

樓市監管趨嚴 外資重估物業價值

一太：

全國金融工作會議重申去槓桿，樓市監管又新政頻頻，業界正在密切留意後續效應。第一太平戴維斯華東區董事長、中國區商舖部負責人朱兆榮接受香港文匯報專訪時指，政策大方向趨向收緊，內地開發商的現金流將備受考驗，外資亦可能重估內地物業市場的投資價值。

■香港文匯報記者 章蕪蘭 上海報道



■隨着迪士尼落戶上海，當地旅遊消費也有了起色。
章蕪蘭 攝

迪園落滬 南京東路旺場

上海是內地商業重鎮，但近年來內地網購興旺，實體店一度日子難捱。上海鼎鼎有名的南京東路商圈，去年商舖空置率一度高見15%。但隨着迪士尼落滬，旅遊消費有了起色，目前情況大為改觀。朱兆榮直言，雖然他手頭並無整體數據，但最近南京東路一些項目正在積極改造，租金也明顯上揚，第一太平戴維斯的不少客戶瞄準南京東路，計劃在此開設新店，與此同時，新天地租金亦明顯見升。他認為，淮海中路、南京西路多表達了上海本地消費，但南京東路、新天地則與旅遊業密切相關，後者突然發力，料與赴滬旅行人數激增相關。

事實上，《2016年上海國民經濟和社會發展統計公報》中的統計亦顯示，迪士尼樂園尚未開業的2015年，赴滬旅遊的內地遊客同比僅增2.8%，旅遊收入同比升1.9%；2016年赴滬旅遊的內地遊客則錄得2.96億人次，同比增幅為7.4%，旅遊收入錄得3,443億元，同比增14.6%，升幅為2015年的逾7倍。

商場宜構建獨特風格

由於服飾等業態受網購衝擊較大，過去數年間，內地各家購物中心紛紛大力引進餐飲業，部分商場甚至將逾半面積，分給各家食肆。不過，近一年來，內地白領們又開始流行網上訂餐，對商場經營者而言，真是計劃趕不上變化。

經營計劃趕不上潮流

朱兆榮指，外賣對實體餐飲店未必一定有損害，有些餐飲店會因外賣訂單增加而營收，當然有些店家會失去部分生意，但對商業地產經營者而言，的確需要重新作出佈局。

「商場餐飲業太多會有問題，母嬰用品、培訓機構過量，同樣也不行。」朱兆榮直言，哪種業態火爆，發展商就一哄而上，導致內地商業開發過剩：「即使在上海，成功的商業開發項目亦數量不多。」

在他看來，市場瞬息萬變，開發商應該提升自身經營能力，不要因畏懼與眾不同，不敢嘗試一些新業態，商業地產需要建立自己與眾不同的風格。

談及新趨勢，朱兆榮說，以前一談商業興旺，就想到奢侈品一線品牌，但華為、特斯拉等高科技企業，正計劃在實體店做更多展示，未來或是商場「新金主」，此外內地龐大的健身市場也值得重視，形形色色的健身房品牌，開始蜂擁進駐商場。

健身品牌具發展潛力

朱兆榮特別提及健身運動類業態的蓬勃發展。往日，多數商場僅僅是將運動服裝和健身房作為其中一個商業元素，並不會將之放大。但現今由於內地白領推崇的跑步和健身文化，不少商場順勢推出轉售跑步及運動裝備的門店。

「早前，上海市場不過數家健身房品牌，且多租用兩三千平方米的獨棟會所。但現今品牌不下幾十家，規模大小不一，包括大牌Studio以及新興品牌主打私教等。一些健身會所租用的最小面積，不過150平方米，隨時都可進駐商場。」朱兆榮說，借力健身熱潮，運動消費料成為商場補給業態之一，未來商場將呈現愈發多元化的發展態勢。

內地投資回報收窄

年初上海嚴厲整頓商住兩用，上月又在全國範圍內首次推出只租不售住房地。朱兆榮表示，最近內地房地產投資頗多變數，可以說政府態度明確，惟政策效果還需要時間觀察。

他指出，由於出售型住宅回籠資金相對迅速，故在去槓桿的大背景下，持有型的商業地產受影響更大，尤其其下內地地價高企，租金上漲機會卻有限，整體投資回報率較低，若只租不售，的確十分考驗開發商的整體財務能力。

全國範圍內，金融工作再度重申去槓桿，朱兆榮預計樓市的上漲空間會縮小，內地樓價的上行幅度，

若早前可以按年漲7%至8%，未來則可能是2%至3%，投資回報率會收窄。

短線快速盈利模式不再

投資市場上的風向則尚待觀察。朱兆榮分析，十多年前，上海投資市場以外資主打，隨着內地樓市賺快錢漸漸不易，令外資熱情降溫，投資市場開始由內資挑大樑，其中八成以上交易均由後者完成。但過去兩年間，包括歐美、東南亞等在內的環球市場，辦公樓投資回報也從逾4%收窄至3%，與上海等內地一線城市持平，敏銳的外資基金又開始回流上海，重新審視上海市場

的價值。

在朱兆榮看來，以往外資決定內地投資策略時，多依賴數據分析及國際經驗，現在亦將決策重點置於政策面，在政策解讀上花很大功夫，因為投資內地樓市，短線快速盈利的時代已成過往，目前更多要看中長線。

投資重點重回一線城市

據其觀察，早年外資在內地市場喜歡單打獨鬥，現在則會尋找國內外合夥人，增加實力，降低風險，且發展重點又從二線城市回歸一線城市，「外資以前會考慮到二線城市價格便宜，未來上行空間巨大，但從具體實踐來看，內地二線城市的樓市經營模式，與國外仍有一定差距。」

豪宅市場向來被視為高淨值人群資產配置的重點，只是如今內地富豪流行環球購房，上海豪宅是否依然暢銷？朱兆榮說，現在資金出海不易，上海豪宅市場的對手並非境外豪宅，而是限購、限價政策。他透露，此間高淨值人群對上海豪宅的需求從未降溫，但最大的問題是被限購。他指，限購數年並無損上海豪宅市場，若放開限購限價，料豪宅價格將飛漲。



■上海陸家嘴A級寫字樓林立。
章蕪蘭 攝

亞洲果蔬展料吸11000買手

香港文匯報訊（記者 莊程敏）2017年亞洲國際水果蔬菜展覽會（Asia Fruit Logistica 2017）將於本週三至週五（9月6日至8日）一連三天於香港亞博館舉行，有來自43個國家的813參展商參與展出他們的產品及服務，內地的參展商數量急增，中國館面積較去年增加90%。Asia Fruit Logistica 商業總監 Wilfried Wollbold 昨於記者會上表示，整體展館面積較去年增加30%，預計今年將能吸引70多個國家或地區共11,000多位頂級買家及貿易專家參與。

芬蘭烏克蘭等首次參展

展覽機構指，在今年展出的產品及服務中，有47%來自亞洲及大洋洲，23%來自歐洲，15%來自美國，12%非洲，其餘為中東等地。當中，內地、澳洲、意大利及埃及成為最大的增長引擎。今年亦有5個新國家加入，包括芬蘭、烏克蘭、

哥斯達黎加、約旦及烏茲別克斯坦。很多覆蓋整個新鮮蔬果供應鏈的龍頭企業首次登場，如美國水果經銷商金吉達、港口運營商和記黃埔港口以及以北京為基地的新鮮蔬果商「每日優鮮」。

今年展會將出現大量新穎的產品。食品方面，Tokita Seeds 將展出超甜日本南瓜品種 Shogun Sweet。波蘭漿果生產者集團 Polskie Jagody 在其 Berry Good 品牌下推出一個巨型藍莓（超過18mm）的高端系列。技術方面，FGC Korea 將展出被稱為新鮮食品行業「終極消毒系統」的產品，即空氣淨化系統 Airoidice（美國）及現場消毒發生器 NaOClean（韓國）。

秘魯食品搶攻亞洲市場

另外，秘魯政府亦會在港發佈其獨創品牌「超級食品」打入亞洲市場，其中葡萄、藍莓等純天然農產品將在展會中展出。



■Wilfried Wollbold(左一)指今年亞洲果蔬展將能吸引70多個國家或地區的買家及專家參與。莊程敏 攝

亞洲國際水果蔬菜展覽會的商務論壇提供一系列不同主題的工作坊，包括：「亞洲冷凍物流大會」將提供一系列冷凍物流管理的實用工作坊；「亞洲智能園藝大會」集中討論信息管理、行業標準與科技話題。

美銀美林：資金避險湧債券

香港文匯報訊 朝鮮周日突然核試，刺激地緣政治避險情緒升溫，港股昨日借勢回調，埋單計數跌212點，收報27,740點。其實，近期朝鮮局勢緊張，市場避險情緒濃厚。美銀美林最新公佈的數據顯示，上週全球債券吸引大量資金流入，為81億美元，因當周朝鮮緊張局勢升溫，而且美國總統特朗普威脅將使美國政府停擺，這打壓了美國股市。

黃金吸3億美元

數據顯示，債市已連續24周吸引了資金流入，投資級公司債吸引53億美元，新興市場債券吸引13億美元，政府公債吸引6億美元。避險黃金吸引資金3億美元，為連續第三週資金流入。

股市吸引了17億美元資金，但多數是流入高成長的新興市場。新興市場股市在美銀美林跨資產中為名列第一的贏家，年初迄今以美元計的回報率為28.5%。但歐洲股市流算門爭即將到來之際，特朗普稱，即使冒着政治風險使政府停擺，也要獲得資金以在美墨邊界築牆。他

漢能李河君被取消董事資格8年

香港文匯報訊 停牌近兩年的漢能薄膜發電(0566)昨公佈，公司董事會得悉證監會已取得香港高等法院的頒令，禁止大股東李河君及4位獨立非執行董事，包括趙嵐、王同渤、徐征及王文靜，在若干時間內在任何香港公司擔任董事、直接或間接參與管理。

公司宣佈4項新委任

根據法院民事頒令，李河君不得擔任任何香港上市公司或非上市公司的董事或參與任何管理工作，取消資格為期8年；趙嵐及王同渤被判取消資格為4年；徐征及王文靜被判取消資格為3年。董事會隨即又宣佈4項新委任：盧文端獲委任為公司獨立非執行董事、董事會審核委員會及薪酬委員會成員、及提名委員會主席；何小鋒獲委任為公司獨立非執行董事、董事會審核委員會及提名委員會成員、及薪酬委員會主席；張秋生獲委任為公司獨立非執行董事、董事會薪酬委員會及提名委員會成員、及審核委員會主席；王丹獲委任為公司獨立非執行董事、董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。上述各項委任昨起生效。

華為發佈新芯片角逐手機市場

香港文匯報訊 據路透社消息，華為一位高層上週六在柏林表示，公司計劃在下月推出的新款主力手機產品，將憑借實時圖像識別等基於人工智能的功能，與同業三星電子和蘋果一較長短。

華為消費者首席執行官（CEO）余承東當日首次展示一款功能強大的華為新手機芯片。這款芯片將用於即將問世的華為主打產品Mate 10及其他高端手機，公司對這款芯片寄予厚望，希望其處理速度更快，耗電量也更低。余承東證實，華為將於10月16日在慕尼黑發

佈Mate 10以及同系列的Mate 10 Pro手機。他沒有細談手機的新特色，但科技博客預測六英寸以上超大全螢幕顯示將是賣點之一。

處理速度快 耗電量低

他認為，新推出的麒麟970芯片的高速度和低耗電量，可幫助9月12日發佈的華為手機在與蘋果iPhone 8系列以及三星今年發佈的眾多高端手機的競爭中佔到上風。華為是全球第三大智能手機生產商，僅次於三星和蘋果。華為聲稱，新款麒麟970芯片可延長手機電

池壽命最多50%。

華為稱新款芯片也是全球首款手機內置神經元網絡單元（NPU），將通常由多個不同芯片完成的傳統計算、圖形、圖像以及數字（數位）信號處理功能集成在一塊芯片內，節省了空間。

更重要的是，華為的目的在於利用麒麟芯片將自己的手機與眾多競爭者產品相區分，比如三星手機完全依賴於高通的驍龍芯片。在主要手機生產商當中，只有蘋果和華為目前依靠自己的核心處理器。