寒冬來臨 美聯冀分行獲減租4成

黃建業：業內1至2萬人恐失飯碗

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)全球經濟下行，加上本港暴力示威事件影響，在香港擁有超過300間分行的美聯集團，主席黃建業昨指出，本港經濟在內外夾攻下，寒冬已經來臨，料農曆新年後會進一步惡化，估計地產代理行業將有1萬至2萬名從業員打爛飯碗。他呼籲業主對集團旗下分行減租30%至40%。他又建議政府在財政盈餘豐厚下，對首置者置業時繳交的印花稅減半，以及免差餉兩季，進一步幫助市民上車。

■本港經濟在內外夾攻下，寒冬已經來臨，樓價有下調壓力。

■美聯舖租負擔沉重，呼籲業主減租30%至40%，一同共渡時艱。 資料圖片

面對經濟寒冬，黃建業昨表示，集團將重新整理經營效率及效益，包括採取自然流失及要求業主對集團旗下分行減租。現時集團每月分行舖租支出達6,000萬至7,000萬元，屬沉重負擔，呼籲業主減租30%至40%，一同共渡時艱。若業主不願意減租，集團則有機會選擇不續租，重新搬舖。他又指出，目前旗下店舖暫時平均獲減租5%，與目標仍有一段距離。

集團與港共存亡 不會裁員

黃建業稱，6月以來本港物業成交量大減，每月只有3,000宗至4,000宗一二手樓成交，難以容納4萬名地產代理生存，地產代理行業早已步入寒冬，料全行4萬名從業員將減少至2萬至3萬名。他強調，集團會持續在香港發展，與香港共存亡。集團不會裁員，採取自然流失方法，會吸納新人入行，並會積極擴充周邊業務，如信貸、移民、海外地產等，以渡過寒冬。

截至今年6月30日，美聯集團(包括美聯、港置及中國部)的分行數目為639間，員工人數達7,661，其中內地設有超過200間分行。

政府新措施 影響樓市正面

施政報告放寬九成按揭保險樓價上限，減輕首期支出。他稱，剛過去的周末二手樓成交量急升一倍，尤以1,000萬元以下中下價樓最受惠，中上價樓成交仍零星，要找支持點，反映新措施對樓市有正面影響，市民上車可以由以往需要「父幹」，改為至現時靠自己的「苦幹」，不少市民只要儲到約100萬首期，已足夠購買樓價600萬至700萬元的物業。

倡寬減印花稅 免兩季差餉

他建議，政府可參考新加坡及澳洲等地做法，在財政盈餘豐厚下，進一步寬減印花稅，如對首置者置業時繳交的印花稅減半，以及免差餉兩季以紓緩市民置業壓力。本港現時對首置客收取的印花稅率為100元至4.25%。

他又指，寬按新措施下，100至200方呎納米樓需求將會減少，未來走勢很視乎青年人的心態，坦言「想唔想一起身見到個廁所？」他預計該類物業樓價有下調的可能，但不會大跌，而成交量則會有所減少。

樓價正下行 全年料仍升2%

展望後市，他指現時樓價正處於下行情況，預料今年全年樓價仍有2%升幅，政治、經濟及供求的因素將影響大市，加上預計明年初農曆新年後會出現結業潮及裁員潮，本港經濟會進一步轉差，估計是次寒冬維持時間將會「長少少」，長遠仍視乎政治、經濟、供求等因素影響。

■黃建業稱，旗下店舖暫時平均獲減租5%，與目標仍有一段距離。 梁悅琴 攝

由於本港土地供應仍然是遠水不能救近火，加上本港資金充裕，半數業主已供滿樓，買樓保值的磚頭文化仍在，他估計，發展商不會大幅劈價賣樓，樓價有下調壓力，料不會大跌。

談到近月來香港人因暴力示威影響下，對移民查詢的確急升，他指出，近期集團舉行的移民講座場場爆，惟都以找移民不移居地方為主，皆因香港仍是低稅制地方及宜居地方，且持有特區護照出外相當方便，相比於外國工作及做生意要付高稅有明顯分別，因此香港人其實並非要真移民，只是想要一個移民不移居地方，如葡萄牙，每年只要於當地住7日便可。

大摩再降港今年GDP增長至負0.8%

香港文匯報訊（記者 蔡競文）外圍經濟下行及本地暴力事件持續，重挫本港經濟及多個行業，摩根士丹利昨再度下調對本港今年的經濟增長目標，由負增長0.3%下調至負0.8%，理由是過去兩個月本港經濟表現，差過預期。另外，貿易風險管理及經濟研究機構科法斯昨於發表的第三季度貿易風險評估中，亦將本港的風險評級從A2下調至A3。

過去兩月經濟比預期更疲弱

大摩在研究報告指，考慮到本港過去兩個月比預期更疲弱的經濟增長表現，將今年香港實際GDP預測從下滑0.3%調至下滑0.8%，同時維持對香港地產、股票等的謹慎觀點，維持對MSCI香港指數的低配，看好電信和保險股，維持對金融和工業股的減持。分析師指出，預計香港今年下半年經濟將下滑2%，不過在政府支持措施下，明年可能恢復至增長0.8%。

明春樓價料較今年頂峰跌10%

報告又指，新施政報告提供一些措施支持樓市需求，但仍繼續維持住宅樓價至2020年一季度較2019年6月頂峰下跌10%的預測。追蹤的住房零售銷量低於此前預測，並預計將在今年下半年維持疲軟。由於更低的經濟增長預期，預計寫字樓租金將在未來12月最多下滑10%。

兩個月前，大摩已經因為貿易緊張局勢及社會動盪，預測本港下半年經濟將倒退1.1%，因此將全年經濟預測由正增長1%，下調至負增長0.3%。

科法斯昨日發表第三季度貿易風險評估，指今年夏天全球多個政治領域的不確定性帶來的疊加效應令企業經營信心受挫，加之全球貿易量的下降、油價的變動不居，以及中國及歐洲汽車銷量的下滑，都對企業經營信心帶來了持續影響。由於全球政治不穩定性的蔓延，科法斯預計2020年經濟將面臨增速放緩局面，不過仍有一些積極信號預示形勢可能發生變化，各國政府與央行已進行充分動員來應對這一局勢。

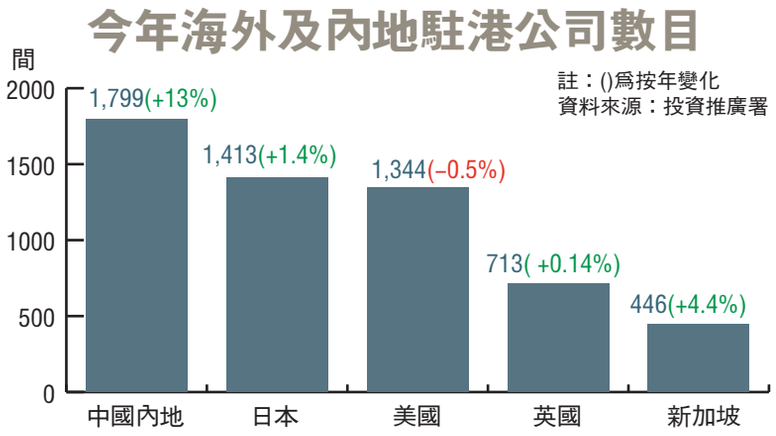
科法斯：港風險評級降至A3

這一大環境之下，第三季共有兩個地區/國家的風險評級的變更：香港（從A2調降至A3）和毛利塔尼亞（從D調升至C）。行業方面，汽車行業在6月經歷了一系列評級調降後，第三季無甚變化，但總體風險仍在增長（共13個行業風險評級調降，無調升），尤其是汽車行業（又有3個國家風險評級調降）及對其有依賴性的行業（例如德國的化工行業）。北美的造紙業企業信用風險也在上升之列。最後，貿易保護主義的抬頭還造就了新的受害者（韓國ICT行業）。

投推署：海外及內地駐港公司年增3.3%

美資駐港公司減少7間

■傅仲森(中)稱，調查反映香港營商環境仍具競爭力。左為毛敏琳，右為陳幗貞。



香港文匯報訊(記者 莊程敏)投資推廣署昨公佈2019年母公司為香港境外的駐港公司調查，結果顯示，今年母公司在海外及中國內地的駐港公司數目共有9,040間，較2017年增長9.9%，駐港公司當中有1,541間地區總部，較2017年上升9.1%。不過，今次報告用了2017年數據作比較。如按去年統計處發表的報告顯示，海外及中國內地的駐港公司數目為8,754間，按年增3.26%；地區總部按年增0.7%或11間。

統計處：部分數據增長放緩

投資推廣署署長傅仲森昨解釋，與2017年數字比較的原因是報告較關注長期趨勢，所以未有按年比較，但坦言過去數年增長有放緩。他續指，來港設置公司的數字增長放緩，與全球經濟增長放緩步伐一致，但難以交代確實的原因。政府統計處高級統計師毛敏琳亦補充，部分數據增長的確有放緩的跡象，但難以單靠一兩年數據，代表海外及內地公司來港設公司的趨勢減慢。她又指，仍有一些公司透露，未來三年會在港擴展業務。

未見外企遷離 有透露擬擴展

當被問到本港現時社會問題及中美貿易戰有否影響到外資來港設置公司的信心，傅仲森回應指，這只是其中一個因素，影響因素眾多，市場上的不確定性因素會影響企業花更多時間作出投資決定，現階段談及其所帶來的實質影響是言之尚早，但企業一般較着眼於中長期環境，調查錄得增幅反映香港營商環境仍具競爭力，而投資推廣署會加大推廣力度，以提升投資者對香港信心，強調目前未見到有外資企業因中美貿易戰及本地局勢將業務遷離香港。

創造就業方面，海外及內地公司的就業人數創新高，達49.3萬人，較2017年上升11.3%，較去年則升約1.6%。公司來源地方面，中國內地居榜首，共有1,799間公司，之後分別為日本（1,413間）、美國（1,344間）、英國（713間）及新加坡（446間）。調查亦顯示這些公司選擇在港設點的因素主要包括簡單稅制及低稅率（71%）、資訊的自由流通性（63%）、地理位置（61%），以及自由港地位（59%）。

共享空間初創企兩年增43%

另外，「2019年初創企業統計調查」結果顯示，2019年在香港主要的政府或私人共享工作空間及創業孵化器營運的初創企業共有3,184間，較2017年的2,229間上升42.8%，較2018年升21.3%。這些初創企業共聘用超過12,400人，較2017年上升97.4%，較2018年升29.9%。

投資推廣署初創企業主管陳幗貞表示，初創企業較着重整體投資環境多於社會環境，雖然部分會對社會環境表示關注，但若有商業機會，仍然會在港投資。

香港文匯報訊(記者 莊程敏)中國內地及美國企業一向是香港主要的外來投資者，根據「2019年有香港境外母公司的駐港公司按年統計調查」結果顯示，按母公司所在的國家或地區分析，中國內地居榜首，共有1,799間公司，之後分別為日本（1,413間）、美國（1,344間）、英國（713間）及新加坡（446間）。值得留意的是，今年這幾個地區的公司都有所增長，但美國公司的數量較去年下跌7間，投資推廣署署長傅仲森解釋，不知美國公司數目下降的真確原因，投資者會關注本地社會事件，對金融和營商氣氛的影響，但相信他們來港投資仍有眾多考量因素。

內地駐港公司數目居首 升13%

相較去年，來自中國內地的公司數目上升13%，日本公司數目上升1.4%，英國公司數目微升1間，新加坡升4.4%，反映內地企業對於在香港設置公司的信心不減。傅仲森亦指出，雖然國際格局趨向不明朗，但香港擁有一系列的固有營商優勢，例如在區內優越的地理位置，以及頂尖國際商貿和金融都會的地位，有信心香港會繼續吸引世界級投資者前來開展業務。與此同時，粵港澳大灣區發展和「一帶一路」倡議亦會帶來新的機遇。

另外，「2019年初創企業統計調查」顯示，在香港主要的政府或私人共享工作空間及創業孵化器營運的初創企業共有3,184間，共聘用超12,400人，本港創辦人佔66%，美國的佔比達15.4%，其次為來自中國內地，佔14%。初創企業當中，金融科技行業佔比最高，有456間。至於2018年，創辦人來自本地香港人佔62%最多，其他為英國（17%）、美國（16%）、中國內地（12%）及澳洲（9%）等非本地人士。