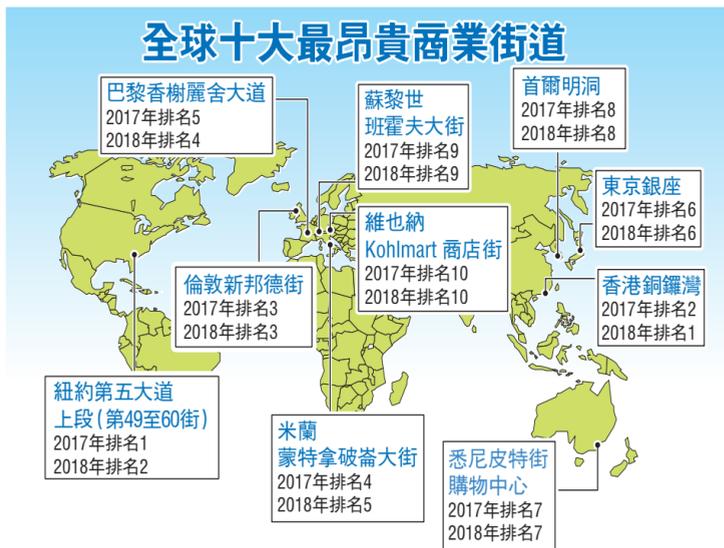


# 戴德梁行：美網購滲透率高 實體店變體驗區 網購打擊

香港文匯報訊(記者 莊程敏) 網購平台造就不少人成為一方首富，也對世界傳統商格局帶來衝擊。過去5年雄霸全球貴租的紐約第五大道，受到網購打擊，今年租金大跌25%，從而令香港的銅鑼灣重登「全球主要大街」最貴租的首位，舖租每年每平方呎2,671美元。戴德梁行執行董事、香港商舖部主管林應威指出，紐約第五大道租金下跌主要因當地受到網購打擊，空置率上升，全渠道零售已成為今日全球各地零售業的常態。



戴德梁行昨公佈《全球主要大街》報告顯示，香港銅鑼灣取代紐約第五大道上段，繼2013年後再次榮登全球最昂貴商業街的寶座。截至今年第二季度末，銅鑼灣的舖租為每年每平方呎2,671美元(按當時匯率約為20,952港元)，租金按年下跌了1.5%，而紐約第五大道上段排名跌至第二位，舖租自去年平均每年每平方呎3,000美元大跌25%至2,250美元。

### 傳統零售店轉型賦多功能

報告指出，截至第二季度末，倫敦新邦德街的舖租與去年相若，維持在每年每平方呎1,744美元的水平，維持排名第三不變，反映倫敦仍然是奢侈品與高檔零售品牌的必爭之地。全球十大最昂貴商業街之中，巴黎香榭麗舍大道排名第四，米蘭的蒙特拿破崙大街緊隨其後，東京銀座則是亞洲第二貴的商業街，排名第六。至於全球舖租最便宜的商業街，大多位於非洲及拉丁美洲的新興市場，最低的租金僅為每年每平方呎20至30美元。

林應威續稱，美國的網購市場滲透率高，對商戶及業主打擊很大。各地的商戶都在其實體店舖的設計上不惜工本，銳意把實體店打造成體驗區，帶給顧客不一樣的購物體驗。線上與線下購物的結合現已愈來愈普遍，美國現有部分商戶建立購物專用的手機應用程式，以接收來自不同地區客戶的訂單，實體店不再只是服務顧客和銷售貨品的場所，而成為了融會購物各個環節的平台。傳統的零售店舖現有多個功能，包括推廣品牌、作為顧客的體驗中心，甚至是作為新鮮產品類貨物的配送中心。

林應威昨於記者會上指出，銅鑼灣的街舖租金水平至年初開始復甦，該行預計該區全年租金會上升3%之內。其實香港復甦的

幅度已較其他地區為佳，因周期較短，租約通常以3年為一個基礎。以往租金上升主要靠奢侈品開新店推動，但過去一兩年，全球奢侈品的銷情不及「輕奢」及生活產品，因消費者購買奢侈品的意慾較之前下跌了不少，幸好香港轉型得快，「羅素街的珠寶及名錶店都換上了化妝品、飾品及內衣店等。」內地客的喜好亦主宰着街舖的品種，近年個人護理店的開店較取進，金舖等換位較多，甚少開新店。

### 「輕奢」風吹 珠寶店讓位

該行歐洲、中東及非洲商舖部主管Justin Taylor指，「在最昂貴的商業街，我們也會見到更多傳統商舖的位置由食肆、育嬰及兒童設施、健身與服務等非零售的元素所取代。」至於香港的店舖較密集，網購滲透率相對較低。

林應威認為，消費者仍傾向到實體店親身感受產品。該行預計，中環區舖租今年料會下跌10%至15%；旺角區因中低價產品較多，今年料升5%至8%；尖沙咀受惠人流增加，舖租料升3%。

今年是戴德梁行《全球主要大街》年度報告面世三十周年，本年的報告追蹤全球446條主要商業街道，按該行的租金資料分析，以截至2018年第二季度的租金為準，為全球65個國家及地區中舖租最昂貴的一條商業街道進行排名。

戴德梁行歐洲、中東及非洲零售市場研究部主管Darren Yates表示，首份《全球主要大街》報告於1988年發表，當年全球最貴的商業街是紐約的東57街，其租金為每年每平方呎425美元。

報告推出的三十年來，榜首位置通常由紐約、香港互相爭奪，其他城市則只有東京的銀座曾經榮登榜首。

# 紐約第五大道 網購打擊

# 租 25%



林應威稱，美國的網購市場滲透率高，對商戶及業主打擊很大。記者莊程敏攝

### 網購平台造就中美首富

特稿

網購盛行，對一眾傳統的零售商造成打擊，但對於電商巨擘而言可謂「豬籠入水」，身家自然水漲船高。隨着全球最大線上零售商亞馬遜(Amazon)今年股價飛升，創辦人兼執行長貝佐斯(Jeff Bezos)身家淨值高達1,419億美元(約11,040億港元)，榮登美國商業雜誌《福布斯》最新一期全球首富之位；而擁有淘寶天貓的阿里巴巴創辦人馬雲家族，亦以2,700億元人民幣身家，勇奪2018年中國首富桂冠。

美元至目前的1,636美元，增幅高達37.6%，難怪連股神巴菲特都慨嘆白白錯失了投資亞馬遜的良機。



馬雲 貝佐斯

### 馬雲身家一年增700億

另外，剛過去的10周年天貓「雙十一」成交額再創新高至2,135億元人民幣，創辦人馬雲家族於早前公佈的2018胡潤百富榜名單中亦榮升為中國首富，身家達到2,700億元人民幣，拋離第二位的恒大(3333)董事局主席許家印(2,500億元人民幣)及第三位的騰訊(0700)主席馬化騰(2,400億元人民幣)。去年馬雲家族財富僅為2,000億元人民幣，排名第三，事隔短短一年已增長700億元人民幣，即每日身家平均增長達1.92億元人民幣。

香港文匯報記者 莊程敏

### 貝佐斯財富超越蓋茨

據《福布斯》最新全球億萬富豪排行榜顯示，貝佐斯身家淨值高達1,419億美元，較去年增長了約420億美元，贏過排名第二的微軟創辦人比爾蓋茨(Bill Gates)的929億美元，以及排第三的股神巴菲特(Warren Edward Buffett)的822億美元。而其旗下的電商平台亞馬遜也成為僅次蘋果，全球價值第二高的公司。事實上，亞馬遜的股價今年增長驚人，由年初的每股1,189

## 農行ATM機刷臉取款 30秒搞掂

香港文匯報訊(記者 馬琳)出門忘帶銀行卡又要用現金怎麼辦?這種尷尬將被農行刷臉取款的黑科技化解，只要站在支持刷臉取現的ATM機面前，用戶就可以實現無卡取現金了。記者近日在農行調研採訪時發現，像這樣的高科技超級櫃檯已經在農行主要網點普及。

農行有關負責人告訴記者，超級櫃檯可以處理九成的非現金業務，極大縮短了客戶排隊時間，以前需要20分鐘辦理的個人開卡業務，在超級櫃檯僅需要3分鐘。

刷臉取款安全嗎?記者帶著疑問體驗了一下刷臉取款。在農行上海分行長寧定西路支行外的ATM機上，記者點擊進入刷臉取款後，按照程序指引看一眼攝像頭，再輸入手機號、取款金額、密碼後，現金就被「吐」了出來。

### 多環節降風險 每日限取3000元

短短30秒的刷臉時間看似很短，其實後台系統已經完成了人臉識別以及與身份證照片比對等多個環節，確認一致性後，自動取款機才會進入個人賬戶的取款程序。為降低安全風險，目前ATM刷臉取款系統限定用戶每日取款累計不能超過3,000元人民幣。

刷臉取款僅僅是農行打造智慧銀行的一個方面，農行還變革了櫃檯業務，在網點大量啟動了超級櫃檯。在農行上海分行普陀支行營業部，記者發現這裡並沒有像香港銀行那樣排起長龍，客戶都從容地在超級櫃檯前辦理業務，為了方便老人辦理，農行還專門派了客戶經理予以現場指導。

### 京滬三中心存儲數據保安全

該網點負責人告訴記者，目前農行上海分行有超過400個智慧網點都設立了至少一台



不少客戶如今都會選擇在農行超級櫃檯自助辦理業務，以前需要20分鐘辦理的個人開卡業務，在超級櫃檯僅需要3分鐘。馬琳攝

超級櫃檯，普及率達八成以上。農行上述黑科技的實現，依託的是其大數據中心強大的數據處理能力。

農行上海數據中心總經理涂曉軍告訴記者，大數據中心連接了農行逾2.3萬個網點，所有交易數據都會傳回這裡存儲。為了確保數據安全，目前農行採取了上海和北京兩地三中心的數據存儲模式。

涂曉軍透露，為了迎戰「雙十一」峰值，今年9月數據中心專門做了測試，關閉了上海數據中心主機，直接切換到1,200公里外的北京備用中心由北京主機接管運營，切換只花了幾分鐘，客戶幾乎感覺不到，運行三個多小時後又從北京切換回上海。這種數據切換在內地銀行業尚屬首次。

## 綠地全球商品貿易港滬啟動

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)首屆中國國際進口博覽會日前在上海落幕，6天展會匯聚全球商品，實現高頻成交，讓海外企業看到內地市場的巨大潛力。為進一步放大進博會溢出效應，「中國國際進口博覽會6天+365天常年展示交易平台——綠地全球商品貿易港」13日在上海正式開港。11萬平方米的商品交易館，共有41個國家的112家企業及組織入駐，未來3個月料還將有20個國家級機構企業入駐，成為內地最具規模的進口商品集散地、首發地，實現365天、一站式「買全球、賣全球」。

### 「保姆化」服務集聚新潮產品

綠地全球商貿港位於上海國家會展中心南側，112家企業的進口商品涉及食品、電器、化妝品、汽車等多個品類。為促成「展品變商品」，平台各項功能服務正加速落地。據指，綠地將為客商提供商品清關、物流配送、加工倉儲、商品分銷、供需對接等一站式「保姆化」服務，為海外企業開啟高效便捷的進口貿易新通路，旨在將貿易港打造成全球新品和潮品的內地「聚集地」和「首發地」。



綠地全球商品貿易港共迎來41個國家的112家企業及組織入駐。章蘿蘭攝

## 區塊鏈造就內地年輕新貴

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)內地富豪們越來越年輕，區塊鏈是成就他們的新興行業。據昨天發佈的《2018胡潤區塊鏈富豪榜》顯示，今年中國「85後」和「90後」白手起家新首富均出自區塊鏈領域，該領域共有14人財富超過20億元(人民幣，下同)，平均年齡不到37歲，比百富榜總榜小18歲，最年輕的只有26歲。多家公司擬來香港上市。

### 詹克團身家295億成首富

39歲的詹克團以財富295億元奪得區塊鏈首富位置，「85後」32歲的吳忌寒以165億元財富居第二位，41歲的趙長鵬以

150億元位列第三。年僅26歲的「90後」新首富葛越此次排名第12位。

### 三年內上榜者可增至百人

區塊鏈行業同樣是百富榜上最年輕的行業，上榜者的公司平均創立才5年時間。胡潤表示，區塊鏈是08年美國金融危機後才被發明的，它的起步速度比很多人想像的要快，主要因為有投資者在幫他們放大。料三年內區塊鏈行業上榜者可增加到百人。

值得一提的是，今次上榜者所屬公司高度集中，比特大陸和嘉楠耘智分別有5位和3位富豪上榜，佔全榜單的一半以上。加上億邦科技，這三家公司是世界

排名前三的數字貨幣礦機生產商，囊括全球九成以上的份額。

### 多家上市公司擬來港IPO

目前全球還沒有一個區塊鏈行業上市公司，但今年有多家上市公司向港交所遞交招股書：嘉楠耘智今年5月向港交所遞交了招股書，嘉楠耘智有3位創始團隊成員上榜，分別是張楠慶、劉向富和李佳軒，3位都是「80後」；億邦國際今年6月向港交所遞交招股書，其創始人胡東以55億財富上榜；比特大陸在9月正式向港交所提交招股書，榜單上的「85後」、「90後」新首富吳忌寒和葛越均出自此公司。

## 「花呗」「雙十一」賬單可明年還

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)在剛落幕的天貓雙十一裡，「剁手黨」們創造了2,135億元(人民幣，下同)歷史紀錄，強勁的消費也意味着通過「花呗」購物的「剁手黨」，下個月馬上面臨一筆筆的巨額賬單。昨日支付寶新推「雙十一賬單延期還」功能，決定12月1日啟動延期還款功能，允許消費者將賬單推遲一月，也就是今年雙十一的開支，可以到明年再還。

### 額度上限50000元 延期還需付費

支付寶中的「花呗」系一款網上消費信貸產品，開通後可獲500至50,000元不同額度，購物時選擇使用「花呗」，便可實現先

消費後付款，類似信用卡的透支功能。針對年輕人群喜歡用「花呗」特點，支付寶特意啟動延期還款功能，據官方指南顯示，「花呗」延期功能的使用時限為每月1號出賬日之後，至9號還款日之前。可支付少量費用，把原定於本月還的賬單，挪到下個月再還。據了解，延期還款並非免費，會收取少許手續費用，但具體額度支付寶並未公開。

### 內地90後逾三成曾用「花呗」

據支付寶公佈「花呗」用戶群數據，內地有近2億的90後，其中8,000萬開通了「花呗」，也就是每3個90後就有1個用「花呗」。