土地，包括一幅位於大圍美田路的住宅用地，以及一幅位於洪水橋的多層現代產業大樓用地。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部主管兼執行董事鄭文廷表示，洪水橋多層現代產業大樓用地對主要物流業者有吸引力，認為是次土地需移交至政府的樓面面積從30%下調至20%的做法合理，但港府

需釐清交回部分的管理安排。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部資深董事梁顯政則指，由於大圍美田路住宅用地項目規模較小，預計投資額、發展周期的預期風險較低，相信會得到發展商正面回應。他提及，港府意識到發展商貨尾單位數目龐大，故本季謹慎推出一塊規模較小的住宅用地，以測試發展商對市場的信心。

## 「船王」幼子趙式慶 牽頭成立香港航商總會

【香港商報訊】已故「船王」趙世光的幼子趙式慶與全國政協副主席梁振英牽頭成立香港航商總會。作為總會創會成員及總顧問的梁振英出席了儀式，並致辭表示，國家的「十三五」、「十四五」規劃都明言支持香港提升國際航運中心的地位。面向國家所需，發揮好香港獨特優勢，結合好內地力量，補鏈補板，完善國家的航運生態圈，同時邁向價值鏈的高增值端。二十屆三中全會的決定就要求，提高航運保險承保能力和全球服務水平，推進海事仲裁制度規則創新，以及完善促進海洋經濟發展體制機制。

至於傳統航運中心倫敦的地位，梁振英表示，香港有自身的優勢。香港有國家這一龐大市場，內地亦是全球主要的造船大國、航運大國、貿易大國。他有信心，香港可以在高端航運趕上倫敦。

總會創會成員及主席趙式慶表示，全球經濟模式和貿易關係正在快速地變化。如何在未來三、四十年裏，從一個原有的工業生產模式轉化為智慧型的經濟發展模式，並通過有效地使用可再生能源逐步邁向零碳目標，這將是全球可持續發展的重要命題。



已故「船王」趙世光的幼子趙式慶（後排右一）與全國政協副主席梁振英（後排左四）牽頭成立香港航商總會。 記者 馮瀚文攝

## 長科旗下WEX 藥品 與納指上市公司合併

【香港商報訊】記者韓商報道：長江生命科技（775）宣布，旗下全資附屬公司 Sealbond 與納指上市公司 Virios Therapeutics, Inc. (美股代號：VIRI) 達成協議，VIRI 將從 Sealbond 收購 WEX Pharmaceuticals Inc. 的母公司，而 Sealbond 則獲取 VIRI 股權。交易完成後，合併公司將改名為 Dogwood Therapeutics, Inc.，並維持納斯達克證券交易所上市地位（新美股代號：DWTX）。

長江生命科技副主席及執行董事余英才表示，WEX 與 VIRI 合併乃長江生命科技的一個策略性發展里程碑。是次合併有利 WEX 於美國資本市場進行融資及壯大研發團隊，加快 WEX 的開發。

另外，長江生命科技亦同意透過全資附屬公司以貸款形式提供達1950萬美元（約1.52億港元）之策略性融資，以加快 WEX 發展臨床及研發活動。

## 海茵莊園獲西餅客連掃 8 伙 涉資 4300 多萬元

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：九龍建業旗下將軍澳「海茵莊園」遇西餅客買家連購8伙一房單位作投資用途，買家更表示其考慮之後或繼續增持。據統計，8伙成交合共涉資4354.7萬元。2座28至37樓的9室和10室，3伙面積288平方呎，餘下5伙面積283平方呎，總價介乎541.5萬元至546.6萬元，呎價介乎18903元至19286元。

「海茵莊園」昨錄得12宗成交，單日套現逾6500萬元。當中有項目於10月初至今暫售39伙，套現逾2.2億元。

## PARK SEASONS 周五起新輪銷售

另外，會德豐康城項目 PARK SEASONS 落實本周五進行新一輪銷售，折實呎價14059元起，折實售價約453萬元起，重點推售全新價單5號的69伙單位。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，PARK SEASONS 銷售安排第4號中重點推售全新價單5號的69伙單位。5號價單包括38個1房（開放式廚房）、25個2房（開放式廚房）、6個2房+書房（硬廚），實用面積由314至537平方呎，折實售價由454.1萬元起，折實呎價由14059元起。以折實金額計算，約55%單位低於500萬元，71%單位低於650萬元，91%單位低於700萬元，全數單位低於900萬元。

## 滙豐網上投資曾「死機」 發言人稱短暫受阻深感抱歉

【香港商報訊】記者宋小茜報道：自內地宣布以政策組合拳救市後，港股連日急升及成交大旺之際，帶動散戶入市炒股。不過，滙豐手機App證券服務據悉昨早曾故障，有用戶無法透過App連線投資服務做交易。滙豐發言人證實，網上投資服務曾短暫受阻，但已回復正常運作。

滙豐發言人表示，滙豐流動及網上理財的投資服務昨早(7日)因技術問題曾短暫受阻，已回復正常運作。該段期間，客戶仍可透過滙豐投資全速易應用程式或電話進行交易。滙豐發言人又指，就事件帶來不便，該行深感抱歉。

# 政銀企各方齊聚共論「創新與出海」

## 橫琴世界灣區論壇金融賦能新質生產力主題專場活動成功舉辦

9月27日，在第三屆中國（澳門）國際高品質消費博覽會暨橫琴世界灣區論壇期間，由南方財經全媒體集團承辦、交通銀行戰略支持的「交銀灣通·活水潤企」金融賦能新質生產力主題專場活動在橫琴粵澳深度合作區成功舉行。

專場活動圍繞激活灣區創新活力、金融賦能新質生產力、護航灣區產業出海等議題，廣邀橫琴相關部門負責人、知名專家學者、金融機構相關負責人以及生物醫藥、人工智能等百餘位企業家代表參會，共同探尋灣區新發展格局下的增長點和發展路徑。

南方財經全媒體集團黨委委員、副總編輯，21世紀經濟報道副主編肖明在致辭時表示，作為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，粵港澳大灣區積極推動以科技創新培育發展新質生產力，經濟新动能的支撐力持續增強。南方財經全媒體集團將積極攜手金融機構，為大灣區高成長企業融資和發展提供助力。

「科技是第一生產力，金融是國民經濟的血脈，科技金融是打開創新發展的一把「金鑰匙」。實現高水平科技自立自強，需要加快建設與經濟高質量發展高度適配的科技金融服務體系。」南光（集團）有限公司總會計師馮文紅表示，此次活動的舉辦非常有意義，旨在探討如何進一步優化金融資源和配置，在賦能新質生產力中找到多贏路徑。

交通銀行廣東省分行黨委委員張敬平表示，金融是助推新質生產力發展的重要引擎，交通銀行近年來立足灣區所向、港澳所需、交行所能，主動作為、向「新」而行，為金融高質賦能新質生產力、為灣區融合提供了諸多優質方案，展現國有大行的使命擔當。

## 為新質生產力發展注入「金融活水」

今年初，「新質生產力」首次被寫入政府工作報告，並被列為年度十大工作任務之首。具有高科技、高效能、高質量特徵的新質生產力，成為推動高質量發展的重要着力點。

全國社保基金理事會原副理事長王忠民發表主旨演講時表示，新質生產力正重塑數字化產業的產業模態和場景，顛覆過去的時空觀念，並以新的發展速度和維度對原有產業進行降維打擊。而金融在其中扮演了重要的角色。

例如，AI時代下摩爾定律逐漸被「黃仁勳定律」所替代，以ChatGPT為代表的人工智能技術迭代速率越來越快；投資於初創企業的模式一直進化，在技術開源、CVC（企業創投）等新邏輯下，社會創新機會成本將持續下降繼而推動經濟社會向前加速。因此，金融需要更清楚地了解其在培育新質生產力過程中能夠滿足哪些需求、解決哪些痛點。

粵港澳大灣區擁有超過7.5萬家國家級高新技術企業，在培育和發展新質生產力方面具有天然的優勢，這為金融機構積極探索金融賦能新質生產力的產品和服務創造了廣闊的空間和市場。

其中，交通銀行廣東省分行作為交行系統內規模最大的省直分行之一，深耕南粵三十餘載，發揮國有銀行中唯一離岸牌照優勢，在科技金融、跨境金融等方面深化特色優勢。

例如，交通銀行近年來依託「交銀灣通」金融

服務品牌，全力打造「匯兌通」「企融通」「理財通」「樂融通」「服務通」五大系列場景服務方案，截至8月末業務量累計近2000億元（人民幣，下同）。

張敬平表示，接下來交通銀行廣東省分行將立足廣東戰略需要、政策導向以及產業布局，聚焦大灣區「一點兩地」戰略定位及橫琴等重大平台建設，積極對接廣東製造業當家和科技創新強省建設，依託「交銀灣通」2.0、「交銀科創」品牌及交銀集團全牌照優勢，為企業提供「融資+融智+融投+投資」全生命周期的多元化、接力式金融服務，為新質生產力發展注入「金融活水」，助力大灣區成為世界級的科創中心。

## 多方合力持續賦能橫琴粵澳合作區

今年是橫琴粵澳深度合作區掛牌成立三周年，也是《橫琴粵澳深度合作區建設總體方案》第一階段的收官之年。掛牌三年內，橫琴粵澳深度合作區建設取得顯著成效，吸引一批海內外企業扎根橫琴，促進澳門經濟適度多元發展的支撐作用初步顯現。

活動現場，橫琴粵澳深度合作區經濟發展局投資促進處招商部長文璐從稅惠政策、支持激勵措施、人才計劃等多方面為在場企業家解讀橫琴粵澳深度合作區相關政策。

「橫琴是全國第一個，也是目前唯一一個實施分線管理的地方。實施分線管理後，政策優惠力度進一步加大，對區內經營主體而言，進一步減輕經營壓力，帶來更大發展空間。」文璐說。

例如，多功能自由貿易賬戶就是橫琴粵澳深度合作區「分線管理」政策在資金層面的應用。今年5月份，橫琴粵澳深度合作區重要的金融基礎設施——多功能自由貿易賬戶（EF賬戶）正式上線，交通銀行等首批10家試點銀行接入系統並開展多功能自由貿易賬戶業務，為合作區企業和個人提供更多元化的融資渠道。

在此次專場活動上，交通銀行合作區多功能自由貿易賬戶服務方案正式發布，交通銀行總行國際部/離岸金融中心專家徐達向參會的近百名企業家詳細介紹交行EF賬戶全流程金融服務方案。

據徐達介紹，作為目前市場上唯一一家可為客戶提供境內賬戶、EF賬戶、FT賬戶、OSA賬戶、NRA賬戶、創新離岸人民幣賬戶等全賬戶體系和專業服務能力的銀行，交通銀行可結合企業生產經營特點和實際金融需求提供涵蓋在岸、跨境、離岸的「EF+」優質金融服務。自今年5月以來，交通銀行已為企業提供創新協同融資、離岸經貿業務、境外放款、跨境資金管理、跨境併購融資等領域的金融服務。

## 把脈企業創新方法論與出海新路徑

在全球化的今天，「創新」與「出海」已經成為企業打造長期競爭力的重要戰略。

專場活動還圍繞「創新+出海，金融賦能新質生產力」話題進行了圓桌對話，與各領域企業家、銀行機構代表探討契合當下新發展階段的創新方法論、出海新路徑、服務工具箱，為大灣區的企業更好融入全球化提供啟示和思

考。

乘木科技（珠海）有限公司董事長劉會軍認為，數據要素是新質生產力的核心要素之一。隨着數據要素市場加速發展，科技企業應充分抓住當下數據要素紅利期，形成自身知識產權核心競爭力，釋放數據要素價值潛力，通過數據資產入表等形式形成新的融資途徑。

珠海麗凡達生物技術有限公司創始人兼總經理彭育才表示，作為我國戰略性新興產業之一，生物醫藥產業市場規模呈穩定上升態勢，中國製藥企業已經成為全球生物醫藥創新的一股新力量。但生物醫藥領域的研發周期長達10年以上，期待有更多長期資本、耐心資本關注該領域的發展。

廣東嘉騰機器人自動化有限公司副總裁陳洪波提及，新質生產力的內核在於用最先進的技術推動產業的發展。但在科技快速迭代的時期，各行業資源整合過程中仍存在一定認知上的差別，比如金融機構在提供融資服務過程中，應針對科技企業重研發的特性匹配相應的產品服務，推動新質生產力更高效帶動產業效能躍升。

「科創企業每個時期的發展都離不開金融的支持。」交通銀行珠海分行黨委委員、副行長蘇永強表示。交通銀行集合交銀集團資源，打破了對科創企業的傳統評價模式，推出了「交銀科創」產品，集成股、債、貸、租四大產品體系和圈、鏈、園三大場景生態，為企業提供多層次、全過程、全方位的接方式金融服務。

「珠海市共有科創企業3700多家，『交銀科創』品牌已服務1500家企業，合計額度超過500億元。」蘇永強說。

當下「不出海，就出局」成為許多行業的共識，中國企業在海外布局應具備哪些能力？

珠海一微半導體股份有限公司聯合創始人姜新橋表示，在「生而全球」的時代下，中國企業「走出去」應當具備全球化視野，以應對各國應用場景和技術需求、技術路線截然不同的複雜情況。同時，中國企業亦應重視跨文化溝通能力，做好本地化運營決策。此外，中國企業亦要在日益複雜的國際形勢中提升風險管控能力。

易網創新科技（廣州）有限公司聯合創始人姜仕鴻認為，目前許多源頭工廠仍有不少閒置產能，其中一個重要因素在於無法獲取海外消費者真實數據。獲取數據要素已經成為中國企業打造海外「爆款」、搶佔海外市場的重要條件。尤其需要專業的機構來服務出海品牌，避免不必要的損失。

出海企業正面臨境內外營商環境差異、亟需境內外開戶、融資等跨境金融服務共性問題。為幫助企業更好地適應國際市場，滿足企業國際化經營需求，交通銀行一是發揮國際化、綜合化優勢，統籌境內外資源，為出海企業釐清境內外政策「盲點」；二是充分發揮牌照優勢，為企業境外公司提供EFN、FT、OSA、NRA、創新離岸人民幣單元等五位一體的非居民賬戶服務，並通過Easy系列產品，有效滿足企業開戶快、使用便利、管理安全等需求；三是發揮離岸、本外幣優勢，提供境內機構境外貸款、離岸貸款、跨境銀團、併購貸款等融資服務，解決企業「出海」融資難、融資貴、融資慢等痛點問題。